

زمین خواری و تصرف زمین های دولتی

تأثیر و نقش ادارات ثبت و اسناد، منابع طبیعی، شهرسازی و شهرداری ها بر تصرف اراضی دولتی و زمین خواری

رها حمزه لوییان^۱

چکیده

پدیده زمین خواری که سلامت اقتصاد و محیط زیست کشور را تهدید می کند، دارای منشأهای مختلف حقوقی، سیاسی و اقتصادی است. با توجه به این که این مسئله هزینه های زیادی را بر اقتصاد (نظیر افزایش قیمت مسکن و هدررفت سرمایه ها) تحمیل می کند و مبارزه با آن با موانعی همراه است، بنابراین نقش برخی نهادها و سازمان ها نظیر شهرداری ها، شوراها و سازمان منابع طبیعی و غیره در حل این مسئله پررنگ تر است. از این رو راهکارهایی نظیر اجرای طرح حدنگار (کاداستر) و ایجاد سیستم یکپارچه اطلاعات جامع و به روز، ایجاد دادرها و کمیسیون های قضائی مختص زمین خواری، امتناع از ارائه خدمات دولتی نظیر برق، گاز و سیستم آبرسانی به اراضی و ساختمان های غیرمجاز و لغو اعتبار اسناد عادی (قولنامه ها) در مراکز قضائی برای رفع این معضل پیشنهاد می شود.

واژگان کلیدی: زمین خواری، تصرف اراضی ملی، کاداستر، امنیت اقتصادی.

مقدمه

با توجه به این که افراد هیچ سهمی در ایجاد این ثروت آسان و بادآورده ندارند، فعالیت هایشان سبب گسترش فعالیت های نامولد در اقتصاد نظیر افزایش رانت خواری، توزیع ناعادلانه ثروت، هدررفت سرمایه های ملی و مردمی و نیز سوءاستفاده از خلاءهای قانونی و جرائمی نظیر جعل اسناد و مدارک، کلاه برداری شده و ضمن تشدید نااطمینانی ها در فضای اقتصادی کشور و حقوق مالکیت، تصاحب سهم فعالیت های مولد اقتصادی، افراد را از انجام فعالیت های مولد دلسرد ساخته و در نهایت قدرت قانون، ضمانت اجرایی آن و برخورد یکسان دستگاه های نظارتی با همه افراد را زیر سؤال می برند.

یکی از عواملی که امروزه، سلامت محیط زیست و منابع طبیعی کشور را تهدید می کند، پدیده ای موسوم به زمین خواری است که در طی سالیان گذشته تبدیل به یکی از معضلات و مشکلات دولت و دستگاه قضائی کشور شده است. اهمیت این پدیده از آن جهت است که این مسئله علاوه بر آثار حقوقی و زیست محیطی دارای تأثیرات اقتصادی نیز هست. در نتیجه لازم است تا برای ریشه کنی این معضل اجتماعی و اقتصادی علاوه بر انجام اقدامات واکنشی و تعیین مجازاتی متناسب با جرم صورت گرفته، اقدامات پیشگیرانه و کنشی نیز صورت پذیرد.

زمین‌خواری و روش‌های متداول آن، به نقش دستگاه‌های اجرایی و دولتی در ایجاد و مقابله با این پدیده پرداخته می‌شود. در نهایت با آسیب‌شناسی و بررسی قوانین موجود و نیز چالش‌ها و موانع اجرایی، توصیه‌های به‌منظور سیاست‌گذاری و اقدام مناسب‌تر جهت مقابله با معضل زمین‌خواری ارائه می‌شود.

۱. روش‌های متداول زمین‌خواری

قدمت زمین‌خواری به آغاز پیدایش مفهوم مالکیت و مالکیت خصوصی در طول تاریخ بشر باز می‌گردد. هرچند که در گذشته این مفهوم بیشتر معادل با توسعه‌طلبی و گسترش قلمرو پادشاهان از طریق جنگ و کشورگشایی همراه بوده است، اما پس از پیشرفت‌های اقتصادی بشر و همراه با گسترش شهرنشینی و انقلاب صنعتی نحوه بروز این ناهنجاری‌ها نیز تغییر یافته است و امروزه می‌توان از تصرف اراضی ملی و ویلاسازی‌های غیرمجاز، تبدیل مراتع به زمین‌های کشاورزی دیم، تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی و باغی به زمین‌های مسکونی و تخریب جنگل‌ها و سایر منابع طبیعی را مصادیق بارز زمین‌خواری دانست.

زمین‌خواران شیوه‌های متنوع و گوناگونی را جهت مقاصد غیرقانونی خود و حصول ثروت‌های بادآورده استفاده می‌کنند، لازم به‌ذکر است که سودجویان تنها از یک شیوه استفاده نکرده و معمولاً با به‌کارگیری ترکیبی از روش‌های ذیل اقدام به تصرف اراضی و زمین‌خواری می‌کنند که در ادامه به مهم‌ترین این روش‌ها اشاره می‌شود.

در نتیجه می‌توان گفت که، زمین‌خواری در ایران یک پدیده با منشأهای گوناگون حقوقی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، شهری و قانونی است.

نهاده زمین در بخش‌های مختلف اقتصاد دارای نقش و اهمیتی بسیار است. این نهاد را نه تنها می‌توان نهاد اصلی در بخش کشاورزی و تأمین‌کننده امنیت غذایی کشور دانست، بلکه همچنین به‌عنوان نهادی مؤثر در سایر بخش‌های اقتصادی نظیر بخش مسکن، صنعت و خدمات به‌حساب آورده می‌شود. وجه‌تمایز و اهمیت زمین از آن جهت است که اولاً زمین نهادی غیرقابل‌جانشین بوده، ثانیاً ناهمگن است و ثالثاً به‌علت آن‌که برخلاف سایر نهاد‌های دیگر امکان جابه‌جایی ندارد و بسیار محدودتر است، در نتیجه وضعیت و قوانین مالکیت، میزان بهره‌وری، سلامت و حفظ آن بسیار در رشد و توسعه اقتصادی مؤثر است. بر همین اساس می‌توان گفت که برخی سازمان‌ها مانند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، شهرداری‌ها و شوراهای شهر، نقش کلیدی در تشدید یا کاهش زمین‌خواری به‌ویژه در حریم شهرها دارند؛ بنابراین لازم است تا با یکپارچگی اطلاعات، آن‌دسته از اراضی ملی را که به مرور زمان یا بر اثر کوتاهی یا بر اثر کمبود نیرو از آن‌ها غفلت شده است، شناسایی کرد.

با توجه به اهمیت این موضوع در این گزارش سعی شده است تا به بحث و بررسی درخصوص تأثیر و نقش ادارات ثبت و اسناد، منابع طبیعی، شهرسازی و شهرداری‌ها بر تصرف اراضی دولتی و زمین‌خواری، تغییر کاربری و ساخت‌وساز غیرمجاز بپردازیم. برای این منظور ضمن بررسی انواع

۱-۲. تغییر کاربری غیرقانونی اراضی ملی و دولتی

این روش شامل تغییر کاربری اراضی ملی و دولتی به زمین‌های باغی، احداث بنا در زمین‌های موات شهری، تبدیل مراتع به زمین‌های کشاورزی و نیز تبدیل زمین‌های باغی و کشاورزی به زمین‌های بایر و فروش به قیمت‌های گزاف از طریق کمیسیون ماده (۵) قانون شورای عالی شهرسازی و جلب موافقت شهرداری‌ها می‌شوند. در این نوع از دعوی با توجه به فقدان سامانه جامع ثبتی، نبود نقشه‌های هوایی دقیق و به رسمیت شناختن اسناد عادی (قولنامه‌ها) بسیاری از زمین‌های ملی و ثروت‌های بیت‌المال نصیب افراد سودجو می‌گردد.

۱-۳. برخورداری از رانت اطلاعاتی

گفته می‌شود که بیشتر سوءاستفاده‌ها از محل رانت اطلاعاتی در خصوص اراضی بخش خصوصی و پروژه‌های عمرانی نظیر احداث راه‌ها صورت می‌پذیرد، اما زمین‌های ملی نیز از این آسیب در امان نیست. این مسئله به‌ویژه زمانی رخ می‌دهد که افراد بانفوذ و یقه‌سفیدها پیش از عموم مردم از طرح تغییر کاربری یک زمین بایر شهری مطلع شده و پس از تصاحب یا خرید آن زمین و تغییر کاربری آن به سودهای کلانی دست می‌یابند. همچنین گاهی در اهدای اراضی بایر دولتی به تعاونی‌ها جهت تأمین نیاز مسکن افراد، فسادهایی از این دست رخ می‌دهد.

۱-۴. واگذاری‌های غیرقانونی و یا سوءاستفاده از

واگذاری‌های قانونی
گاهی ممکن است که نفس واگذاری غیرقانونی و غیرمجاز باشد و گاهی در بستر یک انتقال قانونی با

امروزه می‌توان از تصرف اراضی ملی و ویلاسازی‌های غیرمجاز، تبدیل مراتع به زمین‌های کشاورزی دیم، تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی و باغی به زمین‌های مسکونی و تخریب جنگل‌ها و سایر منابع طبیعی را مصادیق بارز زمین‌خواری دانست.

۱-۱. تصرف مستقیم غیرقانونی اراضی ملی و دولتی و حریم آن‌ها

در این روش افراد اقدام به تصرف غیرقانونی زمین‌های ملی و دولتی کرده یا با طرح شکایت‌های پیاپی و گوناگون در دستگاه قضائی ادعای تصرف و مالکیت آن را دارند و به‌سادگی حاضر به رفع تصرف آن نیستند. نمونه بارز این روش را در تصرف اراضی ملی و جنگلی می‌بینیم که افراد با ادعای سابقه کشت و با انجام اقداماتی نظیر حفرچاه، پی‌کنی، دیوارکشی، زراعت، کاشت درخت و غیره زمین را به مالکیت خویش درمی‌آورند و معمولاً در این نوع از دعوی برحسب نظر کارشناس حداقل بخشی از زمین‌های ملی از مالکیت دولت درآمده و به تصرف شخص درمی‌آید. نوع دیگری از تصرف مستقیم اراضی معطوف به زمین‌های همجوار با مزارع است که به مرور توسط افراد تصرف می‌گردند. گاهی نیز به سبب کوتاهی و اهمال مأموران مربوطه در جنگل‌بانی و دادگستری، پس از محکوم شدن فرد، پرونده را مختومه دیده و اقدام به پیگیری بیشتر نمی‌کنند.

به‌عنوان شاکی و خوانده و با فریب قاضی و دادگاه اقدام به زمین‌خواری می‌کنند. در این روش نقش ماده (۵) قانون شورای عالی شهرسازی بسیار مؤثر است. قانون مربوط به تغییر کاربری اراضی و حفظ کاربری آن‌ها معطوف به قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌شود و شامل قانون کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران، قانون تعیین وضعیت املاک در طرح‌های دولتی و شهرداری‌هاست.

با توجه به این‌که تعیین و تغییر کاربری اراضی به مراجع خاص سپرده شده است، در نتیجه بر اساس نیازهای مراجع دولتی و شهرداری‌ها نیز، تعیین یا تغییر می‌یابند. به‌طور مثال، اراضی کشاورزی یا ملی وسیع بنا به ضرورت برای احداث شهرک‌های مسکونی یا صنعتی جدید مورد استفاده قرار می‌گیرند. در نتیجه لازم است تا این قوانین به‌طور مجزا مورد بررسی قرار گیرند تا حتی‌المقدور از اقدامات مربوط به تغییر کاربری اراضی کشاورزی، مراتع و جنگل‌ها جلوگیری شود و به‌منظور چنین استفاده‌هایی از زمین‌های بایر استفاده شود. این روش ضمن حفظ منابع طبیعی و محیط‌زیست، از هجوم سرمایه به بازار زمین، بروز فعالیت‌های سوداگرانه و معضل زمین‌خواری جلوگیری به‌عمل می‌آورد.

۶-۱. جعل اسناد هویتی و مالکیتی

میزان اراضی تصرف‌شده در این روش بیش از سایر روش‌هاست. افراد در این روش به‌صورت گروهی یا انفرادی اقدام به جعل اسناد هکتارها زمین اراضی ملی

انجام تغییر کاربری غیرمجاز و غیرقانونی افراد، اقدام زمین‌خواری صورت می‌پذیرد. به‌طور نمونه، درخصوص قوانین مرتبط با تملک اراضی می‌توان از «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت» که به‌منظور جلوگیری از تملک به قصد فروش است، نام برد. با توجه به این‌که وجود تملک برای تخطی از اصل تسلیط و حرمت اموال اشخاص لازم و برای به مالکیت درآوردن اموال دیگران منطقاً ضروری است، بر همین اساس بعضی از دستگاه‌های تملک‌کننده به استناد قوانین بودجه و ماده (۵) قانون وصول بعضی از درآمدهای دولتی و مصرف در موارد معین و تأمین بخشی از بودجه سنواتی خود به کمک مجوز قانونی اقدام به تملک اراضی جهت فروش مجدد آن می‌کنند که وضع زمین‌خواری را تشدید کرده و نقش دستگاه‌های دولتی را بیش از پیش در زمینه زمین‌خواری پررنگ کرده است. نقش این مسئله در امر زمین‌خواری به حدی پررنگ بود که تبصره صادر شده درخصوص حق انتقال زمین‌های دولتی به سایر افراد از طریق اجاره یا حق انتفاع را نیز ناکارآمد ساخت و انتقال قطعی زمین‌های دولتی را به افراد حقیقی و حقوقی را به‌سمت ممنوعیت پیش برد.

۵-۱. تبانی سازمان‌ها و کارمندان متولی مرتبط با اراضی

این روش که در ارتباط با سایر روش‌هاست، شامل مجموعه جرائمی نظیر جعل اسناد و تغییر غیرقانونی کاربری اراضی همراه است. گاهی افراد حقیقی به‌منظور تصرف اراضی که مالکیت مشخصی ندارند با یکدیگر تبانی کرده و با طرح شکایت در دادگاه



گاهی ممکن است که نفس واگذاری غیرقانونی و غیرمجاز باشد و گاهی در بستر یک انتقال قانونی با انجام تغییر کاربری غیرمجاز و غیرقانونی افراد، اقدام زمین خواری صورت می‌پذیرد. به‌طور نمونه، درخصوص قوانین مرتبط با تملک اراضی می‌توان از «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت» که به‌منظور جلوگیری از تملک به قصد فروش است، نام برد.

۱-۲. زمین خواری به صورت گروهی و سازمان یافته برای بحث در مورد این روش، ابتدا لازم است تا تعریفی از سازمان یافته بودن یک جرم ارائه شود، به‌طور کلی هنگامی یک جرم سازمان یافته تلقی می‌شود که فعالیت مجرمانه مستمر و با هماهنگی صورت پذیرد و به قصد تحصیل سود و منفعت از یک فعالیت غیرقانونی باشد. بنابراین در زمین خواری به شکل سازمان یافته معمولاً توسط افراد بانفوذ و مقامات اداری سطح بالا به صورت بانندی و با ارقام بالا و قابل توجه صورت می‌پذیرد. این دسته از افراد هرچند خسارات گسترده‌ای به بیت‌المال، منابع طبیعی و منافع مردم وارد می‌کنند اما به سبب برخورداری از رانت‌های اطلاعاتی، ثروت‌های کلان و توان توجیه اعمال خویش، امکان فرار از تعقیب‌های قضائی برایشان بیشتر فراهم است.

و دولتی می‌کنند. این روش به‌ویژه در مورد زمین‌های وقفی عام و خاص و نیز زمین‌های مجهول‌المالک بسیار به کار برده می‌شود. از مهم‌ترین جرائم مرتبط با قوانین تملک و کاربری اراضی می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

۱. استفاده از سند مجعول جهت اثبات و انتقال مالکیت اراضی مجهول‌المالک یا دولتی به سایر اشخاص حقیقی یا تعاونی‌های مسکن.
۲. تصرف و ادعای مالکیت اراضی منابع طبیعی و حریم رودخانه‌ها (انفال).
۳. تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها با تبدیل آن‌ها به زمین‌های بایر و الزام مراجع قانونی به تغییر کاربری.

برای مبارزه با این نوع جرائم قوانینی نظیر اصل ۴۹ قانون اساسی، قانون مجازات اسلامی و قانون حفظ کاربری اراضی و باغ‌ها و غیره مطرح شده است، اما اولاً فقدان قوانین پیشگیرانه و ثانیاً عدم اجرای به موقع و قاطعانه و پیگیری‌های مستمر سبب شده تا چنین سوءاستفاده‌هایی که برخلاف منافع عمومی و ضدعدالت اجتماعی است، در بستری کاملاً قانونی صورت گیرد.

۲. انواع و اشکال زمین خواری

در تقسیم‌بندی شیوه‌های زمین خواری روش‌های متداول مورد استفاده زمین‌خواران بررسی شد، در این بخش دسته‌بندی دیگری بر مبنای گروهی و سازمان یافته بودن ارتکاب جرم یا انفرادی بودن آن ارائه می‌شود.

۲-۲. زمین خواری به صورت انفرادی

با توجه به این که خطر افشا شدن زمین خواری در روش گروهی و سازمان یافته بیشتر است و از سویی سهم کمتری نصیب افراد می شود، گزارش ها نشان می دهند که بخش عظیمی از زمین خواری در ایران به این شیوه صورت می گیرد. در این روش افراد به صورت انفرادی اقدام به تصرف زمین و جعل اسناد کرده و از شیوه های مختلفی اقدام به ارتکاب عمل مجرمانه خویش می کنند. در این خصوص گاهی گفته می شود که زمین خواری انفرادی به سبب فقر، بیکاری و عواملی از این دست رخ می دهد، اما معمولاً افرادی تن به انجام این عمل مجرمانه می دهند که هیچ احتیاجی به ارتکاب جرم نداشتند. همچنین بررسی ها نشان می دهد که سهم کشاورزان و دامداران یا حتی عشایر که عمدتاً از دهک های پایین جامعه و نیازمند هستند در ارتکاب این جرم بسیار اندک است و بخش بیشتر زمین خواری مربوط به افراد ثروتمندی که به دنبال ویلاسازی در مناطق بکر طبیعی و خوش آب و هوا هستند، مربوط است.

۳. علل بروز زمین خواری در ایران

زمین خواری پدیده ای ناخوشایند، دارای تبعات مخرب و آسیب های فراوان است. گزارشات مختلف نشان می دهند که در صدر انواع زمین خواری، زمین خواری در قالب تغییر غیرمجاز کاربری و انتقال غیرقانونی اراضی قرار دارد. هرچند از لوازمات به عنوان پایتخت زمین خواری ایران نام برده می شود، اما از سویی این پدیده تنها معطوف به زمین های

خوش آب و هوای شمال تهران، جنگل های شمال کشور و چند استان خاص نمی شود و تقریباً تمامی استان ها حتی استان های جنوبی و مرکزی کشور نظیر بوشهر و اصفهان نیز درگیر این پدیده ناهنجار شده اند. از آنجایی که وجود مفاسد به ویژه مفاسد اقتصادی از جمله عوامل منفی و بازدارنده رشد و توسعه اقتصادی و اجتماعی جوامع است، در نتیجه مبارزه با این پدیده ها هزینه و زمان بسیاری از دولت و مسئولین گرفته و در صورت بیشتر شدن قوانین در یک حوزه امکان پیدایش خلاء های قانونی و دور زدن قوانین توسط مجرمان بیشتر خواهد شد. در نتیجه به منظور مبارزه علیه این معضل پیچیده و گسترده در ادامه به مهم ترین دلایل بروز زمین خواری ارائه می شود. تا از این طریق روش های مناسب تری جهت پیشگیری و اقدام علیه آن اتخاذ شود.

مهم ترین دلایل بروز زمین خواری در ایران عبارتند از:

- عدم اجرای طرح حدنگار یا کاداستر و عدم وجود سیستم جامع اطلاعات ثبت اسناد و املاک کشور:

در راستای اجرای اصل ۱۲۳ قانون اساسی، قانون جامع حدنگار (کاداستر) از سال ۱۳۹۴ لازم الاجرا شد. بر اساس این قانون، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور متصدی تسلط کامل بر حدود واقعی املاک و اراضی در کشور بوده و می تواند استقرار مالکیت مشروع صاحبان املاک، حدود اراضی دایر، بایر، موات شهری و موقوفات را تعیین نماید. همچنین برای دستیابی به این مهم این سازمان، نیازمند نظامی است که توانایی جمع آوری اطلاعات هندسی جامع از محدوده کلیه

- قابل توجه بودن منافع حاصل از ارتکاب جرم و اقتصاد مبتنی بر سوداگری: همواره از زمین به‌عنوان یک نهاد مؤثر اقتصادی نامبرده می‌شود، این امر بر اهمیت و نقش این نهاد در رشد اقتصادی و اصلاحات اقتصادی می‌افزاید. در ایران نگرش غالب به زمین، سرمایه بودن آن است؛ در نتیجه زمین به‌خودی‌خود ارزشمند بوده پس بنابراین بسیاری از سرمایه‌ها و پس‌اندازهای افراد به این سو جذب می‌شوند. از آنجایی که امکان واردت زمین برای کنترل قیمت آن وجود ندارد، در نتیجه شاهد افزایش قیمت در این بخش خواهیم بود. این مسئله سبب شده تا برای سال‌ها افراد از معاملات سوداگرانه بخش مسکن بیشتر از سایر بازارها سود ببرند.

همچنین با جذب سرمایه‌های فراوان و حرکت چرخه اقتصاد و بانک‌ها به این سمت و سو و بلوکه شدن دارایی‌های فراوان بر اثر رکود در بخش مسکن و زمین، این بخش از اقتصاد را در مقابل بخش‌های مولدی نظیر صنعت و کشاورزی قرار داده است؛ زیرا سرمایه‌گذاری و فعالیت در بخش‌های مولد ضمن آن‌که با دشواری همراه است، سوددهی کمتری نیز دارد. از سویی عدم توانایی بخش مولد در جذب سرمایه سبب می‌شود تا علاوه بر کمبود اشتغال و گسترش بیکاری، قیمت زمین به‌عنوان نهاد اصلی در بخش ساخت‌وساز افزایش یابد و ضمن تشدید تورم و انتظارات تورمی، به کمبود مسکن نیز دامن زند.

- ضعف عملکرد دستگاه‌های نظارتی و عدم سرعت، قاطعیت و پیگیری مستمر در برخورد با مجرمان و عدم تناسب مجازات مجرمان با جرم

املاک کشور (نقشه املاک) را همراه با شماره هر ملک، مشخصات مالک، حدود حقوق مالک در ملک را به‌طور کامل در اختیار داشته باشد. اما علی‌رغم اهمیت و نقش مهمی که اجرای این طرح می‌تواند بر رفع مسئله زمین‌خواری داشته باشد، موانعی نظیر عدم اختصاص بودجه کافی و کمبود منابع انسانی بر سر اجرای این طرح وجود دارد.

هرچند شناسایی اراضی ملی با استفاده از نقشه‌های هادی، فرایندی زمان‌بر و دشوار است، با این حال، این روش ساده‌ترین و کم‌هزینه‌ترین شیوه برای مبارزه با معضل زمین‌خواری در حریم شهرها است. با اجرایی شدن این روش، پروانه‌ای برای ساخت‌وساز صادر نمی‌شود و همچنین با انجام اجرای ماده ۱۴۷ قانون توسعه اراضی به فضای سبز تثبیت می‌شود. از سویی دیگر، در سال‌های اخیر برخی شهرداری‌ها حریم را به‌عنوان منبعی برای کسب درآمدها نگاه می‌کنند که این مسئله سبب تشدید تخلف در حوزه زمین‌خواری شده است.

برای مبارزه با این نوع جرائم قوانینی نظیر اصل ۴۹ قانون اساسی، قانون مجازات اسلامی و قانون حفظ کاربری اراضی و باغ‌ها و غیره مطرح شده است، اما اولاً فقدان قوانین پیشگیرانه و ثانیاً عدم اجرای به موقع و قاطعانه و پیگیری‌های مستمر سبب شده تا چنین سوءاستفاده‌هایی که برخلاف منافع عمومی و ضدعدالت اجتماعی است، در بستری کاملاً قانونی صورت گیرد.

طبیعی، وزارت راه و شهرسازی، شهرداری‌ها و غیره متولی رسیدگی به موضوع زمین‌خواری هستند، وجود سازمان‌های متعدد در امر برخورد با پدیده زمین‌خواری شاهد تداخل دستگاه‌ها هستیم؛ هرچند که در طی سال‌های اخیر نهادها و قوانین مختلفی به‌منظور مبارزه با زمین‌خواری ایجاد و به‌علت عدم کارایی یا موازی‌کاری حذف یا اصلاح شده‌اند.

از وزارت جهادکشاورزی به‌عنوان اصلی‌ترین متولی در مبارزه با پدیده زمین‌خواری در حریم شهرها یاد می‌شود، وظیفه این سازمان حفظ کاربری اراضی و باغات است. سازمان محیط‌زیست به‌عنوان سازمانی که رسالتش حفاظت از محیط‌زیست و تضمین بهره‌برداری پایدار و صحیح از آن است، تنها امکان نظارت بر جنگل‌ها و مراتع در محدوده مناطق حفاظت‌شده را دارد و حفاظت از سایر مناطق برعهده سازمان جنگل‌هاست، جدایی این دو سازمان سبب بروز ناهماهنگی و موازی‌کاری شده است. از سویی دیگر تجمیع وزارت جهادکشاورزی به‌عنوان سازمانی که خواستار افزایش سطح زیرکشت و افزایش تولید محصولات کشاورزی است با سازمان جنگل‌ها که سعی در حفظ مراتع و جنگل‌ها از دست‌اندازی کشاورزان دارد، جمع دو گرایش متضاد بوده و نتیجه مطلوبی را به‌همراه نداشته و در مبارزه با زمین‌خواری نیز ناکام بوده است.

یکی از آخرین اقدامات صورت گرفته در این خصوص و با توجه به گسترش زمین‌خواری در سراسر کشور ایجاد یگان حفاظت و مبارزه با زمین‌خواری است. در حال حاضر حدود ۵۰۰ یگان ویژه

مربوطه: عدم اجرای به موقع و صحیح قوانین از سوی مجریان (نظیر عدم اجرای ماده (۲۲) قانون ثبت) و پذیرش اسناد عادی (قولنامه‌ها) در مراکز قضائی، کاربرد نادرست قانون ماده (۵) توسط شهرداری‌ها و استفاده از آن جهت کسب درآمد، عدم اجرای قانون اراضی مستحدث ساحلی توسط وزارت کشاورزی و نیز اعمال تخفیف‌هایی که مورد نظر قانون‌گذار نبوده، سبب تشدید زمین‌خواری و ترغیب زمین‌خوران شده است.

از آنجا که بخش عظیمی از این تخلفات قابل پیشگیری است؛ از این رو نقش شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و بخشداری‌ها در این زمینه بسیار پررنگ‌تر است، زیرا در بسیاری از موارد تخلف نظیر تغییر غیرمجاز کاربری، ساخت‌وسازهای غیرمجاز و غیرقانونی و بحث تراکم شهرداری‌ها به استناد ماده (۵) قانون شهرسازی با دریافت مبلغی جریمه از تخلف افراد چشم‌پوشی کرده و اقدام به درآمدزایی می‌کنند. این امر نه تنها افراد سودجو را ترغیب به اجرای تخلف و اقدام به جرم می‌کند، بلکه این ذهنیت را در جامعه به‌وجود می‌آورد که اولاً قانون برخورد یکسانی با همه افراد جامعه ندارد و ثانیاً پرداخت پول و جریمه قبح عمل مجرمانه را از بین می‌برد. این امر همچنین سبب گسترش سایر مفسده‌های اقتصادی نظیر رشوه نیز می‌شود.

- وجود دستگاه‌های موازی متولی در امر زمین و کافی نبودن اعتبارات دستگاه‌های اجرایی متولی امر و کمبود نیروی انسانی در این دستگاه‌ها: در کشور حدود ۲۰ سازمان مختلف نظیر سازمان منابع



و این امر افراد سودجو را به سمت ارتکاب عمل مجرمانه سوق می‌دهد و این پدیده را تشدید می‌کند. به‌طور نمونه، کشاورزی فعالیتی سخت و با حاشیه سود و درآمد اندک برای کشاورزان و باغداران است. با رواج پدیده زمین‌خواری و هجوم سودجویان برای خرید و تغییر کاربری زمین‌ها به منظور ویلاسازی، کشاورزان آگاهانه و عمدتاً (به دلایلی نظیر سختی کار، سود پایین و یا وسوسه کسب درآمد بالا ناشی از فروش زمین و مهاجرت به شهرها) و یا ناآگاهانه و سهواً (به سبب فشار گروه‌های ذی‌نفع و زمین‌خوران) اقدام به فروش بخشی یا همه اراضی خود می‌کنند. از آنجا که جامعه هدف زمین‌خواران معمولاً مناطق خوش‌آب‌وهوا، حاصل‌خیز و نقاط مناسب و مستعد برای کشاورزی و باغداری نظیر زمین‌های استان‌های شمالی کشور (مساعداًترین نقطه برای کشت و زرع و تأمین مواد غذایی استراتژیکی نظیر برنج) می‌باشد، بنابراین پس از تغییر کاربری این زمین‌ها، خیل عظیمی از روستائینی که با سرمایه و مهارت اندک در جست‌وجوی کار روانه شهرهای بزرگ (عمدتاً تهران) می‌شوند که در نتیجه به مشاغل غیررسمی، دست‌فروشی و زندگی در حاشیه شهرها روی می‌آورند و با بحران‌های گوناگون دست‌به‌گریبان هستند که تبعات اقتصادی فراوانی از قبیل فقر، مسائل اجتماعی، فرهنگی و امنیتی را به کشور وارد می‌کنند و در نتیجه هزینه‌های دولت در بخش‌های تأمین اجتماعی و مسائل انتظامی را بالا می‌برند. این پدیده کشور را نیز با بحران کمبود کالاهای استراتژیک و مواد خوراکی مواجه می‌سازد. توجه به این مهم

مبارزه با زمین‌خواری شبانه‌روزی در سراسر کشور در حال گشت‌زنی هستند، اما این یگان در انجام مأموریت‌های خود با چالش‌هایی نظیر مواردی که در زیر آورده شده مواجه است:

۱. نبود قوانین متناسب
۲. تثبیت نشدن اراضی دولتی و عدم دریافت سند مالکیت و هویتی آن‌ها
۳. تعامل نامناسب سازمان‌های دیگر با یگان حفاظت
۴. بالا بودن وسعت اراضی کشور و کمبود منابع و نیروی انسانی.

۴. ملاحظات امنیت اقتصادی

هرچند که پدیده زمین‌خواری در ظاهر یک پدیده زیست‌محیطی است، اما تبعات و آثار سوء اقتصادی، اجتماعی و سیاسی فراوانی نیز دارد. هنگامی که اقتصاد پویا و مولد نباشد نظیر اقتصاد نفتی ایران که بخش زیادی از بودجه توسط درآمدهای نفتی تأمین می‌شود و نیز سهم فعالیت‌های دانش‌بنیان از ارزش افزوده اندک باشد، خرید و فروش و سرمایه‌گذاری در ساختمان و زمین ثروت بادآورده و هنگفتی را نصیب عاملان اقتصادی و افراد فعال در این بازارها می‌کند. با توجه به این که نظام مالکیت افراد بر اراضی بر اساس مقتضیات شرایط پیش نرفته و نحوه تعیین کاربری، تهیه سند و مقدار مالیات‌ها در آن دقیق و مبتنی بر واقعیت نیست، در نهایت با یک تحلیل هزینه - فایده در خواهیم یافت که منافع حاصل از زمین‌خواری بر خطرات آن برتری خواهد داشت

شده و ضمن آن که موتوری برای افزایش تورم است، در نتیجه وضعیت توزیع درآمد را در کشور بدتر خواهد نمود. وجود سودهای بالا در این سفته‌بازی‌ها علاوه بر این که تولیدکنندگان را دلسرد و فضا را جهت ورود افراد به فعالیت‌های سوداگری مهیا می‌سازد، با از بین رفتن زمین‌های کشاورزی و عدم سرمایه‌گذاری جهت ایجاد اشتغال بر بیکاران جوانان کشور و عمدتاً از دهک‌های پایین می‌افزاید. این مسئله می‌تواند در بلندمدت منجر به مشکلاتی از قبیل فقر، تهدیدات امنیت اجتماعی، مسائل و معضلات فرهنگی و اخلاقی شود و سرمایه انسانی عمدتاً جوان را از این محل تحت تأثیر قرار داده و غیرکارآمد سازد. رواج پدیده زمین‌خواری از طریق قراردادهای غیررسمی حقوق مالکیت و سیستم قضائی و قانونی کشور را دچار خدشه کرده و از این رو سرمایه اجتماعی و اعتماد مردم و به خصوص سرمایه‌گذاران و تولیدکنندگان را با نااطمینانی مواجه می‌سازد و انگیزه سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های تولیدی و مولد اشتغال را از بین می‌برد و فضای کسب‌وکار را نامطمئن و متلاطم می‌سازد.

نهایتاً می‌توان گفت که زمین‌خواری سبب هدررفت ثروت و سرمایه‌های ملی و مردمی، توزیع ناعادلانه ثروت و گسترش سوءاستفاده از رانت اطلاعاتی، افزایش عدم شفافیت و نااطمینانی در اقتصاد می‌گردد که همگی از ویژگی‌های یک اقتصاد ناسالم بوده و حاکی از جولان رانت‌جویی، فعالیت‌های نامولد و سوداگری در اقتصاد هستند. زمین‌خواری ثروتی بادآورده و کلان را نصیب

ضروری است که با توجه به شرایط ویژه سیاسی کشور و نیز با وجود بیماری کرونا، گره‌زدن امنیت غذایی کشور به واردات می‌تواند همراه با نتایج و هزینه‌های بالا و جبران‌ناپذیری باشد.

تصرف مراتع و منابع طبیعی می‌تواند صدمات جبران‌ناپذیری را به دامداران عمدتاً روستایی وارد سازد و صنعت لبنیات و گوشت را با کمبود و گرانی مواجه کند، حذف کالاهای پروتئینی از سبد غذایی مردم به سبب افزایش قیمت یا در دسترس نبودن باعث تغییر الگوی غذایی و بروز بیماری نظیر پوکی استخوان و کاهش توانمندی و بهره‌وری افراد جامعه در انجام فعالیت‌های ذهنی و جسمی به خصوص در نسل آتی می‌گردد. به علاوه با رواج ویلاسازی در جنگل‌ها و حاشیه رودخانه‌ها ضمن آسیب به منابع طبیعی و ثروت ملی، آلودگی هوا و آب سبب تغییر کیفیت زندگی مردم شده و علاوه بر موارد پیشین، نظام سلامت و دولت را درگیر هزینه‌های بیماری‌های مربوط به آلودگی هوا و آب کرده و بهبود کیفیت آن‌ها می‌کند.

از سویی سوداگری‌های بخش زمین بر قیمت زمین به ویژه در بخش مسکن (به عنوان یکی از نیازهای اولیه انسان) می‌تواند از عوامل اصلی افزایش قیمت مسکن به ویژه در شهرهای بزرگ، افزایش اجاره‌نشینی و به تبع آن افزایش حاشیه‌نشینی گردد؛ همچنین اجرای طرح‌های مختلف در زمینه حمایت از اقشار آسیب‌پذیر را با اختلال مواجه کرده و از این طریق هزینه‌های دولت و مردم را نیز افزایش دهد. این پدیده همچنین زمینه‌ساز تغییر انتظارات تورمی

این پدیده بر اقتصاد نمی‌توان چشم‌پوشی کرد. از آنجایی که زمین به‌عنوان یک نهاد مؤثر در اقتصاد است و وجود پدیده زمین‌خواری آثار سوئی نظیر گسترش فساد و فعالیت‌های نامولد، کمبود و گرانی مسکن و غیره را به‌همراه دارد، بنابراین رفع معضل زمین‌خواری از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. با توجه به روش‌های مرسوم زمین‌خواری در کشور و وجود موانع و مشکلات گوناگون در رفع این مسئله، نقش بعضی از سازمان‌ها و نهادها نظیر شهرداری‌ها و شوراها در رفع و یا تشدید زمین‌خواری بیشتر است.

از آنجا که در مواجهه با بیماری‌ها همواره گفته می‌شود که پیشگیری بهتر از درمان است، این نکته درخصوص بیماری‌های اقتصادی و اجتماعی نیز صحیح است. با توجه به این‌که زمین‌خواری هزینه‌های پنهان و آشکار اقتصادی، اجتماعی، حقوقی و سیاسی متعددی را به کشور تحمیل می‌کند، حتی در مواردی که محکومیت زمین‌خواران محرز و حکم به استرداد زمین و تخریب بنا صادر می‌شود، این قبیل هزینه‌ها کماکان وجود دارد، به‌طوری‌که این مسئله به‌ویژه در مورد تخریب ویلاهای لوکس و هزینه‌های ساخت‌وساز آن‌ها ملموس‌تر است. بنابراین برای جلوگیری از هدررفت منابع و اتلاف هزینه و زمان دستگاه‌های دولتی و قضائی راهکارهای زیر ارائه می‌گردد.

- اجرای طرح حدنگار (کاداستر) و ایجاد سیستم یکپارچه اطلاعات جامع و به‌روز: همان‌طور که گفته شد، حدنگار یا کاداستر فهرست منظمی از

کلاه‌برداران می‌کند، سودی که این افراد هیچ‌گاه در تولید آن نقشی نداشته و ارزش‌افزوده‌ای در اقتصاد ایجاد نمی‌کنند و این افراد صرفاً با کمک نفوذ و رانت اطلاعاتی خود با دست زدن به انواع روش‌های غیرقانونی و غیراخلاقی اقدام به تصرف و یا تغییر کاربری اراضی کرده و مشکلاتی را برای دولت و یا مالکان حقیقی زمین‌ها ایجاد می‌کنند. و در آخر این‌که مانع گسترش فرایند توسعه مناطق روستایی، صنعتی و کشاورزی نیز می‌گردد.

بنابراین زمین‌خواری در بلندمدت ابعادی فراتر از آسیب‌های زیست‌محیطی خواهد داشت و ضمن آن‌که اقتصاد را درگیر فعالیت‌های سوداگرانه، تورم و کمبود مسکن می‌کند بر معضلات فرهنگی و حقوقی کشور دامن زده و هزینه‌های سنگینی را به کشور تحمیل خواهد کرد.

زمین‌خواری سبب هدررفت ثروت و سرمایه‌های ملی و مردمی، توزیع ناعادلانه ثروت و گسترش سوءاستفاده از رانت اطلاعاتی، افزایش عدم شفافیت و ناطمینانی در اقتصاد می‌گردد که همگی از ویژگی‌های یک اقتصاد ناسالم بوده و حاکی از جولان رانت‌جویی، فعالیت‌های نامولد و سوداگری در اقتصاد هستند.

نتیجه‌گیری و ارائه راهکارها

هرچند که از زمین‌خواری به‌عنوان پدیده‌ای زیست‌محیطی یاد می‌شود اما از آثار گسترده و مخرب

و افراد آشنا به مسائل اقتصادی و زمین‌خواری امکان فرار احتمالی سودجویان از چنگ قانون را به صفر می‌رساند. هرگونه ساخت‌وسازی باید تابع قانون و ضوابط باشد و نباید شرایط به‌گونه‌ای رقم بخورد که متخلفان به‌دنبال پرداخت جریمه‌های حداقلی و اقدامات غیرقانونی باشند. دستگاه قضا باید با سازمان‌های مربوطه که مجوزهای لازم را برای ساخت‌وساز غیرمجاز صادر کرده‌اند، برخورد جدی کند. بدون شک راه‌اندازی شعبه‌های ویژه زمین‌خواری در دادسرای جنایی و جرائم خاص دادگستری نقش به‌سزایی در پیشگیری و کنترل ساخت‌وسازهای غیرمجاز خواهد داشت، زیرا تنها از طریق مبارزه ریشه‌ای با رانت، تخلفات اداری و فساد می‌توان با مشکلات این حوزه مقابله کرد.

- اصلاح ساختار کمیسیون ماده ۱۰۰: برخورد با زمین‌خواری و ساخت‌وساز غیرقانونی برعهده کمیسیون ماده ۱۰۰ است و این کمیسیون است که تشخیص می‌دهد با متخلفان چه برخوردی داشته باشد. این کمیسیون تشکیل شد تا جلوی ساخت‌وسازهای غیرقانونی گرفته شود، اما این اهرم هم‌اکنون کارایی خود را از دست داده است. این کمیسیون تصمیم‌گیری می‌کند که آیا ساختمان غیرقانونی را تخریب کند یا این‌که جریمه سنگینی که برای این کار تصویب کرده را اعمال سازد. این مسئله با اعتراض‌های فراوانی مواجه شده و بسیاری معتقدند کمیسیون ۱۰۰ به منبع درآمدی برای شهرداری مبدل

داده‌های املاک کشور یا بخشی از آن‌هاست و شامل دو بخش اطلاعات گرافیکی و اطلاعات توصیفی است، اجرای این طرح می‌تواند ضمن پیشگیری از بروز پدیده زمین‌خواری و ساخت‌وساز غیرمجاز، در مبارزه و برخورد با متخلفان نیز بسیار مؤثر باشد. زیرا از این طرح به‌عنوان روشی برای مرتب‌سازی فهرست اموال عمومی کشور نیز یاد می‌شود که ویژگی‌های زمین را به‌صورت نظام‌مند و با شناسه‌های ویژه در قالب نقشه و گاهی همراه با جزئیاتی نظیر: حقوق ملکی، کاربری، اندازه و ارزش آن زمین دربرمی‌گیرد. هرچند هدف اولیه این طرح در ابتدا مالیات‌ستانی بوده است، اما امروزه در مباحث حقوقی و قانونی نیز کاربرد دارد. این طرح تقریباً در تمام کشورهای دنیا به‌جز افغانستان و ایران اجرا شده است. وجود نظام حفاظت الکترونیک با مجموعه کاملی از اطلاعات و نقشه‌های هوایی می‌تواند علاوه بر این‌که حدود اراضی ملی را به‌طور دقیق مشخص سازد، در سرعت و دقت رسیدگی به پرونده‌ها نیز توفیق فراوانی ایجاد کرده و از سویی با دسترسی مناسب افراد مختلف به آن، زمینه کلاهبرداری و سودجویی را از متخلفان سلب می‌کند.

- ایجاد دادسراها و کمیسیون‌های قضائی مختص زمین‌خواری: وجود این دادسراها می‌تواند سبب سرعت‌بخشی به روند بررسی پرونده‌های متخلفین زمین‌خواری شده و با سرعت‌بخشی به این روند زمینه ارتکاب جرائم بعدی نیز سلب می‌گردد؛ همچنین تربیت قضات



می‌دهند. در شرایطی که دولت و شهرداری‌ها پول کافی برای تملک اراضی محدوده شهرها ندارند، بهترین راه‌حل ایجاد سازوکارهایی مانند پلیس ساختمان است تا مانع ساخت‌وساز بی‌رویه و غیرمجاز شود.

- امتناع از ارائه خدمات دولتی نظیر برق، گاز و سیستم آبرسانی به اراضی و ساختمان‌های غیرمجاز: داشتن امکانات ابتدایی و اولیه‌ای نظیر انشعاب برق، گاز و آبرسانی به ساختمان‌ها و ویلاهای غیرمجاز سبب می‌گردد تا افراد و مشتری‌ها اقدام به خرید ساختمان‌های غیرمجاز نکرده و هنگام خرید زمین نیز به این مسئله توجه لازم را داشته باشند. اجرای صحیح این بند مستلزم همکاری سازمان‌ها مختلف با یکدیگر و همکاری کامل شهرداری‌ها مبنی بر عدم بخشودگی، تخریب ساختمان غیرمجاز و عدم تخفیف مجازات به جریمه مالی است. همچنین لازم است وزارت کشور نظارت و کنترل بیشتری بر شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و بخشداری‌ها داشته باشد و شیوه‌های نوینی را جهت درآمدزایی به‌ویژه به شهرداری‌ها ارائه دهد، تا ضمن پیشگیری از پدیده تراکم‌فروشی و ساخت‌وساز غیرمجاز این مسئله به محلی برای کسب درآمد این سازمان‌ها (به‌خصوص شهرداری‌ها) تبدیل نگردد.

- لغو اعتبار اسناد عادی (قولنامه‌ها) در مراکز قضائی: با توجه به این‌که هر ساله مشکلات مختلفی پیرامون خرید و فروش املاک با اسناد

شده و بر این اساس به‌جای صدور حکم تخریب، ترجیح می‌دهد جریمه مالی را اعمال کند. به عبارت دیگر، ماده ۱۰۰ به‌جای آن‌که ساخت‌وسازهای غیرمجاز را به مسیر قانون برگرداند، به محلی برای دور زدن قانون تبدیل شده است و در واقع امید افراد متخلف به این کمیسیون است تا با پرداخت مبالغی ناچیز مشکلشان را حل کنند. بر همین اساس اصلاح ساختار این کمیسیون باید در رأس امور دولتمردان قرار گیرد.

- ایجاد سازوکارهایی پیشگیری مانند پلیس ساختمان برای جلوگیری از ساخت‌وساز شبانه و غیرقانونی: مشکل ساخت‌وسازهای غیرقانونی و بدون پروانه، امروزه گریبانگیر اغلب شهرداری‌های کشور است و تنها راه در شرایط فعلی، تشکیل یک مرکز هدایت و کنترل مانند پلیس ساختمان است تا بتواند قبل از اقدام به ساخت‌وساز شبانه و غیرقانونی، پیشگیری کنند تا بعداً مجبور به تخریب و بروز برخی حوادث مانند آنچه در برخی از شهرها مانند بندرعباس یا کرمانشاه رخ داد، نشوند.

در سال‌های اخیر به‌دلیل افزایش چشمگیر قیمت زمین، افراد به دور از چشم مسئولان شهری و روستایی اقدام به ساخت‌وساز غیرقانونی می‌کنند و وقتی از سوی مسئولان مورد پیگرد و بازخواست قرار می‌گیرند، قول توقف عملیات را می‌دهند. عملیات ساخت‌وساز پس از مدتی تعطیلی بار دیگر از سرگرفته می‌شود و حتی برای این‌که مسئولان متوجه موضوع نشوند، بنایی را به‌صورت شبانه ادامه

سیاست‌ها، آسیب‌شناسی زمین‌خواری و قیمت‌ها،
شماره مسلسل ۸۴۷۱

- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۸)،
سیاست‌های زمین‌شهری، باید‌ها و نبایدها، شماره
مسلسل ۹۷۱۲.

- میرمحمدصادقی، حسین و رجبعلی، اسلام (۱۳۹۶)،
تحلیل جرم زمین‌خواری از منظر حقوق کیفری
ایران، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۹۷، صص
۵۳-۷۷.

عادی و غیررسمی نظیر قولنامه‌ها پیش آمده و این
دسته از اسناد از سندیت در دادگاه برخوردار
نیستند و مستقیماً به حقوق مالکیت و امنیت فضای
کسب‌وکار وابسته‌اند، بنابراین لازم است تا با لغو
این دسته از اسناد اولاً زمینه بروز هرگونه مفسده
اعم از کلاه‌برداری و نیز زمین‌خواری برچیده شود
و از بروز پدیده زمین‌خواری پیشگیری گردد، ثانیاً
با حذف این اسناد مراجعه به دادگاه‌ها کاهش یافته
تا فرصت بیشتری جهت رصد و پیگیری کامل
پرونده‌های زمین‌خواری را داشته باشند.

منابع

- امینی آذر، مهدی و حاجی ده‌آبادی، محمدعلی
(۱۳۹۷)، بررسی جرم‌شناختی پدیده زمین‌خواری از
علت‌شناسی تا پیشگیری، در مجموعه مقالات
چهارمین کنفرانس ملی توانمندسازی جامعه در
حوزه علوم انسانی و مطالعات مدیریت، تهران.

- حبیبی درگاه، حسین (۱۳۹۹)، مفهوم کاداستر کارکرد
و آثار آن، فصلنامه علمی پژوهش‌های نوین حقوق
اداری، سال ۲، شماره ۳، صص ۲۲۹-۲۵۳.

- حسین‌پور، جعفر و ابادری، عیسی (۱۳۹۷)، تأثیر
چالش‌های مأموریتی یگان حفاظت سازمان ملی
زمین و مسکن در مبارزه با زمین‌خواری (مطالعه
موردی: یگان حفاظت استان تهران)، فصلنامه
پژوهش‌های مدیریت انتظامی، شماره ۱۳، دوره ۲،
صص ۲۱۵-۲۳۴.

- دفتر مطالعات زیربنایی مرکز پژوهش‌های مجلس
شورای اسلامی (۱۳۸۶)، زمین، تعاریف، قوانین،

