

حداقل ۶۲ درصد اراضی کشاورزی کشور سند مالکیت تک‌برگ ندارند به گزار صدای تجارت، دفتر مطالعات زیربنایی این مرکز در گزارشی با عنوان «ارزیابی برنامه صدور سند مالکیت به اراضی کشاورزی کمتر از حدنصاب فنی و اقتصادی» آورده است که با توجه به تهدید زیربنای داخلی از پراکندگی اراضی کشاورزی، در سال ۱۳۸۵ «قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی» به تصویب رسید و در آن صدور سند مالکیت تک‌برگ به قطعات کوچک ممنوع و مشوق‌هایی برای تجمیع و یکپارچه

سازی این قطعات در نظر گرفته شد.

این گزارش ادامه می‌دهد که با گذشت بیش از ۱۵ سال، دولتهای مختلف عملاً اقدام جدی و اثربخش در زمینه یک‌جاسازی و یکپارچه‌سازی اراضی کشاورزی انجام نداده‌اند؛ چه بسا در اثر تدابیر ناصحیح، روند خرید اراضی کشاورزی تشدید شده است.

در این گزارش اشاره شده است که با وجود اینکه اقدامی فوری برای سازمان‌دهی این وضعیت ضرورت داشت، قرارگاه مرکزی صدور اسناد و حفظ کاربری اراضی

کشاورزی در دوازدهمین جلسه خود در تاریخ ۱۴۰۱.۰۶.۲۹، بندی دال بر به رسمیت شناختن وضعیت کوچک بودن و پراکندگی اراضی کشاورزی را مصوب کرده است.

این گزارش بخشی از متن مصوب این قرارگاه مرکزی را آورده است که می‌گوید: «با استناد به اصل عطف به ماسبق نشدن قوانین و مقررات، ملاک تشخیص اراضی کمتر از حد نصاب‌های قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی، تاریخ ۱۳۸۵.۱۱.۲۱ فوق در مجمع تشخیص مصلحت نظام

است. مدیریت‌های جهاد کشاورزی شهرستان‌ها در زمان ارسال پرونده‌ها به ادارات ثبت اسناد و املاک و همچنین در زمان پاسخ به استعلامات دبیرخانه قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، ملاک تشخیص قطعات کمتر از حد نصاب، تاریخ فوق‌الذکر است و [اگر] قطعات با هر مساحتی قبل تاریخ فوق‌مفروز شده [باشد]، صدور سند شش دانگ بلامانع است».

در ادامه این گزارش بیان شده است که قرارگاه مرکزی در مصوبه ۱۴۰۱.۸.۱، مواردی مانند «انجام معاملات رسمی»، «تقسیم‌نامه

رسمی» و «سایر مدارک و مستنداتی که کاشف از تفکیک و افراز قبل از تاریخ ۱۳۸۵.۱۱.۲۱ در طبیعت باشد» را به عنوان ملاک‌های تشخیص سال تفکیک و افراز اراضی تعیین کرده است. ضمناً حکمی در خصوص صدور سند مالکیت مفروز به اراضی کشاورزی با هر مساحتی در آخرین نسخه اصلاحی لایحه برنامه هفتم توسعه [تبصره «۱» بند «چ» ماده (۳۳)] نیز درج شده است. هرچند مشخص شدن حدود مالکیت اراضی کشاورزی، ضرورتی انکارناپذیر است، ولی در خصوص موفقیت و پیامدهای اجرای برنامه صدور سند مالکیت تکبرگ به اراضی

کشاورزی با هر مساحتی تا پایان دولت سیزدهم، تردیدها و نگرانی‌های جدی وجود دارد.

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی در این گزارش بیان می‌کند که اجرای برنامه صدور سند مالکیت تک برگ به اراضی کشاورزی با هر مساحتی به مفهوم مشروعیت بخشی و تثبیت وضعیت کوچک بودن و پراکندگی اراضی کشاورزی است و حتی به مثابه مشوقی پنهان برای کوچک‌تر شدن اراضی کشاورزی تعبیر می‌شود. این در شرایطی است که بند «۳» سیاست‌های کلی نظام در بخش «کشاورزی» بر «اصلاح ساختار و

نظام بهره‌برداری بخش کشاورزی با تشویق کشاورزان به رعایت اندازه‌های فنی - اقتصادی واحدهای تولیدی متناسب» تصریح دارد.

در ادامه این گزارش با اشاره به اینکه موضوع یکپارچه سازی اراضی کشاورزی در سیاست کلی نظام مورد تأکید قرار گرفته، بیان شده است که این سیاستها در تراز قانون اساسی هستند و رعایت آن در همه اعصار ضروری است. از سوی دیگر قبل از سال ۱۳۸۵، قوانینی مانند قانون تشکیل شرکتهای سهامی زراعی، قانون تعاونی کردن تولید و

یکپارچه شدن اراضی در حوزه عمل
شرکت‌های تعاونی روستایی و
قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های
کشاورزی به ترتیب در سال‌های
۱۳۴۶، ۱۳۴۹ و ۱۳۵۴ به تصویب
رسیده‌اند که همه بر تکلیف
وزارت جهاد کشاورزی برای فراهم
کردن زمینه یکپارچه‌سازی اراضی
کشاورزی و بعضاً موکول کردن
صدور سند مالکیت به بعد از یک
جاسازی و یکپارچه‌سازی اراضی
تصریح دارند؛ بنابراین، منطق
مصوبه قرارگاه مرکزی مبنی بر
عطف به‌ماسبق نشدن ضوابط قانون
جلوگیری از خرد شدن اراضی
کشاورزی برای اراضی تفکیک و
افراز شده قبل از سال ۱۳۸۵

موضوعیت ندارد.

این گزارش بیان می‌کند که ملاک‌های تعیین شده برای تشخیص سال تفکیک و افراز اراضی، پرابهام و تفسیرپذیر هستند. به‌ویژه ملاکی که ارائه هر نوع مدرک برای اثبات انجام امر تفکیک و افراز در قبل از سال ۱۳۸۵ را مجاز شمرده است. وجود چنین ملاکی منجر به این می‌شود که در بررسی‌ها و اعلام نتایج، اعمال سلیقه رخ دهد و زمینه امضای تلایبی برای پذیرش مدارک ناصحیح و نامعتبر ایجاد شود.

این گزارش ادامه می‌دهد که در

این حالت، عملاً ضوابط قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی برای عدم صدور سند مالکیت رسمی به اراضی خردشده بعد از سال ۱۳۸۵ نقض خواهد شد. از طرفی هرگونه اقدام برای نقض قوانین و مقررات جاری کشور، نوعی تخلف اداری محسوب شده و مستند به بند «۲» ماده (۸) قانون رسیدگی به تخلفات اداری از نظر حقوقی قابلیت پیگیری در مراجع قضائی دارد.

در این گزارش با اشاره به مواردی که اجرای این برنامه را محدود می‌کند، آمده است که در فضایی که تعداد قطعات اراضی

کشاورزی در کشور به ۳۵-۳۰ میلیون قطعه می‌رسد که در بیش از ۶۲ هزار آبادی کشور پراکنده شده است، حداقل ۶۲ درصد اراضی کشاورزی کشور سند مالکیت تک‌برگ ندارند، ملاک‌های معرفی شده برای تشخیص سال تفکیک و افراز اراضی به شدت تفسیرپذیر هستند، نیروی انسانی متخصص کافی برای احراز دقیق مالکیت قطعات کوچک و پراکنده در بخش دولتی و خصوصی وجود ندارد و دسترسی به وراثت و مالکان اصلی به راحتی امکان‌پذیر نیست، اجرای برنامه مذکور در بازه زمانی محدود با تداوم رویه‌های موجود قطعاً با خطاهای زیادی همراه خواهد بود و

سندهای صادر شده عملاً از دقت لازم برخوردار نخواهد بود. در نتیجه اختلافهای مالکیتی بین مردم تشدید خواهد شد و پرونده‌های حقوقی زیادی در مراجع اداری و قضائی برای حل و فصل اختلافها شکل خواهد گرفت که مغایر سند تحول قضائی و سیاستهای کلی قضائی (بند «۶»)

است.

این گزارش تأکید می‌کند که با سنددار شدن قطعات کشاورزی کوچک، با توجه به سود غیرقابل قیاس تغییر کاربری با کاربری زارعی-باغی در این قطعات، کالایی شدن زمین تشدید شود

چراکه به افزایش بی رویه خرید و فروش زمین با هدف تغییر کاربری دامن خواهد زد.

این گزارش با بیان اینکه بر خلاف تصور برخی مسئولان، سنددار شدن اراضی کشاورزی، ضمانت کافی در جلوگیری از ارتکاب امر خلاف قانون، یعنی ساخت و ساز غیرمجاز در این اراضی ایجاد نمی‌کند، تأکید شده است که چه بسا به دلیل سنددار شدن قطعات خرد کشاورزی، زمینه افزایش کاذب درخواستها برای تغییر کاربری مجاز این قطعات افزایش پیدا کند. برای نظارت بر تغییر کاربریها، اثربخشترین نسخه،

استفاده از فناوری‌های نوین مانند سنجش از راه دور و پهپاد به ویژه در کانون‌های تغییر کاربری است.

این گزارش همچنین بیان می‌کند که برخلاف انتظار وزارت جهاد کشاورزی، سنددار شدن اراضی خرد کشاورزی که در مقایسه با اراضی بزرگ مقیاس، وسعت و ارزش ریالی به مراتب خیلی پایین‌تری دارند، اثر چندانی در تسهیل اخذ تسهیلات بانکی ندارد.

مرکز پژوهش‌های مجلس در این گزارش تصریح می‌کند که برنامه صدور سند به اراضی کشاورزی با هر مساحتی به ویژه در بازه

زمانی محدود، کشور را با هزینه‌های جبران ناپذیر مواجه می‌سازد. شاید تنها آورده‌ای که این برنامه در صورت موفقیت، می‌تواند داشته باشد؛ فراهم کردن بستری است تا حاکمیت در جریان نقل و انتقالات صرفاً رسمی قرار گیرد و مشکل اصلی یعنی خردی، پراکندگی، تغییر کاربری و زمین‌خواری در عرصه‌های کشاورزی کماکان به قوت خود پا برجا خواهد بود.

این مرکز از مجمع تشخیص مصلحت نظام و مجلس شورای اسلامی خواسته است تا با ورود به این موضوع، هرچه سریع‌تر اجرای

برنامه را متوقف کنند و در این راستا لازم است همه مصوبات و دستورات برای صدور سند مالکیت رسمی به قطعات کمتر از حد نصاب فنی و اقتصادی خصوصاً بند «۴» مصوبه قرارگاه مرکزی صدور اسناد و حفظ کاربری اراضی کشاورزی در مورخ ۱۴۰۱.۶.۲۹ نسخ و هرگونه اقدام در زمینه صدور سند مالکیت رسمی بر اساس موازین قانونی انجام شود.