

سرمقاله

ابهام ابدی در مالکیت اراضی

سرمایه‌گذاری بلند مدت در این کشور خواهد زد؟ بدبختانه باغداری پسته علیرغم آنکه در بسیاری مناطق کویری ایران مطلوبیت دارد، مستلزم قریب به ده سال سرمایه‌گذاری قبل از اولین برداشت اقتصادی می‌باشد. از این زاویه، سرمایه‌گذاری در باغ پسته نیاز به امنیت مالکیت در یک دوره صد ساله (عمر باروری درخت پسته) دارد. حال می‌بینیم که از یک طرف وزارت نیرو دائمی بودن پروانه بهره‌برداری آبهای زیرزمینی و از طرف دیگر قوه قضائیه اعتبار اسناد ثبتی اراضی را زیر سوال برده‌اند و کسی نیز ضامن سرمایه‌گذاری انجام شده نمی‌باشد. شگفت نیست که برخی سرمایه‌گذاران توسعه کشت پسته در کالیفرنیا را به سرمایه‌گذاری در همین رشته در ایران ترجیح می‌دهند.

انجمن پسته ایران پیشنهاد می‌کند که پس از رسیدگی حقوقی و استماع اعتراضات در دادگاه‌ها طی دوره قانونی، و پس از صدور اسناد رسمی، مالکیت این اسناد الی‌الابد محترم شناخته شده و دولت جمهوری اسلامی از بیت‌المال ضامن خسارت احتمالی ناشی از کشف و ارائه مدارک مثبت جدید باشد. قطعاً نفع تصویب چنین قانونی برای تضمین امنیت سرمایه‌گذاری در کشور، هزاران برابر بیش از ضرر پرداخت غرامت احتمالی در تعداد معدودی موارد خاص است.

محسن جلال پور

رئیس هیأت مدیره انجمن پسته ایران

مجلس شورای اسلامی در نشست مورخ ۱۳۹۰/۰۷/۲۰ «لایحه تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» را به تصویب رسانید. این لایحه در جهت تسهیل تبدیل اسناد دستی و تصرفات بالفعل به مالکیت مستند به اسناد رسمی در دولت تنظیم شده است.

در جمله پایانی ماده ۳ این لایحه می‌خوانیم: «صدور سند مالکیت مانع مراجعه متضرر به دادگاه نیست.» به زبان دیگر از زمان صدور سند رسمی مالکیت ثبتی و تسلیم دفترچه مالکیت توسط دولت جمهوری اسلامی به صاحب ملک، الی یوم‌القیامه این اسناد ثبتی فاقد اعتبار کلی بوده و هر زمان در معرض اعتراض متضرر و یا جاعل در کسوت متضرر و طرح دعوی از سوی ایشان در محاکم قانونی علیه مالک می‌باشد.

باید پرسید پس چه فرق است بین اسناد ثبتی و تصرف عرفی و اسناد دستی که هر سه به یک میزان اعتبار دارند؟

واضح است که در دنیای امروز هر نوع سرمایه‌گذاری اساسی در صنعت، کشاورزی، باغداری و شهرسازی در نخستین مرحله، مستلزم خرید زمین با اسناد معتبر و دائمی می‌باشد.

حال اگر اسناد رسمی کلیه اراضی ثبتی فاقد اعتبار تام بوده و هر زمان بتوان در انتساب مالکیت زمین به مالکین ثبتی ایجاد شبهه و در دادگاه طرح دعوی نمود، آیا بجز اشخاص صاحب نفوذ و آنهم با دید سودجویانه کوتاه مدت، هیچ فرد عاقلی دست به