
سرشناسه: موسوی مقدم، محمد، ۱۳۵۱ -

عنوان و نام پدیدآور: تغییر کاربری: تحلیل و نقد رویه قضایی و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها/

تالیف محمد موسوی مقدم.

وضعیت ویراست: ویراست ۲/ مشخصات نشر: قم: حقوق امروز، ۱۳۹۲. مشخصات ظاهری: ۲۴۸ص/ فروست: تحلیل و نقد رویه قضایی: ۱. وضعیت فهرست

نویسی: فیفا/ یادداشت: چاپ چهارم. یادداشت: ویراست قبلی کتاب حاضر با عنوان "نقد و تحلیل رویه قضایی و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها:

تغییر کاربری" در سال ۱۳۸۹ توسط وزارت دادگستری، دادگستری کل استان قم به چاپ رسید.

عنوان دیگر: نقد و تحلیل رویه قضایی و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها: تغییر کاربری.

موضوع: زمین‌داری کشاورزی. قوانین و مقررات. ایران موضوع: رویه قضایی - ایران

رده بندی دیویی: ۵۵۰.۲۵/۳۴۳ -- شماره کتابشناسی ملی: ۳۱۶۲۶۹۳ -- رده بندی کنگره: KM۵۶/۳۰۵م/۷ ۱۳۹۲



تحلیل و نقد رویه قضایی و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

تغییر کاربری

تالیف: محمد موسوی مقدم

طرح جلد و صفحه آرای: یوسف نجفی فرد

چاپ و صحافی: قم. واصف

چاپ: هفتم. ویراست سوم. بهار ۱۳۹۸

تیراژ: ۱۰۰۰ شابک: ۷-۰۵-۷۰۴۷-۶۰۰-۹۷۸

قیمت: ۴۵۰۰۰۰ ریال

قم. خیابان ۱۹ دی، پ ۷۰۵ تلفن: ۰۲۵۳۷۷۲۸۹۶۴

دفتر فروش: کرج. بلوار ملا صدرا. نبش چهارراه نبوت. ساختمان هیراد. واحد ۲۰۱

تلفن: ۲ - ۰۲۶۳۲۵۵۸۹۵۱ نمابر: ۰۲۶۳۲۵۵۸۹۶۰

سایت: www.todaylaw.ir تلگرام: ۰۹۲۱۷۰۱۱۳۵۱

Email: todaylaw.91@yahoo.com & todaylaw.91@gmail.com

«همه حقوق محفوظ و متعلق به ناشر است»

هرگونه نقل مطلب تحت هر عنوان صرفاً در چهارچوب ماده ۷ قانون حمایت از حقوق مولفین و مصنفین که مقرر می‌دارد: «نقل از اثرهایی که انتشار یافته است و... به مقاصد ادبی، علمی، فنی و آموزشی و تربیتی به صورت انتقاد و تقریظ با ذکر مأخذ در حدود متعارف مجاز است.» مجاز می‌باشد.

به نام خدا

تملیل و نقد رویه قضایی و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

تغییر کاربری

(چاپ هفتم . ویرایش سوم)

به انضمام

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و آئین نامه اجرایی آن

تالیف:

محمد موسوی مقدم

وکیل پایه یک دادگستری



۱۳۹۸

به نام خدا

دوست عزیز سلام؛

این کتاب نتیجه ساعتها مطالعه، تفکر و تعمق مولف در خصوص موضوع کتاب است. برای حل مسائل حقوقی تان از آن کمک بگیرید. نواقص آن را به مولف تذکر دهید، اما؛

لطفاً تمت هر عنوان و به هر شکل و میزان

از کپی کردن متن این کتاب

فهودداری فرمایید.

با سپاس

انتشارات حقوق امروز

فهرست مطالب

بخش اول کلیات

فصل اول: قلمرو اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها	۴۳
گفتار اول: قلمرو زمانی اجرای قانون	۴۴
مبحث اول: قانون مصوب سال ۱۳۷۴	۴۴
مبحث دوم: قانون اصلاحی سال ۱۳۸۵	۵۰
گفتار دوم: قلمرو مکانی اجرای قانون حفظ کاربری	۶۲
مبحث اول - اراضی زراعی و باغ‌ها	۶۲
مبحث دوم - خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها	۷۸
مبحث سوم - تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌های داخل در حریم شهرها و شهرک‌ها	۸۸
مبحث چهارم - روستاهای دارای طرح هادی	۹۸

بخش دوم تغییر کاربری و انواع آن

فصل اول - مفهوم تغییر کاربری	۱۰۷
فصل دوم - مصادیق تغییر کاربری	۱۰۹
گفتار اول - تعیین مصادیق شایع تغییر کاربری	۱۱۲
گفتار دوم - تعیین مصادیق جدید	۱۱۲
گفتار سوم - مصادیق اختلاف برانگیز	۱۱۳
مبحث اول - احداث سرویس بهداشتی	۱۱۳
مبحث دوم: دیوارکشی	۱۱۶
گفتار اول: دیوارکشی جرم نیست	۱۱۷
گفتار دوم: دیوارکشی صرفاً به اندازه مساحت اشغال شده توسط دیوار، جرم است	۱۱۹
گفتار سوم: دیوارکشی جرم است چون وزارت جهاد کشاورزی آن را از مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز برشمرده است.	۱۲۲
گفتار چهارم: دیوارکشی جرم نیست چون لازمه بهره برداری از باغ و مزرعه است.	۱۲۶
گفتار پنجم: دیوارکشی به تنهایی جرم نیست	۱۲۸
گفتار ششم: دیوارکشی مطلقاً جرم نیست	۱۳۰
فصل دوم - انواع تغییر کاربری	۱۳۸
گفتار اول: تغییر کاربری ضروری (موضوع تبصره ۱ ماده ۱ قانون ...)	۱۴۰

مبحث اول: کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده ۱ قانون	۱۴۱
الف. اعضای کمیسیون	۱۴۱
ب. نحوه کارکرد کمیسیون	۱۴۲
اول - دبیرخانه کمیسیون	۱۴۲
دوم: وظایف دبیرخانه کمیسیون	۱۴۳
سوم: فرآیند اخذ مدارک	۱۴۵
۱. مستندات پیوست درخواست	۱۴۶
۲. درخواست های مربوط به طرح های تملک دارایی های سرمایه ای	۱۴۷
۳. سایر درخواست ها	۱۴۷
۱,۳- دلیل مالکیت	۱۴۸
اول - سند مالکیت	۱۴۸
دوم - احکام قطعی محاکم قضایی	۱۴۸
سوم - سابقه تصرفات مالکانه	۱۴۸
چهارم - گواهی مالکیت	۱۴۹
۲,۳. موافقت اصولی	۱۵۰
۳,۳. نقشه عرصه محل اجرای طرح	۱۵۰
۴. نقص مدارک	۱۵۱
۵. اقدامات در صورت تکمیل بودن مدارک	۱۵۲
۱,۵. ثبت تقاضا و طرح در کمیسیون	۱۵۲
۲,۵. بررسی های اولیه	۱۵۲
۳,۵. تشکیل جلسه کمیسیون	۱۵۳
۴,۵. ابلاغ رای یا پاسخ به استعلام	۱۵۴
۶. سایر موارد	۱۵۶
مبحث دوم: تقویم اراضی زراعی و باغ ها	۱۵۸
الف: موارد اخذ عوارض	۱۵۸
ب: محکومیت به پرداخت عوارض در اجرای قانون حفظ کاربری مصوب سال ۱۳۷۴	۱۵۹
ج: معافیت از پرداخت عوارض	۱۶۱

۱۶۱.....	۱. موارد مذکور در تبصره ۱ ماده ۲.....
۱۶۷.....	۲. اجرای طرح‌های خدمات عمومی.....
۱۷۱.....	د: چگونگی تقویم.....
۱۸۶.....	۱. تفسیر یک سویه از قانون توسط قوه مجریه.....
۱۸۶.....	۲. عدول از هدف و نظر مقنن.....
۱۸۶.....	۳. توسیع دامنه اختیارات قوه مجریه.....
۱۸۷.....	گفتار دوم: تغییر کاربری مجاز.....
۱۸۸.....	مبحث اول- محدوده اجرای مفاد تبصره ۴ ماده یک قانون.....
۱۸۹.....	مبحث دوم- ارتباط با تبصره ۱ ماده ۲ قانون.....
۱۸۹.....	اول: از حیث مفهوم.....
۱۸۹.....	دوم: از حیث مصداق.....
۱۹۰.....	سوم: از حیث مرجع صدور.....
۱۹۳.....	مبحث سوم- شرط مستثناء شدن.....
۲۰۲.....	مبحث چهارم- تعارض تبصره ۴ ماده یک با تبصره ۱ ماده ۲.....
۲۰۹.....	مبحث پنجم- حصری یا تمثیلی بودن مصادیق مذکور در تبصره ۴ ماده ۱.....
۲۱۷.....	مبحث ششم- تعاریف.....
۲۱۷.....	۱- گلخانه.....
۲۱۸.....	۲- مرغداری و دامداری.....
۲۱۹.....	۳- پرورش ماهی.....
۲۱۹.....	۴- سایر تولیدات کشاورزی.....
۲۲۰.....	۵- کارگاه یا واحد صنایع تکمیلی، غذایی و تبدیلی.....
۲۲۰.....	۶- ضوابط زیست محیطی.....
۲۲۰.....	مبحث هفتم- ضوابط و مراحل رسیدگی به فعالیت های موضوع تبصره ۴ ماده ۱ قانون.....
۲۲۰.....	الف- ارائه مدارک.....
۲۲۳.....	ب. مرجع صادرکننده مجوز.....
۲۲۴.....	ج. مهلت اعلام نظر.....
۲۲۴.....	د. شرایط لازم.....

بخش سوم جرم‌انگاری تغییر کاربری اراضی

۲۲۷.....	زراعی و باغ‌ها.....
----------	---------------------

فصل اول: عنصر قانونی	۲۳۰
مرتکب	۲۳۱
فصل دوم- عنصر مادی	۲۴۶
فصل سوم- عنصر روانی	۲۴۹
گفتار اول- چهل به قانون	۲۵۲
گفتار دوم- سوء نیت	۲۵۵
گفتار سوم- انگیزه	۲۵۸

بخش چهارم مجازات و عوامل مؤثر در آن

فصل اول- مجازات و انواع آن	۲۶۳
گفتار اول: انواع مجازات	۲۶۴
مبحث اول- جزای نقدی	۲۶۴
مبحث دوم- الزام به پرداخت عوارض	۲۶۶
مبحث سوم- قلع و قمع بنا	۲۸۱
فصل دوم- عوامل مؤثر بر میزان مجازات	۲۸۸
مبحث اول- تشدید مجازات	۲۸۸
گفتار اول- تکرار جرم	۲۸۹
گفتار دوم- تعدد جرم	۲۹۲
مبحث دوم- تخفیف مجازات	۲۹۳
فصل سوم- سقوط مجازات	۲۹۸
مبحث اول: بزه تغییر کاربری جرمی آنی است	۲۹۹
مبحث دوم: مجازات بزه تغییر کاربری	۳۰۱
گفتار اول: مجازات بزه تغییر کاربری، درجه هفت است	۳۰۱
گفتار دوم: درجه بندی مجازات تغییر کاربری بر اساس میزان مجازات	۳۰۳
گفتار سوم: قلع و قمع بنا، مجازات نیست	۳۰۴

بخش پنجم تکالیف و اختیارات سازمان جهاد کشاورزی

فصل اول- جایگاه سازمان جهاد کشاورزی	۳۱۱
گفتار اول- نقش سازمان جهاد کشاورزی در ارتباط با جرم تغییر کاربری	۳۱۱

فصل دوم- اختیارات مأموران سازمان جهاد کشاورزی	۳۱۹
گفتار اول- بازدید از اراضی زراعی و باغها	۳۱۹
گفتار دوم- توقف عملیات اجرایی	۳۲۱
گفتار سوم- درخواست از نیروی انتظامی	۳۲۲
گفتار چهارم- قلع و قمع بنا و مستحذات	۳۲۳

بخش ششم جرایم مرتبط با تغییر کاربری

فصل اول- عنصر قانونی	۳۲۹
فصل دوم- عنصر مادی	۳۲۹
فصل سوم- ضمانت اجرا	۳۳۱
گفتار اول- کارمندان	۳۳۱
گفتار دوم- سردفتران اسناد رسمی	۳۳۳
قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	۳۳۴
آئین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	۳۴۳
آئین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	۳۴۹
منابع	۳۵۲

پیش گفتار چاپ هفتم

به نام خداوند دانا و توانا

الف) در شرایطی که عوامل متعدد، دست به دست هم داده‌اند تا کمتر کتاب بخوانیم، خوشبختانه کتاب تغییر کاربری، به چاپ هفتم رسید. زمانی کتاب تغییر کاربری برای هفتمین بار (از ۱۳۸۶) چاپ می‌شود که پرونده سرقت از آن، از سال ۱۳۹۲ تاکنون، هنوز منتهی به صدور رای قطعی نشده است. اگرچه پس از چهار سال پیگیری، دادگاه بدوی در پرونده شماره ۹۲۰۹۹۸۲۶۸۸۲۰۳۳۵، با احراز مجرمیت ناشر و مولف متهم، آنان را به موجب دادنامه مورخ ۱۳۹۶/۵/۲۹ به تحمل شش ماه حبس محکوم کرده است، اما با تجدیدنظرخواهی از دادنامه صادره، پرونده در دادگاه تجدید نظر استان تهران، گویی به خواب رفته است. خوابی که خواب را از چشمان من ربوده است.

اگرچه سرقت از کتاب، که حاصل فکر و اندیشه آدمی است، بسیار دردناک‌تر از سرقت دیگر دارایی‌هاست و تا نویسنده‌ایی به این درد دچار نشود، هرگز شدت آن را درک نخواهد کرد؛ اما هدف من از طرح شکایت کیفری و پیگیری آن، بیش از آن که منافع شخصی را مد نظر داشته باشم، به فکر منافع صنفی بوده‌ام. زیرا سال‌هاست که افرادی در قالب‌های متعدد و اشکال گوناگون به ویژه در حوزه کتاب‌های حقوقی، اقدام به کپی آثار دیگران می‌کنند، بی آن که حدی برای کار خود قائل باشند. اما صاحبان آثار، به خاطر طولانی بودن فرآیند دادرسی در دادگستری و عواملی دیگر، از طرح شکایت خودداری می‌ورزند. این درحالی است که این کار، موجب تجری متخلفین و مجرمین می‌شود.

دردناک‌تر این که هنوز پرونده سرقت اول از کتاب حاضر به انجام نرسیده است، سرقتی دیگر از آن را اخیراً کشف شد. و همین امر مرا در مبارزه با این پدیده کثیف، راسخ‌تر کرده است. در مقدمه کتاب آئین دادرسی کیفری، تالیف دکتر علی خالقی، چاپ انتشارات شهر دانش، با عنوان سخن ناشر (۲) آمده است: «در واپسین روزهای سال ۱۳۸۸، کتابی تحت عنوان فرآیند دادرسی در حقوق کیفری ایران نوشته آقای بهروز جوانمرد، دانشجوی دوره دکترای حقوق کیفری و جرم‌شناسی دانشگاه شهید بهشتی، توسط انتشارات بهنامی، در ۴۳۱ صفحه و در تیراژ یکهزار نسخه منتشر شد.... مطالب کتاب مورد بحث در بخش‌ها و فرازهای متعددی، و حتی گاه در برخی مثال‌های آن، برگرفته از کتاب آئین دادرسی کیفری تالیف دکتر علی خالقی است که هم اکنون در

دست‌دارید و چاپ نخست آن در پاییز سال ۱۳۸۷ در تیراژ ۳۰۰۰ نسخه توسط این موسسه منتشر شده است...». بدیهی است اگر موسسه شهردانش و یا موسسات دیگر و یا جناب آقای دکتر خالقی و یا سایر مولفینی که از آثار آنان سرقت شده است، برای مقابله با این روش‌های غیر اخلاقی و غیرقانونی، اقدام قانونی لازم را به عمل می‌آوردند، و البته قوه قضائیه نیز در زمانی معقول به موضوع رسیدگی کرده و تصمیمی شایسته با هدف بازدارندگی نسبت به مجرمین اتخاذ می‌نمود، مسلماً کمتر شاهد سرقت آثار ادبی در حوزه‌های مختلف می‌بودیم.

گرچه مدت زمان پنج ساله در رسیدگی به پرونده سرقت از کتاب حاضر، هرگونه انگیزه‌ای را برای تعقیب سایر موارد را از ناشر و نویسنده سلب می‌کند، اما در این شرایط سخت اقتصادی و گرانی لوازم تولید کتاب، که نفس ناشر و کتابفروش و سایر دست‌اندرکاران چاپ و نشر کتاب را به شماره انداخته است، دیگر ظرفیتی برای مورد دستبرد قرار گرفتن، باقی نمانده است.

ب) در این چاپ با توجه به تغییراتی چند، در رویه قضایی و صدور چند رای وحدت رویه از دیوان عالی کشور، اقدام به ویرایش و الحاق مطالب جدید و روزآمد کردن مطالب کتاب نمودم. امید که توانسته باشم، برای پرسش‌های نوپیدا درمورد قانون حفظ کاربری پاسخ‌های مناسبی ارائه کرده باشم.

به امید روزی که به حقوق یکدیگر احترام بگذاریم.

محمد موسوی مقدم

وکیل پایه یک دادگستری

آمل ۱۷ اسفند ۱۳۹۷

پیش گفتار چاپ سوم، ویرایش نفست

حجت‌الزکین یک برگ نیست وای بخیل رایسان می‌کنند

۱- یزدان بخشاینده را شکر می‌کنم که توفیق داد تا پس از چاپ سوم کتاب، اقدام به بازنگری کلی آن نمایم. در طول سال‌های گذشته بهره‌مندی از نظرات قضات محترم، وکلای دادگستری، مدیران و کارشناسان سازمان‌های امور اراضی سراسر کشور و بررسی چندباره مسائل و نصوص قانونی، موجب شکوفایی نظراتی جدید پیرامون قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها گردید. نظراتی که ضرورت الحاق، اصلاح و حتی حذف مطلب یا مطالبی از متن اصلی را بر من نمایان ساخت.

پس از چاپ اول و بلافاصله چاپ دوم و سوم اثر در پیش‌رو و استفاده از آن به عنوان منبع آموزشی دوره‌های آموزشی کارآموزی قضایی، ضمن خدمت قضات و کارشناسان حقوقی و امور زمین سازمان امور اراضی، همچنین مباحث مطروحه به ویژه طی دوره آموزشی بررسی مسائل حقوقی اراضی حاشیه شهری که به همت معاونت برنامه‌ریزی و توسعه منابع انسانی سازمان امور اراضی برگزار شد، موجب تقویت احساس این نیاز گردید.

۲- در ابتدا هرگز تصور نمی‌شد که قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها با دارابودن ۱۵ ماده که تنها ۴ ماده آن دارای حکم و اثر حقوقی - قضایی است این همه مسائل پیچیده و لاینحل در خود و در پی داشته باشد؛ اما دقت در قانون، آیین‌نامه و دستورالعمل‌های مربوط و به ویژه استنباط‌های قضایی از این مقررات که در آراء محاکم تبلور یافته است، این نکته را نمایان ساخت که اگر نگوئیم سوء استنباط، حداقل استنباط‌های متعدد و گاه معارض حتی از نصوص کاملاً واضح و بی‌ابهام قوانین و از جمله این قانون فراوان است.

۳- کتاب حاضر نخستین کتابی است که به بررسی جنبه‌های گوناگون قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها پرداخته است که البته در پی آن در کتاب توصیف و تحلیل

علمی آراء قضایی در سال ۱۳۸۸ توسط اینجانب با همکاری تنی چند از اندیشمندان نگاشته شده و به وسیله معاونت آموزش قوه قضاییه چاپ شده است.

۴- بسیاری - و نه البته تمامی آن - از شقوق و نظرات چندگانه مطروحه در کتاب صرفاً از سوی اینجانب مطرح شده است و عبارت «برخی عقیده دارند» در واقع مبین این امر است که «ممکن است برخی عقیده داشته باشند». این روش برای بررسی جنبه‌های مختلف یک موضوع و تعیین شقوق و استنباط‌های احتمالی از یک نص انتخاب شده است تا شیوه تحلیلی در سرتاسر کتاب به چشم آید.

۵- انتظار برای تصویب قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها که به صورت طرح به مجلس شورای اسلامی ارائه شده است موجب ایجاد وقفه بین پایان یافتن نسخ چاپ سوم کتاب و عرضه چاپ چهارم آن شده است. انتظاری که همچنان ادامه دارد و اقدام مجلس به انجام نرسیده است.

اگر عنایت باریتعالی باقی باشد سعی خواهد شد در صورت تصویب قانون اصلاحی شرحی جداگانه بر آن نوشته شود تا با وجود آن و الحاق به کتاب حاضر، علیرغم تغییر قانون، خدشه‌ای به متن حاضر وارد نیاید و همچنان قابل استفاده باشد.

۶- در این چاپ به علت افزودن حدود صد صفحه به متن اولیه کتاب، برای جلوگیری از افزایش حجم کتاب، قوانین و آئین نامه‌های پیوست در صفحات پایانی کتاب حذف شد تا در صورت حصول فرصت در مجموعه جداگانه‌ای چاپ شود. انتقادات خوانندگان عزیز موجب خوشحالی اینجانب خواهد شد.

محمد موسوی مقدم

وکیل پایه یک دادگستری

mosavimoghadam@yahoo.com

۱۷ اسفند ۱۳۹۱

۰۹۱۲۳۴۰۱۱۸۲ - ۰۲۶۳۲۵۵۸۹۵۱

پیش‌گفتار چاپ اول

بررسی بیش از ۱۰۰ رأی صادر شده از دادگاه‌های بدوی و تجدید نظر استان قم در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، ملاحظه وجود تشتت آراء و اختلاف نظرات زیاد بین دادگاه‌ها، حتی بین آراء صادره از یک دادگاه و نظر به حساسیت شورای سیاست‌گذاری حفظ حقوق بیت‌المال استان قم بر اجرای دقیق و مؤثرتر قانون و تأکید حجت‌الاسلام والمسلمین خلیلی رئیس کل محترم دادگستری استان قم بر شناسایی آسیب‌های موجود و تلاش برای رفع آن و تدوین مجموعه‌ای با رویکرد آموزشی برای بهره‌مندی علاقمندان، انگیزه‌ای برای تدوین مجموعه حاضر شد. بی‌تردید نقش‌آفرین اصلی کنکاش در جزء جزء مواد قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، قضات دادگستری کل استان قم هستند که با غور و بحث و فحص، در راستای شناسایی جنبه‌های مختلف قانون مذکور سعی وافر نموده‌اند.

در کتاب حاضر سعی شده است علاوه بر نقد و تحلیل قانون حفظ کاربری اراضی زراعی، آیین‌نامه اجرایی و دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌های مربوط به رویه قضایی دادگاه‌های بدوی و تجدید نظر استان قم توجه ویژه‌ای شود و در موارد گوناگون آراء صادر شده از سوی دادگاه‌ها در متن کتاب درج شده است تا علاوه بر آشنایی خواننده با رویه قضایی موجود، درک و فهم مباحث آسان‌تر گردد. آن چه که لازم به ذکر است این که تمامی آراء عیناً و بدون تغییر در نگارش آنها و تنها با حذف اسامی اصحاب دعوا شماره و تاریخ دادنامه و مشخصات قاضی و دادگاه صادرکننده رأی آورده شده است. بدیهی است نظرات ارائه شده در تأیید یا رد برخی آراء تنها به عنوان نظر نویسنده و برای بیان جنبه‌های مختلف موضوع ارائه شده است و هدف، نقد آراء صادره و بیان وجود خلل در ارزش و اعتبار آنها نبوده است. امید است مجموعه در پیش رو برای دانشجویان، کارآموزان محترم قضاوت و وکالت، قضات و وکلای دادگستری و کارشناسان ادارات امور اراضی مفید باشد.

در پایان لازم است از تشویق‌ها و حمایت‌های حجت‌الاسلام والمسلمین خلیلی رئیس کل دادگستری استان قم، هم چنین از راهنمایی و کمک دوستان گران‌قدر جناب آقای دکتر منصور رحمدل عضو هیأت علمی دانشکده حقوق دانشگاه آزاد واحد تهران مرکز، مهندس دکتر حسین صالحی ارجمند عضو هیأت علمی دانشکده کشاورزی دانشگاه اراک، زحمات سرکار خانم حمیده جعفری و همراهی و شکیبایی همسرم که نگارش این اثر بدون همیاری وی به انجام نمی‌رسید، تقدیر و تشکر نمایم.

محمد موسوی مقدم

معاون آموزش رییس کل دادگستری استان قم

پنجم مهر ماه ۱۳۸۶

در این کتاب به پرسش‌های زیرپاسخ داده خواهد شد:

بخش اول - کلیات

فصل اول - قلمرو زمانی اجرای قانون حفظ کاربری

- ۱- منظور از قلمرو زمانی اجرای قانون حفظ کاربری چیست؟
- ۲- قانون حفظ کاربری مصوب سال ۱۳۷۴ از چه تاریخی قابل اجرا شده است؟
- ۳- تغییر کاربری از چه زمانی جرم محسوب شده است؟
- ۴- اگر اقدام به تغییر کاربری قبل از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون حفظ انجام شد و در زمان بعد از لازم الاجرا شدن قانون نیز ادامه یابد، آیا عمل جرم است؟
- ۵- هرگاه بخشی از اراضی قبل از لازم الاجرا قانون و بخشی دیگر پس از آن تغییر کاربری یابد، نحوه اعمال قانون چگونه خواهد بود؟
- ۶- آیا احراز زمان وقوع عنصر مادی تغییر کاربری، ضروری است؟
- ۷- احراز زمان وقوع تغییر کاربری چه اثری در رسیدگی به بزه تغییر کاربری دارد؟
- ۸- دادگاه چگونه می‌تواند زمان دقیق وقوع عنصر مادی بزه تغییر کاربری را احراز کند؟
- ۹- قانون اصلاح قانون حفظ کاربری مصوب سال ۱۳۸۵ از چه تاریخی قابل اجرا است؟
- ۱۰- ماهیت حقوقی عوارض و قلع بنا چیست؟
- ۱۱- آیا حذف عوارض و الحاق قلع بنا در ماده ۳ قانون اصلاحی، نقشی در تعیین زمان اجرای قانون اصلاحی مصوب ۱۳۸۵ دارد؟
- ۱۲- برای بررسی شدید یا خفیف بودن قانون لاحق چگونه باید عمل کرد؟
- ۱۳- آیا تغییر کاربری جرمی مستمر است؟
- ۱۴- در جریان اصلاحات سال ۱۳۸۵ چه تغییراتی در قانون حفظ کاربری ایجاد شد؟

فصل دوم - قلمرو مکانی اجرای قانون حفظ کاربری

مبحث اول - اراضی زراعی و باغ‌ها

- ۱- قانون حفظ کاربری برای حفظ کاربری چه زمین‌هایی تصویب شده است؟
- ۲- منظور از اراضی زراعی و باغ چیست؟
- ۳- آیا در مقررات مربوط به حفظ کاربری، باغ یا زمین زراعی تعریف شده است؟

- ۴- منظور از اراضی در حکم اراضی زراعی و باغات، چیست؟
- ۵- هرگاه کاربری اراضی مشمول تبصره ۴ ماده یک به کاربری دیگری تغییر یابد، آیا عمل جرم است؟
- ۶- تشخیص زراعی و باغ بودن زمین با کدام مرجع است؟
- ۷- مراجع قضایی برای احراز نوع کاربری زمین چه اقدامی باید انجام دهند؟
- ۸- کارشناسان سازمان جهاد کشاورزی برای شناسایی زمین کشاورزی یا باغ، چه معیارهایی را باید در نظر بگیرند؟
- ۹- آیا تشخیص سازمان جهاد کشاورزی مبنی بر باغ یا مزروعی بودن زمین، برای مراجع قضایی لازم الاتباع است؟
- ۱۰- آیا مرجع قضایی می‌تواند نظر سازمان جهاد کشاورزی در مورد باغ یا مزروعی بودن ملکی را نادیده بگیرد؟
- ۱۱- مرجع قضایی چگونه می‌تواند نظر سازمان جهاد کشاورزی مبنی بر اینکه زمینی باغ یا مزرعه محسوب می‌شود را نپذیرد؟
- ۱۲- آیا نظر معتمدین و شهرد می‌تواند در تشخیص اراضی زراعی و باغ موثر باشد؟
- ۱۳- آیا نظر اداره جهاد کشاورزی در تشخیص نوع کاربری زمین با نظر اداره مذکور در تعیین مصادیق تغییر کاربری، از حیث تبعیت مرجع قضایی از این تشخیص، دارای تفاوت است؟

مبحث دوم - خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها

- ۱- شهر و شهرک به چه محلی اطلاق می‌شود؟
- ۲- آیا محدوده شهر با حریم شهر تفاوت دارد؟
- ۳- اگر کاربری زمینی که داخل در محدوده قانونی شهر و شهرک است تغییر کند آیا مشمول قانون حفظ کاربری می‌شود؟
- ۴- آیا ممکن است اراضی زراعی و باغاتی وجود داشته باشند که نه در محدوده شهر و شهرک واقع باشند و نه در محدوده روستا؟
- ۵- آیا سازمان جهاد کشاورزی می‌تواند با احداث تاسیسات مذکور در تبصره ۴ ماده یک قانون در حریم استحفاظی شهرها، موافقت کند؟
- ۶- آیا احداث تاسیسات مذکور در تبصره ۴ ماده یک قانون در حریم استحفاظی شهرها، تغییر کاربری محسوب می‌شود؟

۷- آیا اراضی زراعی و باغی واقع در حریم شهر و شهرک، مشمول قانون حفظ کاربری است؟

۸- چگونه می‌توان احراز کرد که ملکی در محدوده شهر و شهرک قرار دارد؟

۹- وظیفه ارائه دلیل برای استقرار زمین در حریم شهر و شهرک برعهده چه کسی است؟

۱۰- آیا قانون حفظ کاربری در محدوده قانونی روستاها قابل اعمال است؟

مبحث سوم - روستاهای دارای طرح هادی

۱- مقصود از طرح هادی روستا چیست؟

۲- محدوده روستا چیست؟

۳- چگونه می‌توان احراز کرد که روستایی دارای طرح هادی است؟

۴- وظیفه ارائه دلیل برای اثبات این که روستایی دارا یا فاقد طرح هادی است، برعهده کیست؟

۵- آیا صرف اعلام بخشداری مبنی بر وجود طرح هادی مصوب، برای قناعت دادگاه کافی است؟

۶- هرگاه مالک ملکی زراعی یا باغی در محدوده روستای دارای طرح هادی، بدون رعایت ضوابط طرح هادی، کاربری ملک خود را بدون اخذ مجوز، تغییر دهد، آیا جرم تغییر کاربری محقق می‌شود؟

۷- منظور از طرح هادی مصوب چیست؟

۸- آیا می‌توان طرح هادی را که پس از تصویب و لازم الاجرا شدن قانون حفظ کاربری تصویب شده است، طرح هادی مصوب دانست و حکم مقرر در تبصره ۵ ماده یک را شامل آن دانست؟

۹- هرگاه طرح هادی سابق، توسعه یابد و اراضی زراعی و باغی جدیدی را در برگیرد، وضعیت به چه نحو خواهد بود؟

بخش دوم - تغییر کاربری و انواع آن

فصل اول - مفهوم و انواع تغییر کاربری

۱- مفهوم تغییر کاربری چیست؟

۲- با تحقق چند شرط تغییر کاربری غیر مجاز محقق خواهد شد؟

۳- در صورتی که دادگاه احراز کند مصداقی را که سازمان جهادکشاورزی تغییر کاربری دانسته است، واقعاً مانع از تداوم تولید و بهره‌برداری و استمرار کشاورزی نیست، آیا می‌تواند به آن ترتیب اثر ندهد؟

۴- آیا احداث سرویس بهداشتی در مزرعه یا باغ، تغییر کاربری محسوب می‌شود؟

۵- آیا صرف تفکیک اراضی، کشاورزی تغییر کاربری است؟

۶- آیا صرف احداث دیوار دور مزرعه یا باغ، بدون تغییر کاربری خودِ باغ یا مزرعه، تغییر کاربری محسوب می‌شود؟

۷- تعیین مصادیق تغییر کاربری با چه مرجعی است؟

۸- آیا دادگاه می‌تواند مصداقی که سازمان جهاد کشاورزی تغییر کاربری دانسته است را تغییر کاربری نداند؟

۹- آیا بر اعلام مصادیق تغییر کاربری از سوی سازمان جهادکشاورزی، اثری مترتب است؟

۱۰- آیا امکان صدور مجوز برای احداث دیوار دور مزرعه یا اراضی زراعی وجود دارد؟

۱۱- احداث دیوار دور باغ تحت چه شرایطی تغییر کاربری محسوب می‌شود؟

۱۲- آیا احداث دیوار را می‌توان مشمول تبصره ۴ ماده یک قانون حفظ کاربری و از مصادیق بهینه سازی تولیدات بخش کشاورزی دانست؟

۱۳- آیا مصادیق مذکور در تبصره ۴ ماده یک حصری است؟

۱۴- آیا احداث موتورخانه، اتاق کارگری و آشیانه ماشین آلات و... تغییر کاربری است؟

۱۵- آیا تبدیل باغ به مزرعه و مزرعه به باغ تغییر کاربری محسوب می‌شود؟

فصل دوم - انواع تغییر کاربری

۱- آیا تغییر کاربری غیر مجاز و تغییر کاربری بدون اخذ مجوز با هم تفاوت دارند؟

۲- آیا در رویه قضایی بین تغییر کاربری غیرمجاز و بدون اخذ مجوز تفاوتی دیده می‌شود؟

۳- تغییر کاربری را می‌توان به چند نوع تقسیم کرد؟

گفتار اول: تغییر کاربری ضروری

۱- مفهوم تغییر کاربری ضروری چیست؟

۲- تغییر کاربری ضروری از چه زمان و چگونه متولد شده است؟

۳- تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری با چه مرجعی است؟

۴- برای تشخیص ضرورت تغییر کاربری، رعایت چه نکاتی ضرورت دارد؟

۵- صلاحیت اصلی کمیسیون موضوع تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری چیست؟

مبحث اول - کمیسیون موضوع تبصره یک ماده یک قانون

- ۱- اعضای کمیسیون موضوع تبصره یک ماده یک قانون چه افرادی هستند؟
- ۲- منظور از نماینده دستگاه اجرایی ذیربط چیست؟
- ۳- آیا نماینده دستگاه اجرایی در جلسه کمیسیون حق رای دارد؟
- ۴- چه مقامی رئیس کمیسیون تبصره یک ماده یک است؟
- ۵- به موجب قانون اصلاح حفظ کاربری مصوب سال ۱۳۸۵ چه تغییری در اعضای کمیسیون ایجاد شده است؟
- ۶- محل تشکیل دبیرخانه کمیسیون کجاست؟
- ۷- دبیر کمیسیون چه مقامی است؟
- ۸- وظایف دبیرخانه کمیسیون موضوع تبصره یک ماده یک قانون چیست؟
- ۹- متقاضی تغییر کاربری چه مدارکی را باید به دبیر خانه کمیسیون ارائه کند؟
- ۱۰- منظور از دلیل مالکیت چیست؟ و آیا تنها دلیل مالکیت، سند مالکیت رسمی است؟
- ۱۱- هرگاه اراضی منابع ملی و دولتی بدون مجوز تصرف شده باشند، برای اخذ تغییر کاربری قابل طرح در کمیسیون موضوع تبصره یک ماده یک قانون هستند؟
- ۱۲- موارد تعارض دستورالعمل نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده... با آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری چیست؟
- ۱۳- برای رفع نقص درخواست تغییر کاربری، چه مهلتی تعیین شده است؟
- ۱۴- مبدأ زمانی محاسبه موعد تعیین شده برای رفع نقص چگونه باید محاسبه شود؟
- ۱۵- احراز زراعی یا باغ بودن زمین موضوع درخواست تغییر کاربری چگونه است؟
- ۱۶- هرگاه احراز شود زمین موضوع درخواست تغییر کاربری، غیر زراعی و غیر باغی است چه اقدامی باید صورت گیرد؟
- ۱۷- جلسات کمیسیون با حضور چه تعداد از اعضا رسمیت می‌یابد؟
- ۱۸- کمیسیون برای پاسخ دادن به درخواست‌های تغییر کاربری چقدر فرصت دارد؟
- ۱۹- اگر مالک ملکی درخواست تغییر کاربری ملک خود را نمود یا استعلامی از سازمان جهاد کشاورزی انجام شد و سازمان یا دبیرخانه ظرف مدت مقرر پاسخی ندهند، متقاضی یا استعلام کننده از چه حقی برخوردار است؟
- ۲۰- آیا در فرض مذکور، اقدام به تغییر کاربری یا اعطای مجوز، غیرقانونی است؟
- ۲۱- مبدأ زمانی مهلت دو ماهه برای دادن پاسخ از چه زمانی محاسبه می‌شود؟

- ۲۲- هرگاه کمیسیون در جریان رسیدگی به تقاضای تغییر کاربری انجام تحقیق یا استعلامی را ضروری دانست، مهلت دو ماهه چگونه باید محاسبه شود؟
- ۲۳- آیا تاریخ ثبت تقاضا با تاریخ ثبت پرونده دارای تفاوت است؟
- ۲۴- چه اثری برای تفکیک تاریخ ثبت تقاضا با تاریخ ثبت پرونده مترتب است؟
- ۲۵- آیا تصمیمات کمیسیون قابل تجدیدنظرخواهی است؟

مبحث دوم - تقویم اراضی زراعی و باغها

- ۱- میزان عوارض چقدر است؟ و چه زمان باید عوارض اخذ شود؟
- ۲ - در اصلاحات سال ۱۳۸۵ چه تغییری در مورد اخذ عوارض ایجاد شده است؟
- ۳- موارد معافیت از پرداخت عوارض چیست؟
- ۴- آیا مصادیق مذکور در تبصره ۴ ماده یک قانون از پرداخت عوارض معاف هستند؟
- ۵- آیا احداث مصادیق مذکور در تبصره ۱ ماده ۲ قانون بدون اخذ موافقت بر تغییر کاربری محسوب می‌شوند؟
- ۶- آیا ادارات و سازمان‌های دولتی برای اجرای طرح‌های عمرانی باید عوارض تغییر کاربری بپردازند؟
- ۷- چه مرجعی و با چه ترکیبی صلاحیت تقویم اراضی زراعی و باغات را برعهده دارد؟
- ۸- آیا اعضای کمیسیون تقویم می‌توانند برای شرکت در کمیسیون نماینده معرفی کنند؟
- ۹- مهلت زمانی تقویم اراضی چه مدت است؟
- ۱۰ - برای دستیابی به قیمت روز ملک، اعضای کمیسیون چه اقدامی باید انجام دهند؟
- ۱۱ - مقصود از کاربری فعلی، کاربری جدید یا کاربری مورد تقاضا چیست؟
- ۱۲- ارزیابی کمیسیون تقویم چه مدت اعتبار دارد؟
- ۱۳- در مورد وقوع تغییر کاربری مجرمانه آیا تعیین قیمت ملک ضروری است؟
- ۱۴- چه ارتباطی بین قیمت ملک و جزای نقدی وجود دارد؟

گفتار دوم - تغییر کاربری مجاز

- ۱- منظور از تغییر کاربری مجاز چیست؟
- ۲- در چه مواردی تغییر کاربری مجاز است؟

مبحث اول - محدوده اجرای مفاد تبصره ۴ ماده ۱ قانون

- ۱- مفاد تبصره ۴ ماده ۱ قانون در چه محدوده‌ای قابل اجرا است؟

مبحث دوم - ارتباط با تبصره ۱ ماده ۲

۱- تبصره ۴ ماده یک با تبصره ۱ ماده ۲ قانون حفظ کاربری چه تفاوتی دارد؟

مبحث سوم - شرط مستثنی شدن

۱- احداث تاسیسات مذکور در تبصره ۴ ماده ۱ قانون با حصول چه شرایطی از شمول ماده یک قانون مستثنی است؟

۲- آیا احداث تاسیسات مذکور فی نفسه و به طور مطلق از شمول ماده یک قانون خارج هستند؟

۳- آیا عبارت «از شمول ماده یک قانون مستثنی بوده» با عبارت «بلامانع است» تفاوت دارد؟

۴- هرگاه تاسیسات مذکور در تبصره ۴ ماده یک قانون بدون موافقت سازمان جهاد کشاورزی احداث شوند، آیا جرم است؟

۵- آیا برای احداث تاسیسات مذکور در تبصره ۴ ماده یک صدور مجوز کاربری ضروری است؟

۶- چه ارتباطی بین تبصره ۴ ماده یک قانون و تبصره ۱ ماده ۲ وجود دارد؟

مبحث چهارم - حصری یا تمثیلی بودن مصادیق مذکور در تبصره ۴ ماده ۱

۱- آیا مصادیق مذکور در تبصره ۴ ماده یک قانون حصری هستند یا تمثیلی؟

۲- اگر معتقد به حصری نبودن این مصادیق باشیم چه معیاری برای الحاق مصادیق جدید وجود دارد؟

مبحث پنجم - تعاریف

در تبصره ۴ ماده یک قانون:

۱- منظور از واژه گلخانه چیست؟ آیا تفاوتی با تولیدات گلخانه‌ای مذکور در تبصره ۱ ماده ۲ دارد؟

۲- مقصود از واژگان دامداری و مرغداری چیست؟ آیا به محل‌های پرورش شترمرغ و خرگوش می‌توان دامداری اطلاق کرد؟

۳- آیا واژه پرورش ماهی مذکور در تبصره ۴ ماده یک با پرورش آبزیان موضوع تبصره ۱ ماده ۲ قانون تفاوت دارد؟

مقصود از سایر تولیدات کشاورزی چیست؟ آیا پرورش اسب، کرم ابریشم و زنبورداری را می‌توان از مصادیق سایر تولیدات کشاورزی دانست؟
مقصود از ضوابط زیست محیطی مذکور در تبصره ۴ ماده یک قانون چیست؟

مبحث ششم - ضوابط و مراحل رسیدگی به فعالیت‌های موضوع تبصره ۴ ماده یک قانون

الف- ارائه مدارک

- ۱- برای درخواست صدور مجوز تغییر کاربری، ارائه چه مدارکی ضروری است؟
- ۲- هرگاه متقاضی فاقد سند مالکیت رسمی باشد، مالکیت او چگونه قابل احراز است؟
- ۳- آیا بر اخذ تعهد نامه رسمی از مالک فاقد سند مالکیت، اثر حقوقی مترتب است؟
- ۴- اگر بر اثر درخواست شخصی غیر از مالک رسمی ملک، مجوز تغییر کاربری صادر شود در صورت اثبات عدم مالکیت متقاضی آیا مجوز تغییر کاربری صادره بی اعتبار خواهد بود؟
- ۵- در صورت بی اعتبار دانستن چنین مجوزی آیا می‌توان مالک واقعی ملک یا شخص متقاضی را به اعاده کاربری ملک به حالت قبل از تغییر کاربری ملزم نمود؟

ب - مرجع صادر کننده مجوز

- ۱- چه مرجعی مجاز به اعلام موافقت یا عدم موافقت با اجرای طرح‌های موضوع تبصره ۴ ماده یک قانون است؟
- ۲- آیا رئیس سازمان جهاد کشاورزی مجاز به صدور مجوز تغییر کاربری می‌باشد؟

ج - مهلت اعلام نظر

- ۱- رئیس سازمان جهاد کشاورزی چه مدتی برای اعلام نظر در مورد موافقت یا مخالفت با اجرای طرح‌های موضوع تبصره ۴ ماده یک قانون مهلت دارد؟
- ۲- مبدأ محاسبه مهلت مذکور چیست؟
- ۳- سازمان جهاد کشاورزی برای اعلام نظر در مورد درخواست اجرای طرح‌های موضوع تبصره ۴ ماده یک قانون، باید به چه نکاتی توجه نماید؟
- ۴- آیا صرف موافقت سازمان جهاد کشاورزی با اجرای طرح‌های موضوع تبصره ۴ ماده یک قانون، به متقاضی مجوز احداث بنا و تاسیسات می‌دهد؟

بخش سوم - جرم انگاری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها

فصل اول - عنصر قانونی

- ۱- مقصود از اصل قانونی بودن جرم و مجازات چیست؟
- ۲- عنصر قانونی یعنی چه و عنصر قانونی بزه تغییر کاربری چیست؟

- ۳- ماده ۳ قانون اساسی حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴ با ماده ۳ قانون حفظ کاربری اصلاحی سال ۱۳۸۵ چه وجوه افتراق و اشتراکی دارند؟
- ۴- آیا جرم نبودن عمل و عدم قابلیت انتساب بزه به متهم، تفاوت دارند؟
- ۵- آیا مرتکب بزه تغییر کاربری دارای خصوصیت است؟
- ۶- اگر فردی بدون آن که مالکیتی بر باغ یا ملک مزروعی داشته باشد به دستور مالک اقدام به تغییر کاربری نماید، چه کسی قابل تعقیب است؟
- ۷- هرگاه فردی غیر از مالک ملک پس از تصرف عدوانی مبادرت به تغییر کاربری ملکی نماید آیا به اتهام تغییر کاربری قابل تعقیب است؟
- ۸- آیا مالک یا متصرف قانونی ملک را که مستخدمی را برای تغییر کاربری به کار گمارده است، می‌توان به اتهام تغییر کاربری تحت تعقیب قرار داد؟
- ۹- اگر شخصی غیر از مالک یا متصرف قانونی ملک بدون اذن و اطلاع مالک مبادرت به تغییر کاربری باغ یا ملکی مزروعی نماید آیا به اتهام تغییر کاربری قابل تعقیب خواهد بود؟
- ۱۰- مسئولیت کیفری اشخاص حقوقی در ارتکاب جرم تغییر کاربری چگونه است؟
- ۱۱- آیا اخذ مجوز پس از وقوع تغییر کاربری، تاثیری در جرم بودن عمل یا امکان تعقیب متهم دارد؟
- ۱۲- هرگاه مالک ملکی زراعی یا باغ، کاربری ملک خود را به نحو مجرمانه تغییر دهد، اما پس از کشف جرم و تعقیب متهم و قبل از صدور رای محکومیت، رأساً مبادرت به اعاده کاربری زمین به حالت قبل نماید، آیا متهم قابل تعقیب خواهد بود؟
- ۱۳- نقش مرور زمان در عدم امکان تعقیب متهم چیست؟
- ۱۴- آیا جرم تغییر کاربری مشمول مرور زمان می‌شود؟
- ۱۵- اگر بزه تغییر کاربری مشمول مرور زمان شود آیا دادگاه می‌تواند علیرغم صدور قرار موقوفی تعقیب، حکم بر قلع و قمع بنا هم صادر کند؟

فصل دوم - عنصر مادی

- ۱- جرم تغییر کاربری آیا مستلزم ارتکاب فعل است یا با ترک فعل هم محقق می‌شود؟
- ۲- آیا تغییر کاربری با از بین بردن کاربری متفاوت است؟

- ۳- آیا لازمه تحقق تغییر کاربری، ایجاد کاربری دیگری غیر از زراعت و باغ است؟
- ۴- عنصر مادی جرم تغییر کاربری چیست؟

فصل سوم - عنصر روانی

- ۱- آیا تغییر کاربری جرمی عمدی است؟
- ۲- قصد ارتکاب تغییر کاربری یعنی چه و چه تاثیری در تحقق جرم دارد؟
- ۳- منظور از قصد ارتکاب جرم یا سوءنیت چیست؟

گفتار اول - جهل به قانون

- ۱- آیا برای تحقق بزه تغییر کاربری لازم است مرتکب عنصر مادی، علم به جرم بودن تغییر کاربری داشته باشد؟
- ۲- هرگاه فردی با علم به جرم بودن تغییر کاربری، نداند زمینی که کاربری آن را تغییر داده است باغ یا مزرعه است، مرتکب تغییر کاربری شود آیا عمل او جرم است؟

گفتار دوم - سوء نیت

- ۱- سوءنیت یعنی چه؟
- ۲- آیا جرم تغییر کاربری جرمی مقید به نتیجه است؟
- ۳- اگر شخصی اقدام به تغییر کاربری کند در حالی که قصد انجام فعل را داشته اما حصول نتیجه آن فعل را نمی‌خواست، متهم به ارتکاب تغییر کاربری خواهد بود؟
- ۴- اگر شخصی در ملک خود مرتکب تغییر کاربری شود باز هم عمل جرم است؟

گفتار سوم - انگیزه

- ۱- انگیزه با قصد ارتکاب جرم چه تفاوتی دارد؟
- ۲- آیا برای تحقق بزه تغییر کاربری انگیزه موثر است؟

بخش چهارم - مجازات و عوامل موثر در آن

فصل اول - مجازات و انواع آن

گفتار اول - انواع مجازات

- ۱- قانون برای جرم تغییر کاربری چه مجازات‌هایی تعیین کرده است؟

۲- مجازات‌های مقرر در قانون سال ۱۳۷۴ چه تفاوتی با قانون سال ۱۳۸۵ دارد؟

مبحث اول - جزای نقدی

- ۱- جزای نقدی جرم تغییر کاربری چه میزان است؟
- ۲- منظور از قیمت روز، قیمت روزی است که کاربری ملک تغییر یافته یا قیمت زمان صدور حکم؟
- ۳- میزان جزای نقدی چگونه محاسبه می‌شود؟
- ۴- عدم پرداخت جزای نقدی چه ضمانت اجرایی در پی خواهد داشت؟
- ۵- آیا دعوای اعسار از پرداخت جزای نقدی مسموع است؟

مبحث دوم - الزام به پرداخت عوارض

- ۱- مقصود از عوارض چیست؟
- ۲- دادگاه چه زمان متهم به تغییر کاربری را به پرداخت عوارض محکوم می‌کند؟
- ۳- میزان عوارض چگونه محاسبه و تعیین می‌شود؟
- ۴- ماهیت حقوقی عوارض چیست؟
- ۵- آیا حکم به الزام به پرداخت عوارض مشمول مرور زمان می‌شود؟
- ۶- آیا دعوای اعسار از پرداخت عوارض مسموع است؟
- ۷- هرگاه محکوم علیه از پرداخت عوارض موضوع حکم خودداری ورزد آیا می‌توان تا زمان پرداخت او را بازداشت کرد؟
- ۸- اگر بتوان محکوم علیه را بازداشت نمود آیا به میزان بازداشت او، از مبلغ عوارض کسر خواهد شد؟
- ۹- آیا دادگاه می‌تواند مستند به ماده ۳۷ قانون مجازات اسلامی میزان عوارض را تخفیف دهد؟
- ۱۰- عوارض باید به چه حسابی واریز شود؟

مبحث سوم - قلع و قمع بنا

- ۱- ماهیت حقوقی قلع و قمع بنا چیست؟ آیا مجازات است یا ماهیت مدنی دارد؟

- ۲- آیا برای صدور حکم بر محکومیت مرتکب به قلع و قمع بنا تقدیم دادخواست از سوی شاکی الزامی است؟
- ۳- چرا قلع و قمع بنا در قانون اصلاحی سال ۱۳۸۵ به دیگر مجازات‌های مقرر در ماده ۳ قانون الحاق شد؟
- ۴- آیا قلع و قمع بنا با اعاده وضع به حالت سابق متفاوت است؟
- ۵- آیا قلع و قمع بنا الزاماً باید با صدور حکم قطعی دادگاه انجام پذیرد؟
- ۶- ماموران جهاد کشاورزی تحت چه شرایطی می‌توانند نسبت به قلع و قمع بنا اقدام نمایند؟
- ۷- آیا قلع و قمع بنا با تخریب به یک معنا است؟
- ۸- دادگاه در چه صورتی ملزم به تعیین مجازات قلع و قمع بنا است؟
- ۹- مرتکب تغییر کاربری در زمان پس از لازم‌الاجرا شدن قانون اصلاحی سال ۱۳۸۵ در چه صورت به قلع و قمع بنا محکوم نخواهد شد؟
- ۱۰- هرگاه تغییر کاربری بدون احداث بنا انجام پذیرد آیا می‌توان حکم به قلع و قمع بنا و یا اعاده وضع صادر کرد؟

فصل دوم - عوامل موثر بر مجازات

مبحث اول - تشدید مجازات

۱- مفهوم تشدید مجازات چیست؟

۲- کیفیت مشدد بر چند نوع است؟

گفتار اول - تکرار جرم

۱- مفهوم تکرار جرم چیست؟

۲- مستند قانونی تکرار جرم چیست؟

۳- تکرار جرم تغییر کاربری چه تاثیری در مجازات مرتکب دارد؟

۴- در صورت تکرار جرم تغییر کاربری، آیا دادگاه می‌تواند حکم به قلع و قمع بنا صادر کند؟

گفتار دوم - تعدد جرم

۱- مفهوم تعدد جرم چیست؟

۲- تعدد جرم بر چند نوع است؟

۳- آیا برای تعدد جرم در قانون حفظ کاربری حکم خاصی تعیین شده است؟

۴- هرگاه شخصی به دفعات و هر دفعه چند متر از باغ یا ملک کشاورزی را تغییر دهد، چگونه باید برای او تعیین کیفر شود؟

مبحث دوم - تخفیف مجازات

- ۱- مفهوم تخفیف مجازات چیست؟
- ۲- علل تخفیف مجازات چگونه تعیین می‌شود؟
- ۳- کیفیات مخففه چیست؟
- ۴- در صورت احراز وجود کیفیات مخففه، تکلیف دادگاه در تعیین مجازات چیست؟
- ۵- حداقل مجازات تغییر کاربری چیست؟
- ۶- اگر دادگاه وجود کیفیات مخففه را احراز کرد آیا می‌تواند به حداقل مجازات رای صادر کند؟
- ۷- آیا جرم تغییر کاربری قابل گذشت است؟

مبحث سوم - سقوط مجازات

آیا جرم تغییر کاربری مشمول مرور زمان می‌شود؟

بخش پنجم: تکالیف و اختیارات سازمان جهاد کشاورزی

فصل اول - جایگاه سازمان جهاد کشاورزی

- ۱- جایگاه حقوقی سازمان جهاد کشاورزی در ارتباط با جرم تغییر کاربری چیست؟
- ۲- آیا سازمان جهاد کشاورزی شاکی محسوب می‌شود یا صرفاً اعلام کننده جرم است؟
- ۳- آیا ماموران سازمان جهاد کشاورزی ضابط محسوب می‌شوند؟
- ۴- شکایت و اعلام جرم چه تفاوتی با هم دارند؟
- ۵- ثمره عملی شناسایی سازمان جهاد کشاورزی به عنوان شاکی چیست؟
- ۶- آیا سازمان جهاد کشاورزی نسبت به آرای صادره درمورد تغییر کاربری، حق تجدیدنظر خواهی دارد؟

فصل دوم- اختیارات ماموران سازمان جهاد کشاورزی

گفتار اول - بازدید از اراضی زراعی و باغها

- ۱- آیا ماموران سازمان جهاد کشاورزی مکلف به بازدید از اراضی زراعی و باغها هستند؟

۲- آیا ماموران سازمان جهاد کشاورزی می‌توانند بدون اجازه مالک به ملک خصوصی اشخاص وارد شوند؟

گفتار دوم - توقف عملیات اجرایی

- ۱- توقف عملیات اجرایی یعنی چه؟
- ۲- ماموران جهاد کشاورزی پس از توقف عملیات اجرایی چه اقدامی باید انجام دهند؟
- ۳- توقف عملیات اجرایی باید چگونه انجام پذیرد؟

گفتار سوم - درخواست از نیروی انتظامی

- ۱- ماموران جهاد کشاورزی چه زمان باید از نیروی انتظامی درخواست کمک نمایند؟
- ۲- ورود ماموران نیروی انتظامی در چه مرحله‌ای و برای چه اقدامی صورت می‌گیرد؟
- ۳- مقصود از «پس از اعلام» در تبصره ۱ ماده ۱۰ قانون چیست؟
- ۴- اگر تغییر کاربری به صورت مشهود در حال انجام باشد آیا اقدام نیروی انتظامی منوط به اقدام ماموران جهاد کشاورزی است؟
- ۵- آیا ماموران جهاد کشاورزی با سازمان جهاد کشاورزی تفاوت دارند؟
- ۶- چه اثری بر تفاوت‌گذاری بین ماموران جهاد کشاورزی و سازمان جهاد کشاورزی وجود دارد؟

گفتار چهارم - قلع و قمع بنا و مستحذات

- ۱- آیا قلع و قمع بنا صرفاً مستلزم رای دادگاه است؟
- ۲- آیا ماموران جهاد کشاورزی می‌توانند راساً مبادرت به قلع و قمع بنا نمایند؟
- ۳- ماموران جهاد کشاورزی در چه مواردی می‌توانند راساً مبادرت به قلع و قمع بنا نمایند؟
- ۴- اگر برای قلع و قمع بنا و اعاده وضع زمین به حالت سابق صرف هزینه‌هایی لازم باشد آیا می‌توان هزینه‌های مذکور را از مالک درخواست کرد؟

بخش ششم - جرایم مرتبط با تغییر کاربری

- ۱- منظور از جرایم مرتبط با تغییر کاربری چیست؟

فصل اول - عنصر قانونی

- ۱- عنصر قانونی جرایم مرتبط با تغییر کاربری کدام است؟

فصل دوم - عنصر مادی

- ۱- عنصر مادی جرایم مرتبط با تغییر کاربری چیست؟
- ۲- کارمندان شهرداری‌ها و سایر ادارات و دفاتر اسناد رسمی در ارتباط با حفظ کاربری ممکن است مرتکب چه جرایمی شوند؟
- ۳- ادارات ذیربط برای صدور مجوزها و پروانه‌های مرتبط با اراضی چه تکالیفی در ارتباط با قانون حفظ کاربری بر عهده دارند؟

فصل سوم- ضمانت اجرا

گفتار اول - کارمندان

- ۱- کارمندان دولت در ارتباط با تغییر کاربری ممکن است چه جرم یا جرایمی را مرتکب شوند؟
- ۲- چه ضمانت‌اجراهایی برای جرایم ارتكابی کارمندان دولت در نظر گرفته شده است؟
- ۳- آیا می‌توان فرضی را تصور کرد که کارمند دولت در عدم اجرای وظایف قانونی‌اش فاقد سوء نیت باشد؟

گفتار دوم - سردفتران اسناد رسمی

- ۱- هرگاه سردفتر اسناد رسمی از اجرای وظایف مقرر در قانون حفظ کاربری تخلف کند چه ضمانت‌اجرایی تعیین شده است.

مقدمه

الف. امکان تأمین غذا و پوشاک، از ابتدایی‌ترین و مسلم‌ترین حقوق هر انسانی است که پا به عرصه وجود گذاشته و یا خواهد گذاشت. امنیت غذایی به معنای اطمینان از دسترسی همه مردم به غذای کافی، سالم و مغذی در تمام اوقات، به منظور داشتن زندگی سالم و فعال یکی از اساسی‌ترین ارکان تحصیل احساس امنیت، در زندگی اجتماعی و فردی است. افزایش جمعیت و ارتقاء استانداردهای زندگی، نیاز به خوراک و پوشاک را روز به روز افزایش می‌دهد و هنوز هم با وجود پیشرفت‌های قابل توجه در علوم کشاورزی به ویژه در تولید محصول بدون استفاده از خاک، منابع خاک به عنوان بستر اصلی برای پاسخگویی به این نیازهای اساسی مردم جهان، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و انتظار می‌رود تا سده‌های آتی نیز این جایگاه حفظ شود و خاک به نقش‌آفرینی خود در فراهم‌آوردن تقریباً کل غذا و بسیاری از نیازهای پوشیدنی ما ادامه خواهد داد؛ اما با این حال امروزه به سبب افزایش روزافزون جمعیت و پیرو آن گسترش شهرها از امکان افزایش سطح زیر کشت، به مرور کاسته می‌شود و بنابراین نیاز فراوانی به کاربرد بهینه خاک و سرزمین احساس می‌گردد.

البته نقش خاک به عنوان بستر اصلی حیات در روی کره زمین، بسیار فراتر از آن است که در بالا اشاره شد. در هر بوم سامان (اکوسیستم) خاک‌ها دارای حداقل ۵ نقش کلیدی می‌باشند:

اول: اینکه خاک، با تهیه بستر رشد گیاهان و عرضه عناصر غذایی که برای تمامی اندام‌های گیاهی لازم است، رشد گیاهان عالی را تضمین می‌کند. خصوصیات خاک معمولاً سرشت پوشش گیاهی موجود را به طور مستقیم و تعداد و نوع جانورانی (از جمله انسان) را که پوشش گیاهی می‌تواند پشتیبانی و نگهداری کند را به‌طور غیرمستقیم مشخص می‌کند.

دوم: اینکه خاک و خصوصیات آن عامل اصلی در تعیین سرنوشت آب و چرخه آب در نظام طبیعت است. استفاده از آب، هدر رفت آب، آلودگی آب و تصفیه آب هم تحت تأثیر خاک است.

سوم: اینکه خاک به عنوان سامان بازچرخش مواد و عناصر غذایی در طبیعت عمل می‌کند و حتی به واسطه تأثیری که بر تبادل و تعادل جو و گازهای گلخانه‌ای دارد، حفظ هوای قابل تنفس موجودات جانوری و تعادل آب و هوایی کره زمین نیز به خاک وابسته است.

چهارم: اینکه خاک مسکن و مأوی میلیون‌ها موجود زنده از پستانداران کوچک و خزندگان و حشرات تا موجودات میکروسکوپی در تعداد و انواع غیرقابل تصور است که هریک از آنها جزء مهمی از حیات کره زمین را تشکیل می‌دهند.

پنجم: اینکه در بوم سامان دست ساخت انسان، خاک به عنوان بستر، شالوده و مصالح سازه‌های متعددی از جمله جاده‌ها، شهرها، روستاها و سایر تأسیسات مورد نیاز بشر است. توجه به وظایف و نقش‌های کلیدی خاک، برای حفظ محیط زیست‌ها و تنوع زیست در طبیعت علاوه بر بحث تأمین غذا و پوشاک مردم جهان، باید مورد توجه جدی قرار گیرد. این در حالی است که با افزایش شهری شدن جوامع انسانی و کاهش ارتباط مستقیم مردم با خاک و طبیعت، افراد بینش خود در مورد این که خوشبختی و حتی بقای آنها وابسته به خاک است را از دست می‌دهند و این مسأله بزرگترین تهدید برای بقای خاک و بقای حیات است.

شاید فراوانی و وفور این نعمت بزرگ الهی که حاصل میلیون‌ها سال کار ابر و باد و مه و خورشید و فلک است و شاید سکوت و سخاوتمندی این مجموعه عظیم زنده و پویا باعث شده است که ما از اهمیت این موهبت خدادادی غفلت بورزیم و این چنین بی‌مهابا به تخریب و آلوده‌سازی امانتی که از نسل‌های گذشته برای تحویل به نسل‌های آینده، سالم در اختیار ما قرار گرفته است، کمربریندیم.

به دلیل وفور خاک، شاید کمتر کسی به این مسأله واقف است که تشکیل هر سانتیمتر خاک تحت تأثیر عوامل و فرآیندهای مختلف خاک‌سازی در طبیعت، نیازمند گذشت زمان به میزان حداقل ۴۰۰ تا ۷۰۰ سال است و در شرایط خشک کشور ما این زمان بعضاً به بیش از ۱۰۰۰ سال می‌رسد.

همان طور که بشر برای بقای خود به خاک متکی است، دوام و تکامل خاک نیز تا حد زیادی به نحوه استفاده بشر از آن بستگی دارد. بی‌دلیل نیست که در طول تاریخ، ظهور تمدن‌های بزرگ در مناطقی که خاک خوب و حاصلخیز داشته‌اند، صورت گرفته و سقوط تمدن‌های بزرگ نیز همزمان با دخالت بی‌رویه بشر در طبیعت و تخریب و کم حاصل شدن خاک در اثر عدم حفاظت از آنها به‌وقوع پیوسته است که نمونه کلاسیک آن تجربه تلخ اضمحلال تمدن بزرگ بین‌النهرین در منطقه حاصلخیز هلال سبز (The fertile crescent) و نیز سقوط تمدن دره رود نیل است.

به دلیل بی‌توجهی یا عدم آگاهی از ارزش خاک و منابع اراضی، متأسفانه در حال حاضر کشور ما از بالاترین آمار فرسایش خاک در سطح جهان برخوردار است. حدود ۱۲۵ میلیون هکتار از ۱۶۵ میلیون هکتار اراضی کشور در معرض خطر فرسایش قرار دارد و طبق آمار سازمان جهانی خواروبار ملل متحد، (FAO) سالانه ۳ تا ۴ میلیارد مترمکعب از خاک‌های ایران فرسایش می‌یابد.^۱

سرزمین ایران بیش از ۱/۵ میلیون هکتار از منابع طبیعی تجدیدشونده خود را در سال از دست می‌دهد.^۲ درحالی که به گواهی اسناد، ایرانیان قبل از اسلام، با الهام از تعالیم مذهبی آئین زرتشت به طبیعت به ویژه خاک، آب، آتش، هوا و گیاه به مثابه عناصری مقدس می‌نگریسته‌اند. نه تنها آلودن آنها را گناه، که پاک نگاه‌داشتن و پاک نمودن آنها را وظیفه‌ای دینی می‌شمردند. ضمن آن که علاوه بر وجه ظاهری و دنیایی، وجهی معنوی و آسمانی نیز برای آنها قائل بوده‌اند. این نگرش، بعد از اسلام نیز نه تنها ادامه پیدا کرد بلکه تحت تأثیر تعالیم اسلامی، تقویت نیز شد. دین مبین اسلام نیز به گواهی آیات و روایات متعدد در این مورد تأکیدات جدی دارد.

از نظر اسلام، عالم هستی به طور کامل و واحد، آیه‌ای از وجود حق تعالی شناخته شده و وجهه ربوبی یافته و در شریعت اسلامی رعایت اصولی همچون احتراز از اسراف و تبذیر، میانه‌روی و اعتدال، قناعت و بهره‌گیری از منابع طبیعی در مسیر منطقی و انسانی و حتی توجه به حقوق حیوانات، گیاهان و جمادات نیز مورد تأکید قرار گرفته است.^۳ از جمله امام باقر علیه‌السلام از حضرت امیرالمؤمنین نقل فرمودند: هرکس آب و خاک در اختیار داشته باشد، سپس در اثر عدم بهره‌برداری از آب و خاک و عدم کاشت و برداشت کارش به فقر و تهیدستی برسد، خداوند متعال او را از رحمت خود دور خواهد کرد.^۴

نگاهی به وضعیت موجود اراضی کشاورزی (اراضی قابل کشت) و مقایسه وضعیت موجود با وضعیت مطلوب برای تأمین نیازهای غذایی مردم، می‌تواند اهمیت مسأله را روشن‌تر سازد. جهت انجام فعالیت‌های کشاورزی و بهره‌برداری اقتصادی از زمین کشاورزی، وجود

۱. Moameni. 2003. impact of the utilization systems on agricultural productivity. Asian productivity organization.

۲. قبادیان، عطاء...، سیمای طبیعی فلات ایران، انتشارات دانشگاه شهید باهنر کرمان، ۱۳۶۹.

۳. محقق داماد، سید محمد، حمایت از منابع زیست محیطی در فرهنگ اسلامی، اولین کنفرانس ملی راهکارهای توسعه فرهنگ محیط زیست، ۱۳۸۵.

۴. بی‌نام، چهل حدیث پیرامون درختکاری، سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور، ۱۳۷۰.

توأمان اراضی هموار، خاک‌های خوب و حاصلخیز، تصمیم مناسب و آب کافی، حائز اهمیت است.

توزیع مکانی فعالیت‌های کشاورزی در ایران، منعکس کننده وضعیت دسترسی به این منابع طبیعی می‌باشد. گرچه ایران سرزمین وسیعی است؛ اما در بیشتر نواحی این سرزمین، یک یا چند مورد از این عوامل محیطی، زیر حد مورد نیاز برای انجام فعالیت کشاورزی قرار می‌گیرد. در نتیجه در چارچوب کلی کشور، فعالیت‌های کشاورزی، یک توزیع بسیار ناهمگن و پراکنده را نشان می‌دهد. تنها در نواحی ساحلی دریای خزر نمایشگر یک موزاییک همگن از اراضی کشاورزی در یک منطقه نسبتاً وسیع به چشم می‌خورد. به عبارت دیگر از کل $۱/۶۷۵/۰۰۰$ کیلومترمربع مساحت کشور (حدود ۱۶۷ میلیون هکتار) ۳۸ میلیون هکتار، قابلیت کشاورزی دارد. اما به دلیل محدودیت‌های مختلف طبیعی و اقلیمی، کل اراضی تحت کشت کشور $۱۵/۵$ میلیون هکتار است که این مقدار حدود ۷ میلیون هکتار همراه با آیش (۴۵ درصد) تحت کشاورزی آبی و $۸/۵$ میلیون هکتار (۵۵ درصد) تحت کشت دیم می‌باشد.^۱ از طرف دیگر مطالعات خاک شناسی و طبقه بندی اراضی برای آبیاری در کشور از ۵۰ سال گذشته، نشان می‌دهد که بخش اعظمی از منابع اراضی تحت کشت کشور دارای درجات مختلف از محدودیت‌های محیطی شامل شوری و قلیائی بودن خاک، پستی و بلندی، فرسایش و زهکشی، کمبود عمق مناسب خاک و... می‌باشند که تولید اقتصادی و پایدار محصولات کشاورزی را با محدودیت مواجه می‌سازد.

مطالعات خاک شناسی و طبقه بندی اراضی که توسط مؤسسه تحقیقات خاک و آب کشور با کمک کارشناسان فائو انجام گرفته، حاکی از این است که از مجموع ۲۰ میلیون هکتار اراضی خاک شناسی شده کشور، در فاصله سال‌های ۱۳۳۲ تا ۱۳۸۳ که شامل بخش اعظم اراضی کشاورزی موجود کشور می‌شود، فقط $۶/۵$ درصد یعنی $۱/۳$ میلیون هکتار آن را اراضی با کیفیت مناسب و بدون محدودیت (کلاس I) در بر می‌گیرد. بقیه اراضی خاک شناسی شده، دارای درجات مختلفی از محدودیت یا خطراتی برای کشت آبی می‌باشند. حتی اراضی با محدودیت کم (کلاس II) نیز از وسعت چندان بر خوردار نیستند. وسعت این گونه اراضی تنها $۴/۲۹$ میلیون هکتار ($۲/۵$ درصد کل اراضی خاک شناسی شده) را شامل

۱. بنایی، محمدحسن و همکاران، خاک‌های ایران، تحولات نوین در شناسایی، مدیریت و بهره‌وری، انتشارات مؤسسه تحقیقات خاک و آب، ۱۳۸۳ .