



نگاهی حقوقی و اقتصادی به مقوله مولدسازی

هشدار برای تهران با مولدسازی



نسترن فرخه

باغ فریدنی در ازگل، زمین سنگان، زمین شماره یک و دو شهید چمران و چندین و چند زمین و باغ دیگر در تهران و شهرهای دیگر، هرکدام با مترهای مختلف در لیست مولدسازی کشور قرار گرفته؛ زمین و باغهایی که احتمال ساخت‌وسازها بعد از فروش آن امری محتمل است و بسیاری نسبت به این نوع بهره‌برداري‌ها انتقاداتی مطرح می‌کنند. از کاهش رفاه و مطلوبیت امکانات شهری به دلیل افزایش ساختمان‌های مسکونی و تجاری تا فروش اموالی در دست دولت که صاحبان اصلی آن مردم هستند، ولی طبق نظر برخی حقوق‌دان‌ها مصونیت هئیت نظارت امکان هر اظهارنظر و انتقادی را در این باره غیرممکن کرده است. موضوعی که سیداحسان خاندوزی، وزیر اقتصاد پیش‌تر در مورد علت مصونیت قضائی هئیت هفت‌نفره مولدسازی اظهار کرده بود؛ طبق تجارب گذشته زمانی که دولت با بخش غیردولتی وارد تعامل می‌شود، باید کار کارشناسی و شفافیت صورت بگیرد که فساد شکل نگیرد. باید پیمانکار از این مطمئن باشد که پروژه‌ای که روی آن کار می‌کند، به‌راحتی قابل برگشت نیست و قرار نیست از او گرفته شود. این فرایند به فعالان اقتصادی اطمینان خاطر می‌دهد. بر این اساس ۸۵ میلیون نفر ناظر همه مصوبات هستند.

احتمال فاجعه‌ای برای یک شهر با مولدسازی

در بین اموالی که در لیست مولدسازی قرار گرفته، تعداد قابل توجهی زمین و باغ در شهرهای مختلف به‌خصوص تهران به چشم می‌خورد که محل بحث بسیاری برای نوع بهره‌برداري آن قرار گرفته است. موضوعی که محمود اولاد، متخصص اقتصاد شهری در گفت‌وگو با «اهالی» به مقوله مولدسازی‌های اخیر اشاره می‌کند که اینها اموال دولت نیست بلکه اموال مردم در اختیار دولت است و می‌گوید: «درواقع دولت نباید به فکر حداکثرسازی سود باشد، بلکه باید به فکر حداکثرسازی مطلوبیت و رفاه مردم باشد. اگر رفاه مردم مدنظر باشد باید ببینیم که این زمین و امکانات چگونه در راستای رفاه عمومی جامعه قرار می‌گیرد. در اینجا منظور آیندگان هم هستند، حتی نباید به نفع مردم امروز، شرایط را برای آیندگان سخت کنیم. اگر این‌طور نگاه کنیم، این اراضی اگر به کاربری‌های عمومی مثل فضای سبز، جاده‌ها، معابر، زیرساخت‌ها و غیره اختصاص پیدا کند رفاه مردم را افزایش می‌دهد و لزوماً نباید منجر به سود شود. حتی اگر ملک یا

زمینی باشد که تشخیص دهیم برای خدمات اجتماعی مؤثر نیست باید آن را به بخش خصوصی واگذار کرد تا معادل آن در جای دیگر زمین برای خدمات عمومی در نظر بگیریم». این اقتصاددان در مورد علت تعداد بالای باغ و زمین‌های لیست مولدسازی ادامه می‌دهد: «اینها از وزارت کشاورزی و آموزش و پرورش شروع کردند. اگر از هر زمین خالی بخواهیم بهره‌برداري کنیم، الان یک میلیون و ششصد و چهل و هفت

هرج و مرج در پی مولدسازی



سیدصادق مصطفوی‌کاشانی
حقوق‌دان

درباره طرح مولدسازی باید به این نکته اشاره کرد که طبق ماده ۱۱۵ قانون محاسبات عمومی، اگر بخواهند ملک دولتی را بفروشند، باید رئیس دستگاه اجرایی مربوطه ابتدا این درخواست را بدهد و بعد هئیت وزیران تصویب کند. در مرحله بعد باید در بودجه سالانه مجلس هم با آن موافقت شود که مثلاً چنین ملکی به فروش برسد یا نرسد. الان در مولدسازی، به‌طور مثال این هئیت هفت‌نفره روی یک مدرسه، باشگاه وزارت نفت و جاهای دیگر برای فروش دست می‌گذارد و حتی اگر آن وزارتخانه مخالفت کند و بگوید با فروش آن ملک مخالف است و به ملکش نیاز دارد هم اهمیتی نخواهد داشت. درواقع وزرا و دستگاه اجرایی در کار یکدیگر دخالت می‌کنند و اختلافاتی به وجود آمده است. حال با وجود اینکه باید املاک در مزایده قرار گیرد، قیمت پایه اعلام و با بیشترین قیمت فروخته شود، اما متأسفانه می‌بینیم این روند در مولدسازی الزامی برای مزایده ندارند. یعنی تشریفات قانونی کنار رفته و هرچیزی که در این طرح ایجاد شده است، باید توجه کنیم که دولت این اموال را برای اداره مملکت در دست گرفته، ولی وقتی اعلام می‌شود این اموال را می‌خواهد برای جبران کسری بودجه بفروشد یعنی ورشکست شده و درآمدها کافی نیست. پس اگر روند به شکل دیگری پیش برود که رونق ایجاد شود، درآمد دولت هم بالا خواهد رفت و بخشی از این مشکلات حل خواهد شد.

هزار، ۱۹۵ کیلومترمربع مساحت کشور است و تقریباً ۷۵ درصد آن خالی و زمین است، قرار است هرچه زمین خالی داریم را بسازیم و مولدسازی کنیم؟ پس حق آیندگان چیست؟ در این صورت کل کره خاکی را باید ساخت‌وساز کنیم. نباید در هر زمین خالی بهره‌برداري و ساخت‌وساز کرد». اولاد به زمین‌های مناطق بالای شهر تهران در طرح مولدسازی و احتمال ساخت‌وساز در آن اشاره می‌کند که: «این یک فاجعه است که برای مولدسازی آنها را قید کنیم. طرح جامع تهران در منطقه یک شهرداری هیچ بلندمرتبه‌ای ندیده بود و ۸۰ الی ۹۰ درصد بلندمرتبه‌ها از طریق تغییر کاربری و تغییر پهنه در کمیسیون ماده پنج در منطقه پنج ایجاد شده، آن قدر ساخت‌وساز در منطقه یک، دو و سه انجام شده که الان به یک فاجعه تبدیل شده، در حدی که کمی برف می‌آید به‌سرعت ترافیک این مناطق قرمز می‌شود. این حجم از ساختمان و برج که ساخته شده زیرساخت نیاز دارد. حال اگر همان چند زمین و باغ هم در طرح مولدسازی به ساختمان و برج تجاری و مسکونی تبدیل شود، دیگر مطلوبیتی برای آن منطقه باقی نمی‌ماند و فاحشه شهر خوانده خواهد شد».

خطر نادیده گرفتن قانون اساسی

این مدت در مورد طرح مولدسازی بحث‌های بسیاری مطرح شده و بخشی از نگاه حقوقی به این ماجرا بوده که مصونیت هئیت مولدسازی را مورد نقد قرار دادند. علی دشتی، حقوق‌دان حوزه شهری بر این باور است که مولدسازی مصوبه‌ای است که در حال حاضر بسیاری از قوانین قانون اساسی را نقض می‌کند و اختیارات مطلق به اعضای هئیت مولدسازی داده تا هر کاری که به نظرشان در راستای مولدسازی لازم است را انجام دهند. او به «اهالی» می‌گوید: «با وجود اختیارات موسعی که این هئیت دارد و از طرف دیگر مصونیت از اقدامات و تصمیماتی که دارند، قابل بازخواست نیستند؛ در صورتی که در نظام حقوقی ما هر امری که خلاف قانون باشد، قابل پاسخ‌گویی است و مشخصه‌های نظام مردم‌سالار پاسخ‌گو بودن مسئولان در هر سطحی است». مطابق اصول قانون اساسی این افراد هم باید پاسخ‌گو باشند، اما طبق مصوبه مولدسازی آنها مصون هستند و از نظر یک حقوق‌دان این مصونیت مغایر قانون اساسی است. درواقع سسران قوا مصونیتی را که خود نداشتند، به افراد دیگر اعطا کردند. در بحث حقوقی شما وقتی می‌توانی چیزی را به کسی بدهی که خودت آن را نداشته باشی، حال وقتی من مصونیت ندارم چطور آن را به دیگری بدهم؟ ما در نظام حقوقی مسئول و اقدام بدون پاسخ نداریم، اما در این مصوبه به گفته خودشان یک سری قوانین را تا مدتی غیرقابل اجرا کردند. با این مصوبه ما نظام حاکمیت قانون را به فراموشی سپردیم. بنابراین اولین بلایی که این مصوبه بر سر کشور خواهد آورد این است که قانون از بین خواهد رفت و دوره حاکمیت قانون به سر می‌آید و تعطیلی بسیاری از قوانین مثل قوانین شهری، محیط زیست و امثالهم را در پی خواهد داشت». قانون اساسی بسیاری از شرایط را برای ورود حمایت قانونی پیش‌بینی کرده است. دشتی در مورد پیش‌بینی قانون برای چنین شرایطی ادامه می‌دهد: «قانون تقریباً همه چیز را پیش‌بینی کرده است؛ و در اصل ۵۹ قانون اساسی آمده: اگر چیزی در قوانین پیش‌بینی نشده باشد و یک معضل فرهنگی، سیاسی و اجتماعی باشد می‌توان آن را همه‌پرسی کرد، نظر مردم را پرسید تا براساس آن اقدام کنند. یک سری موارد به مجلس شورای اسلامی اختیار داده که در مواقع اضطراری تصمیماتی گرفته شود، از طرف دیگر شورای عالی امنیت ملی هم یک سری اختیارات دارد، یعنی ما کانال‌هایی داریم که وقتی کشور در بحران قرار می‌گیرد تصمیماتی اتخاذ شود، اما اجرای مولدسازی ناظر به اینها نیست. ایراد اصلی در این مصوبه اختلاط قوا است. تفکیک قوا در نظام حقوق اساسی مفهوم دارد، یعنی مجلس باید قانون‌گذاری کند، دولت باید اجرا کند و قوه قضائیه نظارت کند. تلفیق این سه با هم مخالف قانون اساسی است. فلسفه تفکیک قوا در این است که هر کدام از قوا کار خودشان را انجام دهند. هرچند رئیس قوه قضائیه اختیارات قوه قضائیه است، در قوه مجریه رئیس‌جمهور اختیارات این قوه است، اما رئیس مجلس، رئیس‌اداری مجلس است و نباید بالاتر از سهم آن ۲۹۰ نفر نماینده حرف دیگری بزند چون فقط رئیس مجلس هستند. البته شاید با همه فشارهای رسانه‌ای که اتفاق افتاده اعضای هئیت مولدسازی اتفاقاً خیلی دست به عصا راه بروند، موضوع این است که صرف‌نظر از عملکرد این آقایان، ما اجازه داده‌ایم قانون نادیده گرفته شود و نظام حقوقی به هم بریزد که این بدترین اتفاقی است که در کشور افتاده».