



ماهنامه سراسری «میدان آزادی»

شماره: ۳۱
۳۱ شهریور ۱۴۰۴
قیمت: ۸۰۰۰ تومان

**افشای
فساد**

این گزارش را رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دقیق بخوانند اشتباه یا زمین خواری؟!

چرا زارعان را دعوت نکردید؟

کسایی زاده: ما جرابر سرسرزمین ۱۸۰ هکتاری در دورستادر شهری
است؛ اداره ثبت اسناد گاف داده اما سازمان ثبت اسناد تلویحامی گوید
اشتباه مرسوم است. اما زارعان معتقدند این زمین خواری است!



گزارش ویژه سیدهادی کسایی زاده روزنامه نگار و مدیرمسئول ماهنامه میدان آزادی

این پرونده نیاز به ورود رئیس سازمان ثبت اسناد دارد

ماهنامه سراسری میدان آزادی | سید هادی کسایی زاده | در یکی از

روزهای گرم سال ۱۴۰۳ فردی ساکن شهری به من (سید هادی کسایی زاده) مراجعه کرد و با ارائه مستندات عنوان کرد: دو قطعه زمین به وسعت مجموع ۱۸۰ هکتار در دو روستای «عمادآور» و «چهل خرواری» در بخش مرکزی شهری در سال ۱۳۱۶ از سوی «مهدی» و «حسن» و «علی» محمدی سلامت (سه برادر) از پلاک ۱۹۳ اصلی (عمادآور) و ۱۹۳/۱ (چهل خرواری) در اجرای تبصره یک ماده ۲ قانون تقسیم فروش املاک مورد اجاره به زارعین به شماره سند ۵۱۹ از شماره ثبت ۱۴۱۶ خریداری می شود. که مستندات آن طی نامه شماره ۲۵۲۸۷۴/۱۰۱/۱۴۰۲ مورخ ۲۸/۰۶/۱۴۰۲ از سوی اداره بازرسی ثبت اسناد تهران و نامه شماره ۱۴۰۴/۳۵۰۰۲ مورخ ۲۴/۰۲/۱۴۰۴ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مورد تایید قرار گرفته است.

هم اکنون ارزش کل این زمین در کمترین حالت بیش از ۱۱ هزار میلیارد تومان است. داستان از آنجایی آغاز می شود که در اول آبان ماه ۱۴۰۰ فردی به نام سید محمود دهقانی فیروزآبادی طبق سند ۳۸۳۱۳ که در دفتر اسناد رسمی ۳۵ شهری ثبت و درج شده ۴ سهم مشاع از ۱۷.۵ سهم دو روستای عمادآور و چهل خرواری (که در سال ۱۳۴۷ شامل قانون اصلاحات ارضی شده است) را می خرد. به زبان ساده تر اینکه این دو روستا در دوره پهلوی دوم بر اساس قانون اصلاحات ارضی به کشاورزان طبق دو سند ۱۳۹۱۱ و ۱۱۹۲۴ دفتر ۷ شهری واگذار شده بود. تا این جای داستان چند سوال حقوقی مطرح می شود. اول) چطور زمینی که قانونا متعلق به کشاورزان (۲۵۰ زارع) است بدون اطلاع صاحبان اصلی زمین و بدون استعلام از اداره جهاد کشاورزی شهرستان ری در یک دفترخانه به فرد دیگری منتقل می شود؟ دوم) آیا اداره ثبت اسناد و املاک شهری از این انتقال مطلع بوده است یا خیر؟ سوم) آیا از این اداره استعلام گرفته شده است یا خیر؟

در پاسخ به سوال اول باید سازمان ثبت و قوه قضاییه ورود کنند. اما در پاسخ به سوال دوم طبق گزارش رسمی بازرسی اداره ثبت اسناد استان تهران که در مورخ اول مهرماه ۱۴۰۲ به کد فرم اف آر ۸۴۶/۰۳-۸۵۲ تهیه و به رئیس این اداره ارسال شده است آمده که دفترخانه ۳۵ شهری برای انتقال این زمین از اداره ثبت شهری استعلام خواسته و این اداره پاسخ استعلام را مثبت اعلام کرده و توضیح اضافه ای نداده است. این جوان (نماینده زارعان) در سال ۱۴۰۱ ابتدا به اداره ثبت شهری مراجعه کرده و گزارش انتقال اشتباه سند زمین ها را گزارش می کند و پس از آن چند بار دیگر هم اقدام به نامه نگاری می کند. که اداره ثبت شهری در پاسخ به این مکاتبات رسماً طی نامه شماره ۳۸۱۸۳/۱۰۲۴۰۲۸۵۶۱۰۲ مورخ ۱۹ دیماه ۱۴۰۲ اعلام می کند: شما هیچ سمت قانونی در این پرونده ندارید و ما به شما پاسخگو نیستیم. پس از شکست در پیگیری اداره ثبت شهری این جوان به سراغ بازرسی ثبت اسناد استان تهران می رود که بازرسی استان اظهارات و ادعای زارعان را در گزارشی به مورخ اول مهرماه ۱۴۰۲ به کد فرم اف آر ۸۴۶/۰۳-۸۵۲ قبول و تایید می کند. اداره ثبت اسناد و املاک شهری طی نامه ای رسمی به شماره ۱۴۰۳۳۷۴۰۲۸۵۶۱۰۲ مورخ ۱۷ آذرماه ۱۴۰۲ در پاسخ به گزارش بازرسی استان تهران و تایید اشتباه رخ داده اعلام می کند: با توجه به اینکه در گزارش بازرسی به اشتباه ثبتی اشاره نشده نیاز به تهیه گزارش و طرح در هیات نظارت اداره کل نمی باشد. در حالی که در صفحه آخر گزارش بازرسی اشتباه ثبتی اشاره شده است. نماینده زارعان پس از بن بست دوم به سراغ پلیس امنیت اقتصادی شهرستان ری در باقرشهر می رود. پلیس استعلامات مختلفی را برای صحت سنجی اظهارات و ادعای زارعان انجام می دهد. و درخواست جلب برخی افراد در این پرونده را می دهد. لذا پرونده به شعبه ۶ بازرسی شهری می رود اما پس از ۸ ماه از سوی درودیان بازرسی پرونده خبری نمی شود.

نماینده زارعان پس از ناامیدی به سراغ دادستان شهری (رحیمی) می رود و ماجرا را تعریف می کند. دادستان دستور ارجاع پرونده به ناحیه ۲۸ دادرسی تهران را می دهد. این پرونده باز هم در شعبه بازرسی (قاضی نصیری) به دلیل کثیرالشاکی بودن دچار اطاله دادرسی می شود. در سال ۱۴۰۳ نماینده زارعان که از روند بررسی پرونده ناامید شده به سراغ سید هادی کسایی زاده روزنامه نگار می رود و او به همراه نماینده زارعان به دفتر صفدر کشاورز معاون امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می روند تا موضوع را از سر شاخه ثبت اسناد کشور دنبال کنند. کشاورز پس از استماع سخنان نماینده مالکان و مطالعه تمامی مستندات می گوید از نظر من اشتباه رخ داده اما باید دقیق بررسی و صحت سنجی شود لذا به بازرسان خود دستور پیگیری می دهد. بازرسان در تاریخ ۲۱ اردیبهشت ۱۴۰۴ به اداره ثبت شهری و زمین های مورد پرونده مراجعه می کنند. در گزارش بازرسان به شماره پرونده ۴۷-۲ / ۱۴۰۴ آمده است که

جانمایی و نقشه کاداستر این پلاک ایراد دارد. و واحد ثبتی ۱۹ هکتار را در کاداستر لحاظ نکرده است. و اداره ثبت بدون در نظر گرفتن این اشتباه اقدام به تفکیک زمین صدور سند به اشخاص غیر کرده است.

صفدر کشاورز پس از دریافت این گزارش طی نامه ای رسمی به اداره ثبت استان تهران در مورخ ۷ آبان ماه ۱۴۰۴ به شماره ۱۴۷۴۴۲/۱۴۰۴ و ۴ شهریور ۱۴۰۴ به شماره ۹۸۶۵۴/۱۴۰۴ در دو نامه مکرراً می خواهد که نسبت به این گزارش و تخلف رسماً توضیح دهند. سید هادی کسایی زاده روزنامه نگار که یک سال پیگیر این پرونده در سازمان ثبت اسناد بود در تاریخ ۲۹ آذرماه ۱۴۰۴ به دفتر آقای کشاورز مراجعه می کند و کشاورز نتیجه را اعلام می کند.

کشاورز معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با تشکر از اینکه موضوع را پیگیری کردید و حق کشاورزان را مطالبه کردید می گوید: پس از تقسیم بندی ها در قدیم ۵۴ سهم و ۴۹ سهم از این زمین به زارعان واگذار می شود و در سند ذکر می شود که هر سهم معادل یک هکتار می باشد. با این توضیح که «عماد آور» و «چهل خروار» هر کدام به ۱۷.۵ سهم ۶ دانگ تقسیم بندی می شوند. حالا از این تقسیم بندی بر اساس مستندات داخل پرونده، «علی سلامت» ۴ سهم، «حسن سلامت» ۳.۵ سهم و ۱۰ سهم هم برای «مهدی سلامت» در نسخ نوشته می شود. با این تفاوت که «مهدی» و «حسن» سلامت تمام مالکیت خود در زمین را مشمول شده و هیچ مالکیتی دیگر در زمین ندارند. اما «علی» اراضی زراعی مشمول اش رفته و تنها مستثنیات (گاو داری، قهوه خانه، مزرعه مکانیزه، باغچه و غیره ...) او باقی مانده است. اما اینکه چه مقدار بوده چون نقشه برداری نشده بود میزان دقیقی در دسترس نبوده است. در ادامه علی مستثنیات خود را به فردی به نام «نعمت سلامت» می فروشد و ورثه «نعمت سلامت» هم آن را به «محمود دهقانی فیروزآبادی» می فروشند. حالا محمود فیروزآبادی برای مستثنیاتی که از ورثه نعمت سلامت خریداری کرده با مراجعه به اداره ثبت درخواست صدور سند مالکیت می کند که مبنای این درخواست همان نسخ علی سلامت بوده که ۴ سهم داشته است. لذا چون مستثنیات از زمین جدا نشده بود استعلام ۴ سهم از سوی دفتر اسناد رسمی به اداره ثبت داده می شود. اما اداره ثبت تمام ۴ سهم را بعنوان پاسخ به استعلام تأیید می کند. لذا بر مبنای این استعلام برای «محمود فیروزآبادی» ۴ جلد سند به مترائ ۵۲ هزار مترمربع، ۴۱ هزار مترمربع، ۳۵ هزار مترمربع و ۵۱ هزار مترمربع در قالب ۶ دانگ (حدود ۱۸ هکتار) صادر می شود. پس از آن درخواست سند مشاعی به مترائ ۲۴ هزار مترمربع را می کند. یعنی در مجموع ۴۲.۵ هکتار می شود. اما مفروض ها را از آن کسر می کنند یعنی ۱۸ هکتار از ۲۴ هکتار کسر می شود و ۶.۵ هکتار برایش می ماند. اما در این میان سوالی طرح می شود که مگر سهم این فرد مشمول نشده پس چرا در حال سند گرفتن است؟ لذا با شکایت یکی از ورثه حسن و حضور سید هادی کسایی زاده روزنامه نگار موضوع پیگیری می شود. لذا مکاتبه ای با اداره ثبت اسناد و املاک استان تهران انجام دادیم اما پاسخ ها ناقص بود. تا اینکه مجبور شدیم جلسه ای با حضور مدیرکل ثبت اسناد استان و معاونان او داشته باشیم. نتیجه آن شد که در سندی که مالکان تنظیم کردند ۱۷.۵ سهم (۱۸۰ هکتار) گفته اند معادل آن سهم علی ۴ سهم می شود که ما اعلام کردیم این محاسبه اشتباه بوده است. چون علی به هیچ عنوان دیگر ۴ سهم نداشته است. و فقط مستثنیات یعنی ۱۵ هکتار برای «علی» بوده و الباقی برای زارعان می باشد. اما برای او ۱۸ هکتار سند ۶ دانگی زده شده که ۳ هکتار را باید به زارعان صاحب نسخ برگرداند. همچنین سند مشاعی ۶.۵ هکتار باید باطل شود. حالا آقای لامعی رئیس اداره ثبت شهرستان ری طی مکاتبه ای به آقای فیروزآبادی اخطار داده تا سند زمین را برگرداند.

نماینده زارعان پس از شنیدن اظهار نظر صفدر کشاورز به سید هادی کسایی زاده می گوید:

طبق اعلام نظر رسمی دفتر ساماندهی به شماره ۵۷۲۰۸۰ و اعلام نظر صریح جهاد کشاورزی شهر ری به شماره ۲۳۲۰۴۵ و صفحه سوم سند تقسیم نامه اصلاحات ارضی ۱۱۹۲۴ و صفحه پنجم سند ۱۳۹۱۱ کل ۱۷.۵ سهم شش دانگ روستای عماد آور و چهل خرواری شامل قانون اصلاحات ارضی قرار گرفته از جمله ۴ سهم علی محمد سلامت که در سال ۱۳۳۷ به فرزندش نعمت اله طبق سند ۳۴۷۸ انتقال داده است. همچنین طبق سند ۱۱۹۲۴ و ۱۳۹۱۱ روستای ۴۰ خرواری تماماً و به صورت ۶ دانگ به ۴۹ زارع اصلاحات ارضی انتقال قطعی یافته و همچنین ۶ دانگ ۱۷.۵ سهم روستای عماد آور به غیر از ۱۵ سهم مستثنیات مالکین شامل قانون اصلاحات ارضی قرار گرفته از جمله سند ۴ سهم علی محمد سلامت. نکته دیگر آنکه طبق انتهای سند ۱۳۹۱۱ مقدار ۱۵ سهم از کل سهام روستای عماد آور جز مستثنیات تمامی مالکین بوده یعنی سهم صحیح



ماهنامه سراسری میدان آزادی
(اجتماعی - سیاسی)

شماره: ۳۱
شهریور ۱۴۰۴

صاحب امتیاز و مدیرمسئول:
سید هادی کسایی زاده

چاپخانه: آیین چاپ

خبرنگار، طراح و سردبیر:
سید هادی کسایی زاده

آدرس:
تهران-خیابان آیت الله کاشانی-خیابان بهنام-
کوچه بهنام سه-ساختمان پارسه واحد ۴
تلفن: ۰۹۳۵۸۰۹۰۳۶۳



مرحوم نعمت الله سلامت ۴ سهم از ۱۷.۵ سهم از ۱۵ سهم از ۱۰۷.۵ سهم بوده که به مقدار حدود ۳.۵ هکتار است. چطور ثبت شهری ۴ سند به میزان ۱۸.۵ هکتار به صورت مفروز به نام ایشان صادر کرده و یک سند ۱۴ هکتاری هم که جمعا ۳۲ هکتار است به نام دهقانی فیروز آبادی در روستای عمادآور و یک سند ۱۰ هکتاری در روستای ۴۰ خرواری به نام ایشان صادر کرده است؟ یعنی ۳.۵ هکتار سهم ایشان بوده اما ۴۲ هکتار سند صادر شده است.

درحالی که گزارش ثبت ری که ۴ سهم ابتدایی نعمت اله سلامت را بر خلاف تمامی استعلامات سازمان جهاد کشاورزی از شمول قانون اصلاحات ارضی خارج کرده و ایشان را مالک ۳۲ هکتار از روستای عماد آور و ۱۰ هکتار از روستای ۴۰ خرواری دانسته طبق گزارش بازرسی ثبت استان تهران و تمامی استعلامات سازمان جهاد کشاورزی اشتباه بوده است. به نظر باید خود آقای بابایی ورود کنند به اعتقاد زارعان زمین خواری رخ داده است.

