

تخلفات ساخت و ساز زیر ذره بین مدعی العموم

قاضی شریعت بار از چندوچون اقدامات قضایی برای پیشگیری از تخلفات حوزه ساخت و ساز می گوید



گزارش
روز

سلسله گزارش های مقاوم سازی ساختمان های شهر را از هشدار کارشناسان دانشگاهی درباره خطر وقوع زلزله احتمالی در آینده ای نامعلوم و لزوم مراقبت آغاز کردیم و به سراغ سازمان هایی رفتیم که هر کدام به نوعی مسئول پیگیری نحوه ساخت و سازهای شهر هستند. در ادامه آن سلسله گزارش هاودر ششمین شماره، این بار سراغ دادسرای ناحیه ۷ که ویژه شهر سازی است، رفتیم و پای صحبت های سیدهای شریعت یار، معاون پیگیری حقوق عامه و پیشگیری از جرم دادسرای عمومی و انقلاب مرکز استان خراسان رضوی و سرپرست مجتمع شهید سلیمانی (ویژه شهر سازی)، نشستیم که شرح آن پیش روی شماست.

۱

مراحل رسیدگی به تخلفات ساختمانی در حوزه شما چگونه است؟

روال این است که وقتی ساختمانی در حال احداث است، شهرداری پروانه صادر می کند و سازمان نظام مهندسی ساختمان هم نظارت هایی را انجام می دهد. اگر تخلفاتی در حوزه ساختمان سازی خارج از ضوابط صورت بگیرد، طبیعتا مسیرش کمیسیون ماده ۱۰۰ است. اما آنچه در حوزه مجتمع شهید سلیمانی و ویژه شهر سازی انجام می شود، پیشگیری و نظارت است؛ به این ترتیب که اگر فردی در حال ساخت و ساز غیرمجاز بود و در همان مراحل اولیه، گشت های نظارت مناطق شهرداری ها- که با این دادسرا و معاونت حقوق عامه پیشگیری از جرم ویژه شهر سازی در ارتباط هستند- تصاویر ملک و گزارش تخلف را برای ما ارسال کنند، به سرعت آن را بررسی می کنیم و اگر در مرحله مقدماتی باشند، دستور برش اسکلت را صادر می کنیم. ما از هرگونه تخلف آن به ما گزارش نشد و ما متوجه نشدیم، به این دلیل که احداث بنا تمام شده است، اقدام پیشگیرانه ندارد و در این مرحله به شهرداری می گوئیم براساس بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها، تکلیفی دارید درباره رفع خطر که آن را بررسی کنید و اگر ملک را خطرناک تشخیص دادید، رفع خطر کنید که روش آن هم تخریب است؛ چون غیرمجاز ساخته شده است. معمولا این گونه املاک درایام تعطیل و شبانه و به صورت پنهانی ساخته می شوند و قطعا غیراصولی و غیرقانونی هستند. این ها اعمال قانون می شوند و پس از احراز مشکل دار بودن ساختمان، از ادامه کارشان جلوگیری می شود که نتیجه، تخریب و قلع بناست. اگر از این مرحله هم عبور کرد و اعمال ماده ۱۴ نشد، مسیر کمیسیون ماده ۱۰۰ را طی می کند که آرای لازم درباره آن صادر می شود. ممکن است رأی قلع بدهند یا جریمه. از موضوعات دیگری که ما اینجا رسیدگی می کنیم، شکایات مهندسان ناظر و مجری های سازنده ملک است. افراد از آنان شکایت می کنند؛ چون در وظایفشان تخلف کرده اند و اگر چنین شکایت هایی برسد، ما آن ها را پیگیری می کنیم. بررسی شکایاتی که مردم درباره نحوه ساخت و سازها کرده اند، هم در حوزه کاری ماست.

۲

چرا پیشگیری با مجتمع قضایی است؟ آیا به این دلیل است که توان شهرداری به تنهایی کافی نیست؟

معلوم است که وظیفه شهرداری است، در عین حال که همه حوزه ها و دستگاه ها وظیفه پیشگیرانه دارند. همین که شهرداری دارد به ما گزارش می دهد، پیشگیری است؛ چون بدون مجوز قانونی نمی تواند عمل کند و ما پشتوانه قانونی آن هستیم؛ مثلا شهرداری می خواهد وارد ملک شود و با تخلف برخورد کند اما در حقیقت چنین اجازه ای ندارد. آن گاه اذن ورود را ما صادر می کنیم یا درباره همان برش اسکلت که شهرداری باید انجام بدهد، مثلا کمیسیون ماده ۱۰۰ پیگیری کرده، تذکر داده و دستور پلمب بنا را داده است اما تا رأی صادر شده قطعی شود، طول می کشد و در این مدت فرد با زهم رعایت نمی کند و به تخلفش ادامه می دهد و ساختمان را تمام می کند. درست است که در پایان، رأی قلع صادر خواهد شد اما ما می گوئیم چرا باید فرد به خودش ضرر بزند؟ هم به خودش ضرر می رساند، هم به جامعه. خیلی وقت ها افراد می دانند که اگر بروند کمیسیون، رأی قلع خواهند گرفت و شاک می دارند اما چون فرد سازنده است، دیدگاهش این است که «می سازم و می فروشم و می روم سراغ بعدی و تا بخواهند شکایت کنند، با این پول کلی درآمد داشته ام». ما برای اینکه این ضررها به جامعه وارد نشود و جان آدم ها به خطر نیفتد، به عنوان مدعی العموم، تکلیف داریم مانع این تخلف ها شویم.



درست است که حاشیه شهر، مردم نابرخورداری دارد و باید به آن ها کمک بشود اما گاهی همین تخریب بنای غیرمجاز، کمک بزرگی به آن هاست



اگر همه دستگاه ها وظایف خودشان را انجام بدهند، دیگر نیازی به ورود دستگاه قضایی نیست



ما برای اینکه این ضررها به جامعه وارد نشود و جان آدم ها به خطر نیفتد، به عنوان مدعی العموم، تکلیف داریم مانع این تخلف ها شویم

۳

بخش زیادی از این تخلف ها در حاشیه شهر رخ می دهد؛ می گویند توان مالی ندارند که قوانین را اجرا کنند و خانه ایمن بسازند؛ برای آن ها هم دستور تخریب می دهید؟

برای ما فرقی نمی کند؛ ما با هرگونه تخلف در هر نقطه از شهر برخورد می کنیم. وظیفه اولیه در حوزه ما نیست. از نظر ما تفاوتی نمی کند کجای شهر باشد؛ درست است که حاشیه شهر، مردم نابرخورداری دارد و باید به آن ها کمک بشود اما گاهی همین تخریب بنای غیرمجاز، کمک بزرگی به آن هاست؛ چون همان آدمی که اقتصاد ضعیفی دارد، داخل خانه ای زندگی می کند که ایمنی ندارد و هر روز دچار مشکل است؛ مثل همین ساختمان های منطقه سیدی که خانه هایشان را آب برد، دچار مشکل می شوند. شاید تخریب آن خانه، در نگاه اول ضرر به مال آن شخص باشد اما در حقیقت مراقبت از جاننش است که از هر دارایی بالاتر است.

۴

با متخلفان تکرارکننده جرم، همان سازنده هایی که عادت دارند ملک ناایمن بسازند، چه می کنید؟

سازندگان حرفه ای، شناخته شده اند و در کمیسیون برای آن ها آرای محکم تری صادر می شود، ما هم خودمان در این حوزه شناسایی می کنیم و به همه مناطق شهرداری اعلام کرده ایم که نام و مشخصات این افراد را به ما بدهند. برای آن ها هم در حال تدوین یک برنامه پیشگیرانه ویژه هستیم که جلوی تخلفات، محدودیت و حتی محرومیت آنان در صنعت ساخت و ساز را بگیریم و با آنان برخورد جدی خواهیم کرد. این طرح در حال آماده سازی است.

۵

نکته جالب این است که پلیس ساختمان و نظام مهندسی ساختمان از مناطقی که در آن ها بناهای غیرمجاز ساخته می شود، اطلاع دارند اما انگار زورشان به مالکان نمی رسد؛ چرا؟

متأسفانه در گذشته اتفاقاتی افتاده و بناهای زیادی ساخته شده است اما برخورد با متخلفان به ویژه آنان که در این حوزه سابقه دارند، در دستور کار آینده ماست. آن ها که می خواهند کار غیرمجاز انجام بدهند و عده دیگری را بدنام کنند، برای شهر اهمیت دارد؛ چون ایمنی شهر مهم است. ما در این فصل جدید، نگاه ویژه ای داریم و برخورد های لازم را برای آنان مدنظر قرار داده ایم.

۶

گاهی اتفاق افتاده که نیروهای پلیس ساختمان، هدف ضرب و شتم متخلفان قرار می گیرند؛ برخورد با این افراد در احکام شما جایگاه ویژه ای دارد؟

هیچ کس حق ندارد به مأمور دولت، تعرضی بکند و پرونده مأمور پلیس ساختمان هر جا که افراد به او توهین یا او را تهدید کنند یا برخورد و رفتار مجرمانه ای با او داشته باشند، با سرعت بیشتر رسیدگی خواهد شد. قانون گذار، از مأمورانی که مجری قانون هستند، حمایت لازم را کرده است.

۷

احکام چیست؟ شامل همان مجازات هایی است که در قانون پیش بینی شده است و بسته به نوع جرم (ضرب و جرح) دیه خودش را دارد. احکام حبس و شلاق و همه موارد، اعمال خواهد شد.

۸

تعداد این پرونده ها چه میزان است؟

قطعا زیاد نیست. در مجموع مردم توجیه هستند و همه می دانند که در برابر مأمور نباید مقاومت کنند؛ برای همین در روند رسیدگی به تخلفات و پیش از تخریب و قلع بنا، احکام به افراد ابلاغ می شود تا از اجرای حکم باخبر باشند. ممکن است آن ها که خانه غیرایمن را خریده و ساکن شده اند، بگویند ما اطلاعی نداشتیم و مقصر نبودیم اما آن ها هم باید تحقیق و بررسی می کردند و با چشم بسته خرید نمی کردند. درباره مالکیت تحقیق توصیه می کنم قبل از خرید هر ملک، درباره مالکیت تحقیق کنند که مشکلی وجود نداشته باشد. نکته دوم به خصوص درباره املاک قولنامه ای و وکالتی که پایان کار ندارد، این است که از شهرداری مناطق استعلام بگیرند که آیا ساختمان به خاطر تخلفات، رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ را دارد یا خیر؛ ممکن است کمیسیون برای همان ملک، رأی قلع داده باشد.

۹

زمان رسیدگی به پرونده این متخلفان و صدور رأی، طولانی است یا به صورت فوری پیگیری می شود؟

صدور آرا زیاد زمان بر نیست، اما گاهی می بینید که رأی صادر شده از پنج سال پیش، هنوز اجرا نشده است؛ برای همین می گوئیم که قبل از خریدن، استعلام بگیرید. شاید ملک پایان کار داشته است اما بعد از آن، مالک تخلف کرده و اضافه بنا ساخته باشد.

۱۰

از دیدگاه شما، حمایت قضایی و صدور رأی مؤثر است؟ یعنی میزان تخلف ها را کاهش می دهد؟

قطعا تأثیر نیست، ولی هنوز هستند افرادی که در هر شرایطی تخلف می کنند. طوری برنامه ریزی می کنند که خودشان سود ببرند و دیگران متضرر بشوند. به سرعت زمین ها را قطعه بندی می کنند، تغییر کاربری می دهند و می سازند. تا زمانی که شخص بعدی پیگیری کند، آن ها سود خود را برده اند.

۱۱

ورودی پرونده های شکایت یا تخلف به این مجموعه، زیاد است؟

در حوزه معاونت پیشگیری از وقوع جرم، هم زمان کار شهرداری هم انجام می شود. اگر رفتارهای مجرمانه ای باشد، در واحی مربوط بررسی می شود. ولی گزارش ها به ما می رسد و حجم فراوان آن ها نشان می دهد که میزان ساخت و سازها زیاد است.

۱۲

ما هیچ وقت نمی توانیم جلوی ساخت و ساز متخلفان را بگیریم تا ایمنی ساختمان های شهر، صدمه دیدن نمی شود و هنگام زلزله نگران نباشیم؟

همین که بتوانیم تعداد آن ها را کاهش بدهیم، خیلی خوب است. همین برش اسکلت یک موضوع بازدارنده است. نمی توانیم مردم را پشت سد نگه داریم و بگوئیم خانه نسازید، بلکه باید قوانین را آسان و شفاف کنیم. طرح های ما هم به موقع و پاسخگو باشد؛ به عنوان نمونه املاک قولنامه ای به تنهایی یک معضل است. وقتی نمی توانیم سند بدهیم و افراد هم نیاز به سرپناه دارند، چه خواهد شد؟ باید دنبال این باشیم که مسیرهای قانونی را باز کنیم. اگر همه دستگاه ها وظایف خودشان را انجام بدهند، دیگر نیازی به ورود دستگاه قضایی نیست؛ چون آن دستگاه ها به شکل صحیح نظارت نمی کنند، ما وارد می شویم، مشهد شهر بزرگی است و همه در آن مسئولیت دارند؛ نداشتن نیروی کافی، بهانه خوبی برای بروز تخلفات نیست.