

گزارش مشروح و تفصیلی آسیب شناسی دعاوی قضایی

گزارش اختصاصی صنعت یار

۱. استان آذربایجان شرقی

تحلیل دعاوی حقوقی

■ آزادسازی اراضی ملی: طرح دعاوی متعدد توسط معارضین تحت عناوین احراز و اثبات مالکیت، اعتراض به ملی شدن اراضی و ابطال اسناد مالکیت پس از احداث زیرساخت ها و افزایش قیمت زمین (به ویژه مبتنی بر قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی).

■ عدم اهلیت سنجی متقاضیان: واگذاری اراضی به افراد فاقد دانش و توان مالی که منجر به راکد ماندن پروژه‌ها، عدم ایفای تعهدات و نهایتاً تشکیل پرونده‌های حقوقی فسخ قرارداد می‌شود.

■ معاملات غیررسمی اراضی: خرید و فروش قطعات صنعتی در بنگاه‌های معاملاتی خارج از نظارت شرکت که به دعاوی «الزام به ایفای تعهدات» و «ابطال مبیعه‌نامه» ختم می‌شود.

تحلیل دعاوی کیفری

■ کلاهبرداری و بزهکاری ملکی: ناشی از رغبت اشخاص به خرید و فروش‌های غیرقانونی قطعات و واحدهای صنعتی بدون هماهنگی و طی مراحل اداری در شرکت که بستر کلاهبرداری را فراهم می‌آورد.

تحلیل دعاوی حقوقی

- **بحران‌های مالکیتی:** نقص در تشریفات تملک و تداخل پلاک‌های ثبتی با مستثنیات زارعین که منجر به دعاوی خلع ید و مطالبه بهای عادلانه می‌گردد.
- **چالش ترهین اسناد مادر:** استقراض از بانک‌ها باعث در رهن رفتن سند مشاعی شهرک شده و شرکت با موجبی از دعاوی «الزام به فک رهن» و «تنظیم سند رسمی تفکیکی» مواجه است.
- **ابطال شروط داوری:** محاکم با استناد به اصل ۱۳۹ قانون اساسی (اموال دولتی)، آرای داوری به نفع شرکت را مکرراً ابطال می‌کنند.
- **منازعات پیمانکاری:** دعاوی سنگین برای تعدیل آحاد بها، مطالبه خسارت تاخیر تادیه و چالش‌های اعمال ماده ۴۶ و ۴۸ (فسخ پیمان).
- **درگیری در مراجع شبه قضایی:** دعاوی فرسایشی با شهرداری‌ها (عوارض کمیسیون ماده ۷۷) و سازمان تامین اجتماعی (ماده ۳۸).

تحلیل دعاوی کیفری

- **مخاطرات زیست محیطی:** تخلیه پساب شیمیایی به اراضی مجاور و شکایت ادارات محیط زیست مبنی بر «تهدید علیه بهداشت عمومی» علیه شخص مدیرعامل.
- **حوادث کارگاهی:** حوادث منجر به فوت یا نقص عضو که در آن مدیران شرکت به عنوان «مسبب» در قتل شبه عمد تحت پیگرد قرار می‌گیرند.
- **جرایم اقتصادی:** ورود نهادهای نظارتی به پرونده‌های واگذاری اراضی مرغوب (تبانی، ارتشاء، تصرف غیرقانونی در وجوه دولتی).
- **تصرف و تخریب:** تقابل فیزیکی با مالکان زمین‌های مجاور در فاز عملیات خاکی (تصرف عدوانی و ممانعت از حق).

تحلیل دعاوی حقوقی

- **ابطال جانشینی بانکها:** اشتباهات بانکها در محاسبات یا عدم طی کامل مراحل قانونی جانشینی که نیازمند الزام بانک به محاسبات دقیق است.
- **عدم تطابق نقشه‌های ثبتی:** مغایرت نقشه‌ها با واقعیت میدانی که به دلیل محدودیت شدید اراضی در استان، به مشکلات تصرف و معارض می‌انجامد.
- **دعاوی پرسنلی:** اختلافات مربوط به عدم پرداخت صحیح سنوات پایان خدمت ناشی از اشتباهات محاسباتی قانون کار.
- **قراردادهای پیمانکاری:** دعاوی به دلایل عدم پرداخت مطالبات، تغییر مقادیر کار، مباحث تورمی و ضبط سپرده‌های حسن انجام کار بدون رعایت تشریفات.
- **اعتراض به آرای کارگروه فسخ و داوری:** حجم بالای دادخواست‌های تقدیمی به دیوان عدالت جهت نقض تصمیمات کارگروه.

تحلیل دعاوی کیفری

- **موارد کیفری خاصی فراتر از اختلافات با دستگاه‌های دولتی (محیط زیست و اوقاف)** در گزارش احصاء نشده است. تمرکز بر راهبردهای پیشگیرانه حقوقی است.

تحلیل دعاوی حقوقی

■ اعتراض مالکین مستثنیات به ملی شدن اراضی: استفاده از قولنامه‌های قدیمی و شهود توسط معارضین در کنار عدم دفاع موثر نماینده منابع طبیعی، باعث صدور آرا علیه شرکت می‌شود.

■ اختلافات قراردادهای پیمانکاری: عادی‌پنداری قراردادها، اعتماد صرف به پیمانکار و عدم مستندسازی و ابلاغ به موقع نواقص توسط ناظرین.

■ استنکاف دستگاه‌های دولتی: شانه خالی کردن دستگاه‌های اجرایی از تعهدات و پرداخت مطالبات و ارجاع موضوع به هیات حل اختلاف دستگاه‌ها.

تحلیل دعاوی کیفری

■ سرقت اموال شهرک: تشکیل پرونده کیفری ناشی از سرقت تاسیسات و تجهیزات شهرک‌های صنعتی و اقدام به فروش ضایعاتی آن‌ها. لزوم استقرار نگهبان و ایمن‌سازی (دوربین‌های نظارتی) ضروری است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- دعاوی اراضی و املاک: ادعای مالکیت ساکنان محلی دارای بنچاق و قولنامه‌های قدیمی بر پلاک‌های مادر، به علت بایگانی نامناسب مدارک تملک در گذشته.
- مطالبات پیمانکاران: عدم رعایت دقیق مهلت‌های پیمان و اظهارها توسط شرکت، و تفسیر متفاوت از شرایط پیمان که منجر به دادخواست می‌شود.
- ابطال رای کارگروه فسخ: عدم وجود وحدت رویه در برگزاری جلسات و رعایت تشریفات هیات داوری کارگروه، باعث ابطال آرا در دیوان عدالت اداری می‌شود.

تحلیل دعاوی کیفری

- تصرف عدوانی اراضی مجاور: به دلیل نبود مراجعی مانند «پلیس ساختمان» در شهرک‌ها، طرف‌های قرارداد به صورت غیرقانونی به مشاعات یا اراضی همجوار تجاوز و ساخت‌وساز می‌کنند که منجر به طرح شکایت کیفری تصرف عدوانی از سوی شرکت می‌گردد.

تحلیل دعاوی حقوقی

- انتقال غیرمجاز حق بهره‌برداری: خرید سوله یا زمین توسط اشخاص ثالث بدون اخذ مجوز و استعلام از شرکت که موجب بطلان معامله می‌شود.
- تغییر کاربری‌های غیرمجاز: تغییر کاربری واحد صنعتی پس از خرید و فروش‌های خارج از نظارت.
- عدم ایفای تعهدات: خریداران جدید (غیررسمی) از تعهدات مالی و عمرانی بی‌اطلاع بوده و عدم ایفای این تعهدات منجر به استرداد زمین توسط شرکت می‌گردد.

تحلیل دعاوی کیفری

- انتقال مال غیر: فروش زمین توسط شخصی که صرفاً حق بهره‌برداری مشروط دارد، بدون اطلاع شرکت.
- کلاهبرداری: فریب خریداران دوم توسط فروشنده اول از طریق پنهان کردن بدهی‌های معوق شرکت.
- جعل اسناد: جعل نامه‌های تسویه‌حساب یا اجازه انتقال به منظور دور زدن استعلامات رسمی شرکت شهرک‌ها.

تحلیل دعاوی حقوقی

- ابطال رای داوری و اجراییه: از عمده‌ترین پرونده‌ها است که نیازمند ایجاد بانک اطلاعات حقوقی متمرکز جهت دفاع منسجم است.
- اثبات وقوع بیع: تنظیم قولنامه در بنگاه‌های املاک بدون استعلام از شرکت، که اشخاص ثالث را با مشکلات فراوان مواجه و محاکم را درگیر می‌کند.
- پیمانکاری: اتکای صرف به مشاور و عدم کنترل دقیق ناظرین شرکت در پروژه‌ها که به بروز خسارت به کارفرما می‌انجامد.

تحلیل دعاوی کیفری

- سرقت‌های گسترده و مسلحانه: سرقت کابل، ترانس برق و تخریب اراضی. به دلیل مجاورت با مرز، حضور اتباع بیگانه، نبود حرز (دیوارکشی اراضی)، اقدامات اولیه مانند نصب آژیر و دوربین بی‌اثر بوده است.
- پیشنهاد محوری: لزوم استقرار پاسگاه/کلانتری اختصاصی درون شهرک‌ها جهت جلوگیری از بازگشت سریع سارقان به جامعه و امحای ضایعاتی اموال.

تحلیل دعاوی حقوقی

■ تصرف اراضی و ابطال سند: ادعای مالکیت معارضین بر اساس «نسق اصلاحات ارضی» علیه اسناد رسمی شرکت که باعث دلسردی سرمایه‌گذاران می‌شود.

■ ضعف اهلیت‌سنجی: واگذاری زمین صرفاً جهت ارائه آمار اشتغال به افراد فاقد توان مالی که منجر به راکد ماندن، فروش به غیر، و پرونده‌های سنگین فسخ می‌شود.

■ ابهام در تعیین تکلیف مستحذات: تضاد در رویه و تفسیر محاکم در خصوص مصادره یا تعیین تکلیف سوله و بنای ساخته شده پس از فسخ قرارداد.

تحلیل دعاوی کیفری

■ تخلفات ساخت و ساز: به دلیل فقدان «پلیس ساختمان» در شهرک‌ها، ساخت‌وسازهای غیرمجاز گسترش یافته و در مواردی منجر به صدور و اجرای احکام کیفری قلع و قمع و تخریب واحدها (نظیر پرونده‌های جبرائیل فرزانه و...) شده است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- **ابهام در دفترچه قراردادها:** نظیر بند ۳ فصل (و) در خصوص نحوه تسویه حساب قراردادهای فسخ شده و مبلغ معامله.
- **تملك و تغییر کاربری توسط بانکها:** بانکها پس از صدور اجرائیه روی اراضی در رهن، به صورت خودسرانه آنها را به انبار و خدمات تغییر کاربری میدهند و شرکت هیچ اهرم فشاری ندارد.
- **دعاوی پیمانکاری:** ناشی از محدودیت اعتبارات، تغییر مقادیر کار، و معارضین زیرزمینی (تاسیسات قبلی مدفون در محل پروژهها).
- **معارضین منابع طبیعی:** ادعای اشخاص حقیقی به عنوان مستثنیات علیه اراضی واگذار شده توسط منابع طبیعی.

تحلیل دعاوی کیفری

- **سرقت و انشعابات غیرمجاز:** استفاده از انشعاب غیرمجاز آب و برق و سرقت خدمات عمومی شهرک که ناشی از ضعف عملکرد شرکت‌های خدماتی در شناسایی و برخورد به موقع است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- مخاطرات ثبتي و اراضی: ادعای مالکیت ملی یا مخالفت با تغییر کاربری (نظیر خروج ۳۴ هکتار از اراضی قروه درگزین به دلیل نقص ثبت در جهاد کشاورزی).
- جانشینی غیرقانونی بانکها: تلاش بانکها برای تملک عرصه که مستند به رای وحدت رویه دیوان عدالت فاقد وجهت است و صرفاً در مقام تسویه بدهی حق دخالت دارند.
- چالشهای کارگروه فسخ: عدم همکاری نهادهای انتظامی در اجرای احکام «خلع ید» و تداخل صلاحیت کارگروه با احکام قضایی قطعی.
- دعاوی اداره کار: محاسبه غیرتخصصی حق بیمه در قراردادهای ساعتی و دعاوی بازگشت به کار پرسنل.

تحلیل دعاوی کیفری

- تصرف عدوانی و مزاحمت ملکی: شخمزنی اراضی دولتی توسط کشاورزان (شهرکهای شوشاب و تویسرکان).
- تهدید علیه بهداشت عمومی: پروندههای زیست محیطی در شهرک صنایع غذایی بهار.
- سرقت: از شهرک فناوری همدان که نیازمند ارتقای پایش تصویری و ورود مستقیم دادستان است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- عدم تعیین تکلیف حقوقی اراضی معوض: واگذاری اراضی به متقاضیان در حالی که در محاکم دعاوی «ملی یا موات بودن» آن‌ها جریان دارد. پس از صدور حکم به نفع اشخاص، شرکت به پرداخت «قیمت روز ملک» محکوم می‌شود.
- ارزیابی اعیانی در زمان فسخ: فاصله زمانی زیاد بین فسخ و خلع ید باعث می‌شود خریدار، خسارت تاخیر تادیه برای اعیانی طلب کند در حالی که بابت تصرف زمین «اجرت‌المثل» نمی‌پردازد.
- خرید اراضی مشاعی: تملک اراضی مشاع سبب تقلیل مساحت مفید به دلیل الزامات ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها (تامین سرانه‌ها) و بروز اختلافات حقوقی می‌شود.

تحلیل دعاوی کیفری

- تداخلات مرزی: عدم برداشت دقیق مختصات UTM پیش از عملیات عمرانی باعث بروز شکایات تصرف عدوانی، ممانعت از حق و مزاحمت می‌گردد.

تحلیل دعاوی حقوقی

- دعاوی مطالبات پیمانکاری: مطالبه بهای صورت وضعیت‌ها، تاخیر تادیه، تغییر مقادیر کار و هزینه تجهیز کارگاه که ناشی از تاخیر در پرداخت‌ها و ضعف مستندسازی است.
- دعاوی پرسنلی اداره کار: شکایات متعدد برای بازگشت به کار، سنوات، اضافه کاری و حق بیمه.
- معارضین اراضی: ابهام در اسناد مالکیت، تعارض اسناد عادی و رسمی، اختلاف در مساحت و ادعای حق انتفاع اشخاص حقیقی که پروژه‌های توسعه‌ای را مختل کرده است.
- دعاوی فسخ و خلع ید: ضعف در تنظیم قراردادها و نقص در ابلاغ اظهاریه‌ها.

تحلیل دعاوی کیفری

- گزارش استان خوزستان صراحتاً بر ابعاد مدنی، اداری و ثبتی تمرکز داشته و جزئیات کیفری مستقلاً قید نشده است.

تحلیل دعاوی حقوقی

■ دعاوی دیوان عدالت اداری (پرسنلی): الزام شرکت به اجرای قانون تبدیل وضعیت ایثارگران برای نیروهای شرکتی و پیمانکار، و همچنین شکایات بازنشستگان برای دریافت حق بازنشستگی طبق قانون کار.

■ خرید جزیره‌ای اراضی: به دلیل کمبود زمین ملی در استان، خرید عرصه از اشخاص حقیقی صورت می‌گیرد که فاقد سند ثبتی یا نسق معتبر هستند و در آینده دعاوی اثبات مالکیت ایجاد می‌کند.

تحلیل دعاوی کیفری

■ دعاوی اداره محیط زیست: با توجه به نقش ضابط قضایی بودن این سازمان، در صورت عدم رعایت استاندارد پساب توسط یک واحد، رأساً به قطع انشعاب اقدام و شرکت را به عنوان متولی مقصر می‌شناسند که نیازمند تفاهم‌نامه وزارتی است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- ابطال آرای کارگروه ماده ۴۸: به دلیل ضعف در مستندسازی تصمیمات، فقدان استدلال کافی و عدم انطباق با مقررات، این آرا مکرراً در دیوان عدالت ابطال می‌شوند.
- اختلافات قراردادی و ساخت‌وساز: دعاوی پرتکرار «ایجاد درب غیرمجاز»، الزام به ایفای تعهد و الزام به تنظیم سند رسمی.
- مطالبه حقوق عرفی مراتع: عدم تعیین تکلیف حقوق عرفی بهره‌برداران پیش از تملک اراضی.
- مطالبات پیمانکاران: ناشی از تاخیر در ابلاغ دستورات و ضعف در پاسخگویی به درخواست‌های پیمانکار.

تحلیل دعاوی کیفری

- جرایم زیرساختی: بهره‌برداری غیرمجاز از زیرساخت‌ها شامل انشعاب غیرمجاز آب، سرقت از خدمات عمومی، تصرفات غیرقانونی و ایجاد تخلفات ساختمانی که به دلیل ضعف در پایش مستمر گسترش یافته‌اند.

تحلیل دعاوی حقوقی

- عدم تسلط به مقررات: عدم تسلط کارکنان به حقوق اداری و فقدان مشاور حقوقی در انعقاد قراردادها.
- تعدد قوانین معارض: کثرت دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌های متعارض اداری که زمینه‌ساز دعاوی حقوقی است.
- خرید اراضی مشاعی: اکتیاع اراضی مشاع بدون توجه به تبعات حقوقی آتی.
- دعاوی پیمانکاری و پرسنلی: فسخ یک‌طرفه پیمان بدون رعایت ماده ۴۶، اختلافات در محاسبه تعدیل، و عدم رعایت آیین‌نامه‌های استخدامی.
- ابطال شرط داوری: مستند به دیوان عدالت و تعمیم آن به اقدامات پیشین.

تحلیل دعاوی کیفری

- تمرکز گزارش بیشتر بر عدم رعایت موازین حقوقی در تنظیم عقود و پیمان‌ها بوده است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- **دعاوی پیمانکاری:** مطالبه خسارت توسط پیمانکاران، اعلام بطلان فسخ پیمان، آزادسازی ضمانت‌نامه‌ها، استرداد ماشین‌آلات و مصالح، و دعاوی تحویل موقت و قطعی.
- **ضعف‌های نظارتی:** این دعاوی عموماً ناشی از عدم دقت در احجام، تعدیل قرارداد، و عدم تهیه دقیق صورت‌حساب نهایی است که نیازمند نظارت مهندسین مشاور ذی‌صلاح است.

تحلیل دعاوی کیفری

- **موردی در خصوص دعاوی کیفری در گزارش این استان** ذکر نشده است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- **آسیب‌های انعقاد قرارداد:** عدم اخذ امضای مجاز و نقص تشریفات قانونی که منجر به سلب امکان دفاع از واحد حقوقی می‌شود.
- **تدوین صورتجلسات غیرتخصصی:** مکاتبات فنی/مالی نسنجیده توسط افراد غیرمرتبط که بار مالی به همراه داشته و مانع صدور رای به نفع شرکت می‌گردد.
- **دعاوی پرسنلی:** استفاده از تیپ‌های قراردادی مختلف و جذب نیروی انسانی بدون رعایت تشریفات اداری که منجر به طرح دعوی در دیوان عدالت و اداره کار می‌شود.

تحلیل دعاوی کیفری

- **تمرکز گزارش این استان بر روی تخلفات اداری،** قراردادی و پرسنلی بوده است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- مستثنیات شدن اراضی ملی: اراضی واگذار شده در سنوات قبل (نظیر مورچه خورت و فریدونشهر)، پس از واگذاری به صنعتگر، توسط محاکم به عنوان مستثنیات اعلام شده که خسارات سنگینی وارد کرده است.
- خسارات قطعی برق: محکومیت‌های سنگین (بالغ بر ۱۱ میلیارد تومان) بابت عدم وصل انشعاب برق پیش از موعد.
- مطالبات حریق: محکومیت شرکت به دلیل عدم احداث ایستگاه آتش‌نشانی در برخی شهرک‌ها در زمان بروز حریق.
- ابطال آرای داوری و پیمانکاری: اعتراض به ماده ۴۶ پیمان و ابطال آرا در محاکم.

تحلیل دعاوی کیفری

- موارد صریح کیفری در گزارش اصفهان قید نشده و محوریت با خسارت‌های کلان مدنی و زیرساختی است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- تصرف اراضی و ابطال سند: تعارض میان سند رسمی شرکت و اسناد اصلاحات ارضی. محاکم رای به پرداخت خسارت و قیمت روز اراضی در حق محکومله (معارض) صادر کرده‌اند.
- مطالبه بهای اراضی و حقوق زارعانه: با وجود دریافت زمین از منابع طبیعی، اشخاص با ادعای حقوق زارعانه دعوی مطالبه قیمت روز مطرح می‌کنند.
- پیمانکاری: اختلاف در تایید صورت وضعیت‌ها (نظیر تصفیه‌خانه) و خسارت تاخیر تادیه.

تحلیل دعاوی کیفری

- محوریات شکایات بر تداخلات ثبتی و ادعای مالکیت بوده است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- الزام به تحویل زمین و انتقال سند: واگذاری قطعه دارای اعیانی بدون دریافت وجه اعیانی. واحد صنعتی پس از چند سال وجه اعیانی را پرداخته و شرکت را به الزام به تحویل شش دانگ زمین و انتقال سند در محاکم محکوم نموده است.
- راه حل پیشنهادی: لزوم درج صریح حق انتفاع از عرصه و اعیان، و انجام کارشناسی و دریافت مبلغ اعیانی پیش از انعقاد قرارداد.

تحلیل دعاوی کیفری

- گزارش ارائه شده صرفاً یک پرونده موردی حقوقی را تحلیل کرده است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- دعاوی منطقه ویژه اقتصادی: طرح مکرر دعوی ابطال سند منابع طبیعی و اعلام زارعانه بودن زمین.
- خرید اراضی جزیره‌ای: خرید اراضی کشاورزی در سنوات گذشته و هم‌پوشانی با اسناد منابع طبیعی (بویژه سندج ۴) که موجب ایجاد تعارض شده است.
- دعاوی میان واحدها: طرح دعوا بین واحدهای صنعتی که در آن شرکت شهرک‌ها من‌غیرحق به عنوان خواننده ردیف دوم وارد دعوا می‌شود.
- پیمانکاری: دعاوی ناشی از عدم توجه واحد فنی به مقررات شرایط عمومی پیمان.

تحلیل دعاوی کیفری

- تصرف عدوانی توسط زارعین: ناشی از عدم انجام محوطه‌سازی و عدم اجرای دیوارکشی در محدوده اراضی تحت تملک شرکت.

تحلیل دعاوی حقوقی

- اثبات وقوع بیع و الزام به تنظیم سند: نقل و انتقالات و خرید و فروش عرصه به صورت قولنامه‌ای یا مشارکتی خارج از چارچوب قرارداد و بدون استعلام از شرکت.
- خلع ید و قلع و قمع: تصرف اراضی واگذار شده به شرکت توسط اشخاصی که فاقد سند بوده و به صورت غیرقانونی اقدام به ساخت و ساز نموده‌اند.
- استانداردسازی حقوق و تعهدات: الزام به انتقال سند منوط به ایفای کلیه تعهدات از جمله افزایش قانونی ظرفیت انشعابات (مثل گاز) است و عدم رعایت آن منجر به خودداری شرکت از انتقال سند می‌گردد.
- ابطال رای داوری: درخواست‌های متعدد برای ابطال رای داور بر اساس رای وحدت رویه دیوان عدالت اداری.
- دعاوی متقابل بین ایادی: دعوی ابطال مبایعه‌نامه‌ها و تعارض بین خریداران قبلی و لاحق به دلیل ناآگاهی از ضوابط.
- مطالبه وجه زمین و مستحقات پس از فسخ: دعوا بر سر تعیین استحقاق و مسئول پرداخت.

تحلیل دعاوی کیفری

- انشعاب غیرمجاز و سرقت آب: برداشت آب توسط اشخاص از خطوط انتقال یا شبکه‌های مجاور شهرک بدون اخذ پروانه بهره‌برداری و به صرف استناد به اسناد واگذاری اراضی.
- تصرف عدوانی و مزاحمت ملک: ناشی از تعارض اسناد عادی زارعین با اسناد ثبتی و رسمی شرکت.

تحلیل دعاوی حقوقی

■ **دعاوی پیمانکاری و استرداد مصالح:** تقاضای استرداد مصالح پای کار پس از اتمام مدت پیمان و خروج مصالح توسط پیمانکار با وجود اختراهای واحد حقوقی.

■ **تایید فسخ پیمان (ماده ۴۸):** دعوی پیمانکار مبنی بر اعمال خاتمه پیمان، در حالی که کارفرما به دلیل رها کردن کارگاه به استناد ماده ۴۶ و ۴۷ قرارداد را فسخ کرده است.

■ **مطالبه خسارت:** طرح دعاوی مطالبه خسارت توسط مالکین مجاور به دلیل عبور تاسیسات (نظیر لوله) که در سالهای دور انجام شده و دادگاه به دلیل عدم نفع خواهان آن را رد می کند.

تحلیل دعاوی کیفری

■ **استفاده غیرمجاز از اموال دولتی:** اخذ انشعاب غیرمجاز از خط لوله انتقال آب پیش از ورود به مخزن شهرک، که نیازمند نظارت دقیق تر نگهبانان و مدیران شهرک است.

تحلیل دعاوی حقوقی

■ معضل جانشینی بانک‌ها و شرط داوری: چالش با قراردادهای الحاقی و شرط داوری اجباری، و نادیده گرفتن حقوق سرمایه‌گذار توسط بانک‌های عامل پس از تملیک.

■ دعاوی با دستگاه‌های اجرایی: استنکاف از مصوبات رفع اختلاف بین دستگاه‌های اجرایی (قوه مجریه) و طرح دعوای تخریب از سوی آب منطقه‌ای علیه شرکت.

■ معارضین محلی: دعاوی متعدد ناشی از قولنامه‌های قدیمی کشاورزان و تفکر کدخدامنشی نسبت به اراضی محصور نشده.

تحلیل دعاوی کیفری

■ خسارات سیلاب و انحراف آب: ورود سیلاب به دلیل عدم محصور بودن شهرک‌ها و طرح شکایات توسط کشاورزان و ارگان‌ها بابت آسیب به زمین‌های پایین‌دست.

■ دعاوی محیط زیست: شکایت اداره محیط زیست به خواسته مطالبه خسارت که منجر به صدور قرار منع تعقیب شده است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- **تنفيذ فسخ و خلع ید:** عمده پرونده‌های مطروحه حول درخواست تنفيذ فسخ و خلع ید از زمین‌های فسخ شده از طریق داوری است.
- **دعاوی ابطال:** درخواست‌های مکرر برای ابطال رای داوری، ابطال سند، رفع تصرف، و قلع و قمع مستحدثات.
- **تشریفات کارگروه ماده ۴۸:** لزوم رعایت دقیق تشریفات آیین دادرسی مدنی در ارسال دعوتنامه‌ها و ابلاغ آرا برای جلوگیری از نقض تصمیمات در دیوان عدالت اداری.

تحلیل دعاوی کیفری

- **مورد کیفری خاصی قید نشده است؛** تمرکز گزارش بر لزوم جذب نیروی متخصص جهت دفاع از شرکت در برابر افزایش اقامه دعاوی حقوقی و کیفری اشخاص است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- **ابطال اجرائیه‌ها:** اکثر دعاوی حقوقی حول محور ابطال اجرائیه‌هایی است که در سنوات قبل اخذ شده اما به دلیل عدم اجرای به موقع، اکنون با دادخواست ابطال مواجه شده‌اند.

تحلیل دعاوی کیفری

- **نقص در قراردادهای مزایده:** اگرچه در سال ۱۴۰۴ دعاوی کیفری مطرح نبوده، اما آسیب‌شناسی سنوات قبل نشان می‌دهد عدم هماهنگی با واحد حقوقی در انشاء قراردادهای مزایده اموال، عامل اصلی بروز دعاوی کیفری بوده است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- اختلافات ملکی با روستاییان: ادعای مالکیت کشاورزان همجوار (به ویژه در شهرک‌های سقاوه و یاسوج ۳) روی اراضی ملی تملک شده.
- نقص در مستندسازی: ضعف در مستندسازی تحویل و تحول اراضی و ناهماهنگی بین واحدهای اجرایی و ادارات (جهاد کشاورزی و منابع طبیعی).

تحلیل دعاوی کیفری

- تصرف اراضی: تصرف و کشت اراضی محدوده شهرک‌های صنعتی توسط اشخاص و کشاورزان که نیازمند تشدید نظارت و محافظت فیزیکی است.

تحلیل دعاوی حقوقی

- خروج اراضی از منابع ملی: ادعای مالکیت اشخاص ثالث روی اراضی ملی واگذار شده به شهرک‌ها (خیرآباد، مامونیه، محلات، آشتیان) و صدور رای به نفع آن‌ها که تبعات مالی سنگینی برای شرکت دارد.

تحلیل دعاوی کیفری

- شکایات محیط زیست و حوادث: شکایت اداره محیط زیست بابت تهدید علیه بهداشت عمومی، و شکایات اشخاص (مانند وراثت در مامونیه بابت فاضلاب، و حریق در ایبک‌آباد). محاکم معمولاً به جای شرکت خدماتی، مستقیماً شرکت شهرک‌ها را مقصر و محکوم می‌کنند.

تحلیل دعاوی حقوقی

- دعاوی اراضی و قراردادها: تایید فسخ، خلع ید، قلع و قمع، اثبات عقد بیع، و الزام به تنظیم سند به دلیل معاملات خارج از شرکت.
- دعاوی اداره کار: شکایات متعدد پرسنلی علیه شرکت که نیازمند رویکرد مسالمت‌آمیز و حل‌وفصل داخلی است.
- اراضی منابع طبیعی: دفاعیات ضعیف ادارات منابع طبیعی در دادگاه‌ها که منجر به صدور رای به نفع معارضین مستثنیات می‌شود.

تحلیل دعاوی کیفری

- سرقت و تصرف: تصرفات غاصبانه معارضین، و پرونده‌های سرقت از شهرک‌ها.
- شکایت محیط زیست: جریان داشتن پرونده شکایت اداره محیط زیست چناران علیه شرکت.

تحلیل دعاوی حقوقی

- پنج دسته اصلی دعاوی: پیمانکاری، اعتراض به آرای داور، فسخ، پرسنلی، و معارضین املاک.
- نقص الگوهای قراردادی: نیاز مبرم به ابلاغ الگوهای قراردادی واحد کشوری و ایجاد سامانه‌های نرم‌افزاری متمرکز جهت مستندسازی اقدامات و اختاریه‌ها.

تحلیل دعاوی کیفری

- موارد کیفری صراحتاً از حقوقی تفکیک نشده و عمدتاً حول مدیریت تخلفات پیش از وقوع (رویکرد پیشگیرانه به جای اقدام قضایی) متمرکز است.

تهیه و تنظیم: صنعت یار، تخصصی ترین مرجع حقوقی - اجرایی حوزه صنعت در کشور