

مالکیت و دسترسی به زمین در نیکاراگوئه

چکیده

علی رغم تاکید بیش از حد جوامع بین المللی بر مالکیت های رسمی ارضی به عنوان بخشی از فرایند تحقق حقوق مالکیتی، بهبود عملکرد بازار زمین و حصول اطمینان از حقوق افرادی نفع، توجه اندکی به شیوه هایی که در آن عواملی نظیر بی عدالتی و سواستفاده دفاتر و ادارات عمومی موجب تسهیل اثرات مورد انتظار مالکیت های ارضی می شوند شده است. بر اساس داده های تجربی برگرفته از نیکاراگوئه، این مقاله نشان می دهد که سیستم مالکیتی هزینه بردار بوده و نمی تواند مثمر الثمر باشد.

علاوه بر مالکیت زمین، اقدامات مختلف برای تامین امنیت حقوق مالکیت، بر اساس نقطه

نظرات منابع اضافی

به رسمیت شناختن و تشخیص حقوق زمین انجام می شود. علاوه بر این، مطالعه نشان می

دهد که معاملات زمین اغلب از عناوین و مالکیت های جدید به نام مالک، به ویژه در

میان فقیرترین مالکان تبعیت نمی کند.. این مسئله پیامد سیاست های مالکیت زمین در

آینده است.

مقدمه

حقوق مالکیت زمین یک بار دیگر در دستور کار برنامه های توسعه قرار دارد. در سال های اخیر

بازیگران مهم در عرصه کمک به توسعه، مانند بانک جهانی و آمریکا و سازمان تامین مالی چالش هزاره (MCC)

برنامه های اداری زمین در مقیاس بزرگ شامل ترویج اصلاحات حقوقی، بررسی های مربوط به املاک مزروعی و و فعالیت های ثبت مالکیت موجب بهبود برنامه های مدیریت ارضی شده اند. علاوه بر این، بانک جهانی به تازگی دستورالعمل سیاست جدید (Deininger، 2003) ارائه کرده است. قانونی کردن و ثبت اسناد حقوق زمین برای به دست آوردن مصونیت استیجار زمین و تحریک سرمایه گذاری در زمین، و همچنین بهبود عملکرد بازار زمین لازم و ضروری است.. مورد دوم به طور فزاینده به عنوان راهی برای ایجاد یک بخش کشاورزی و روستایی پویا تر در کشورهای در حال توسعه (کارتر، 2006؛ Deininger، 2003) پیشنهاد شده است.

دلیل ترویج ثبت حقوق مالکیت این است که مالکیت ها موجب افزایش امنیت حق تصرف برای مالک زمین، شده و همچنین برای موسسات اعتبار دهنده بالقوه مناسب است.. این انتظار می رود که باعث افزایش ارزش خود زمین، و همچنین بهبود دسترسی به اعتبار (به عنوان مثال، کارتر و چامورو، 2000، در یافته های مربوط به نیکاراگوئه) شود. علاوه بر

این، انتظار می رود که افزایش تصدی امنیت و بهبود دسترسی به اعتبار موجب افزایش سطح سرمایه گذاری زمین، و همچنین افزایش بیشتر ارزش زمین (فدر و همکاران، 1988) شود. در پاسخ به بهبود سطح اطلاعات مربوط به حقوق مالکیت (از طریق عناوین و کاداستر و سیستم های رجیستری)، گفته می شود که هزینه های معاملاتی بازار زمین کاهش می یابد. در نهایت، اصلاحات حقوقی مرتبط با پروژه های اداره زمین اغلب هیچ گونه محدودیت را برای ایجاد بازار سیال و پویا ایجاد نمی کنند.

این مقاله به تجزیه و تحلیل مالکیت زمین های روستایی در بخش شمال غربی نیکاراگوئه می پردازد. هدف آن ارائه بینش بیشتر برای فهم بهتر نابرابری و بی عدالتی در روند ثبت زمین و چگونگی تبدیل زمین با حقوق مالکیتی به رسمیت شناخته شده توسط دولت است. این نیز نشان می دهد که چگونه این روند تحت تاثیر و مشروط بر ماهیت قدرت و روابط می باشد. پس از چند دهه از اصلاحات ارضی دولت تا اواسط 1990 میلادی، بازار زمین در نیکاراگوئه به طور فزاینده ای در حال تبدیل شدن به عرصه مهم برای دسترسی به زمین شده است. این مقاله به بررسی اهمیت مالکیت ها و اسناد رسمی در معاملات زمین، و همچنین تاثیر معاملات زمین در وضعیت سند مالکیت زمین (از جمله مربوط به املاک مزروعی و ثبت اطلاعات می پردازد. در نهایت، به بررسی ترکیب های مختلف از دستگاه ها استفاده می شود که به حمایت از حقوق زمین و به حل و فصل منازعات مربوط به زمین

می پردازند پرداخته خواهد شد. از نظر مفهومی، این مقاله به بحث در مورد حقوق مالکیت با این استدلال می پردازد که حق تصرف و نقش سند مالکیت زمین در بسیاری از زمین کشورهای در حال توسعه نمی تواند بدون درک درستی از کثرت گرایي حقوقی درک کرد، که در نهایت اجازه می دهد تا بازیگران و دست اندرکاران قوی ه در آن انجمن اختلاف به کار گرفته شده است تاثیر بگذارند.

بخش زیر به بحث در مورد مفروضات و انتقادات در مورد سند مالکیت زمین و وضع مالکیت با توجه به روش های مختلف علمی، از جمله کثرت گرایي حقوقی می پردازد.

این مقاله در ادامه به ارائه ترکیبی از روش های کمی و کیفی تحقیق مورد استفاده، قبل از معرفی نیکاراگوئه پس از جنگ و پس از اصلاحات ارضی ادامه می دهد. از طریق چندین تاریخچه معامله زمین، که در آن فروشنده به روش های مختلف برای فروش زمین خود تحت فشار قرار گرفته است، این مقاله به تجزیه و تحلیل به بررسی مالکیت ارضی و همچنین "انجمن خرید پرداخته و بر این اساس پدیده های جهان واقعی نظیر بی عدالتی، سو استفاده از قدرت، و موسسات های رقابتی و غیر قانونی می پردازد که باید برای درک گرفته سیستم های پویا که در آن سند مالکیت زمین و معاملات بازار زمین اتفاق می افتد در نظر گرفته شود.

تئوری مالکیت ارضی، بازارها و بی عدالتی

حمایت و ترفیع پروژه های سند مالکیت زمین و پروژه اداری زمین با افزایش انتظار از تاثیر مثبت بر سطح سرمایه گذاری در کشاورزی، هم از طریق افزایش سطح امنیت حق تصرف و از طریق بهبود دسترسی به اعتبار، و همچنین از طریق افزایش ارزش زمین با مالکیت و تجدید حیات بازار زمین (Deininger)، 2003، فدر و همکاران، 1988؛ د. سوتو، 2000 نهادینه می شود. تمرکز فعلی در بازار زمین به عنوان روشی برای توزیع مجدد زمین است، در میان چیزهای دیگر، در واکنش به اصلاحات ارضی دهه گذشته از زمین های دولتی است که نتایج متفاوت در کشورهای در حال توسعه داشته اند، اما تقریباً هرگز انتظارات (Childress) و Deininger، 2006 را برآورده نکرد. بنابراین می توان گفت که لزوم ویژه ای برای سیاست ها و ابزار جدید موثر بر توزیع زمین به منظور کاهش فقر و رشد در بخش کشاورزی احساس می شود که در بسیاری از کشورهای در حال توسعه، هم از نظر اقتصادی و فرهنگی و همچنین برای امنیت غذایی حایز اهمیت است. دستو (10: 2004) خاطر نشان کرده است که حفاظت از حقوق مالکیت موسوم به مالکیت اموال برای یک ملت مدرن، رشد و برای جهان صلح، ثبات و رفاه از طریق تجدید حیات زمین و بازار اعتباری ارمغان خواهد آورد. دلیل اصلی این است که حقوق مالکیت و اسناد موجب رشد و شکوفایی برای فقرا در کشورهای در حال توسعه شده و در عین حال حمایت گسترده ای را برای آن ها به ارمغان می آورد. در شکل متعادل تر، پیشنهاد

استفاده از بازار برای تخصیص منابع به خودی خود ضد دولت نیست، اگر چه گاهی اوقات توسط منتقدان این چنین تفسیر می شود. بنابراین، یک موقعیت متعادل تر بازار زمین (از جمله اصلاحات ارضی کمک بازاری) به عنوان یکی از چندین ابزار برای توزیع مجدد زمین (به عنوان مثال کارتر، 2006) کمک کرده و تنظیم کننده مهم بوده و نقش توزیعی برای زمین دارد. همچنین به کی، 2006، بانک جهانی، 2005 مراجعه شود).

بروملی (2009) به ما یادآوری می کند که: "همه رول های قانونی مظاهر تکامل یافته و یا در حال تکامل الگوی پیچیده ای از کمبود ها، اولویت ها، روابط قدرت، و شرایط محلی می باشند و او توصیه به احتیاط در مورد نسخه جهانی از سند مالکیت زمین برای امنیت حق تصرف می کند. نگرانی در مورد "عدم هم ترازی اراضی، نابرابری و روابط قدرت، و اثرات آنها بر مالکیت و عملکرد بازار زمین، به طور گسترده ی پذیرفته شده است. به عنوان مثال، بیش از ده سال پیش، اقتصاددانان برجسته تصرف زمین مانند Binswanger و همکاران (1995). اذعان کردند که انتقال زمین در بازار می تواند حقوق صاحبان سهام و بازده را کاهش دهد و این در صورتی است که اختلاس های اقتصادی و نهادی موجب افزایش انباشت زمین در میان زمین داران بزرگ شود. با وجود این، اهمیت این موضوع هنوز هم اغلب به طور کامل تجزیه و تحلیل های اقتصادی در

نظر گرفته نشده و در توصیه های سیاست گذاری، حتی در سیستم های با درجه بالایی از نابرابری و مشکلات آشکار در رابطه با استفاده و سوء استفاده از قدرت و مسند دیده می شود. (کارتر و برهم ، 1996؛ کی ، 2006؛ روکوس ، 2002؛ همچنین نگاه کنید به لی ، 2001)

گزارش جهانی توسعه (بانک جهانی، 2005) در خصوص نابرابری و بی عدالتی برابری و سوء استفاده از قدرت اغلب در پروژه ها و سیاست توسعه ذکر شده و ، اما این ها هنوز هم اجرا می شوند گویی که چنین پروژه ها و سیاست هایی در در یک دنیای ایده آل وجود دارند، و فساد و پارتی بازی و زمین خواری به عنوان "خرابی سیستم" یا "نقص" نگریسته می شود. استدلال این است که این خرابی سیستم " (چه بازار چه دولت) نباید به عنوان اختلال در عملکرد در نظر گرفته شود بلکه به عنوان شیوه کار به نفع برخی ها و به ضرر افراد دیگر باشد. برای چشم پوشی از این واقعیت است باید تایید ضمنی از عمل وضعیت موجود بازار و سیستم قانونی وجود داشته باشد. "سیاست های دولت دارای وجود خارجی مبرهن می باشند زیرا کسی آنها را ایجاد می کند. سیاست های مشاهده شده که موفق به حل بی عدالتی ها نشده است در نتیجه انتخاب های سیاسی، به طور مستقیم یا غیر مستقیم است.

پروژه های مالکیت ارضی و اداره زمین اغلب بر سیستم مالکیت و دارایی ایالتی برای به رسمیت شناختن حقوق تاکید دارند. بدون شک، ایالت نقش مهمی به عنوان پیاده کننده نظم و قانون دارد و حداقل به طور نظری به عنوان یک ارائه دهنده سیستم حقوقی در خصوص موافقت نامه های نگه داشته و نقل و انتقال زمین با توجه به قوانین تصویب شده رایج خدمت می کند. با این حال، بسیاری از یافته های تحقیقات انسان شناسی قانونی بر این واقعیت تاکید دارند که دستگاه های اجرایی می توانند در به رسمیت شناختن حقوق مالکیت نقش داشته باشند (پایین را ببینید). لانگ (2001 و Nuijten و 2003 در میان دیگران، خاطر نشان کرده اند که در حالی که قوانین یک چیز می گویند، زندگی واقعی اغلب متفاوت است. تغییر قوانینی که تحت آن بازار باید فعالیت کند و به چالش کشیدن شیوه های مختلف غیر معمول نیست. (زیرا 2002) Coles - Coghi و Roquas (1993) در تحقیقات خود سند مالکیت زمین و درگیری برسر زمین در هندوراس را نشان دادند علاوه بر این، قوانین رسمی اغلب مبهم، و با هم تداخل دارند و یا حتی متناقض هستند در نتیجه مستلزم تفسیر می باشند. که وون بندا-بنکمن (1995-2001) و بری (1989) این را نشان دادند.