

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دانشگاه تهران
دانشکده حقوق و علوم سیاسی

پایان نامه
برای اخذ درجه کارشناسی ارشد
حقوق عمومی

عنوان
مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی
« کمیسیون ماده صد قانون شهرداری »

استاد راهنما
جناب آقای دکتر محمد جواد رضائی زاده
استاد مشاور
جناب آقای دکتر حسینی سالیار نصری

تحقیق و نگارش
محمد زارع زواردهی
زمستان ۱۳۷۶

تقديم به:

پدر و مادرم

که مرهون زحمات بی دریغ شان می باشم.

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
..... مقدمه	۱
..... بخش نخست: کلیات و صلاحیت کمیسیون	۷
..... فصل نخست: کلیات	۸
..... مبحث نخست: جایگاه مراجع شبه قضائی	۸
..... گفتار نخست: فلسفه تشکیل مراجع شبه قضائی به طور کلی	۱۱
..... گفتار دوم: منشأ و ماهیت حقوقی مراجع شبه قضائی در ایران	۱۷
..... مبحث دوم: نقش مهندسین ناظر ساختمان و دفاتر اسناد رسمی در جلوگیری از تخلفات	
..... ساختمانی	۲۲
..... گفتار نخست: مهندسین ناظر ساختمان	۲۳
..... گفتار دوم: دفاتر اسناد رسمی	۲۶
..... مبحث سوم: پیدایش و تشکیلات داخلی کمیسیون	۲۹
..... گفتار نخست: پیدایش کمیسیون	۲۹
..... گفتار دوم: تشکیلات داخلی کمیسیون	۳۶
..... الف: ترکیب اعضاء	۳۶
..... ب: وضعیت استخدا می اعضاء	۴۰

فصل دوم: صلاحیت کمیسیون	۴۲
مبحث نخست: تعریف و اقسام صلاحیت	۴۲
مبحث دوم: صلاحیت ذاتی کمیسیون	۴۶
گفتار نخست: صلاحیت ذاتی کمیسیون و مراجع قضائی	۴۶
گفتار دوم: صلاحیت ذاتی کمیسیون و مراجع شبه قضائی	۴۶
گفتار سوم: صلاحیت ذاتی کمیسیون و طرفین دعوی و نوع دعاوی	۴۷
الف: صلاحیت ذاتی کمیسیون و طرفین دعوی	۴۸
ب: صلاحیت ذاتی کمیسیون و نوع دعاوی	۵۱
گفتار چهارم: مقایسه ماده صد قانون شهرداری با قانون «تعیین تکلیف عرصه و اعیان اراضی و ساختمانهای که کلاً یا بعضاً به طور غیر قانونی تصرف و احداث شده‌اند» در رابطه با صلاحیت ذاتی کمیسیون	۶۵
مبحث سوم: صلاحیت نسبی کمیسیون	۶۸
گفتار نخست: شهر	۶۹
گفتار دوم: محدوده و حریم شهر	۷۰
الف: محدوده شهر	۷۰
ب: حریم شهر	۷۲
گفتار سوم: شهرک و شهرهای جدید	۷۳
الف: شهرک	۷۳
ب: شهرهای جدید	۷۴
گفتار سوم: مقایسه ماده صد قانون شهرداری با قانون «نظارت بر گسترش شهر تهران» در	

۷۸ رابطه با صلاحیت نسبی کمیسیون

بخش دوم: آئین رسیدگی به تخلفات ساختمانی و تعریف، شرایط و نحوه اجرای آراء

۸۲ کمیسیون

فصل نخست: آئین رسیدگی به تخلفات ساختمانی

۸۵ مبحث نخست: آئین رسیدگی در کمیسیون بدوی

۸۶ گفتار نخست: ابلاغ اخطاریه

۸۸ گفتار دوم: رسیدگی و صدور رای

۹۱ گفتار سوم: ابلاغ رای و آثار حقوقی آن

۹۲ مبحث دوم: آئین رسیدگی در کمیسیون تجدید نظر

۹۳ گفتار نخست: چگونگی اعتراض به رای بدوی

..... گفتار دوم: ترکیب اعضای کمیسیون تجدید نظر و انتقاد

۹۵ وارد بر آن

۹۸ گفتار سوم: آثار حقوقی تجدید نظر خواهی

..... مبحث سوم: تجدید نظر خواهی از آراء قضی کمیسیون در دیوان عدالت اداری

۱۰۰ گفتار نخست: شرایط لازم برای تجدید نظر خواهی

۱۰۲ گفتار دوم: آئین رسیدگی دیوان نسبت به آرای کمیسیون

۱۱۲ الف. تصدیق دیوان مبنی بر ابرام رای

۱۱۳ ب. تصدیق دیوان مبنی بر نقض رای

۱۱۴ گفتار سوم: رای کمیسیون و دستور موقت دیوان

کفتار چهارم: تجدید نظر خواهی نسبت به احکام غیر قطعی و قطعی دیوان در رابطه با	
آراء کمیسیون	۱۲۱
الف: تجدید نظر خواهی نسبت به احکام غیر قطعی در هیات تجدید نظر	۱۲۱
ب: تجدید نظر خواهی نسبت به احکام قطعی در هیات عمومی	۱۲۷
فصل دوم: تعریف، شرایط و نحوه اجرای آراء کمیسیون	۱۲۹
مبحث نخست: تعریف و شرایط اجرای آراء کمیسیون	۱۳۰
کفتار نخست: قطعیت رای	۱۳۱
کفتار دوم: ابلاغ رای موضوع اجراء	۱۳۱
کفتار سوم: معین بودن موضوع رای	۱۳۳
مبحث دوم: نحوه اجرای آراء کمیسیون	۱۳۴
کفتار نخست: صدور رای علیه شهرداری و چگونگی اجرای آن	۱۳۴
کفتار دوم: صدور رای علیه مالک و چگونگی اجرای آن	۱۳۶
الف: اجرای رای توسط محکوم علیه (مالک)	۱۳۶
ب: اجرای رای توسط شهرداری (علی الراس)	۱۳۷
مبحث سوم: انتقاد بر شیوه اجراء آراء کمیسیون	۱۴۵
نتیجه گیری	۱۴۷
منابع	۱۴۹

پیوست

● مقدمه

احداث و استفاده از ساختمان در سطح شهر، بافت شهری را به عنوان یکی از اجزاء تشکیل دهنده اش، تحت تأثیر قرار می دهد و به جهت ارتباط ساختمان با مجموعه شهری، تأثیر غیر قابل انکاری بر روی هم می گذارند. بدیهی است، ضعف و ناهمسوئی هر کدام نسبت به یکدیگر، منجر به ایجاد یک ساختار ناهماهنگ و ناموزون در شهر خواهد شد. در این حالت، چگونه می توان همسوئی و یکنواختی، در ساختار و بافت یک شهر ایجاد کرد؟

برای دست یابی به هدف مذکور، لازم است کلیه ساختمانها، تأسیسات، کوچه ها، خیابانها، بزرگراه ها، میادین و همچنین میزان تراکم، ارتفاع و کاربری بناها و ... بر پایه معیارها و ضوابطی شکل پذیرد؛ اینگونه ضوابط و مقررات معمولاً در طرحهای نظیر (جامع، هادی، تفضیلی) منظور می گردد. البته روشن است که، داشتن یک طرح یا نقشه، به تنهایی و بدون پشتوانه های اجرایی درست و ابرازهای لازم در جهت تقویت جنبه های عملی طرح، آن را با عدم موفقیت روبرو خواهد ساخت، چه عملی نمودن یک طرح اهمیتی کمتر از خود طرح نخواهد داشت. بدین معنی که بهترین و عالیترین طرحهای شهری، زمانی با شکست مواجه می شوند که از پشتوانه های اجرای لازم و ضوابط قانونی جدی، برخوردار نباشند. کسی که بدون پروانه ساختمانی، بنا احداث کند و یا از ساختمان با کاربری مسکونی خود، بدون هیچگونه ممانعتی (ضمانت اجراء)، استفاده اداری، تجاری یا آموزشی ... نماید و ...، در این صورت، چگونه می توان انتظار داشت، طرحها و نقشه ها به مرحله اجرا در آید و یک هماهنگی و همسوئی در ساختار و بافت شهری،

ایجاد گردد.

پس، برای اجرای درست و دقیق طرحها و نقشه‌ها، علاوه بر فراهم بودن زمینه‌های فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و ... تصویب قوانین و مقرراتی با ضمانت اجرایی موثر، لازم و ضروری می‌باشد.

موضوع نظارت و کنترل در زمینه احداث و استفاده از بنا در نقاط شهری، صرف نظر از قوانین و مقررات پراکنده گذشته، با الحاق ماده صد^(۱) و تبصره‌های آن به قانون شهرداری^(۲) و تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵^(۳) قانون مذکور پیش بینی گردیده است و به حکم قانونگذار، مرجعی برای رسیدگی به این گونه تخلفات معین شده است، که «به کمیسیون ماده صد قانون شهرداری» مصطلح می‌باشد.

آنچه که محور اصلی بحث ما را در این پایان نامه، تشکیل می‌دهد، بررسی جایگاه کمیسیون ماده صد در میان سایر مراجع (دادگستری، غیر دادگستری)، صلاحیت آن و چگونگی رسیدگی به تخلفات ساختمانی از بدو طرح دعوی تا اجرای احکام می‌باشد.

● علت انتخاب موضوع

حقوق شهری به عنوان یکی از موضوعات حقوق عمومی که به شرح و بیان وظایف و اختیارات دستگاههای نظیر وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان زمین شهری، شهرداری و ... از یک سو و تکالیف شهروندان از دیگر سو می‌پردازد، در مقایسه با سایر موضوعات حقوق عمومی، نظیر: حقوق اداری، حقوق کار... توجه کمتری به آن شده است. در حالی که

۱- الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ (با اصلاحات و الحاقات بعدی).

۲- (مصوب ۱۳۴۴).

۳- (مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷).

اهمیت این موضوع با توجه به کثرت قوانین و مقرراتی که در این زمینه تصویب گردیده است، کمتر از سایر موضوعات نمی باشد.

این بی توجهی، سبب گردیده، بسیاری از مباحث مهم حقوق شهری از جمله مراجع اختصاصی رسیدگی کننده به دعاوی و اختلافات حاصله بین شهروندان (غالباً مالکین عرصه و اعیان) و اداره کنندگان شهر مانند: کمیسیون ماده دوازده قانون زمین شهری، کمیسیون ماده هفتاد و هفت و ماده صد قانون شهرداری و ... در حد قوانین تاسیسی شان باقی بمانند و متأسفانه یا هیچگونه تحقیق و بررسی درباره این مراجع به عمل نیاید و یا تعداد آن بسیار محدود و پراکنده باشد. در حالی که لزوم هرگونه تحقیق و تتبع پیرامون حدود صلاحیت و اختیارات، آیین رسیدگی، اجرای آراء و تصمیمات اینگونه مراجع و مقایسه آن با محاکم قضائی، از اهمیت قابل ملاحظه ای برخوردار می باشد.

از این رو، با توجه به دلایل مذکور و همچنین نقش خطیر و ارزنده ای که کمیسیون ماده صد از میان سایر مراجع اختصاصی مربوط به حقوق شهری، برخوردار می باشد، سبب گزینش این موضوع گردیده است. مضافاً اینکه، تجربیات عملی اینجانب در زمینه رسیدگی به تخلفات ساختمانی و مشاهده ایرادات قانونی و عملی بر کار این مرجع، انگیزه انتخاب را دو چندان کرده است.

● روش تحقیق

روش غالب به کار گرفته شده در این تحقیق، روش کتابخانه‌ای می‌باشد. قوانین، آئین‌نامه‌ها، آراء دیوان عدالت اداری (وحدت رویه، آراء شعب)، آراء کمیسیون ماده صد، مجموعه نظرات مشورتی، اصلی‌ترین منابع را تشکیل داده است. در کنار این منابع از کتب و نوشتارهای مرتبط با موضوع نیز استفاده شده است. همچنین، در تهیه بخش دوم پایان‌نامه (آئین رسیدگی به تخلفات ساختمانی و اجرای احکام کمیسیون)، از نقطه نظرات و راهنماییهای بعضی از کارشناسان، اعضای کمیسیون ماده صد، قضات دیوان عدالت اداری بهره گرفته شده است.

● سازماندهی تحقیق

آنچه ~~در این بخش~~، مشتمل بر دو بخش است:

~~در این بخش~~، آمده است،

بخش نخست به دو فصل تقسیم شده است. فصل اول تحت عنوان کلیات، جایگاه مراجع شبه قضائی (فلسفه تشکیل این مراجع به طور کلی و منشاء و ماهیت حقوقی آنها در کشورمان)، نقش مهندسین ناظر ساختمان و دفاتر اسناد رسمی در جلوگیری از تخلفات ساختمانی و پیدایش، تشکیلات داخلی کمیسیون ماده صد (ترکیب اعضاء وضعیت استخدامی آنها) بررسی گردیده است.

فصل دوم به صلاحیت کمیسیون اختصاص داده شده است. مطالب قابل بررسی در این فصل، در سه مبحث تقسیم گردیده است. بعد از بررسی تعریف و اقسام صلاحیت در مبحث نخست، طی چهارگفتار صلاحیت ذاتی کمیسیون مورد بررسی قرار گرفته است. در مبحث سوم، صلاحیت نسبی کمیسیون در چهارگفتار، اشاره شده است.

بخش دوم به دو فصل تقسیم گردیده است. فصل نخست به بررسی آئین رسیدگی به

تخلفات ساختمانی اختصاص پیدا کرده است، مطالب قابل بررسی در این فصل در سه مبحث تنظیم شده است. در مبحث نخست، نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی در کمیسیون بدوی اشاره شده است. چگونگی رسیدگی به پرونده در کمیسیون تجدید نظر، مبحث دوم را تشکیل داده است و در مبحث سوم، تجدید نظرخواهی از آراء قطعی کمیسیون ماده صد در دیوان عدالت اداری، مورد بررسی قرار گرفته است، شرایط لازم برای تجدید نظرخواهی، آئین رسیدگی و اتخاذ تصمیم، رای کمیسیون و دستور موقت دیوان، تجدید نظرخواهی از احکام غیر قطعی و قطعی شعب در هیات تجدید نظر و هیات عمومی دیوان عدالت اداری موضوعات قابل بررسی در این مبحث می باشند.

فصل دوم، چگونگی اجرای آراء کمیسیون اشاره پرداخته شده است. مطالب قابل بررسی در این فصل به سه مبحث تقسیم گردیده. در مبحث نخست پیرامون تعریف و شرایط لازم جهت اجرای آراء کمیسیون، صحبت شده است و از آنجای که آراء کمیسیون به وسیله واحد اجرای احکام شهرداری به اجرا در می آید، لذا سعی شده طی دو مبحث، ابتدا نحوه اجرای آراء کمیسیون (علیه شهرداری، علیه مالک) و سپس ایرادات وارده بر این شیوه، مورد بررسی قرار گیرد. در نهایت، با یک نتیجه گیری از مطالب ارائه شده، بررسی مباحث مربوط به کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، پایان گرفته است.

لازم به ذکر است که به لحاظ تازگی داشتن موضوع تحقیق، بی تردید بر تحلیل ها و بررسی های مطروحه، ایراداتی وارد است. اما خوشحال خواهیم بود که در ناچیز نگارنده، مقدمه ای برای توجه بیشتر اساتید ارجمند و دانشجویان گرامی به مباحث بسیار مهم و دست نخورده این موضوع حقوق عمومی یعنی "حقوق شهری" گردد.

در خاتمه جا دارد از تمامی سروران و عزیزانی که در تهیه این تحقیق کمک و راهنمایی

فرمودند، خصوصاً استادان بزرگوار جناب آقای دکتر رضائی زاده و جناب آقای دکتر سالار نصری،
قدردانی و تشکر نمایم.

تهران

۲۸ دیماه ۱۳۷۶

محمد زارع

بخش نخست

کلیات و صلاحیت کمیسیون

فصل نخست

کلیات

مبحث نخست: جایگاه مراجع شبه قضایی

● طرح موضوع:

مراجع رسیدگی کننده به دعاوی را در اولین تقسیم بندی، به مراجع قضائی و غیرقضائی تقسیم می کنند.

۱- **مراجع قضائی:** مراجع قضائی یا دادگستری در حقیقت محاکم یا دادگاههای هستند که زیر نظر قوه قضائیه تشکیل و به حل و فصل دعاوی می پردازند. این مراجع به دادگاههای عمومی و دادگاههای اختصاصی تقسیم می شوند. دادگاههای عمومی، مراجعی هستند که حق رسیدگی به تمام دعاوی را غیر از آنچه که قانون مستثنی کرده است، دارا می باشند، مانند: دادگاههای کیفری یا حقوقی؛^(۱) مراجع اختصاصی حق رسیدگی به هیچگونه دعاوی را جز آنچه که قانون در

۱ - با تصویب و حاکمیت قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب، دیگر تقسیم محاکم عمومی به دادگاههای کیفری و حقوقی حذف گردید. و به جای آنها دادگاههای با صلاحیت عام تشکیل شده اند. به طوری که ماده یک (ادامه پاورقی در صفحه بعد)

صلاحیت آنها قرار داده است، ندارند، مانند: دادگاههای نظامی.

۲- مراجع غیر قضائی: این مراجع برخلاف محاکم دادگستری که زیر نظر قوه قضائیه تشکیل می‌شوند، به وسیله قوه مجریه ایجاد و به حل و فصل دعاوی می‌پردازند. هیأت رسیدگی به تخلفات اداری، هیاتهای حل اختلاف کارگر و کارفرما، هیات حل اختلاف مالیاتی از آن جمله‌اند. که در اینجا به بررسی جایگاه این دسته از مراجع (مراجع غیر قضائی) می‌پردازیم.

در قانون اساسی اکثر کشورهای جهان که بر پایه اصول دموکراسی (حکومت مردم بر مردم) استوار گردیده است، قوای عالیہ مملکتی (مقننه، مجریه، قضائیه) از یکدیگر جدا و مستقل می‌باشند و هر یک موظفند در حیطه صلاحیت و اختیارات خویش عمل نمایند و به موجب اصل «تفکیک قوا» از هرگونه دخالت در حیطه کاری یکدیگر منع می‌باشند. قوه مقننه مسئول وضع و تصویب قوانین و مقررات موضوعه مورد نیاز می‌باشد. اجرای قوانین و مقررات مصوب، به منظور حفظ نظم عمومی و تمشیت روابط مردم با یکدیگر و دستگاههای حکومتی با قوه مجریه است. و نهایت آنکه، قوه قضائیه به رفع اختلافات و حل و فصل دعاوی می‌پردازد. این قوه کلیه اختلافات حقوقی یا جزائی را بوسیله دادرسان، در محاکمی که بدین منظور تأسیس گردیده است، رسیدگی می‌نماید.^(۱) به عنوان مثال، قانون اساسی کشورمان با تصریح تفکیک قوای سه‌گانه، به بیان شرح وظایف و حدود اختیارات آنها می‌پردازد.^(۲)

(ادامه پاورقی از صفحه قبل)

قانون مذکور مقرر می‌دارد: «به منظور رسیدگی و حل و فصل کلیه دعاوی و مراجعه مستقیم به قاضی و ایجاد مرجع قضائی واحد، دادگاههایی با صلاحیت عام ... تشکیل می‌شوند.»

۱ - برای اطلاع بیشتر ر.ک، به: ابوالفضل قاضی شریعت پناهی، حقوق اساسی و نهادهای سیاسی. چاپ چهارم، (تهران، انتشارات دانشگاه تهران، سال ۱۳۷۲) ص ۳۲۵ به بعد.

۲ - اصل پنجاه و هفتم: «قوای حاکم در جمهوری اسلامی ایران عبارتند از قوه مقننه، قوه مجریه و قوه قضائیه، ...»

پس، با توجه به اصل تفکیک قوا و جدائی و استقلال قوای سه گانه، رسیدگی و قضاوت در مطلق منازعات و مرافعات، می بایست به مرجع تعیین شده آن یعنی قوه قضائیه محول گردد. اما علیرغم آن، مراجع زیادی را با عناوین گوناگون ملاحظه می کنیم که به وسیله قوه مجریه تشکیل و زیر نظر آن به حل و فصل دعاوی می پردازند که این امر در حقیقت، گریزی بر اصل تفکیک قوا می باشد.

مراجعی که از این طریق تشکیل شده اند را اصطلاحاً مراجع «شبه قضائی» می نامند. شاید دلیل این نام گذاری این باشد که:

اولاً: مانند مراجع دادگستری (قضائی) به حل و فصل دعاوی می پردازند.

ثانیاً: قوه مجریه تشکیل دهنده، این مراجع می باشد و زیر نظرش فعالیت می نمایند.

ثالثاً: هر یک از این مراجع به دعوی خاصی از دعاوی بین دولت (قوه مجریه) با اشخاص رسیدگی می کنند.

در اینجا طی در دو گفتار به ترتیب، فلسفه تشکیل مراجع شبه قضائی به طور کلی و منشأ ماهیت حقوقی این گونه مراجع در کشورمان را مورد بحث و بررسی قرار می دهیم.

(ادامه پاورقی از صفحه قبل)

این قوا مستقل از یکدیگرند.

اصل پنجاه و هشتم: «اعمال قوه مقننه از طریق مجلس شورای اسلامی است که از نمایندگان منتخب مردم تشکیل می شود و مصوبات آن پس از طی مراحل که در اصول بعد می آید برای اجرا به قوه مجریه و قضائیه ابلاغ می گردد.» اصل شصتم: «اعمال قوه مجریه جز در اموری که در این قانون مستقیماً بر عهده رهبری گذارده شده از طریق رئیس جمهور و وزراء است.»

اصل شصت و یکم: «اعمال قوه قضائیه به وسیله دادگاههای دادگستری است که باید طبق موازین اسلامی تشکیل شود و به حل و فصل دعاوی و حفظ حقوق و گسترش و اجرای عدالت و اقامه حدود الهی پردازد.»

گفتار نخست: فلسفه تشکیل مراجع اختصاصی اداری به طور کلی

همانطور که در ابتداء این مبحث اشاره کردیم، قبول اصل تفکیک قوا و استقلال هر یک از آنها با یکدیگر، حکم می‌کند که هر یک از قوا سه گانه، در حیطه صلاحیت و اختیاراتشان، عمل نمایند. پس، همانطور که وضع قوانین از سوی قوه قضائیه، دخالت در کار قوه مقننه محسوب می‌شود و محل اشکال است، دخالت قوه مجریه یا قوه مقننه در امر قضا و دادرسی، محلی از اعراب ندارد. از این رو می‌بایست، به کلیه دعاوی مردم علیه مردم و مردم با دولت (قوه مجریه) در مراجع قضائی که زیر نظر قوه قضائیه تشکیل می‌شود، رسیدگی شود و نباید سیطره و اقتدارات این قوه به بهانه حفظ مصالح حکومتی یا جامعه ... به سود قوه مجریه تضعیف شود و قوه مجریه عهده‌دار امر خطیر قضا خصوصاً در دعاوی مردم با دولت گردد. «لیکن تحولات عظیم صنعتی و اقتصادی قرن هجدهم به بعد و توسعه روز افزون وظایف و اختیارات دولت و تأمین حوائج روزمره جامعه از یک سو و دخالت دولت در عرصه فعالیت‌های اقتصادی، صنعتی، کشاورزی، تولیدی و خدماتی به منظور تحصیل درآمد بیشتر و بروز اختلافات ناشی از روابط مستمر بین دولت و مردم در نتیجه اعمال مذکور از سوی دیگر، مسائل و مشکلات نوینی به وجود آورد»^(۱) که زمینه‌ای برای ایجاد و افزایش مراجع شبه قضائی، تحت عناوین مختلف و توسعه دامنه صلاحیت آنها در حل و فصل دعاوی بین مردم و دولت گردید.

در خصوص ضرورت تشکیل یا عدم تشکیل این مراجع، نظرات موافق و مخالفی ابراز

۱ - نصرالله صدر الحافظی، نظارت قضائی بر اعمال دولت در دیوان عدالت اداری، (تهران، انتشارات مرکز علمی فرهنگی شهریار، مرداد ماه ۷۲) ص ۲۷۴.

گردیده که به پاره‌ای از آنها اشاره می‌شود.

الف: دلایل موافقین

پذیرش این موضوع که مرجع صالح برای رسیدگی به دعاوی اشخاص - دولت، محاکم دادگستری باشد، موجب تحقیق و تفحص دستگاه قضائی در شیوه‌های جری مسئولیت‌ها و اختیارات قوه مجریه می‌گردد و در نهایت، موجب تحمیل نظرات و سلیقه‌های متفاوت قضائی بر دولت می‌شود که این امر در حقیقت نوعی مداخله قوه قضائیه در قلمرو اختیارات قوه مجریه محسوب می‌شود، در حالیکه چنین دخالتی نه تنها با اصل تفکیک قوا منافی دارد، بلکه باعث وقفه و رکود در اداره امور کشور و تأمین مصالح و منافع جامعه می‌گردد.

اعمال حقوقی دولت در یک یا چند مورد، محدود نمی‌شود؛ بلکه از کثرت و تنوع زیادی برخوردار است و غالباً در زمینه اعمال اقتدارات حاکمه، جنبه فنی و تخصصی دارد که نظارت و کنترل این اعمال از طریق دادرسی در محاکم قضائی، نه تنها منوط به احضار و تسلط قوانین و مقررات بسیار زیاد و متنوع می‌باشد، بلکه مستلزم آگاهی و وقوف کامل بر جنبه‌های فنی و تخصصی امور مزبور خواهد بود که این امر خارج از توان دادرسان محاکم قضائی است؛ و ورود به اینگونه موضوعات فنی و تخصصی، بدون استمداد از کارشناسان خبره ممکن نمی‌باشد. در حالیکه شبه قضائی اداری به لحاظ معلومات و تجربیات ممتد اعضاء، وقوف و آگاهی کامل بر موضوعات مطروحه، به آسانی می‌توانند به حل و فصل اختلافات مردم و دولت بپردازند.

رسیدگی به اختلافات مردم و دولت پیرامون دعاوی اداری در مراجع قضائی، با توجه به تشریفات پیچیده، طولانی و اجتناب ناپذیر آیین دادرسی، نه تنها در پاره‌ای از موارد سالها به طول می‌انجامد، بلکه مستلزم هزینه دادرسی سنگین و بالای می‌باشد؛ در حالیکه حل و فصل

خصوصیات و اختلافات مردم با دولت در محاکم شبه قضائی، نه تنها در مدت زمان کوتاهی انجام می‌پذیرد، بلکه مستلزم هزینه دادرسی نیست. به عبارت دیگر رسیدگی به صورت رایگان است.^(۱)

ب: دلایل مخالفین

مخالفین عدم تأسیس مراجع شبه قضائی با بی اعتبار دانستن استدلالات موافقین، در رد آن می‌گویند: دولتها (قوه مجریه) برای رهایی جستن از قضاوت‌های بی طرفانه و نظارت و کنترل دستگاه قضائی، (قوه قضائیه) نسبت به اعمال و تصمیمات خود، ب تمسک به بهانه‌های غیرموجه و آماده سازی زمینه‌های غیر اصولی، موفق به اخذ مجوزهای جهت تشکیل این مراجع می‌شوند تا با یک خیالی آسوده بتوانند دامنه اقتدارات و اختیارات خود را گسترش دهند و به بهانه‌های تأمین منافع عمومی به حقوق خصوصی اشخاص (مردم) ضرر و زیان وارد نمایند. همچنین، پیچیدگی و طولانی بودن امر رسیدگی در محاکم دادگستری و فنی یا تخصصی بودن موضوعات و مسائل اختلافی اداری، بهانه‌ائی بیش نمی‌باشد. چه آنکه به راحتی می‌توان به حذف تشریفات غیرضروری و اولویت دادن به اینگونه دعاوی و استفاده از قضات با تجربه و کارشناسان بصیر و خبره، در هر موضوع از موضوعات اختصاصی اداری، بازدهی رسیدگی به پرونده دعاوی اداری را چه از لحاظ کمیت یا کیفیت بالا برد و به تمامی اهدافی که ضرورت تأسیس مراجع شبه قضائی را توجیه می‌کند، دست یافت. بنابراین، تأسیس هرگونه مراجع شبه قضائی توسط قوه مجریه با هر بهانه و توجیهی، تجاوز آشکار به حریم اقتدارات قوه قضائیه خواهد بود.^(۲)

۲ - پیشین، ص ۲۷۷.

۱ - صدر الحفاظی، پیشین، ص ۲۷۵ و ۲۷۶.

اختلاف بر سر تأسیس یا عدم تأسیس مراجع شبه قضائی و اینکه در صورت تأسیس، زیر نظر قوه قضائیه باشد یا مجریه، سبب ایجاد دو نظام حقوقی در حقوق موضوعه گردیده است.

۱- نظام کشورهای انگلوساکسون

۲- نظام فرانسوی

۱- نظام کشورهای انگلوساکسون - در سیستم حقوقی کشورهای تابع این نظام آمده است که، در درجه اول، کلیه دعاوی و شکایات علیه دستگاه اداری می بایست در محاکم عادی (عمومی) رسیدگی شود و خصوصیت برزی در اینگونه دعاوی نیست که دارای امتیاز بیشتری نسبت به سایر دعاوی داشته باشند و گر به ناچار در مواردی قانونگذار مراجع اختصاصی برای رسیدگی به اینگونه دعاوی تأسیس می نماید، این امر به منزله خروج آنها از زیرمجموعه و نظارت دستگاه قضائی نخواهد بود و تأسیس این مراجع، صرفاً برای تسریع و افزایش بازدهی در رسیدگی دعاوی و شکایات علیه دستگاههای اداری می باشد و لاغیر. اما با این وجود، باید سعی شود که اعضای رسیدگی کننده در این مراجع از بین اشخاص و افرادی بی طرف انتخاب گردند.^(۱)

«در ایالات متحده آمریکا شمالی، کمیسیونها و هیأت های اداری که در واقع کار دادگاههای اداری را می کنند، تابع قوه قضائیه اند. در انگلستان نیز کمیسیونها و هیأت های اداری که تعداد آنها نسبتاً قابل توجه است، مشمول قانون دادگاهها و تحقیقات مورخ ۱۹۸۵ و تابع قوه قضائیه اند.»^(۲)

۱ - منوچهر طباطبائی مومنی، حقوق اداری، چاپ دوم، (تهران، انتشارات سمت، سال ۷۴) ص ۴۶۴.

۲ - پیشین، ص ۴۴۶.

۲- نظام فرانسوی - کشورهای طرفدار نظام فرانسوی بر این باورند که دعاوی و شکایات از موضوعات و مسائل اداری می‌بایست در مراجع شبه قضائی رسیدگی شود. چه این شیوه، منافع عمومی را بهتر از نظام (انگوساکسون) حفظ می‌کند. شیوه معمول در کشورهای تابع نظام انگلوساکسون (رسیدگی به دعاوی و شکایات علیه دستگاههای اداری در محاکم عمومی) به لحاظ تشریفات رسیدگی و افزایش حجم پرونده، موجب کندی کار می‌شود در حالیکه شیوه اتخاذی در این نظام، کار رسیدگی، از قید و بندهای تشریفات معمول در محاکم آزاد بوده و پرونده‌ها با دقت و درایت و در مدت زمان کمتری مورد رسیدگی قرار می‌گیرند.^(۱)

بی شک وجود مراجع شبه قضائی، سبب تفوق قوه مجریه بر قوه قضائیه می‌شود. در حالی که در یک نظام سیاسی، با جدائی سه قوه، همه کارهای قضائی بی‌کم و کاست باید در چارچوب صلاحیت قوه قضائیه قرار گیرد و در مواردی هم که به جهت ضرورت، مرجع اختصاصی تشکیل می‌گردد، باید زیر نظر قوه قضائیه قرار گیرد باشد، نه قوه مجریه، از اینرو به نظر می‌رسد، نظریه عدم تأسیس مراجع شبه قضائی و همینطور رویه کشورهای تابع نظام انگلوساکسون با اصل تمکیک قوا، عدم تبعیض بین اشخاص، منطق و عدالت و اصول کلی حقوق نزدیکتر و سازگارتر باشد.

در مراجع شبه قضائی، اعضای رسیدگی کننده به دعاوی نمی‌توانند در کمال استقلال و بی نظری قضاوت نمایند، جایی که کارمند یک دستگاه به عنوان عضوی از اعضای رسیدگی کننده به تخلف اداری کارمندی از همان دستگاه رسیدگی می‌کند، چگونه می‌توان انتظار داشت، او در کمال استقلال، بین کارمند و دستگاه متبوعش قضاوت نماید. دستورات و فرامین مقامات اداری عالی رتبه در اظهار نظر عضو رسیدگی کننده مؤثر است و این امر، سرانجام به سلطه اداری منجر

می‌شود «در حالیکه هدف این است که درون کشور - ملت یعنی این جامعه‌ای سیاسی بزرگ حقوق همه شهروندان، آنچنان که قوانین پیش بینی کرده‌اند، پاسداری شود، نه این که به نام حفظ حاکمیت کشور و منافع عمومی، همه گونه زورگوئی به کار برده شود.»^(۱)

در هر حال، تأسیس مراجع شبه قضائی علیرغم حاکمیت اصل تفکیک قوا، در قوانین بسیاری از کشورها مقرر گردیده و به تدریج بر تعداد و دامنه صلاحیت آنها افزوده شده است. همچنین مراجع شبه قضائی زیادی تحت عناوین هیأت‌های بازرسی، کمیسیونهای مالیاتی، شورای کارگاه، ... برای حل و فصل دعاوی و شکایات اشخاص با دستگاههای دولتی در کشورمان تشکیل گردیده است.^(۲)

۱ - عبدالحمید، ابوالحمد، حقوق اداری، چاپ چهارم، (تهران انتشارات توس، ۱۳۷۰)، ص ۴۷۳.
 ۲ - ... در کشورهای انگلستان و آمریکا شمالی که رسیدگی به کلیه دعاوی در صلاحیت محاکم عمومی می‌باشد. نیازها و ضرورت‌های اقتصادی و اجتماعی سبب گردیده که بر خلاف سن گذشته و شیوه معمول در حقوق انگلوساکسون به تعداد زیادی از دعاوی بین اشخاص و مقامات دولتی در دادگاهها و کمیسیونهای اداری رسیدگی شود. بنابر گزارش اولیویه فرانک که در سال ۱۹۵۵ به دستور لرد چانسلر انگلستان مأمور رسیدگی به وضع دادگاهها و کمیسیونهای اداری در آن کشور گردید، تعداد این قبیل دادگاهها در انگلستان بسیار قابل ملاحظه است.» (طباطبائی مومنی، پیشین، ص ۴۴۸).

گفتار دوم: منشأ و ماهیت حقوقی مراجع شبه قضائی در ایران.

با نگاهی اجمالی به قانون اساسی کشورمان، می بینیم که هیچگونه اشاره‌ای به ایجاد و تأسیس مرجع اختصاصی اداری ندارد. پس این سؤال به ذهن می رسد که آیا قوه مجریه مستقلاً به تأسیس یکنگونه مراجع اقدام می نماید یا اینکه تأسیس آنها می بایست لزوماً با تصویب قانونگذار عدی (قوه مقننه) باشد؟

در پاسخ باید گفت: منشأ کلیه مراجع شبه قضائی، قوانین عادی می باشد. به موجب اصل هفتاد و یکم قانون اساسی مجلس شورای اسلامی می تواند در عموم مسائل در حدود مقرر در قانون اساسی، قانون وضع کند، لذا هرگاه ضرورت تأسیس اینگونه مراجع احساس بشود، چه با پیشنهاد دولت (لوايح) و چه با نظر نمایندگان پارلمان (طرح)، مجلس می تواند ب تصویب قوانینی، مجوز تأسیس مراجع مزبور را به قوه مجریه بدهد.

سوائی آن دسته از مراجع شبه قضائی که به حکم صریح قانونگذار ایجاد گردیده اند^(۱) پاره‌ای

۱- در اینجا به چند نمونه از این قوانین اشاره می شود.

۱- ماده ۷۷ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۳۴): «رفع هرگونه اختلاف بین مودی و شهرداری در مورد عوارض، به کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهر (شورای شهر) ارجاع می شود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است...».

۲- ماده ۲۴۴ قانون مالیاتهای مستقیم (مصوب ۱۳۶۶): «مرجع رسیدگی به کلیه اختلاف مالیاتی جز در مواردی که ضمن مقررات این قانون مرجع دیگری پیش بینی شده، هیات حل اختلاف مالیاتی است. هر هیأت حل اختلاف مالیاتی از سه نفر به شرح زیر تشکیل خواهد شد.

۱- یک نفر نماینده وزارت امور اقتصادی و دارائی

(ادامه پاورقی در صفحه بعد)

(ادامه پاورقی از صفحه قبل)

۲- یک نفر قاضی اعم از شاغل یا بازنشسته در تهران به انتخاب و معرفی شورای عالی قضائی (قوه قضائیه) و در شهرستانها به انتخاب رئیس دادگستری یا دادگاه محل...».

۳- نماینده نظام پزشکی در مورد درآمد مربوط به امور پزشکی، نماینده کانون وکلا در مورد درآمد حاصل از وکالت و مشاوره حقوقی ... و در نقاطی که مراجع مزبور تشکیل نشده است، یکی از معتمدین محل که به امور مالیاتی سر رشته مخصوص به هر نوع فعالیت، بصیر و مطلع باشد به انتخاب فرماندار محل...».

تبصره ۱- رأی هیات حل اختلاف مالیاتی به اکثریت قطعی است...».

ماده ۲۵۵- «وظایف و اختیارات شورای عالی مالیاتی به شرح زیر است:

۴- رسیدگی به آراء قطعی هیات‌های حل اختلاف مالیاتی که از لحاظ عدم رعایت قوانین و مقررات موضوعه یا نقض رسیدگی مورد شکایات مودی یا ممیز کل واقع شده باشد...».

۳- ماده ۱۵۷ قانون کار (مصوب ۱۳۶۹): «هرگونه اختلاف فردی بین کارفرما و کارگر کارآموز که ناشی از اجرای این قانون و سایر مقررات کار، قرارداد کار آموزی، موافقت نامه‌های کارگاهی یا پیمانهای دسته جمعی کار باشد. در مرحله اول از طریق سازش مستقیم بین کارفرما و کارگر یا کارآموز کارآموز یا نمایندگان آنها در شورای اسلامی کار و در صورتی که شورای اسلامی کار در واحدی نباشد از طریق انجمن صنفی کارگران و یا نماینده قانونی کارگران و کارفرما حل و فصل خواهد شد و در صورت عدم سازش از طریق هیاتهای تشخیص و حل اختلاف به ترتیب آتی رسیدگی و حل و فصل خواهد شد»

ماده ۱۵۸- «هیات تشخیص مذکور در این قانون از افراد ذیل تشکیل می‌شود:

۱- یک نفر نماینده وزارت کار و امور اجتماعی

۲- یک نفر نماینده کارگران به انتخاب کانون همبستگی شورای اسلامی کار استان

۳- یک نفر نماینده مدیران صنایع به انتخاب کانون انجمن‌های صنفی کارفرمایان استان. در صورت لزوم و با توجه به میزان کار هیاتها، وزارت کشور و امور اجتماعی می‌توانند نسبت به تشکیل چند هیات تشخیص در سطح هر استان اقدام نمایند.»

ماده ۱۵۹: «رای هیاتهای تشخیص پس از تاریخ ابلاغ آن لازم الاجرا می‌گردد و در صورتی که ظرف مدت مذکور یکی از طرفین نسبت به رای مزبور اعتراض داشته باشد، اعتراض خود را کتباً به هیات حل اختلاف تقدیم می‌نماید و رای هیات حل اختلاف پس از صدور قطعی و لازم اجراء خواهد بود...»

(ادامه پاورقی در صفحه بعد)

از مراجع شبه قضائی وجود دارند که منشاء ایجاد آنها، نظر ضمنی و تلویحی قانونگذار بوده است. مثلاً ماده ۷۱ مقررات استخدامی شرکت‌های دولتی،^(۱) مقرر می‌دارد: «انواع مجازاتهای اداری و ترتیب اجرای آن در مورد مستخدمین خاکی شرکت، به موجب آیین نامه‌ای خواهد بود که توسط سازمان امور اداری و استخدامی کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.» همانطور که ملاحظه می‌گردد، قانونگذار تعیین انواع مجازات‌ها و چگونگی اجرای آنها را منوط به آئین نامه‌ای نموده است که به تصویب هیأت وزیران برسد که بدین ترتیب، قانونگذار بطور ضمنی مجوز تأسیس مرجعی برای رسیدگی به تخلفات کارمندان شرکت‌های مزبور را به دولت داده است.

بهر حال صرف نظر از عقاید مختلف در خصوص تأسیس و یا عدم تأسیس مراجع شبه قضائی باید گفت: تأسیس این مراجع منوط به اذن صریح یا ضمنی قانونگذار می‌باشد. همچنین در تعدادی از آنها لزوماً عضویت یک نفر قاضی مورد تأکید قرار گرفته است. البته گرچه عضویت قاضی در رسیدگی و اتخاذ تصمیم، تا حدودی عیب و ایراد وارده بر این مراجع را می‌پوشاند؛ اما باید توجه داشت که مشارکت ایشان (قاضی) موجب تغییر ماهیت آنها نمی‌گردد.

حدود صلاحیت و اختیارات مراجع مذکور به مانند حدود صلاحیت و اختیارات مراجع اختصاصی قضائی می‌باشد. به این معنی که مراجع شبه قضائی، حق رسیدگی به هیچگونه دعاوی و شکایات مردم و دولت را ندارند، جز آنچه که در صلاحیت آنها قرار داده شده است.

(ادامه پاورقی از صفحه قبل)

۴- ماده یک قانون رسیدگی به تخلفات اداری (مصوب ۷۲/۹/۲۲): «به منظور رسیدگی به تخلفات اداری در هر یک از دستگاههای مشمول این قانون، هیاتهای تحت عنوان «هیات رسیدگی به تخلفات اداری کارمندان» تشکیل خواهد شد. هیاتهای مزبور شامل هیاتهای بدوی و تجدید نظر می‌باشد»

۱- مصوب ۱۳۵۲/۳/۵ کمیسیون استخدام مجلسین.

عدول از دامنه اختیارات و صلاحیت توسط این مراجع موجب مسؤولیت اعضاء و بطلان تصمیمات و آراء اتخاذی خواهد شد، چه صلاحیت هر یک از آنها ذاتی و غیر قابل عدول می‌باشد. (۱)

رسیدگی در مراجع شبه قضائی، یک درجه‌ای و یا دو درجه‌ای است. به این معنی که گاهی با یک بار رسیدگی، تصمیم یا رای اتخاذی، غیر قابل اعتراض خواهد بود. به عنوان مثال ماده ۷۷ قانون شهرداری مقرر می‌دارد: «رفع هرگونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض، به کمیسیون مرکب از ... ارجاع می‌شود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است...»

در مواردی رای صادره یا تصمیم اتخاذی، دو درجه‌ای است؛ یعنی قابل اعتراض در مرجع دیگری می‌باشد. مثلاً ماده ۱۵۹ قانون کار مصوب سال ۶۹ مقرر می‌دارد: «رای هیاتهای تشخیص پس از ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ آن لازم الاجرا می‌گردد و در صورتی که ظرف مدت مذکور یکی از طرفین نسبت به رأی مزبور اعتراض داشته باشد، اعتراض خود را کتباً به هیأت حل اختلاف تقدیم می‌نماید و رای هیات حل اختلاف پس از صدور، قطعی و لازم الاجرا خواهد بود...».

همچنین ماده ۴ قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲ مقرر می‌دارد: «صلاحیت رسیدگی به تخلفات اداری کارمندان با هیات بدوی است و آراء صادره در صورتی که قابل تجدید نظر نباشد از تاریخ ابلاغ، قطعی و لازم الاجرا است و در مورد آرائی که قابل تجدید باشد هرگاه کارمند ظرف ۳۰ روز از تاریخ ابلاغ رای، درخواست تجدید نظر نماید. هیات تجدید نظر مکلف به رسیدگی است. آرای هیات تجدید نظر از تاریخ ابلاغ، قطعی و لازم الاجرا است.»

این رسیدگی در این مراجع گاهی توسط مجلس تعیین می‌شود (۲) و گاهی قانونگذار تهیه و

۱ - درباره تعریف صلاحیت و انواع آن در بخش دوم به تفصیل اشاره خواهیم کرد.

۲ - ر.ک. مواد ۵۷ تا ۱۶۶ قانون کار (مصوب سال ۱۳۶۹).

تصویب آئین نامه اجرای آنرا به عهده قوه مجریه قرار می دهد (۱) نه ب باید گفت: اگر چه نحوه رسیدگی و انطباق موارد با قانون، صدور حکم، قطعیت آراء صادره و اعتبار اجرای آن در «مراجع شعبه قضائی» مبین یک دادرسی و قضاوت در معنای عام کلمه می باشد اما «مراجع مذکور که با عناوین مختلف در وزارتخانه ها و سازمانها تشکیل شده اند، مشخصات یک دادگاه قضائی مستقل و بی طرف را ندارند و تشریفات رسیدگی و تحقیق در این کمیسیونها نیز به هیچ وجه قابل مقایسه با آیین دادرسی دادگاههای عمومی نیست، در حالی که اصول عدالت و آیین دادرسی اقتضا می کند که در این زمینه ها نیز اصلاحات جدی به عمل آید....» (۲)

- ۱ - ماده ۲۷ قانون رسیدگی به تخلفات اداری: «آئین نامه اجرایی این قانون حداکثر ظرف یک ماه پس از ابلاغ این قانون به وسیله سازمان امور اداری و استخدامی کشور تهیه و به تصویب هیات وزیران می رسد».
- ۲ - طباطبائی مومتمنی، پیشین، ص ۴۵۳.

مبحث دوم: نقش مهندس ناظر ساختمان و دفاتر اسناد

رسمی در جلوگیری از تخلفات ساختمانی

با وجود آنکه شهرداری مسئول اصلی هرگونه ساخت و سازها در سطح یک شهر است^(۱) و سعی می‌کند با نظارت و کنترل از احداث هرگونه بنا یا تأسیسات بدون پروانه ساختمانی یا خارج از آن و همچنین از تغییر کاربری‌های غیرمجاز جلوگیری به عمل آورد،^(۲) کسانی هستند که بطور غیرمستقیم نقش به سزائی در جلوگیری از کاهش تخلفات ساختمانی ایفاء می‌کنند و به حکم قانون، همکاری مؤثری با شهرداری دارند. این اشخاص، مهندسین ناظر ساختمان و دفاتر اسناد رسمی می‌باشند.

- ۱ - بند ۲۴ از ماده ۵۵ قانون شهرداری در خصوص وظایف شهرداری مقرر می‌دارد: «صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی که در شهر احداث می‌شود».
- ۲ - قسمت اخیر ماده صد قانون شهرداری (الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷): «... شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد، جلوگیری نماید».

گفتار نخست: مهندسین ناظر ساختمان

مستنبط از مواد ۱۰، ۱۵، ۱۸ قانون نظام مهندسی ساختمان^(۱) و تبصره ۷ ماده صد قانون شهرداری (اصلاحی سال ۵۸)، به منظور رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی و نیز مقررات مربوط به کیفیت ساختمانها از لحاظ مصالح ساختمانی و روش معماری، حضور مهندس ناظر در امر احداث ساختمانها الزامی می باشد. همچنین در شهرهایی که وزارت مسکن و شهرسازی با کسب نظر وزارت کشور اعلام می نماید، شهرداریها برای صدور پروانه ساختمانی، می بایست فقط نقشه ای را بپذیرند که از طرف اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده «پروانه اشتغال» و در حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال آنها امضاء شده باشد.

پس، کسانی که قصد احداث بنا در یک منطقه شهری را داشته باشند، مکلفند مراحل ساخت آنرا از بدو تهیه نقشه و اخذ گواهی پروانه ساختمانی تا مرحله بهره برداری و اخذ گواهی پایانکار در معیت و نظارت مهندس ناظر ساختمان دارای پروانه اشتغال، به انجام برسانند.

مهندس ناظری که بدین ترتیب تعیین می گردد، مکلف است بر عملیات اجرای ساختمانی که با مسئولیت او احداث می گردد، از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن بطور مستمر، نظارت کرده و در پایان عملیات

۱ - قانون نظام مهندسی ساختمان مصوب ۷۱/۳/۲۷، جایگزین قانون نظام معماری و ساختمانی مصوب ۱۳۵۲ و اصلاحیه های ۱۳۵۶ آن گردید. در همین خصوص ماده ۲۰ قانون مذکور مقرر می دارد: «... این قانون از تاریخ تصویب، جایگزین «قانون نظام معماری و ساختمانی» مصوب ۱۳۵۲ و اصلاحیه های ۱۳۵۶ آن خواهد بود...»

ساختمانی، مطابقت ساختمان را با پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی گواهی نماید.

هرگاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف ساختمانی را به موقع به شهرداری اعلام نکند به طوری که پرونده ساختمانی مزبور جهت رسیدگی و صدور رای منقضی به کمیسیون ماده صد قانون شهرداری فرستاده شود و منتهی به صدور رای بر تخریب یا جریمه گردد، شهرداری مکلف است، مراتب را جهت تصمیم منقضی به نظام مهندسی ساختمان منعکس نماید.

شورای انتظامی نظام مذکور، موظف است مهندس ناظر را در صورت اثبات تقصیر، برابر قانون نظام مهندسی ساختمان، حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار مجازات نماید.

در صورتی که مهندس ناظر، مجدداً هنگام نظارت بر عملیات ساخت بنا، مرتکب تخلف انضباطی شود؛ مثلاً ساختمان را بر خلاف پروانه ساختمان گواهی نماید و یا تخلفات ساختمانی را در حین بازدید به شهرداری گزارش ننماید که نهایتاً منجر به طرح پرونده ساختمان مزبور به کمیسیون ماده صد و صدور رای بر «تخریب» شود، در این صورت شورای انتظامی مهندسی ساختمان، او را به حداکثر مجازات محکوم می‌نماید.^(۱)

بعد از محکومیت مهندس ناظر از سوی شورای انتظامی مهندسی ساختمان، مراتب محکومیت علاوه بر درج در پروانه اشتغال، در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار اعلام

۱ - برابر با بند «و» ماده ۹۱ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی ساختمان (مصوب ۷۲/۴/۲۰) حداکثر مجازات عبارت از: «بند و - درجه شش - محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت یکسال تا سه سال با درج آن در پروانه اشتغال» می‌باشد.

می‌گردد. (۱)

شهرداری بعد از حصول از تخلف مهندس ناظر ساختمان و ارسال پرونده ساختمان مورد نظارت مهندس به کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، مکلف است تا هنگام صدور رای محکومیت مشارالیه، حداکثر تا ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء او برای ساختمان، جهت پروانه ساختمانی، خودداری نماید. (۲)

لازم به ذکر است که رسیدگی به تخلفات مهندسین ناظر ساختمان در شورای انتظامی و اعمال مجازاتهای انضباطی، مانع از رسیدگی به تخلفات کیفری یا حقوقی مشارالیه در مراجع قضائی نخواهد بود. مثلاً مهندس ناظری که با اخذ رشوه از اعلام تخلف ساختمانی به شهرداری امتناع بورزد و ساختمان احداثی را خلاف واقع (مغایر پروانه ساختمانی) گواهی نماید. در اینصورت علاوه بر رسیدگی به تخلف او در شورای انتظامی نظام مهندسی، ممکن است با طرح دعوی توسط ذینفع در محکمه عمومی تحت تعقیب کیفری قرارگیرد. اما اگر پرونده تخلف مشارالیه همزمان در شورای انتظامی و مراجع قضائی مطرح باشد، کار رسیدگی در شورای انتظامی تا زمان اعلان نظر قطعی مراجع قضائی متوقف خواهد شد. ولیکن آرای صادره از مراجع قضائی مانع از اعمال مجازاتهای انضباطی و حرفه‌ای نخواهد بود. (۳)

پس، الزام مهندسین ناظر ساختمان به انطباق مراحل ساخت با مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی و نقشه‌ها و محاسبات فنی، بطور مستمر و مطلع ساختن شهرداری از وقوع تخلف

۱- تبصره ۷ ماده صد (اصلاحی سال ۱۳۵۸)، مفاد تبصره مزبور در تبصره ۳ قانون الحاق ۶ تبصره به ماده صد قانون شهرداری (۱۳۵۵/۱۱/۱۲) آمده بود. اما تنها برای کسانی که در شهر تهران مبادرت به احداث بنا می‌نمودند، لازم الاجراء بود و اجرای آن در سایر شهرها موکول به پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیات وزیران بوده است. (ماده واحد قانون مذکور).

۲- تبصره ۷ ماده صد قانون شهرداری (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷).

۳- مواد ۸۸ و ۸۹ آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی ساختمان (مصوب ۷۲/۴/۲۰).

ساختمانی در هنگام احداث بنا و نهایتاً، ضمانت اجرای انضباطی، کیفری، حقوقی برای مهندسین خاطی، تاثیر قابل ملاحظه‌ای در جلوگیری یا کاهش تخلفات ساختمانی در برخواهد داشت.

گفتار دوم: دفاتر اسناد رسمی

برابر با ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران:^(۱) «دفتر خانه اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی، طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود...». پس، هدف از تأسیس دفاتر اسناد رسمی، تنظیم و ثبت اسناد می‌باشد. از جمله اسنادی که در این دفاتر تنظیم می‌شود، قراردادهای نقل و انتقال اموال غیر منقول است. گرچه تنظیم سند رسمی برای نقل و انتقالات اموال غیر منقول، مزایای زیادی برای متعاملین در برخواهد داشت، با این وجود مستلزم فراهم آوردن شرایطی است که بدون آن، امکان تنظیم سند رسمی انتقال، مقدور نمی‌باشد. از جمله این لوازمات ارائه گواهی پایان کار یا گواهی عدم خلاف ساختمان می‌باشد.^(۲)

تبصره ۸ ماده صد قانون شهرداری،^(۳) مقرر می‌دارد: «دفاتر اسناد رسمی مکلفند^(۴) گواهی

۱ - مصوب ۲۵ تیر ماه ۱۳۵۴.

۲ - برای اطلاع بیشتر، ر. ک سید مهدی میر سفیعیان، راهنمای معاملات و طرح دعاوی اموال غیر منقول، چاپ اول، (تهران، انتشارات حقوقدان، پائیز ۷۵) ص ۴۹. ۳ - اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷.

۴ - ... ساختمانهایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده صد قانون شهرداریها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید ملک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد. گواهی (ادامه پاورقی در صفحه بعد)

پایان کار ساختمان و در مورد ساختمانهای تمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد، ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند...»

پس مالکین جهت انتقال رسمی ساختمان در دفاتر اسناد رسمی، علاوه بر اخذ گواهی های نظیر (گواهی مالیات نقل و انتقال، گواهی ثبت مبنی بر عدم بازداشت ملک، مفصلا حساب سازی، مفصلا حساب کسبی برای ساختمانیه یا واحدهای تجاری یا اداری و مکلف به اخذ گواهی پایان کار یا عدم خلاف از شهرداری می باشد. برای اخذ هر یک از این دو گواهی خیرالذکر، معامل می بایست با در دست داشتن ستعلام دفترخانه، به شهرداری مراجعه و تقاضا صدور آنها را بنماید. بعد از تقاضا و تشکیل پرونده، در روز معین، ساختمان توسط یک یا چند کارشناس شهرداری بازدید می شود. ایشان مشخصات ساختمان و نوع استفاده از آن را در گزارش بازدید، قید می نماید، مشخصات ساختمان و نوع استفاده از آن با پروانه ساختمانی ملک مزبور تطبیق داده میشود. در صورتی که مواردی از تخلف ساختمانی مشاهده نگردد، شهرداری مکلف به صدور گواهی عدم خلاف یا پایان کار می باشد. حال اگر چنانچه شهرداری مدعی وقوع تخلف ساختمانی گردد، فرم خلاقی تهیه و از طریق جرائیات، مراتب را به متقاضی گواهی، اخطار می نماید تا نسبت به رفع تخلف یا تخلفات ساختمانی مندرج در «فرم خلاف ساختمان اقدام نماید. چنانچه متقاضی موارد تخلف ساختمانی مندرج در برگ اخطاریه را تصدیق نماید، مکلف است نسبت به رفع آن اقدام نماید. و این حالت، شهرداری مکلف به صدور گواهی مورد تقاضا به

(ادامه پاورقی از صفحه قبل)

عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع می باشد...»
(تفسیر ۸ ماده صد).

مشارالیه می‌باشد. ولی اگر موارد خلافی ساختمان را رد نماید در اینصورت شهرداری با تهیه فرم «وضعیت خلاف ساختمان» مکلف است پرونده را به کمیسیون ماده صد ارسال نماید. تا پس از صدور رای متقاضی و اجرای آن، گواهی‌های عدم خلاف یا پایان کار ساختمان صادر شود.^(۱)

سر دفتری که بدون ملاحظه گواهی عدم خلاف یا پایانکار ساختمان به تاریخ معامله، مبادرت به تنظیم سند قطعی غیر منتول بنماید، ممکن است به یکی از مجازاتهای انتظامی برای سر دفتران، محکوم گردد^(۲)

بدین ترتیب، مکلف بودن سر دفتران به ملاحظه گواهی عدم خلاف یا پایانکار به تاریخ انجام معامله و درج آن در سند تنظیمی نقل و انتقال و تعیین ضمانت اجراهای انضباطی برای آنها در جلوگیری، کاهش و یا رفع تخلفات ساختمانی مؤثر می‌باشد.^(۳)

- ۱ - خلاصه ضوابط و مقررات مربوط به احداث ساختمان و تفکیک اراضی شهرداری تهران، ص ۳۰ و ۳۱.
- ۲ - ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سر دفتران و دفتریان (مصوب ۲۵ تیر ماه ۱۳۵۴) مقرر می‌دارد، مجازاتهای انتظامی به قرار ذیل است:
 - ۱- توبیخ با درج در پرونده.
 - ۲ - جریمه نقدی از پانصد ریال الی بیست هزار ریال.
 - ۳ - انفصال موقت از اشتغال به سر دفتری یا دفتریاری از سه ماه الی ششماه.
 - ۴ - انفصال موقت از ششماه تا دو سال.
 - ۵ - انفصال دائم.
- ۳ - قسمت اخیر تبصره ۵ قانون الحاق ۶ تبصره به ماده صد قانون شهرداری مصوب (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) در مورد ساختمانهای احداثی در شهر تهران که ممکن بود از طریق دفاتر اسناد رسمی معامله گردد مقرر می‌داشت: «... در مورد ساختمانهایی که پروانه آن قبل از تصویب این قانون صادر شده باشد در صورتی که گواهی پایان ساختمان ارائه نشود و طرف معامله با علم به این که ممکن است مورد معامله مشمول مقررات تبصره یک ماده صد قانون شهرداری باشد به انجام معامله رضایت دهد، ثبت آن یا تصریح مراتب فوق در سند بلامانع است. در مورد ساختمانهایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده و فاقد پروانه باشند، گواهی شهرداری مبنی بر (ادامه پاورقی در صفحه بعد)

مبحث سوم: پیدایش و تشکیلات داخلی کمیسیون

چگونگی تأسیس کمیسیون و تحولات آن همچنین سابقه قانونگذاری پیرامون حوادث برابر با ضوابط و مقررات شهرسازی در نقاط شهری و نحوه انتخاب اعضای کمیسیون، وضعیت استخدامی مشارالیه‌م از جمله موضوعاتی هستند که در این مبحث طی دو گفتار آنها را بررسی می‌رسیم

گفتار نخست: پیدایش کمیسیون

بی‌شک لزوم ضمانت اجرا برای اجرای قوانین و مقررات به منظور دست یابی به هدفی که از وضع آن قوانین مد نظر می‌باشد، امری لازم و ضروری است. و بدون آن (ضمانت اجرا) رسیدن به هدف را ناممکن و یا با اشکال روبرو می‌سازد.

تصویب قوانین و مقرراتی پیرامون نحوه احداث بنا با ضمانت اجرای مؤثر برای اجرای آن

(ادامه پاورقی از صفحه قبل)

اینکه ساختمان قبل از تاریخ مذکور ایجاد شده و با احراز موضوع از طرف دفترخانه و یا رضایت طرف معامله به این که ممکن است مورد معامله مشمول مقررات تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری باشد به انجام معامله یا درج هریک از مراتب فوق در سند، معامله آن بلامانع است.

لازم به ذکر است که اجرای این تبصره در سایر شهرها موکول به پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیات وزیران بود. (ماده واحده قانون الحاق ۶ تبصره ۲ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۵).

و تأسیس مرجعی برای رسیدگی به تخلفات احتمالی در امر ساخت و ساز در مناطق شهری، قبل از تصویب قانون شهرداری فعلی (۱۳۳۴) در اندیشه قانونگذار بوده است. به طوری که اگر چه قانون بلدیة^(۱) و قانون شهرداری و انجمن شهر و قصبات^(۲) هیچ اشاره‌ای بر چگونگی ساخت و سازها در داخل شهرها نداشته‌اند اما در سالهای بعد، لایحه قانونی شهرداری^(۳)، مقرراتی را در این خصوص منظور نموده است. مثلاً ماده ۶۱ لایحه قانونی مذکور در زمینه رعایت اصول فنی و مقررات ساختمانی مقرر می‌داشت: «برای بررسی امور فنی و ساختمانی از قبیل تماشاخانه و سینما و حمام و لوله کشی ... در هر موقع لازم باشد باید از متخصصین فنی و مهندسین امور شهرداری استفاده شود...». و یا در مورد نحوه تقسیم اراضی داخل در محدوده شهر، ماده ۶۳ قانون مذکور مقرر کرده بود: «مأمورین ثبت اسناد مکلفند در مورد تقسیم اراضی داخل شهر اعم از مشجر یا غیر مشجر، نظر شهرداری را که مبتنی بر آئین نامه مخصوص شهرسازی است، جلب و در نقشه تقسیمات آنرا رعایت نمایند...»

به غیر از لایحه قانونی مذکور که به عنوان قانون شهرداری در همه شهرها قابلیت اجراء داشت، آئین نامه ساختمانی شهر تهران^(۴)، نکاتی را پیرامون امر احداث بنا مقرر داشته بود. بطوری که ماده ۸ آئین نامه مذکور ضمن بیان تکلیف شهرداری به صدور پروانه ساختمانی، مقرر می‌داشت: «برزن^(۵) مربوطه مکلف است به درخواست کتبی مالک یا نماینده او ظرف ۲۰ روز از تاریخ تقاضای پروانه، جواب مقتضی بدهد. پس از انقضای این مدت، مالک یا نماینده او

۱- مصوب ۱۳۰۹/۲/۳۰

۲- مصوب ۱۳۲۸

۳- لایحه قانونی شهرداری در ۱۱ آبان ۱۳۳۱ به وسیله دکتر محمد مصدق به موجب قانون اعطای اختیارات مصوب ۲۰ مرداد ۱۳۳۱ به مشارالیه در ۸ فصل و ۹۰ ماده و ۱۴ تبصره تصویب گردید.

۴- مصوب ۱۳۲۱/۴/۳۱ انجمن شهر.

۵- شهرداری.

می‌تواند ساختمان خود را طبق مواد آئین نامه شروع نماید به شرط آن که در هر حال تاریخ شروع ساختمان را ده روز قبل از شروع به کار، کتباً به اطلاع شهرداری برساند.^(۱) با این اقدام مالک یا نماینده او، شهرداری نمی‌توانست عملیات ساختمانی او را متوقف نماید و یا بنای احداثی را خراب کند (ماده ۵ آئین نامه).^(۲)

لازم به ذکر است، چنانچه شهرداری از صدور پروانه ساختمانی، امتناع می‌ورزید، متقاضی می‌توانست با طرح شکایت در دادگاه، الزام شهرداری به صدور پروانه ساختمانی را درخواست نماید. اگر دادگاه دلایل مخالفت شهرداری به صدور پروانه را غیرموجه تشخیص می‌داد، حکم به الزام شهرداری به صدور پروانه ساختمانی صادر می‌نمود.^(۳)

همانطور که ملاحظه می‌شود، واژه‌های «باید» و «مکلفند» در مواد ۶۱ و ۶۳ لایحه قانونی شهرداری و تکلیف شهرداری به صدور پروانه ساختمانی و الزام مالک به رعایت مفاد آئین نامه در ماده ۸ آئین نامه ساختمانی شهر تهران، نشان از توجه قانونگذار به لزوم رعایت قوانین و مقررات در زمینه ساخت و سازها در محدوده شهری داشته است.

در مورد ضمانت اجرای عدم رعایت قواعد، مقررات و اصول شهری در هنگام احداث بنا و یا هرگونه اقدام غیر مجاز در ملک، می‌توان به آئین نامه امور خلافی^(۴) ناظر به ماده ۲۷۶ قانون مجازات عمومی^(۵) اشاره کرد.

۱ - محمد جعفر لنگرودی، دانشنامه حقوقی، دوره پنج جلدی، جلد چهارم، چاپ سوم، تهران انتشارات امیرکبیر

به سال ۱۳۷۵) ص ۱۵۳. ۲ - پیشین، ص ۱۵۳.

۳ - پیشین، ص ۱۵۴. ۴ - مصوب ۱۳۲۴/۵/۲۲

۵ - ماده ۲۷۶ قانون مجازات عمومی ۱۳۰۴.

«نسبت به امور خلافی از قبیل عدم رعایت نظامات راجعه به بلدی و نظمیه و همچنین عدم رعایت نظامات راجعه به (ادامه پاورقی در صفحه بعد)

ماده ۲ آئین نامه مذکور مقرر می‌داشت: «اشخاص زیر به ۵ روز حبس تکذیری و از ۵۰ تا ۱۰۰ ریال غرامت محکوم می‌گردند:

«بند ۹- کسانی که با اخطار کتبی شهرداری در انجام مقررات وضع شده از طرف انجمن شهر، راجع به زیبایی شهر تخلف نمایند.

«بند ۳۰- کسانی که بدون رعایت اصول آئین نامه ساختمانی و اجازه شهرداری در اراضی خود ایجاد کوچه یا گذر عمومی نمایند.»

و یا بند ۵ ماده ۳ آئین نامه مذکور مقرر داشته بود.

«بند ۵- کسانی که بدون پروانه شهرداری و نقشه تصویب شده، اقدام به ساختمان نمایند که مشرف به معابر عمومی و خیابان باشد به ۷ روز تا ۱۰ روز حبس تکذیری و از یکصد تا دویست ریال غرامت محکوم می‌گردند.»

پس، همانطور که ملاحظه می‌گردد، قبل از تصویب قانون شهرداری (۱۳۳۴) قوانین و مقرراتی هرچند پراکنده پیرامون احداث بنا در داخل شهرها با ضمانت اجراهای برای «شهرداری و مالکین» وجود داشته است.

با تصویب قانون شهرداری در سال ۱۳۳۴ و الغای لایحه قانونی شهرداری، قانونگذار صدور پروانه ساختمانی برای کتب ساختمانهایی که در شهر احداث می‌شوند را از جمله وظایف شهرداری قرار داده است.^(۱) بدیهی است تکلیف شهرداری به صدور پروانه ساختمانی از سوی

(ادامه پاورقی از صفحه قبل)

درشکه‌چی‌ها و شوفرها و حفظ حیوانات و همچنین راجع به ولگردی و گدائی و فحاشی و استعمال الفاظ کیه در معابر عمومی و امثال آنها، وزارت داخله نظامنامه لازم تهیه نموده و مقررات آن پس از تصویب وزارت عدلیه به موقع اجرا گذاشته خواهد شد....»

۱- بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری.

قانونگذار، الزام مالکین به اخذ پروانه ساختمانی در هنگام احداث بنا را در بردارد. یعنی کلیه مالکین در محدوده یک شهر مکلفند برای احداث بنا، از شهرداری پروانه ساختمانی اخذ نمایند. و هرگونه تخطی در این خصوص، یک تخلف ساختمانی محسوب می‌شود. اما متسفانه تا قبل از سال ۱۳۴۵ در قانون مذکور، ضمانت اجرای برای عدم رعایت اصول و مقررات شهرسازی و قانون شهرداری پیش بینی نشده بود. تا اینکه با اصلاحاتی که در تاریخ ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ به قانون شهرداری وارد می‌شود، موادی از جمله ماده صد به قانون مذکور الحاق می‌گردد، با الحاق این ماده، قانونگذار نه تنها صریحاً مالکین را به رعایت قواعد و مقررات در امر احداث بنا مکلف می‌نماید بلکه این اختیار را به شهرداری می‌دهد تا از ادامه عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مغایر با آن جلوگیری نماید. ماده مذکور مقرر می‌دارد: «مالکین کلیه اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی، تفکیک اراضی و شروع ساختمان، از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آن که ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع شده باشد، جلوگیری نماید.»

ماده مذکور در دو تبصره تصویب گردید، به موجب تبصره یک آن، مرجعی برای رسیدگی به تخلفات ساختمانی پیش‌بینی گردید که به کمیسیون ماده صد قانون شهرداری مشهور است. در سال ۱۳۵۲ تبصره یک ماده صد اصلاح می‌شود و با تصویب قانون الحاق ۶ تبصره به ماده صد قانون شهرداری در سال ۱۳۵۵، تعداد تبصره‌های آن به ۸ تبصره می‌رسد. و نهایتاً در آخرین اصلاحات و الحاقات به عمل آمده بر ماده صد در سال ۱۳۵۸، تعداد تبصره‌های آن به یازده تبصره تبدیل می‌گردد. از آن تاریخ تاکنون هیچگونه اصلاحاتی بر ماده صد قانون شهرداری و تبصره‌های آن وارد نشده است.

لازم به ذکر است، چند سالی از آخرین اصلاحات و الحاقات وارده بر تبصره‌های ماده صد گذشته بود که رسیدگی به کلیه تخلفات ساختمانی به موجب ماده ۲۱۷ اصلاحی قانون آئین دادرسی کیفری^(۱) که مقرر می‌داشت: «رسیدگی به جرمهای که مجازتش ... باشد به عهده دادگاه کیفری^(۲) می‌باشد؛ همچنین رسیدگی به کلیه اعمال خلافی و تخلفات از قبیل عدم رعایت مقررات و نظامات مربوط به شهرداری ...»، بخشنامه شماره ۱/۲۵۴۱۷ - مورخ ۶۲/۵/۱۹ شورای عالی قضائی و همچنین نظر شورای نگهبان مبنی بر غیر شرعی دانستن آراء کمیسیون، از صلاحیت کمیسیون ماده صد سلب و در صلاحیت دادگاه کیفری ۲ قرار گرفت. از آن تاریخ به بعد، کلیه کمیسیونهای ماده صد قانون شهرداری عملاً از فعالیت باز ایستادند و دیگر به هیچ پرونده‌ای رسیدگی نمی‌کردند، بلکه بعد از وقوع تخلف ساختمانی، بدون طرح پرونده در دادسرا و صدور کیفرخواست، پرونده به دادگاه ارجاع می‌گردید تا نسبت به آن رای مقتضی صادر شود.^(۳)

مواد استنادی دادگاه کیفری ۲ در خصوص رسیدگی به تخلفات ساختمانی، ماده صد و تبصره‌های آن و تبصره الحاقی به بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری بود. میزان جرمه مربوط به تخلفات ساختمانی مازاد بر دو میلیون ریال، تأثیری در صلاحیت مرجع مذکور نداشت.^(۴)

۱ - مصوب ۱۳۶۱/۶/۶.

۲ - «آراء کمیسیون ماده صد چون مبتنی بر حکم حاکم شهر نمی‌باشد، شرعی نیست و حکم حاکم شرع معین شده از سوی شورای عالی قضائی که طبق مقررات قضائی شرعی و قانونی رای می‌دهد شرعی و قانونی است.» (به نقل از شادی صدر. ماهنامه حقوق و اجتماع. مقاله حقوق و قوانین شهری، شماره دوم. خرداد - تیر ۷۶. ص ۱۵).

۳ - نظریه شورای عالی قضائی مورخ ۱۳۶۳/۳/۲۲، (به نقل از فراج الله قربانی. مجموعه کامل قوانین و مقررات شهرداری و خدمات عمومی. چاپ اول (تهران، انتشارات فردوسی) ص ۱۷۹).

۴ - نظریه شورای عالی قضائی مورخ ۱۳۶۳/۷/۲۸. (پیشین. ص ۱۷۹).

همچنین دادگاه در هنگام صدور رای به پرداخت جریمه مکلف بود، میزان آنرا بر مبنای ارزش معاملاتی^(۱) مشخص نماید و کلیه وجوه دریافتی می‌بایست به حساب درآمد شهرداری منظور می‌گشت.

با وجود آنکه تبصره ۱۰ ماده صد (الحاق ۵۸/۶/۲۷) حق تجدید نظرخواهی به رای بدوی کمیسیون را برای مالک یا قائم او و شهرداری شناخته بود. با جانشینی دادگاه کیفری ۲، آراء این مرجع جز در موارد سه گانه مندرج در ماده ۲۸۴ قانون آئین دادرسی کیفری، قطعی و لازم‌الاجرا بود.

لازم به ذکر است، اصدار حکم توسط دادگاه کیفری مبنی بر پرداخت جریمه، جنید کیفری نداشت در این رابطه اداره کل حقوقی دادگستری اظهار داشت: «موارد پیش‌بینی شده در ماده صد قانون شهرداری و تبصره‌های اصلاحی ۲ و ۳ و ۴... آن ... جرم شناخته نمی‌شود و جریمه‌های موضوع آن تبصره‌ها جزای نقدی محسوب نمی‌گردد...»^(۲)

علی‌ای حال، دادگاه کیفری تا سال ۱۳۶۷ به پرونده‌های تخلفات ساختمانی رسیدگی می‌کرد تا اینکه در اوایل سال ۱۳۶۷ کمیسیون تعزیرات حکومتی با تکیه بر اجازه حضرت امام (ره) و براساس آئین نامه مصوب نخست‌وزیری در تاریخ ۶۷/۳/۲۵ در شهرداریها تشکیل و کار رسیدگی به تخلفات ساختمانی را وفق آئین نامه مزبور به عهده گرفت. پس از چندی کمیسیونهای تعزیرات حکومتی تعطیل شد و در سال ۶۷ شهرداری تهران طی شرحی ضمن بیان موضوع و

۱ - تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری (الحاق ۲۷ ۵۸/۶/۲۷)

«آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه، توسط شهرداری و تصویب شورای شهر در مورد اخذ جرایم قابل اجراء است و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدید نظر خواهد بود».

۲ - نظریه شماره ۷/۱۵۷۹ مورخ ۶۲/۴/۱۱، پیشین، ص ۳۶۵.

مشکلات خواستار اجازه فعالیت مجدد کمیسیونهای ماده صد شد. نهایتاً فعالیت مجدد کمیسیونهای ماده صد مستند به تنفیذ مع‌الواسطه حضرت امام (ره)^(۱) در و خرداد سال ۶۷ آغاز گردید و از آن تاریخ به حال، بدون هیچگونه تحولی، کمیسیونهای ماده صد فزون شهرداری، در شهرهای کشورمان به تخلفات ساختمانی رسیدگی و مبادرت به صدور رای منتهی می‌نمایند.

گفتار دوم: تشکیلات داخلی کمیسیون

الف: ترکیب اعضاء

ترکیب اعضای کمیسیون از بدو تأسیس آن در سال ۱۳۴۵، تا بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، دستخوش تغییراتی شده است. اعضای کمیسیون تا سال ۱۳۵۲، عبارت بودند از: شخص فرماندار یا بخشدار، نماینده دادگستری شهرستان آن حوزه و نماینده انجمن شهر. هر کمیسیون با ترکیب مزبور تشکیل جلسه می‌داد. این روند تا تاریخ ۱۳۵۲/۵/۲۵ ادامه داشت. در این تاریخ اصلاحاتی بر تبصره یک ماده صد وارد شد که از جمله آن، تغییراتی در ترکیب اعضای کمیسیون می‌باشد. به موجب این اصلاحیه، دیگر لزومی ندارد که حتماً شخص فرماندار یا بخشدار در کمیسیون حضور پیدا کنند. بلکه از این پس، نماینده‌ای از وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور به عنوان عضوی از اعضای کمیسیون منصوب می‌گردد. البته این احتمال وجود دارد که وزیر کشور.

۱ - «ماده صد قانون شهرداری به فوت خود باقی است و شهرداری تهران هیچ مانعی بر سر اجرای آن ندارد.» (به نقل از شادی صدر، پیشین، ص ۱۵ و ۱۷).

فرماندار یا بخشدار را به عنوان عضوی از اعضای کمیسیون منصوب کند، اما در هر صورت وزیر کشور مختار است که شخص دیگری را به عنوان نماینده وزارت کشور معرفی نماید. همچنین در ترکیب اعضای کمیسیون تا قبل از اصلاح تبصره یک، عبارت «نماینده دادگستری شهرستان آن حوزه» آمده بود. در حالی که ترکیب نماینده دادگستری مفهوم عام داشت. و مشخص نبود که آیا این شخص لزوماً باید قاضی دادگستری باشد و یا اینکه تنها داشتن تحصیلات حقوق، برای عضویت کمیسیون کافی خواهد بود؟ در هر حال عبارت نارسا و نا مفهوم بوده است. اما در اصلاحیه سال ۵۲ صریحاً آمده که یکی از اعضای کمیسیون باید قاضی دادگستری منصوب از سوی وزیر دادگستری باشد و نارسائی عبارت «نماینده دادگستری» با این اصلاحیه مرتفع گردید. بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، با تصویب قانون تشکیلات شورای اسلامی^(۱)، انجمن شهر منحل گردید^(۲) و منحل گردید در هر شهر شورائی به نام شورای اسلامی شهر تشکیل گردد.^(۳)

لیکن با منحل شدن انجمن شهر و عدم تشکیل شورای اسلامی شهر در بعضی موارد از جمله در زمینه عضویت یکی از اعضاء کمیسیون ماده صد (نماینده‌ای از انجمن شهر) مشکلاتی بوجود آمد. از این جهت قانونگذار در تاریخ ۶۴/۷/۸ با الحاق تبصره‌ای به ماده ۵۳ قانون تشکیلات شورای اسلامی کشور مقرر نموده است: «تا تشکیل شورای اسلامی در هر شهر، وزیر کشور یا سرپرست وزارت کشور جانشین شورای آن شهر در امور مربوط به شهرداریها خواهد بود».

بدین ترتیب، با انحلال انجمن شهر و عدم تشکیل شورای شهر، وزیر کشور جانشین شورای

۱- مصوب ۱۳۶۱/۹/۱ مجلس شورای اسلامی که تاکنون به مرحله اجراء در نیامده است.

۲- ماده ۵۳ قانون تشکیلات شورای اسلامی کشوری، «از تاریخ تصویب این قانون کلیه مغایر بلا اثر خواهد بود».

۳- ماده ۳۴ قانون تشکیلات شورای اسلامی کشوری.

اخیرالذکر می‌باشد و ایشان نماینده‌ای را به عنوان نماینده شورای شهر برای عضویت در کمیسیون تعیین می‌نماید. با این توضیحات روشن می‌گردد که وزیر کشور^(۱) دو نفر به دو نماینده به عنوان اعضای کمیسیون معرفی می‌نماید. یک نفر را به عنوان نماینده وزارت کشور در مقام وزیر کشور و دیگری را به عنوان نماینده شورای شهر در مقام جانشینی شورای شهر در امور مربوط به شهرداریها، منصوب می‌نماید.^(۲)

کمیسیون ماده صد در حال حاضر با ترکیب یک نماینده از شورای شهر، یک نماینده از وزارت کشور و یک قاضی دادگستری تشکیل جلسه می‌دهد و با اکثریت آراء مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

سؤالی که به ذهن می‌رسد این است که چرا اعضای کمیسیون باید لزوماً اشخاص فوق‌الذکر باشد؟ به عبارت دیگر فلسفه حضور نماینده‌ای از شورای شهر و وزارت کشور در کمیسیون ماده صد چیست؟ همچنین حضور یک قاضی دادگستری چه ضرورتی دارد. در پاسخ به این سؤال باید گفت: شاید فلسفه عضویت هر یک از اعضای کمیسیون با توجه به نوع وظایف دستگاههای منصوب‌کننده آنها، این گونه توجیه گردد.

از جمله وظایف وزارت کشور فراهم آوردن زمینه‌های مساعد برای عملی کردن سیاست‌های عمومی دولت و برقرار کردن امنیت کشور و حفظ نظم عمومی و همچنین نظارت بر امور شهرداریها و راهنمایی آنها در چارچوب قوانین مربوطه می‌باشد.^(۳) بدین لحاظ از این

۱ - معمولاً استاندار به نمایندگی از وزیر کشور، افرادی را به عنوان نماینده شورای شهر و وزارت کشور برای عضویت در کمیسیون معرفی می‌نماید.

۲ - نمایندگان شورای شهر و وزارت کشور از بین اشخاصی که دارای مهارت و تخصص در امور ساختمانی می‌باشد انتخاب می‌شوند.

۳ - منوچهر طباطبائی، مومنی، پیشین، ص ۸۷.

وزارتخانه که مسئول به انجام رساندن وظایف فوق‌الذکر است نماینده‌ای تعیین شده است.

در خصوص عضویت نماینده شورای شهر باید گفت: در هنگام وقوع یک تخلف ساختمانی تنها شهرداری متضرر نمی‌گردد. بلکه کلیه ساکنین شهر به عنوان ذینفع در منافع عمومی از وقوع آن متضرر می‌گردند. لذا شورای شهر که در حقیقت به عنوان نماینده شهروندان در حفظ حق و حقوق ایشان می‌باشد باید در اموری که ارتباط مستقیم با آنان دارد دخالت نماید. مطابق ماده ۳۵ قانون تشکیلات شورای اسلامی. از جمله وظایف و اختیارات اختصاصی شورای شهر عبارت است از:

- نظارت بر حسن اداره و حفظ سرمایه و دارایی شهر اعم از منقول و غیر منقول
- نظارت بر درآمد و هزینه شهرداری
- نظارت بر اجرای وظایف شهرداری و تصویب آئین نامه‌های پیشنهادی شهرداری.
- پس به لحاظ وظایف و اختیاراتی که شورای شهر به عهده دارد. قانونگذار حضور نماینده‌ای از این مرجع را در کمیسیون لازم و ضروری دانسته است.
- در ارتباط با عضویت قاضی باید گفت: اگر چه کمیسیون یک مرجع شبه قضائی است اما باید به موجب قانون رای صادر نماید. اصل یکصد و شصت و ششم قانون اساسی مقرر می‌دارد: «احکام دادگاهها باید مستدل و مستند به مواد قانون و اصولی باشند که بر اساس آن حکم صادر شده است» بنابراین، احکام کمیسیون ماده صد هم باید برابر با قوانین و مقررات مربوطه باشد و مقامی که صلاحیت آن را دارد تخلف ساختمانی را با قوانین مربوطه تطبیق دهد. قاضی دادگستری است، از اینرو می‌بینیم که حضور یک نفر قاضی در ترکیب کمیسیون، لازم و ضروری می‌باشد.

البته بنظر می‌رسد که ضرورتی به عضویت نمایندگانی از شورای شهر و وزارت کشور در

کمیسیون نباشد، چه قاضی کمیسیون به مانند قاضی محاکم عمومی به تنهایی می تواند نسبت به تخلفات ساختمانی رسیدگی و رای مقتضی صادر کند و در هر مورد که نیاز به اظهار نظر کارشناسی باشد، از کارشناسان خبره در امور ساختمانی و شهرسازی استفاده نماید. یا اینکه نمایندگان شورای شهر و وزارت کشور به لحاظ اینکه غالباً از متخصصین در امور ساختمانی می باشند، نقش مشاوران قاضی را ایفاء کنند. و رأی توسط مشارالیه صادر گردد.

ب- وضعیت استخدامی اعضا

در تشکیلات کمیسیون، وضعیت استخدامی اعضای کمیسیون با کارمندان آن تا حدودی متفاوت است. کلیه کسانی که به عنوان کارمند در تشکیلات کمیسیون مشغول بکار می باشند مانند (رئیس کمیسیون، ثبات، ماشین نویس، مدیر دفتر، بایگان و ...) تابع قانون استخدام کشوری و یا قانون کار می باشند. از این قاعده فقط کارمندان کمیسیون ماده صد پایتخت مستثنی می باشند.^(۱)

از لحاظ رسیدگی به تخلفات اداری، کلیه کارمندان در کمیسیون ماده صد اعم از کارمندان کمیسیون ماده صد شهر تهران و شهرستانها، تابع قانون رسیدگی به تخلفات اداری می باشند.^(۲) در بین کارمندان کمیسیون، ممکن است تعدادی کارگر باشند که این دسته چه از لحاظ استخدامی و چه از لحاظ رسیدگی به تخلفات اداری، تابع قانون کار می باشند.

۱- ماده یک آئین نامه استخدامی و بازنگشتگی شهرداری تهران ۵۸/۸/۱۲:

«شهرداری تهران و کلیه مؤسسات تابع آن از لحاظ استخدامی مشمول مقررات این آئین نامه خواهد بود.»

۲- ماده ۱۸ قانون رسیدگی به تخلفات اداری (مصوب ۱۳۷۲/۹/۲۳):

«کلیه وزارت خانه ها، سازمانها، موسسات و شرکت های دولتی و شرکت های ملی نفت و گاز و پتروشیمی و شهرداریها و ... مشمول مقررات این قانون هستند....»

همانطور که قبلاً اشاره شد، هر کمیسیون ماده صد از سه نفر تشکیل می‌شود. ولی عضوی مزبور تابع مقررات استخدامی واحدی نمی‌باشند. نمایندگان وزارت کشور و شورای شهر که بترتیب از سوی مقام وزارت کشور و وزیر کشور و یا از سوی استاندار به نمایندگی وزارت کشور منصوب می‌گردند، چه از لحاظ استخدامی مانند دریافت حقوق و مزایا و ترفیع و تنزل شغلی و چه از لحاظ تخلفات اداری، تابع قانون استخدام کشوری و قانون رسیدگی به تخلفات داری می‌باشند.

در ارتباط با وضعیت استخدامی قاضی عضو کمیسیون باید گفت: ایشان برخلاف در عضو دیگر مشمول قانون استخدام قضات می‌باشد و به تخلفات مشارالیه در مقدم قضاوت، در دگاه عالی انتظامی قضات رسیدگی خواهد شد.

پس، اگر اعضای کمیسیون در هنگام رسیدگی به پرونده‌ای مرتکب تخلفی شوند البته به جز جرایم^(۱) در اینصورت هر یک به موجب قانون خاص خود تحت تعقیب قرار خواهند گرفت و به تخلفات مشارالیه در مرجعی که قانونگذار پیش بینی کرده است رسیدگی می‌شود.

۱ - ماده ۱۹ قانون رسیدگی به تخلفات اداری (مصوب ۷۲/۹/۲۳):

«هرگاه تخلف کارمند عنوان یکی از جرایم مندرج در قوانین جزائی را نیز داشته باشد، هیات رسیدگی به تخلفات اداری مکلف است مطابق این قانون به تخلف رسیدگی و رای قانونی صادر نماید و مراتب را برای رسیدگی به صل جرم به مرجع قضائی صالح ارسال دارد.»

فصل دوم

صلاحیت کمیسیون

مبحث نخست: تعریف و اقسام صلاحیت

صلاحیت در قانون تعریف نشده است. اما در لغت به معنای شایسته بودن، اهلیت داشتن، شایستگی، اهلیت و سزاواری آمده است.^(۱) و در اصطلاح آئین دادرسی، اهلیت اجرای حق و تکلیفی است که به موجب قوانین به مراجع و محاکم قضائی یا اداری واگذار شده تا به تظلمات و دعاوی رسیدگی، و نسبت به حل و فصل اختلافات و احقاق تظییع شده اشخاص یا جامعه، اقدام نمایند. صلاحیت در این معنی دارای دو خصلت انحصار و الزام است.

انحصاری است زیرا فقط مراجع و مقامات مقرر در قانون مجاز به اعمال آن هستند و دیگران از مداخله در آن ممنوع می‌باشند. الزامی است برای اینکه مقامات و مراجع صالح مکلف به انجام آن بوده و جز در مواردی که قانون معین کرده است، حق امتناع از رسیدگی به دعاوی داخل در صلاحیت خود را ندارند.^(۲)

۱ - محمد معین، فرهنگ فارسی، دوره شش جلدی، جلد دوم (تهران، انتشارات امیر کبیر، سال ۷۱) ص ۲۱۵۹.

۲ - نصرالله صدر الحفاظی، پیشین، ص ۹۵.

اصولاً برای اینکه بتوانیم تشخیص بدهیم که فلان دادگاه برای رسیدگی به دعوی خاص صلاحیت دارد و قانون دادگاه مزبور را شایسته رسیدگی به آن دعوی دانسته است یا خیر؟ باید مسئله را از دو نقطه نظر مورد بررسی قرار دهیم.

۱- صلاحیت ذاتی

علمای حقوق بنابر قوانین و اصول حقوقی مشابه برای تبیین صلاحیت ذاتی، محاکم مختلف را به جهات گوناگون طبقه بندی نموده‌اند.

«۱- در مقام و موقعیتی که دادگاهی در طبقه‌بندی اساسی دادگاهها دارد و مطابق آن، دادگاهها به دادگاههای اداری یا کیفری یا مدنی تقسیم می‌شوند. این طبقه بندی از حیث صنف دادگاهها است.

۲- در هر صنف از صنوف دادگاهها، درجات (پایه‌هایی) موجود است که مانند پله‌های نردبام است و سلسله مراتب قضائی بر آن قرار گرفته است (مانند دادگاه نخستین «بدوی» و دادگاه پژوهش «استیناف یا تجدید نظر»).

۳- در هر صنف و در هر درجه از دادگاهها، نوع آنرا باید تشخیص داد. مقصود از نوع دادگاه، وجهه آن از لحاظ عمومی و اختصاصی است. دادگاهها از حیث نوع به دادگاههای عمومی و دادگاههای اختصاصی تقسیم می‌شوند.

قوانین صلاحیت ذاتی، تقسیم دعاوی را بین دادگاهها از نظر صنف و درجه و نوع دادگاهها، می‌نماید.»^(۱)

۱- احمد متین دفتری آئین دادرسی مدنی و بازرگانی، دور سه جلدی، جلد اول (تهران، چاپ دانشگاه، سال

۲- صلاحیت نسبی

منظور از صلاحیت نسبی آن است که بین مراجع صالح از یک صنف، نوع و درجه، کدامیک اختیار رسیدگی به دعوی را دارد و قانونگذار، دستگاه کدام محل را مأمور رسیدگی به آن نموده است. مثلاً وقتی مشخص گردید موضوع دعوی در صلاحیت محاکم عمومی است حل باید روشن ساخت که دادگاه بدوی صلاحیت رسیدگی دارد یا محاکمه تجدید نظر، همچنین باید مشخص ساخت که محکمه عمومی بدوی یا تجدید نظر کدام محل، صالح برای رسیدگی می باشد. این موضوعات، همه در زمره قواعد صلاحیت نسبی می باشد.

قواعد و مقررات مربوط به صلاحیت، یا نظیر به حقوق خصوصی افراد است (صلاحیت نسبی) و یا مربوط به نظم عمومی (صلاحیت ذاتی) از آنجائی که قواعد مربوط صلاحیت ذاتی از قواعد آمره است، ناظر به نظم عمومی می باشد؛ اراده افراد و مراجع، تأثیری در نظام آن ندارد.^(۱) اما قواعد مربوط به صلاحیت نسبی (محلی) مبتنی بر رعایت حل خواننده و با ایجاد تسهیلات بیشتر در امر رسیدگی است و در این مورد، قواعد آمره حکمفرما نیست. زیرا صلاحیت رسیدگی بطور کلی و مطلق محل تردید نمی باشد و طرفین دعوی می توانند با تراضی یکدیگر، دعوی خود را در هر یک از مراجع هم عرض از حیث صنف، نوع و درجه، مطرح نمایند و با این وصف، عدول و انصراف از آن، به شرط اجتماع شرایط کافی، مانعی ندارد و بالاخره هر چند عدم رعایت قواعد صلاحیت نسبی و محلی فی حد ذاته تخطی از قانون می باشد. ولی اهمیت آن به درجه ای نیست که مخالف قواعد آمره و منحل نظم عمومی محسوب شده و تصدیقات اتخاذی محکوم به بطلان گردد.

۱ - محمود آخوندی، آئین دادرسی کیفری، دور سه جلدی، جلد دوم، چاپ اول (تهران، انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، زمستان ۱۳۶۸) ص ۲۱۷.

بحث تفصیلی پیرامون صلاحیت‌های ذاتی، نسبی، محلی و مصادیق گوناگون آن، مربوط به آئین دادرسی کیفری و مدنی می‌باشد و ما در اینجا توضیحات مربوط به تعریف صلاحیت و اقسام آن را به همین مقدار بسند: می‌نمائیم.^(۱)

۱- برای اطلاع بیشتر از مباحث مربوط به صلاحیت محاکم، می‌توانید علاوه بر منابع ذکر شده به منابع ذیل رجوع نماید.

۱- سید جلال الدین، مدنی، آئین دادرسی مدنی، دوره سه جلدی، جلد اول، چاپ دوم (تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۰).

۲- نعمت احمدی، آئین دادرسی مدنی، چاپ اول، (تهران، انتشارات اطلس، ۱۳۷۵).

۳- مواد ۱۰ تا ۵۷ قانون آئین دادرسی مدنی.

مبحث دوم: صلاحیت ذاتی کمیسیون

برای بررسی و شناخت صلاحیت ذاتی کمیسیون، لازم است مقام و موقعیت این مرجع در مقایسه با سایر مراجع اعم از قضائی یا شبه قضائی و همچنین کسانی که حق طرح دعوی در این مرجع را دارند و نوع دعاوی قابل رسیدگی در آن (کمیسیون) مورد بررسی قرار گیرد که ذیلاً طی چهارگفتار به آنها می‌پردازیم.

گفتار نخست: صلاحیت ذاتی کمیسیون و مراجع قضائی

محاكم قضائی اعم از محاکم عمومی یا اختصاصی به کلیه دعاوی چه آنکه طرفین دعوی اشخاص حقیقی یا حقوقی حقوق خصوصی باشند یا اشخاص حقوق عمومی، رسیدگی می‌کنند و زیر نظر قوه قضائیه قرار دارند در حالی که کمیسیون ماده صد به عنوان یک مرجع شبه قضائی تنها صلاحیت رسیدگی به دعاوی را دارد که لزوماً باید یک طرف آن دولت (مسامحتاً) باشد^(۱) و همچنین زیر نظر قوه مجریه قرار دارد. پس، کمیسیون ماده صد و محاکم دادگستری نسبت به یکدیگر دارای صلاحیت ذاتی می‌باشند و لذا حق رسیدگی به دعاوی را که در صلاحیت یکدیگر قرار دارد، ندارند.

گفتار دوم: صلاحیت ذاتی کمیسیون و مراجع شبه قضائی

با پذیرش ضرورت تشکیل مراجع شبه قضائی، دهها مرجع از این نوع به حکم قانون از سوی قوه مجریه برای رسیدگی به موضوعات خاص تشکیل گردیده است. به طوری که امروزه در کشورمان، تعداد زیادی از این مراجع وجود دارد که هر یک به موضوع خاصی که به حکم قانون به آنها محول شده است، رسیدگی می‌نماید. از قبیل: هیاتهای رسیدگی کننده به تخلفات اداری، کمیسیونهای مالیاتی، مراجع حل اختلاف کارگر و کارفرما که به ترتیب برای رسیدگی به تخلفات

۱- به جز در دعاوی بین کارگر و کارفرما که ممکن است کارفرما دولت نباشد.

اداری کارمندان، حل اختلاف بین حوزه مالیاتی و مؤدیان، و دعاوی بین کارگران و کارفرمایان تشکیل شده‌اند.

لازم به ذکر است، اگرچه این مراجع زیر نظر قوه مجریه قرار دارند و دعاوی حاصله بین دولت و اشخاص رسیدگی می‌کنند اما از آنجائی که هر یک از این مراجع برای رسیدگی به نوع خاصی از دعاوی بین دولت و اشخاص تشکیل گردیده‌اند. لذا هر یک از این مراجع نسبت به یکدیگر دارای صلاحیت ذاتی می‌باشند و باید در حدود صلاحیت و اختیاراتی را که قانون به آنها داده است عمل نمایند و حق پذیرش هیچ دعوی را جز آنچه در صلاحیت آن مرجع قرار داده شده است، ندارند.

کمیسیون ماده صد هم به لحاظ اینکه به نوع خاصی از دعاوی و اختلافات حاصله بین اشخاص و دولت رسیدگی می‌کنند. نسبت به سایر مراجع شبه قضائی، دارای صلاحیت ذاتی می‌باشد.

گفتار سوم: صلاحیت ذاتی کمیسیون و طرفین دعوی و نوع دعاوی

با توجه به تبصره یک ماده صد، کمیسیون مرجعی برای رسیدگی به اختلافات بین شهرداری و مالکین (اعیان و منافع) در زمینه تخلفات ساختمانی می‌باشد، پس طرفین دعوی در کمیسیون، شهرداری و مالکین هستند. اما در اینجا این سؤال به ذهن می‌رسد که خواهان و خوانده در کمیسیون چه کسی هستند؟ آیا تنها شهرداری می‌تواند علیه مالکین در کمیسیون طرح دعوی

شهرداری، گشودن راهی برای شهرداری بوده است که بتواند برای حفظ حقوق خود در کمیسیون طرح دعوی نماید و در کلیه دعاوی مطروحه در کمیسیون هیچگاه این حق برای مالکین (ذی نفع) نباشد که در مقام خواهان قرار بگیرند؟ همچنین کمیسیون مرجع رسیدگی به چه نوع دعاوی اشخاص با شهرد ریها می باشد؟

مطالب مورد بحث در این گفتار را به دو قسمت تقسیم می نمائیم؛ در قسمت الف به بررسی صلاحیت کمیسیون در رابطه با طرفین دعوی می پردازیم. و در قسمت ب نوع دعاوی مطروحه بین شهرداری و اشخاص در کمیسیون را، اشاره خواهیم کرد.

الف: صلاحیت ذاتی کمیسیون و طرفین دعوی

منظور قانونگذار از الحاق ماده صد و تبصره های آن به قانون شهرداری در ابتدا تأسیس مرجعی برای طرح دعاوی شهرداری علیه مالکین بوده است و این موضوع در تبصره یک ماده صد (مصوب ۱۳۴۵) ذکر گردیده است. بطوری که بعد از اعطاء این اختیار به شهرداری که بتواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور باشد، جلوگیری نماید. تبصره یک مقرر می دارد: «در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهر سازی یا فنی یا بهداشتی، قلع تأسیسات و بناهای بدون پروانه یا خلاف مشخصات مندرج در پروانه، ضرورت داشته باشد. کمیسیونی مرکب از فرماندار یا بخشدار، نماینده دادگستری شهرستان آن حوزه و نماینده انجمن شهر تشکیل و به ذی نفع اعلام می شود که هر نوع توضیحاتی دارد ظرف ده روز کتبا ارسال و کمیسیون تصمیم لازم را ضمن تعیین ضرب الاجل مناسب صادر می نماید...»

همانطور که ملاحظه می شود، قانونگذار اشاره ای به جایگاه ذی نفع در مقام شاکی ندارد. و

این حق فقط و فقط برای شهرداری بود که بتواند در کمیسیون طرح دعوی نماید. به عنوان مثال اگر زمانی شهرداری از ادامه عملیات ساختمانی، یک دستگاه ساختمان به بهانه مغایرت آن با پروانه ساختمانی، جلوگیری می کرد و در عین حال نسبت به این موضوع در کمیسیون ماده صد اقامه دعوی نمی نمود. این حق برای ذینفع وجود نداشت که علیه شهرداری در کمیسیون اقامه دعوی نماید و خواستار رفع تعرض شهرداری شود.

بنابراین، هر چند کمیسیون مرجع حل اختلافات شهرداری با مالکین بوده است اما تنها شهرداری می توانست در مقام شاکی طرح دعوی نماید.

این روند تا سال ۱۳۵۲ ادامه داشت و شهرداری به عنوان شاکی منحصر به فرد در مواردی که تشخیص می داد تخلفی (تخلفات ساختمانی) از سوی مالکی (ذینفع) ارتکاب شده، در صورت عدم رفع خلاف، پرونده را به کمیسیون ارجاع می نمود. در تاریخ ۱۳۵۲/۵/۲۵ اصلاحیه ای بر تبصره یک ماده صد وارد شد به موجب این اصلاحیه مقرر گردید: «... در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف پروانه جلوگیری می کند. مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذی نفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد...».

بدین ترتیب قانونگذار برای جلوگیری از سوءاستفاده های احتمالی شهرداریها و سرگردان و بلا تکلیف ماندن ذینفع، بطور صریح تعیین تکلیف نموده است.

بطوری که:

۱- با این اصلاحیه شهرداری مکلف شد در مواقعی که از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف پروانه جلوگیری می کند. حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مطرح نماید.

۲- قانونگذار برای ضمانت اجرا بند یک در ادامه مقرر می نماید. در صورتی که شهرداری در مهلت مقرر موضوع را در کمیسیون طرح ننماید، کمیسیون به تقاضای ذی نفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

لذا با این اصلاحیه، ذی نفع در یک دعوی قابل طرح در کمیسیون، می تواند به عنوان شاکی، طرح دعوی نماید و شهرداری تنها شاکی منحصر نخواهد بود. البته همانطور که اشاره شد، طرح دعوی از سوی ذی نفع در کمیسیون با تحقق شرطی پذیرفته شده است. چه هیچ ذینفعی نمی تواند ابتدا به ساکن بدون حصول شرط مندرج در ذیل تبصره یک ماده صد، در کمیسیون طرح دعوی نماید.

نکته قابل ذکر اینکه، قانونگذار در جای جای تبصره های ماده صد، واژه «ذی نفع» به کار برده است مثلاً مقرر می دارد «... کمیسیون پس از وصول پرونده، به «ذی نفع» اعلام می نماید...» (تبصره یک) و یا «... هر کدام از مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید...» (تبصره ۴). بدیهی است از نظر حقوقی، اصطلاح «مالک» با «ذی نفع» یکی نیست اگرچه، در بسیاری از موارد «مالک ملک»، «ذینفع» در یک دعوی راجع به آن است ولی در مواردی ممکن است مالک ملکی، ذینفع دعوی مطروحه نباشد. بنابراین، از لحاظ منطقی بین این دو واژه «مالک» و «ذینفع» عمده و خصوص من وجه برقرار می باشد لذا، و کاربرد اصطلاح «ذینفع» از سوی قانونگذار تنها شامل «مالک» نمی باشد بلکه شامل اشخاصی دیگری که به نوعی در مورد دعوی حق و حقوقی دارند می شود. پس، غیر از مالک ساختمان، دیگر اشخاص هم می تواند به عنوان ذینفع علیه شهرداری در کمیسیون افتاده دعوی نمایند. یا طرف دعوی شهرداری واقع شوند.

رأیی از هیئت عمومی دیوان عدالت اداری صادر گردیده است که از وحدت ملاک آن می توان در تائید استدلال فوق مبنی بر اینکه واژه «ذینفع» معنای وسیع تری از «مالک ساختمان» را در برمی گیرد، استفاده کرد.

«... صرف نظر از اینکه مستنبط از اصول قانون اساسی جمهوری اسلامی، هر زیان دیده و متضرر، حق تظلم و طرح دعوی و شکایت دارد، اساساً نظر به اینکه برابر تبصره یک ماده صد قانون شهرداریها، کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می نماید توضیحات خود را کتباً ارسال و ... کمیسیون به تقاضای ذی نفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد...» کلمه «ذینفع» در تبصره های دیگر ماده صد قانون شهرداری «منجمله تبصره ۴» تکرار شده و برابر تبصره ۱۰، برای مالک یا قائم مقام و حق اعتراض به رأی کمیسیونهای بدوی تصریح شده است و طبیعی است مستأجر که مصداق بارز «قائم مقام مالک» در استیفای منافع بوده و حتی در مدت اجاره «مالک منافع» مورد اجاره است. مصداق بارز «ذینفع» در اعتراض و شکایت از آراء کمیسیونها می باشد. از طرفی چه بسا وفیء تخلف ساختمانی بوسیله مالک و سکوت او در مقابل آراء صادره از کمیسیونها، حقوق مستأجر معرض تضییع و تفویت قرار گیرد...»^(۱)

بنابراین، قانونگذار به منظور جلوگیری از تضییع حقوق اشخاص غیر از مالکین (اعیان) واژه «ذینفع» را که در برگیرنده اشخاصی سوای مالکین می باشد، بکار برده است.

ب - صلاحیت ذاتی کمیسیون و نوع دعاوی

در قسمت قبل اشاره شد که کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، مرجعی برای رسیدگی به دعاوی شهرداری و مالکین (اعیان، منافع) در خصوص تخلفات ساختمانی می باشد. پس، نوع

۱ - رای وحدت رویه دیوان عدالت اداری، دادنامه شماره ۲۱۵ مورخه ۱۳۶۹/۹/۴۰.

دعاوی مطروحه در کمیسیون، پیرامون تخلفات ساختمانی است اما مصدق تخلفات ساختمانی متنوع می باشد، و شناخت دقیق و کامل صلاحیت کمیسیون درباره دعاوی مطروحه به عنوان تخلفات ساختمانی، منوط به بررسی و درک صحیح این مصدق می باشد. شناخت به اینکه چه اقداماتی بر روی بنا از سوی مالک، عنوان تخلف محسوب می شود؟ به هرگونه تغییر و تحول بر روی بنا مثلاً تعویض موزائیک کف حیاط، نقاشی نمودن دیوار ساختمان بدون کسب اجازه از شهرداری، عنوان تخلف ساختمانی دارد و موجب طرح پرونده در کمیسیون می گردد؟ همچنین، منظور از تخلفات ساختمانی نظیر: اضافه تراکم، اضافه بنا تا حد ترکیه، کسری پارکینگ، تغییر کاربری غیرمجاز و... چیست؟.

ذیلاً به بررسی تعدادی از تخلفات ساختمانی، شامل: احداث بنا بدون پروانه ساختمانی، ارتفاع اضافی، تغییر کاربری، اضافه تراکم، کسری پارکینگ که از بارزترین تخلفات ساختمانی محسوب می شوند، می پردازیم.

بند ۱: احداث بنا بدون پروانه ساختمانی^(۱)

یکی از جهات مطالعات اقتصادی، اجتماعی و ساختاری که نسبت به یک شهر یا یک منطقه شهری و مناطق مختلف اطراف آن برای تهیه طرح جامع به عمل می آید، این است که هرگونه ساخت و ساز در محدوده یک شهر یا یک منطقه شهری برابر با اصول و مقررات طرح جامع باشد و علی الاصول اجرای صحیح آیین نامه منطقه بندی منوط به رعایت دقیق مقررات طرح می باشد.^(۲)

۱ - ماده صد قانون شهرداری (الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷).

۲ - فضل الله هاشمی، حقوق و قوانین شهرسازی، چاپ سوم، (تهران انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی، سال ۱۳۷۱) ص ۵۲.

احداث بنا بدون پروانه شدیدترین نوع تخلفات ساختمانی به حساب می آید و در حقیقت تخلف مذکور، تجاوز مسلم به قواعد و مقررات شهرسازی است.

قانونگذار صدور و اخذ پروانه ساختمانی را از جمله تکالیف شهرداری و مالکین قرار داده است (بند ۲۴ ماده ۵۵ و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری) بنابراین ساخت بنا بدون اخذ پروانه ساختمانی به عنوان تخلف ساختمانی محسوب می شود. اما این سؤال به ذهن می رسد که آیا اخذ پروانه ساختمانی جهت احداث ساختمان یا هرگونه تاسیسات برای کلیه مالکین اعم حقیقی یا حقوقی (خصوصی، عمومی) الزامی است؟

مثلاً اگر وزارتخانه ای خواست در نقطه ای از شهر مبادرت به احداث یک دستگاه ساختمان بنماید، آیا مکلف است همانند دیگر اشخاص عادی، از شهرداری جواز ساخت دریافت نماید؟ یا اینکه دستگاه دولتی از دریافت پروانه ساختمانی معاف بوده و تنها اشخاص حقیقی یا حقوقی حقوق خصوصی مکلف به اخذ پروانه ساختمانی هستند؟

در پاسخ باید گفت: آنچه که از ظاهر بند ۲۴ ماده ۵۵^(۱) و ماده ۱۰۰^(۲) شهرداری برمی آید، این است که، عبارت «کلیه ساختمانها» و واژه «مالکین» اطلاق دارد و شامل کلیه ساختمانها اعم دولتی یا غیردولتی و مالکین می گردد و فرقی بین اشخاص حقیقی و یا حقوقی اعم از خصوصی یا عمومی وجود ندارد. همچنین در تأیید این سخن، تبصره ۴ ماده ۲۶ قانون نوسازی^(۳) اشعار می دارد: «وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی وابسته به دولت و مؤسسات خیریه برای ایجاد ساختمان مؤسسات خود، مکلف به دریافت پروانه ساختمان از شهرداری و رعایت ماده صد

۱ - بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری «صدور پروانه برای کلیه ساختمانهای که در شهر احداث می شود»

۲ - ماده صد قانون شهرداری «مالکین ... املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدامی عمرانی ...

و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند...» ۳ - مصوب ۷ آذر ۱۳۴۷.

قانون اصلاحی شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ و سایر مقررات مذکور در قانون شهرداریها و این قانون راجع به ایجاد بنا می‌باشند.»

همچنین، اداره کل حقوقی نهاد ریاست جمهوری در خصوص ضرورت اخذ پروانه ساختمانی برای احداث اماکن نظامی و انتظامی چنین نظر داده است که: «... ماده ۱۰۰ قانون شهرداری از حیث نوع ساختمان اطلاق داشته و استثنائی برای اماکن نظامی و انتظامی پیش‌بینی نشده، لذا احداث اماکن مزبور نیز مستلزم کسب پروانه ساختمان و رعایت ماده صد قانون مذکور می‌باشد...»^(۱) البته وزارت دفاع و یا دستگاههای مانند آن می‌توانند به جهت حساسیت کار و مصالح امنیتی، تهیه نقشه و اجرا و نظارت بر ساختمانهای مورد نظر را توسط یکی از دستگاههای دولتی دارای تشکیلات فنی مهندسی قانونی انجام دهند و این دستگاهها قانوناً موظف به تهیه نقشه و انجام کارهای اجرای ساختمانهای دولتی و نظارت بر آنها می‌باشند^(۲).

تا قبل از سال ۱۳۵۸، کلیه ساختمانهای احداثی بدون پروانه، به عنوان یک تخلف ساختمانی محسوب می‌شده‌اند. اعم از اینکه این ساختمانها قبل یا بعد از تصویب نقشه جامع شهر احداث شده باشند. شهرداری با طرح پرونده این قبیل ساختمانها در کمیسیون ماده صد، خواهان صدور رأی مقتضی می‌شد.

در تاریخ ۱۳۵۸/۶/۲۷ با اصلاحات و الحاقاتی که به ماده صد قانون شهرداری وارد می‌شود. در مورد ساختمانهایی که بدون پروانه ساختمانی و قبل از تصویب نقشه جامع شهر احداث شده باشند، حکم خاصی مقرر گردید، مستنبط از قسمت اخیر تبصره ۸ (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷)^(۳)

۱ - نظریه شماره ۱۱۳۲۶۴ مورخ ۶۸/۱/۸ (به نقل از فاطمه جعفری و (دیگران) مجموعه نظرات حقوقی سال ۱۶۸ اداره کل حقوقی ریاست جمهوری، چاپ دوم، تهران، انتشارات اداره کل قوانین و مقررات) ص ۱۴۰.

۲ - مستنبط از ماده ۱۶ آیین‌نامه اجرای قانون نظام مهندسی ساختمان مصوب ۷۲/۴/۲۰.

۳ - «... در مورد ساختمانهایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده، در صورتی که اضافه بنا (ادامه پاورقی در صفحه بعد)

ماده صد، در صورتی که اضافه بنا جدیدی (بعد از تصویب نقشه جمع شهر) در این دسته از ساختمانها ایجاد نشده باشد، لزومی به طرح پرونده از سوی شهرداری به کمیسیون ماده صد نمی باشد و در صورت رجوع پرونده، چنانچه برای کمیسیون شریعتی مذکور احراز گردد، حق صدور رأی (تخریب یا جریمه)^(۱) را نخواهد داشت و این قبیل ساختمانها از ضمانت اجرای مزبور معاف خواهند بود و در صورتی که مالکین این ساختمانها بری نقل و انتقال آن تقاضای پایان کار نمایند، شهرداری مکلف به صدور آن می باشد.

در پایان مطالب این قسمت لازم به ذکر است، که اگرچه هرگونه اقدام عمرانی و شروع ساختمان مستلزم اخذ پروانه از شهرداری می باشد، اما پاره ای از اقدامات بر روی ساختمان نیازی به اخذ مجوز از شهرداری ندارد. از جمله آنها:

- ۱- مرمت پشت بام از قبیل تعویض فیرگونی، آسفالت، نصب موزائیک، مرمت شیروانی.
- ۲- تعویض موزائیک کف ساختمان یا حیاط و راه پله.
- ۳- سفیدکاری و نندشی و نصب کاشی.
- ۴- لوله کشی آب و فاضلاب، گاز، نصب شوفاژ مشروط به اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدیدی نداشته نباشد.
- ۵- احداث حوض و استخر و کف بندی و باغچه بندی در منازل مسکونی و ...^(۲)

(ادامه پاورقی از صفحه قبل)

جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از تصویب طرح جامع شهر باشد و ثابت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلا مانع می باشد.

- ۱- ر. ک: به فصل دوم از بخش دوم (نحوه اجرای آراء کمیسیون ماده صد).
- ۲- خلاصه ای از ضوابط، مقررات و آیین نامه ساختمانی و تفکیک اراضی شهرداری تهران (تهران، انتشارات حوزه معاونت شهرسازی و معماری، ۱۳۶۸) ص ۲۹ و فضل الله هاشمی، پیشین، ص ۶۶.

بند ۲: ارتفاع اضافی^(۱)

بی شک، مالکیت، کاملترین حق عینی است که شخص می تواند نسبت به مالی داشته باشد. استاد فقید مرحوم دکتر سید حسن امامی درباره خصوصیات بارز حق مالکیت گفته است:

«مالکیت حقی مطلق، انحصاری و دائمی می باشد که شخص نسبت به مالی دارد و به او اجازه می دهد که از تمامی منافع اقتصادی آن بهره مند گردد.

مطلق بودن حق مالکیت از نظر آنکه مالک می تواند هرگونه انتفاعی را از ملک خود ببرد و آن را مطلق گویند.

انحصاری بودن حق مالکیت برای آنکه حق مزبور انحصار به مالک دارد و تمامی افراد باید آن را محترم به شمارند یعنی به حق او تجاوز ننمایند، آنرا انحصاری گفته اند.

دائمی بودن مالکیت برای آن که حق مالکیت مقید به مدتی نمی شود...»^(۲)

حق مالکیت به مالک اجازه می دهد که هرگونه تصرفی را در ملک خود بنماید و مانع از تصرف دیگران شود. یکی از بارزترین مصادیق حق مالکیت عینی، زمین می باشد. مالک زمین با توجه به حق مالکیت می تواند هرگونه دخل و تصرفی در آن نماید و همینطور مانع از دخالت و تصرف اشخاص دیگر شود. همچنین کسی که مالک زمین است نه تنها مالک سطح آن می باشد، بلکه مالک فضا و قرار نیز خواهد بود.^(۳) ماده ۳۸ قانون مدنی در این باره مقرر می دارد: «مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هر کجا بالا رود و همچنین است نسبت به

(ادامه پاورقی از صفحه قبل)

معاونت شهرسازی و معماری، ۱۳۶۸) ص ۲۹ و فضل الله هاشمی. پیشین. ص ۶۷.

۱ - تبصره ۲ و ۳ (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) ماده صد.

۲ - سید حسن امامی، حقوق مدنی، دوره شش جلدی، جلد اول، چاپ پنجم، (تهران، انتشارات اسلامی، سال

۱۳۶۴) ص ۴۳. ۳ - پیش. ص ۴۷.

زیرزمین بالجمله حق هرگونه تصرف در هوا و قرار دارد...»

بنابراین حق مالکیت فضا و قرار این اجازه را به مالک می دهد که بتواند هرگونه تمایل داشته باشد از آن بهره برداری نماید.^(۱) مثلاً در زیر یا روی ساختمان خود بنا احداث نماید. اما حق مالکیت وسیع و مضبوط اشخاص نسبت به مایملک خود با قاعده «لا ضرر»^(۲) و دخالت قدرت عمومی (دولت) محدود گردیده است. بطوری که قانونگذار در قسمت اخیر ماده ۳۸ مقرر می دارد: «... مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد.»

زندگی شهری با احداث ساختمان با هر مقدار ارتفاع منافات دارد و اصلاً یکی از اصول مهم در قواعد شهرسازی تعیین میزان ارتفاع در احداث بنا می باشد. احداث بنا با هر مقدار ارتفاع موجب بروز مشکلاتی می گردد که نتایج آن گریبانگر شهروندان و اداره کنندگان شهر می شود. هنگامی که مقرر گردد در یک منطقه شهری، ساختمانها برابر طرح، بصورت ویلایی احداث شود، احداث یک دستگاه آسمان خراش در آن ناحیه، موجب تغییر بافت شهر و منطقه می گردد و موجب مشکلاتی نظیر بالا رفتن حجم ترافیک، ازدیاد جمعیت، نبود فضا و مکان برای تفریح کودکان و کمبود امکانات رفاهی می شود.

معمولاً، ارتفاع ساختمان را با معیارهای نظیر متراژ یا تعداد طبقات یا تناسب ارتفاع ساختمان با عرض خیابانی که ساختمان در مجاورت آن ایجاد می شود مشخص می نمایند. بدیهی است، هنگامی که اندازه ارتفاع ساختمان برحسب متراژ تعیین می شود باید اولاً مشخص شود که ارتفاع از چه نقطه ای نسبت به سطح خیابان محاسبه می گردد ثانیاً ضوابط باید به گونه ای دقیق و روشن باشد که صاحب زمین برای اینکه تعداد طبقات بیشتری احداث نماید ارتفاع خیلی

۱ - قاعده تسلیط «الناس مسلطون علی اموالهم» (حدیث نبوی ص).

۲ - قاعده لا ضرر «لا ضرر ولا ضرار فی الاسلام» (حدیث نبوی ص).

کمی برای هر یک از طبقات ساختمان منظور ندارد.^(۱)

پس، به طور خلاصه باید گفت: تخلف ساختمانی ارتفاع اضافی، احداث بنا خارج از ارتفاع مجاز مندرج در پروانه ساختمانی را گویند.

بند ۳: تغییر کاربری^(۲)

از جمله اهداف اصول و قواعد شهرسازی، حصول اطمینان از اینکه استفاده از زمین در نقاط مختلف یک شهر و یا در نقضی که پیش‌بینی می‌شود در آینده بلندمدت تبدیل به یک شهر یا منطقه شهری شود، به طرز صحیحی با یکدیگر هماهنگ بوده و امکانات کافی برای انواع مختلف تاسیسات عمومی در نظر گرفته شود.

تعیین نوع استفاده از اراضی و ساختمان‌ها که به منظور تجارت و صنعت و سکونت و ... در نظر گرفته شده است. از جمله اصولی است که باید در امر شهرسازی رعایت گردد و شهرداریها مکلفند این ضوابط و مقررات از پیش تعیین شده را، در موقع صدور پروانه ساختمانی و یا در مواقع دیگر به مرحله اجرا درآورند.

استفاده از ساختمان مغایر با نوع کاربری آن در پروانه ساختمانی را، تخلف تغییر کاربری گویند.^(۳) زمانی که بر اساس ضوابط و مقررات، کاربری ساختمانها یک ناحیه یا منطقه شهری در پروانه ساختمانی مسکونی قید می‌گردد. استفاده اداری یا تجاری و ... از آن توسط مالک یا مستاجر، تخلف ساختمانی تغییر کاربری محسوب می‌شود.

ضابطه نوع استفاده از بنا تا قبل سال ۵۲ کاملاً روشن و دقیق نبود و با وجود اینکه در پاره‌ای

۱ - فضل الله هاشمی، پیشین، ص ۴۸.

۲ - تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری (الحاقی ۱۳۵۲/۵/۱۷).

۳ - فضل الله هاشمی، پیشین، ص ۴۰ و ۴۱.

از شهرها نقشه جامع شهر تصویب شده بود. شهرداریها در موقع صدور پروانه ساختمانی الزامی در تعیین نوع کاربری بنا نداشتند. بدین لحاظ ناهماهنگی و بی‌نظمی زیادی بوجود آمده بود و موجب زیر پا گذاشتن ضوابط و مقررات شهرسازی گردید.

عدم تکلیف شهرداریها برای تعیین نوع کاربری، در شهرهایی که نقشه جامع شهر آن تصویب شده بود، ناباورانه و یک نوع تعارض و نقض غرض بود. چه از یک طرف، در راستای رسیدن به اهدافی از قبیل هماهنگی و یکپارختی در مناطق یک‌شهر، ضوابط و مقرراتی در خصوص نحوه ساخت و کاربری ساختمانها و تاسیسات تهیه شده و از طرف دیگر، در موقع اجرا، ضمانت اجرایی برای آن (نقشه جامع شهر) در نظر گرفته نشده بود بطوری که شهرداری یک شهر در هنگام صدور پروانه ساختمانی، نوع استفاده از ساختمان (کاربری بنا) را قید نمی‌کردند و تغییر کاربری از بنا تخلف ساختمانی محسوب نمی‌شد. بالاخره در تاریخ ۵۲/۵/۱۷ تبصره‌ای به بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری الحاق گردید که به موجب آن، کلیه شهرداریها، در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده است، مکلف می‌باشند طبق ضوابط نقشه مذکور، در موقع صدور پروانه ساختمانی، نوع استفاده از ساختمان را قید کنند، در صورتی که شخصی برخلاف نوع کاربری مندرج در پروانه ساختمانی، به عنوان مثال در منطقه غیر تجاری، محل کسب، پیشه یا تجارت دائر نماید، عملش به عنوان تخلف تغییر کاربری محسوب می‌شود.

پس، از تاریخ مذکور، تعیین نوع کاربری ساختمان در هنگام صدور پروانه در زمره تکالیف شهرداری قرار گرفته و استفاده از بنا مغایر با نوع کاربری آن، به عنوان تخلف تغییر کاربری شناخته می‌شود.

نکته قابل توجه اینکه، در تبصره مذکور آمده «... در صورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری، محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود ...» شهرداری مورد

تخلف را در کمیسیون مطرح می نماید.

ابتدا چنین به نظر می رسد که تنها تغییر کاربری به تجاری، در صورتی که کاربری ساختمان غیر تجاری باشد تخلف محسوب می شود بطوری که اگر احیاناً مالکی از ساختمان با کاربری مسکونی استفاده ای غیر تجاری مثلاً اداری بنماید، تخلف تغییر کاربری صورت نمی گیرد. لیکن در مقام رفع این شبهه باید گفت: عبرت مذکور دارای چنین مفهومی نیست. چه قانونگذار، تغییر کاربری غیر مجاز از غیر تجاری به تجاری را از باب تمثیل ذکر کرده است و به لحاظ آنکه اکثر تخلف تغییر کاربری غیر مجاز، از غیر تجاری به تجاری صورت می گرفت، مورد اخیر از باب تغلیب ذکر شده است، لذا، استنداده اداری از یک واحد ساختمان که دارای کاربری مسکونی است، تخلف تغییر کاربری محسوب و مشمول قسمت اخیر بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری می شود.

بنابراین، هرگونه تغییر کاربری غیر مجاز ساختمان، تخلف تغییر کاربری محسوب شده و شخصی که قصد تغییر کاربری بنا را داشته باشد مکلف به اخذ مجوز از شهرداری می باشد. لازم به ذکر است که اگرچه به الحاق تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، هرگونه تغییر کاربری غیر مجاز یک تخلف ساختمانی محسوب می شود. با این وجود، پاره ای از تغییر کاربری ها از شمول حکم تبصره مذکور معاف و یا تخلف تغییر کاربری شناخته نمی شوند؛ چه تبصره مذکور، تنها شهرداری شهرهایی که نقشه جامع شهر آنها تهیه گردیده است را مکلف به تعیین نوع کاربری ساختمان در هنگام صدور پروانه نموده است.

بنابراین با توجه به صدر تبصره، ساختمانهایی که به شرح ذیل تغییر کاربری داده شده اند از شمول تبصره معاف هستند.

۱- ساختمانهایی که از قبل تهیه نقشه جامع شهر و قبل از الحاق تبصره مذکور تغییر کاربری

داده شده است.

۲- ساختمانهای که بعد از تهیه نقشه جامع شهر و قبل از الحاق تبصره مذکور تغییر کاربری

داده شده است.

۳- ساختمانهای که بعد از الحاق تبصره مذکور و قبل از تهیه نقشه جامع شهر تغییر کاربری

داده شده باشند. مشروط بر اینکه در پروانه ساختمانی، نوع کاربری قید نشده باشد.

البته معافیت ساختمانهای مذکور از شمول تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری منوط

به ارائه مدارک مثبته از قبیل اجاره نامه های رسمی، گواهی مالیاتی و ... از سوی ذینفع به

شهرداری یا کمیسیون می باشد.

غیر از موارد مذکور، قانونگذار تغییر کاربری ساختمان برای استفاده پاره ای از مشاغل را

علیرغم مغایرت آن با نوع کاربری ساختمان، مجاز شناخته است و چنین تغییر کاربری، تخلف

ساختمانی محسوب نمی شود.

قسمت اخیر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری در این باره مقرر می دارد.

«... دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و

مجله و دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود...»

تبصره مذکور در برگیرنده نکاتی است که شرح و توضیح آنها را لازم و ضروری می دانیم.

اولاً: با توجه به ظاهر تبصره و بیان قانونگذار، مشاغل مزبور جنبه حصری داشته و فقط این

دسته از مشاغل مورد نظر قانونگذار بوده است، چه اگر منظور قانونگذار، ذکر پاره ای از مشاغل

از باب تمثیل می بود، علی الاصول می بایست واژه های «از قبیل» و «نظیر»، «مانند» را مورد

استفاده قرار می داد.

لذا اگر مالکی، قسمتی از ساختمان مسکونی خود را به عنوان بنگاه معاملاتی املاک مورد

استفاده قرار بدهد، عملش عنوان «تخلف تغییر کاربری» محسوب می‌شود.

ثانیاً: حسب حکم تبصره مذکور، فقط «مالک» ساختمان حق دایر کردن مشاغل مشروحه فوق را دارا می‌باشد^(۱) هیات عمومی دیوان عدالت اداری در این خصوص چنین رای داده است: «سیاق عبارات تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری در باب عدم جواز تخطی از مندرجات پروانه ساختمانی و دایر کردن محل کسب و پیشه و تجارت در محل غیر تجاری توسط مالک یا مستأجر و صراحت منطوق قسمت آخر تبصره مذکور که مقرر داشته «... دایر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی و سیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود» مفید اختصاص حکم اخیرالذکر مقنن به مالک و مباشرت مستقیم او در استفاده از حق مذکور است...»^(۲)

بنابراین اگر مالک، کل یا قسمتی از ساختمان مسکونی‌اش را برای دایر کردن دفتر وکالت یا اسناد رسمی و ... اجازه بدهد، عملش تخلف تغییر کاربری محسوب می‌شود.

لازم به ذکر است که، به موجب ماده واحده قانون محل مطب پزشکان مصوب ۶۶/۱/۲ مجلس شورای اسلامی، مبنی بر اینکه فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف وابسته، از ساختمانهای مسکونی و تجاری ملکی و اجازه‌ای بلامانع است. لذا این ماده واحده ناسخ تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری در خصوص «دفتر مطب» می‌باشد.

پس، با توجه این ماده واحده، اگر مالک ساختمان مسکونی، ساختمان‌ش را برای مطب اجازه بدهد، در اینصورت عملش به عنوان «تخلف ساختمانی» محسوب نمی‌شود. اما در خصوص سایر مشاغل مندرج در ذیل تبصره مذکور، حق اجازه از مالک سلب شده است و مباشرت

۱ - «... دایر کردن ... وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود».

۲ - دادنامه شماره ۱۷۱ مورخه ۷۲/۱۰/۴.

مشارالیه برای استفاده تجاری از ساختمان، شرط برخورداری از حکم تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری می باشد.

بند ۴- تراکم اضافی^(۱)

یکی دیگر از تخلفات ساختمانی، تخلف تراکم اضافی می باشد. اضافه کردن بر مقدار ابعاد قاعده یا ارتفاع ساختمان که موجب افزایش داخل و حجم بنا گردد تخلف تراکم اضافی محسوب می شود.

معمولاً، عدم عقب نشینی از بر معابر، تجاوز از ارتفاع مصوب، ایجاد تراس اضافی یا اضافه طبقات، تجاوز به فضای معابر و ... سبب وقوع تخلف تراکم اضافی می گردد.

علی الاصول در هنگام صدور پروانه ساختمانی یا پایانکار، میزان تراکم مجاز در متن گواهی قید می گردد از این رو، مالک مکلف است، هنگام ساخت بنا، رعایت میزان تراکم مجاز را بنماید. مثلاً اگر شهرداری برای احداث بنا، تراکم ۱۲۰٪ مقرر نماید و مساحت زمین مورد نظر ۲۰۰ متر مربع باشد در این صورت می توان به مقدار ۲۴۰ متر مربع بنا احداث نمود.^(۲)

$$\text{مقدار تراکم مجاز } ۲۴۰ = ۱۲۰ \times ۲۰۰$$

چنانچه مالک مبادرت به احداث ساختمان به مساحت ۳۰۰ متر مربع بنماید. در بنای مزبور ۶۰ متر مربع اضافه تراکم وجود دارد و تخلف تراکم اضافی به حساب می آید.

نکته لازم به ذکر اینکه، برای محاسبه میزان بنای مازاد بر تراکم یا تراکم اضافی، می بایست بنای غیر مفید، را از مقدار بنای مفید در یک ساختمان جدا کرد. برای تعیین مقدار بنای مفید، مساحتی را که قسمت مشاعات ساختمان از قبیل راه پله، آسانسور، حیاط و ... اشغال کرده، از کل

۱ - تبصره ۲ و ۳ (اصلاحی ۵۸/۶/۲۷) ماده صد قانون شهرداری.

۲ - خلاصه ضوابط و آیین نامه ساختمانی و تفکیک اراضی، شهرداری تهران، ص ۶.

مساحت ساختمان کسر و باقی آن مساحت، به عنوان بنای مفید ساختمان منظور می شود و مساحت اضافی مازاد بر مساحت مجاز بنای مفید ساختمان، بنای مازاد بر تراکم تلقی شده و تخلف تراکم اضافی نامیده می شود.^(۱)

بند ۵: کسری پارکینگ^(۲)

پارکینگ به فضای پیش‌بینی شده به منظور پارک اتومبیل در ساختمان به انضمام فاصله مناسب جهت مسیر حرکت اتومبیل که بتواند داخل یا خارج شود را گویند. امروزه یکی از نکاتی که باید در هنگام احداث ساختمان مورد توجه قرار گیرد تعیین محلی در ساختمان برای پارک وسایل نقلیه می باشد. چنانچه این موضوع در هنگام احداث بنا مورد توجه واقع نشود می‌گوییم ساختمان فاقد پارکینگ یا کسری پارکینگ می باشد.

اصولاً برای تعیین تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز در یک ساختمان معیارهایی را مدنظر قرار می‌دهند از جمله آنها، نوع استفاده از ساختمان (اداری، تجاری، مسکونی و ...) و میزان تراکم ساختمان می باشد. مثلاً یک دستگاه ساختمان با کاربری اداری در مقایسه با یک دستگاه ساختمان مشابه با کاربری مسکونی، به تعداد پارکینگ بیشتری نیاز دارد؛ همینطور اگر میزان تراکم ساختمان زیاد باشد به مقدار افزایش تراکم، به تعداد پارکینگ مورد نیاز بیشتر افزوده می شود. پس، عدم تعبیه پارکینگ در ساختمان، و یا عدم تأمین تعداد پارکینگ لازم و یا حذف پارکینگ، از جمله تخلفات ساختمانی محسوب می شود. که آنرا اصطلاحاً «تخلف کسری پارکینگ می نامند».^(۳)

۱ - پیشین، ص ۶.

۲ - تبصره ۵ (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) ماده صد قانون شهرداری.

۳ - خلاصه ضوابط و آیین نامه ساختمانی و تفکیک اراضی شهرداری تهران، ص ۲۵ و ۲۶ و ۲۷.

البته تخلفات ساختمانی تنها شامل موارد مذکور نمی باشد، بلکه تخلفات ساختمانی دیگری از قبیل عدم رعایت بره‌ای اصلاحی،^(۱) احداث بنای غیرمستحکم^(۲) وجود دارد که برای جلوگیری از اطاله کلام از توضیح و تشریح آنها صرفنظر می شود. ولی به هر حال، عمده ترین تخلفات ساختمانی همان مواردی بوده که به شرح و توضیح آنها پرداخته شده است.

گفتار چهارم: مقایسه ماده صد قانون شهرداری با قانون «تعیین تکلیف عرصه و اعیان اراضی و ساختمانهایی که کلاً یا بعضاً بطور غیرقانونی تصرف و احداث شده‌اند» در رابطه با صلاحیت ذاتی کمیسیون

● طرح موضوع

در تاریخ ۱۳۶۲/۳/۲ ماده واحده‌ای در خصوص تعیین تکلیف عرصه و اعیان اراضی و ساختمانهایی که کلاً یا بعضاً بطور غیرقانونی تصرف و احداث شده‌اند، به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. به موجب این ماده واحده، دولت مکلف گردید حداکثر ظرف مدت پنج ماه، به هر ترتیب که خود صلاح می داند، مطالعه و بررسی جامعی از وضع اراضی و ساختمانهایی که بطور غیرقانونی در سطح شهر تصرف و احداث شده‌اند، بنماید و سپس با بکارگیری کلیه

۱ - تبصره ۶ ماده صد قانون شهرداری (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷).

۲ - پیشین.

عوامل و نیروهای ذی‌نفع و مسئول، طرحی را که برای تعیین تکلیف قطعی ز جمله صدور گواهی‌های لازم یا تخریب عرصه و اعیان اینگونه اراضی و ساختمانها، با توجه به کلیه قوانین، تهیه نموده و به مورد اجراء بگذارد و در صورت کافی نبودن یا نارسائی یا عدم انطباق قوانین موجود با موازین شرعی، دولت مکلف شد مواد قانونی مورد نیاز را حداکثر ظرف مدت مذکور تهیه و جهت تصویب به مجلس شورای اسلامی تقدیم نماید.

با توجه به ماده واحده فوق‌الذکر این سؤال مطرح می‌شود که آیا این ماده و حده با ماده صد قانون شهرداری و تبصره‌های آن در تعارض نمی‌باشد؟ چه به موجب ماده صد و تبصره‌های آن، رسیدگی به هرگونه تخلفات ساختمانی در صلاحیت کمیسیون می‌باشد و کمیسیون با توجه به نوع خلاف، مطابق قواعد و مقررات، حکم به تخریب یا جریمه یا تعطیلی و ... صادر می‌نماید. و قانونگذار هر مرجعی حتی شهرداری را از دخالت در اینگونه موارد و هرگونه تصمیم‌گیری منع کرده است، حال با این توصیف، آیا ماده واحده، از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری سلب صلاحیت کرده است و یا اینکه تأثیری در صلاحیت کمیسیون نداشته و موجب تهدید آن نگردیده است؟

در پاسخ باید گفت: ماده واحده کاملاً حیطه و قلمرو کار دولت را مشخص ساخته است؛ چون مطابق ماده واحده، دولت فقط در خصوص عرصه و اعیان اراضی و ساختمانهایی که کلاً یا بعضاً بطور غیرقانونی تصرف واحداث گردیده‌اند مکلف به تعیین و تکلیف می‌باشد. بنابراین با توجه به مفهوم مخالف ماده واحده، جایی که شخصی در ملک قانونی خود اقدام به احداث بنا بدون پروانه ساختمانی بنماید؛ دخالت دولت به موجب این ماده واحده، محلی از اعراب ندارد. پس مهمترین و تنها شرط دخالت دولت و اجرای این ماده واحده، این است که، راضی بصورت غیرقانونی تصرف شده باشند. در همین رابطه در تاریخ ۱۳۶۳/۱/۶ استفساری ز شورای محترم

عالی قضایی به عمل آمده، شورای مذکور در پاسخ اظهار نظر کرد: «ماده واحده قانون تعیین تکلیف عرصه و اعیان اراضی و ساختمانهای که کلاً یا بعضاً بطور غیرقانونی تصرف و احداث شده، مصوب ۶۲/۳/۲ مجلس شورای اسلامی مانع اجرای ماده صدق - شهرداری و تبصره‌های اصلاحی آن نیست. ... و مقررات ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های اصلاحی آن باید رعایت شود.»^(۱)

همچنین اداره حقوقی دادگستری در یک نظریه مشورتی در این رابطه اظهار داشت: «...ماده ۱۳۴ قانون تعزیرات که بعد از ماده واحده مذکور تصویب شده است در مورد تصرفات قانونی اراضی و املاک بیان حکم نموده است.»^(۲)

خلاصه اینکه با توجه به مطالب مذکور، بین ماده واحده و ماده صد قانون شهرداری تعارضی وجود ندارد و همچنین با توجه به ماده ۶۰۹ قانون تعزیرات بنظر می‌رسد جای برای اجرای ماده واحده وجود نداشته باشد.^(۳)

- ۱ - نظریه شورای عالی قضایی به تاریخ ۱۳۶۳/۱/۶ (به نقل از فرج الله قربانی، پیشین، ص ۱۷۷).
- ۲ - نظریه شماره ۷/۵۵۲۲ مورخ ۶۰/۱۲/۱، به نقل از غلامرضا شهری، امیرحسین آبادی، مجموعه نظرهای مشورتی اداره حقوقی دادگستری از سال ۵۸ به بعد، (تهران، انتشارات روزنامه رسمی)، ص ۳۶۰.
- ۳ - قانون تعزیرات و مجازاتهای بازدارنده مصوب خردادماه ۱۳۷۵ جانشین قانون تعزیرات مصوب ۱۳۶۲/۵/۱۸ گردید و موضوع ماده ۱۳۴، در فصل بیست و ششم قانون تعزیرات سابق با اصلاحاتی به عنوان ماده ۶۰۹ تغییر پیدا کرده است.

مبحث سوم: صلاحیت نسبی کمیسیون

در گفتار اول و دوم مبحث دوم اشاره کردیم که کمیسیون ماده صد در مقایسه با مراجع قضائی اعم از عمومی یا اختصاصی و مرجع اداری (شبه قضائی) دارای صلاحیت ذاتی می باشد. در این مبحث این موضوع را بررسی خواهیم کرد که، وقتی شناختیم فلان موضوع در صلاحیت کمیسیون ماده صد است. چگونه تعیین نماییم در صلاحیت کدام کمیسیون ماده صد می باشد؟ به عبارت دیگر، کمیسیون ماده صد کدام شهر صالح برای رسیدگی می باشد؟

ماده صد قانون شهرداری اشعار می دارد: «مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تکنیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند...» همانطور که ملاحظه می شود، فنونگذار محدوده جغرافیای معینی را برای شمول صلاحیت کمیسیون ماده صد، پیش بینی کرده است، یعنی رسیدگی به تخلفات ساختمانی ساختمانهای واقع در «محدوده شهر و حریم آن» کمیسیون در خارج از این محدوده، صالح برای رسیدگی نمی باشد. اما منظور از شهر چیست؟ با چه ملاک و معیاری شهر از غیر شهر تشخیص داده می شود؟ آیا شهرک ها و شهرهای جدید در مقوله شهر می گنجد؟ و یا منظور از محدوده یا حریم شهر چیست؟ با چه معیاری این محدوده و حریم را تعیین می کنند؟

شناخت دقیق از مفهوم شهر، محدوده و حریم آن و به عبارت دیگر تعیین محدوده جغرافیایی تحت شمول کمیسیون ماده صد. (صلاحیت نسبی) منوط پاسخگویی به سؤالات مطروحه می باشد.

مطالب قابل بررسی در این مبحث به چهار گفتار تقسیم شده است، در گفتار اول تا سوم،

شهر، محدوده و حریم آن و همچنین شهرک و شهرهای جدید مورد بررسی قرار می‌گیرند و در گفتار چهارم طی یک بحث مستقل صلاحیت نسبی کمیسیون را با مقایسه ماده صد قانون شهرداری و قانون نظارت بر گسترش شهر تهران بر می‌رسیم.

گفتار نخست: شهر

ماده ۴ قانون «تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری»^(۱) شهر را اینگونه تعریف می‌نماید: «شهر محلی است با حدود قانونی که در محدوده جغرافیای بخش واقع شده و از نظر بافت ساختمانی، اشتغال و سایر عوامل، دارای سیمائی با ویژگی‌های خاص خود بوده به‌طوری‌که اکثریت ساکنان دائمی آن در مشاغل کسب، تجارت، صنعت، کشاورزی، خدمات و فعالیت‌های اداری، اشتغال داشته و در زمینه خدمات شهری از خود کفائی نسبی برخوردار و کانون مبادلات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی و حوزه جذب و نفوذ پیرامون خود بوده و حداقل دارای ده‌هزار نفر جمعیت باشد.»

صرف‌نظر از ایراداتی که بعضی از حقوق‌دانان بر تعریف مذکور گرفته‌اند،^(۱) باید گفت: تعریف مذکور در مقایسه با قوانینی که در مقام تعریف از شهر برآمده‌اند^(۲) دارای دو تفاوت اساسی با

۱ - برای ملاحظه ایرادات وارده بر شهر، ر. ک.، عبدالحمید، ابوالحمد. جزوه درس حقوق اداری یک (دانشگاه تهران، انتشارات دانشکده حقوق و علوم سیاسی سال تحصیلی ۷۶ - ۷۵) ص ۱۹۲ و ۱۹۳.

۲ - آیین نامه تأسیس شهرداری و اساسنامه اتحادیه شهرداریها ایران و ماده ۲ قانون شهرداری.

ضوابط مندرج در آن تعاریف می باشد.

۱- مشخصه مهم شهر را داشتن محدوده قانونی^(۱) ذکر نموده است.

۲- نصاب جمعیت شهر را که قبلاً پنج هزار نفر منظور شده بود به ده هزار نفر افزایش داده است.^(۲)

تشخیص و شناخت یک محل به عنوان شهر بر اساس ضوابط و معیارهای مندرج در ماده ۴ قانون «تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری» به پیشنهاد وزارت کشور با تصویب هیأت وزیران می باشد. اما در هر حال عینی ترین ضابطه اطلاق یک محل به عنوان شهر تأسیس شهرداری در آن مکان می باشد»^(۳)

گفتار دوم: محدوده و حریم شهر

الف: محدوده شهر

محدوده یک شهر به محدوده خدماتی و محدوده قانونی تقسیم می شود.

بند ۱- محدوده خدماتی:

- ۱- در خصوص این اصطلاح در ادامه مبحث این گفتار سخن خواهیم گفت.
- ۲- ماده یک قانون شهرداری! «در هر محل که جمعیت آن حداقل به پنج هزار نفر بالغ باشد. شهرداری تأسیس می گردد».
- ۳- محمدجامه بزرگ، تملک ارضی توسط دولت و شهرداریها، چاپ اول (همدان، انتشارات مسلم، سال ۱۳۶۹)

محدوده خدماتی عبارت است از قسمتی از نقشه جامع^(۱) یا هادی^(۲) که با توجه به امکانات مالی و فنی شهرداری، توسط شورای شهر تعیین و شهرداری در آن محدوده مکلف به ارائه خدمات^(۳) می باشد. همچنین در این رابطه ماده ۵۶ قانون شهرداری مقرر می دارد: شهرداری خارج از حدود مصوب شهر (شورای شهر) حق تعهد تهیه و توزیع آب و برق و سایر تاسیسات شهرداری را ندارد.

بند ۲ - محدوده قانونی:

برابر با بند ۱ ماده یک آیین نامه «مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها»^(۴) محدوده قانونی در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذی ربط رسیده باشد. شامل محدوده خدماتی به اضافه

۱ - برابر با بند ۲ ماده ۲ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، نقشه جامع یا طرح جامع شهری عبارت است از طرحی که حاوی منطقه بندی، نحوه استفاده از زمین، تعیین مناطق صنعتی، بازرگانی، اداری، مسکونی، تاسیسات عمومی، فضای سبز و سایر نیازمندیهای عمومی شهر که برای یک مدت بالنسبه طولانی (عموماً ۲۵ ساله) بوده و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسیده باشد.

۲ - طرح هادی یا نقشه هادی عبارت است از طرحی که متضمن قطعه بندی و نحوه استفاده از اراضی و تعیین مناطق مسکونی و اداری و تاسیسات عمومی و بازرگانی و صنعتی و فضای سبز و سایر نیازمندیهای یک شهر که به تصویب وزارت کشور رسیده باشد. این طرح در دفاتر فنی استانداریها تهیه می گردد و به شهرهای کوچک اختصاص داشته و برای اینگونه شهرها، پس از گسترش شهر، به تشخیص شورای عالی شهرسازی و معماری نقشه جامع شهری یا (طرح جامع) تهیه می گردد.

معمولاً طرح هادی را جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمینهای شهری برای عملکردهای مختلف، به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حل های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که فاقد طرح جامع شهری باشند، تهیه می نمایند و در مجموع باید گفت، بین طرح جامع و هادی به لحاظ ماهیت فرقی وجود ندارد.

۱۳ - برای آشنایی با خدمات هایی که شهرداری در یک شهر انجام می دهد، به ماده ۵۵ قانون شهرداری مراجعه شود.

۴ - مصوب ۵۵/۲/۲۷ هیات وزیران.

محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است خواهد بود. مگر اینکه حدود حوزه شهرداری تعیین شده وسیعتر از آن باشد که در این صورت محدوده اخیر اندک محدوده قانونی شناخته می شود. و در مورد سایر شهرها محدوده قانونی همان حدود حوزه شهرداری است که طبق ماده ۲ قانون شهرداری، تعیین می گردد.^(۱)

تا قبل از تصویب آیین نامه اجرایی قانون «تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری»، تعیین محدوده شهرهای که فاقد نقشه جامع یا هادی بودند، با تصویب وزارت کشور بوده است. لیکن با تصویب آیین نامه مذکور تعیین محدوده قانونی شهرهایی که تا زمان تصویب آیین نامه، محدوده قانونی معلوم نشده و یا محلهایی که بر طبق قانون و آیین نامه فوق الذکر، شهر شناخته می شوند، به پیشنهاد شورای شهر و تصویب وزارتین کشور و مسکن و شهرسازی خواهد بود.^(۲)

ب - حریم شهر

حریم در لغت به معنای منع آمده است و اصطلاحاً، همانطور که ماده ۱۳۶ قانون مدنی تعریف نموده است. شامل مقداری از اراضی ملک و قنات و شهر و امثال آن که برای کمال انتفاع از آنها و جلوگیری از ضرر ضرورت دارد. و به خاطر احترامی که افراد باید به حق حریم بگذارند و نمی توانند به آن تجاوز نمایند، حریم نامیده شده است. ماده ۹۹ قانون شهرداری بدون اینکه تعریفی از حریم شهر ارائه بدهد، تعیین آنرا از جمله تکالیف شهرداری می داند. بطوری که مقرر

۱ - ماده ۲ قانون شهرداری: «حدود حوزه هر شهرداری بوسیله و با تصویب انجمن شهر (شورای شهر) تعیین می شود و پس از موافقت شورای شهرستان و تصویب وزارت کشور قابل اجراء است.»
 ۲ - تبصره یک ماده ۴ قانون «تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری» مقرر می دارد: «تعیین محدوده شهری به پیشنهاد شورای شهر و تصویب وزارتین کشور و مسکن و شهرسازی خواهد بود.»

می دارد: «شهرداریها مکلفند در مورد حریم شهر اقدامات زیر را بنمایند».

«۱- تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهرسازی با توجه به توسعه احتمالی شهر.....»
با توجه به تعریف لغوی و اصطلاحی حریم در حقوق مدنی و با توجه با ماده ۹۹ قانون شهرداری باید گفت؛ حریم شهر بخشی از اراضی است که خارج از محدوده قانونی شهر قرار گرفته و برای گسترش احتمالی محدوده قانونی در آینده، تحت حفاظت شهرداری قرار می گیرد، که آنرا اصطلاحاً حریم استحفاظی شهر می گویند.^(۱)

در شهرهایی که دارای طرح جامع یا هادی باشند و در طرحهای مزبور، محدوده استحفاظی پیش بینی شده باشد، همان محدوده حریم استحفاظی شهر شناخته می شود، اما اگر شهر فاقد طرح جامع یا هادی باشد و یا محدوده استحفاظی در طرحهای مزبور پیش بینی نشده باشد حریم استحفاظی شهر توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام می گردد.^(۲)

گفتار سوم: شهرک و شهرهای جدید

الف - شهرک

«شهرک به محلی اطلاق می شود که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها، با حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی، بصورت مستقل یا آپارتمانی، قابل تسلک

۱ - محمد جامه بزرگ، پیشین، ص ۴۷.

۲ - ماده ۴ آئین نامه اجرای قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال استاد آن (مصوب ۱۳۶۶/۷/۸).

شخصی به اضافه ساختمانها و تأسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه، بصورت مجتمع برای سکونت و تأمین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخشهای مختلف اقتصادی، اجتماعی یک منطقه یا به منظور رفع کمبود مسکن و جلوگیری از توسعه بی تناسب شهرهای مجاور و یا بصورت مراکز، تفریحی جهت استفاده مردم یک منطقه یا مردم سراسر کشور بوجود آمده، امور آن بوسیله هیأتی که توسط ساکنان و مالکان انتخاب می شوند و با خود یاری ساکنان و مالکان اداره می شود.

با توجه به تعریف مذکور مشخصات یک «شهرک» عبارتند از:

- ۱- حتماً خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها واقع شده باشد.
 - ۲- حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی منظور شده باشد.
- پس، برای اینکه یک منطقه داخل در تعریف شهرک باشد، حتماً باید دارای دو صفت مهم^۱ مذکور باشد. چه به صرف احداث ساختمانها و تأسیساتی خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها، نمی توان آن محل را «شهرک» نامید، چون ممکن است، ساختمانها و تأسیساتی برای تأمین نیازمندیهای عمومی، اقتصادی، تجاری، اجتماعی، بهداشتی، تفریحی، آموزشی و نظایر آن در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد گردد اما این ساختمانها و تأسیسات عنوان «شهرک» نداشته بلکه آنرا «غیر شهرک» می نامند.^(۱)
- بنابراین، وجود ضابطه های مذکور لازم و ملزوم یکدیگر هستند و فقدان هر یک از این دو موجب می گردد که محل مورد نظر «شهرک» اطلاق نگردد.

ب- شهرهای جدید:

۱ - بند ۲ ماده ۲ آیین نامه «مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها.

«شهر یا شهرهای جدید» به مکانی اطلاق می‌شود که در محدوده آن برای اسکان و فعالیت جمعیتی بیش از پنجاه هزار نفر به دست کم ده هزار واحد مسکونی به اضافه ساختمانها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن، در خارج از حوزه شهری و حریم استحفاظی شهرهای موجود پیش‌بینی شده باشد.^(۱)

در مقایسه «شهرهای جدید» با شهرک‌ها و شهر باید گفت: هر چند که شهرهای جدید مانند شهرک‌ها در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها احداث می‌گردند و تابع قانون خاص (آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید) می‌باشد، اما به محض تأسیس شهرداری در شهرهای جدید، از شمول قانون مذکور خارج و تابع قانون شهرداری (مصوب ۱۳۳۴ با اطلاعات بعدی) می‌گردند و شهرداری‌های تأسیسی در شهرهای جدید به مانند سایر شهرداریها مکلف به رعایت

۱- آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در راستای اجرای مفاد (۵)، (۱۱) و (۱۷) قانون زمین شهری مصوب ۶۶ و مواد (۷) و (۸) قانون تغییر نام «وزارت آبادانی و مسکن» به «وزارت مسکن و شهرسازی» و تعیین وظایف آن مصوب ۵۳، در جلسه مورخ ۷۱/۵/۲۵ به تصویب هیئت وزیران رسید. مواد (۵) و (۱۱) و (۱۷) قانون زمین شهری:

۱- ماده ۵: «اراضی دایر زمینهایی است که آنرا احياء و آباد نموده‌اند در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است. زمینهای دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیرمحصور می‌باشد.»
 ماده ۱۱: «وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور طبق آیین‌نامه اجرایی نسبت به آماده سازی یا عمران و واگذاری زمینهای خود مطابق طرحهای مصوب قانونی اقدام کند.»
 ماده ۱۷: «وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می‌باشد و موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه آیین‌نامه اجرای مواد این قانون و نیز اسنانه سازمان زمین شهری را تهیه و به تصویب هیأت دولت برساند.»
 مواد (۷) و (۸) از قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن
 ماده ۷: «ایجاد شهر و شهرک غیرروستایی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موکول به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای عالی شهرسازی خواهد بود.»
 ماده ۸: «آیین‌نامه‌های لازم در اجرای این قانون از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و پس از تصویب هیئت وزیران به موقع اجرا گذارده خواهد شد.»

قانون شهرداری از جمله ماده صد آن می‌باشند.

نتیجتاً آنکه:

اولاً: منظور قانونگذار از «محدوده شهر» در ماده صد قانون شهرداری، محدوده قانونی است. این محدوده در شهرهایی که طرح جامع یا هادی تهیه شده و به تصویب رسیده باشد، شامل محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است، خواهد بود.

ثانیاً: منظور از عبارت «...یا حریم آن...» در ماده مذکور، شامل حریم استحفاظی یا نفوذی است که بعد از محدوده قانونی قرار دارد که اصولاً در شهرهایی که طرح جامع یا هادی تهیه و به تصویب رسیده مشخص می‌باشد، اما در مورد شهرهایی که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا حریم استحفاظی یا نفوذی در طرحهای مذکور تعیین نشده باشد، حریم استحفاظی شهر توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام می‌گردد. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف سه ماه ضوابط تعیین محدوده استحفاظی این‌گونه شهرها را تهیه و ارائه نماید.^(۱)

ثالثاً: شهرک و غیرشهرک همچنین شهرهای جدید (۱) از قلمرو ماده صد و کمیسیون خارج می‌باشند.

پس، کمیسیون ماده صد در هر شهر، فقط صلاحیت رسیدگی به تخلفات ساختمانی ساختمانی را دارد که حسب حکم ماده صد قانون شهرداری، در محدوده و حریم آن شهر واقع شده باشند. در خارج از محدوده مقرر، کمیسیون صلاحیت رسیدگی نخواهد داشت.

رسیدگی به تخلفات ساختمانی خارج از محدوده حریم یک شهر، ممکن است در صلاحیت کمیسیون ماده صد شهر همجوار یا در صلاحیت مراجع خاصی که در شهرک و غیرشهرک یا

۱- ماده ۴ آیین‌نامه اجرای قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال استاد آن (مصوب ۶۶/۷/۸).

شهرهای جدید پیش‌بینی شده است، قرار گیرد.^(۱)

درباره محدوده تحت شمول ماده صد و کمیسیون از اداره حقوقی وزارت دادگستری سؤال شده است که: «آیا محدوده استحفاظی شهرداری مشمول ماده صد قانون شهرداری و تبصره‌های آن می‌باشد یا خیر؟»

نظر مشورتی اداره حقوقی:

«با توجه به ماده صد قانون شهرداری، اگر منظور از محدوده استحفاظی و نفوذی شهرداری مذکور در استعلام، همانطور که در ماده یک آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۵۵ ذکر شده، همان حریم شهر باشد که قانوناً برای محدوده شهرها معین شده است، در اینصورت چون کنترل ساخت در نقاط مسکونی و محلات داخل در حریم شهرها به عهده شهرداری است، نسبت به ساختمانهای بدون پروانه، نیز ماده صد و تبصره‌هایش قابل اعمال است....»^(۲)

- ۱ - برای اطلاع بیشتر از مراجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی در (شهرک غیر شهرک و شهرهای جدید)، ر.ک «آیین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران» و «آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید و مصوب ۱۳۷۱/۵/۲۵ هیأت وزیران».
- ۲ - نظریه شماره ۷/۵۵۱۲ مورخ ۶۰/۱۲/۷ به نقل از غلامرضا شهری، امیر حسین آبادی، پیشین، ص ۳۶۳.

گفتار چهارم: مقایسه ماده صد قانون شهرداری با تبصره ماده ۲ قانون

نظارت بر گسترش شهر تهران در رابطه با صلاحیت نسبی کمیسیون

● طرح موضوع

همزمان با اصلاح تبصره یک ماده صد قانون شهرداری به تاریخ ۱۷ مرداد ماه ۱۳۵۲، قانونی تحت عنوان «قانون نظارت بر گسترش شهر تهران» در ۵ ماده و دو تبصره از تصویب مجلسین وقت گذشت.^(۱) هدف از تصویب این قانون، تعیین خطمشی، ایجاد هماهنگی و نظارت بر توسعه شهر تهران و جلوگیری از رشد نامحدود آن بوده است (ماده ۱) به موجب این قانون شورای اقتصاد در موارد لزوم جلساتی با شرکت وزیر آبادانی و مسکن وقت، وزیر آب و برق (نیرو)، وزیر کشور و شهردار تهران تشکیل داده و تصمیمات شورا از طریق نخست وزیر به دستگاههای اجرایی ابلاغ و پیگیری می‌گردد. در ماده ۲ آمده است: «از تاریخ تصویب این قانون سیاست‌های صدور پروانه ساختمانی و اقدام به ساختمان و احداث مراکز اداری و صنعتی و ورزشی و ایجاد واحدهای مسکونی دسته جمعی اعم از خانه یا آپارتمان که موجب جلب یا تراکم جمعیت در تهران در حد فاصل بین محدوده خدمات شهری فعلی و محدوده ۲۵ ساله شهر می‌شود و همچنین سیاست

۱ - آئین‌نامه اجرای این قانون در تاریخ ۵۳/۵/۱۹ در ۴ ماده به تصویب هیأت وزیران رسید مواد ۳ و ۴ آن در تاریخ ۵۶/۱۱/۱۹ اصلاح گردید.

تفکیک اراضی در حد فاصل مزبور، توسط شورای مذکور در ماده یک تعیین خواهد شد» برای ضمانت اجرا از مفاد ماده ۲ قانون مذکور، تبصره آن مقرر می‌دارد: «شهرداری تهران مکلف است، ابنیه و تاسیساتی را که بدون پروانه ساختمانی و رعایت مفاد این ماده (ماده ۲) در خارج از محدوده خدمات شهری فعلی (۱۳۵۲) تهران احداث گردد، جلوگیری و تخریب نماید».

با توجه به مفاد تبصره مذکور آیا این تبصره با ماده صد قانون شهرداری و تبصره هایش در تعارض نمی‌باشد؟ چه به موجب تبصره یک ماده صد، در موقع احداث بنا بدون پروانه و یا مغایر با پروانه، شهرداری مکلف است موضوع را در کمیسیون مطرح نماید. و اساساً حق تخریب و یا هر اقدامی دیگر جز جلوگیری از ادامه عمیت ساختمانی را ندارد. آیا تبصره ماده ۲ قانون نظارت (۱) با ماده صد قانون شهرداری و تبصره هایش قابل جمع هستند؟ آیا تبصره ماده ۲ قانون نظارت در حال حاضر قابلیت اجرایی دارد؟ برای پاسخ گوئی به سوالات فوق لازم است اندکی به عقب یعنی به زمان تصویب و الحاق ماده صد به قانون شهرداری برگردیم.

حسب ماده صد قانون شهرداری و تبصره یک آن (مصوب ۴۵/۱۱/۲۷) کلیه مکین واقع در محدوده و حریم شهر باید قبل از احداث بنا از شهرداری پروانه اخذ نمایند. و در صورتی که بنای بدون پروانه یا مغایر با آن احداث شود شهرداری موضوع تخلف ساختمانی را در کمیسیون مطرح و کمیسیون با توجه به میزان اختیاراتش در آن سالها رأی به رفع تعرض شهرداری یا تخریب کل یا جزء بنا صادر می‌نمود.

با تصویب قانون نظارت، دامنه اختیارات کمیسیون در شهر تهران محدودتر شد. با این توضیح که تبصره ماده ۲ قانون مذکور، شهرداری تهران را مکلف نمود ابنیه و تاسیسات و ساختمانهایی که بدون پروانه و رعایت مفاد قانون نظارت، خارج از محدوده خدماتی شهر تهران

۱ - به لحاظ طولانی بودن عنوان قانون، در متن به اختصار «قانون نظارت» آورده می‌شود.

احداث شده باشند، تخریب نماید و بدین وسیله دیگر لزومی به طرح اینگونه تخلفات در کمیسیون نمی باشد.

پس، با توجه به قانون مذکور:

اولاً: حدود صلاحیت و اختیارات کمیسیون ماده صد در پایتخت محدود گردید.

ثانیاً: شهرداری تهران تنها مکلف به تخریب بناها و تاسیسات یا ساختمانهای بدون پروانه و بدون رعایت مفاد قانون نظارت بوده که خارج از محدوده خدماتی شهر تهران احداث شده باشند؛ رسیدگی به تخلف ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه در داخل محدوده خدمتی شهر تهران در صلاحیت کمیسیون ماده صد شهر تهران قرار داشت. و شهرداری حق تخریب بنا و تاسیسات و یا ساختمانها را قبل از صدور رأی کمیسیون، نداشته است.

در پاسخ به این سوال که آیا تبصره ماده ۲ قانون نظارت در حال حاضر قابلیت اجرایی دارد.

نظراتی ارائه شده است که ذیلاً به شرح و بررسی آنها می پردازیم.

هنگامی که در سال ۵۸ آخرین اصلاحات بر تبصره های ماده صد قانون شهرداری وارد شده، به موجب تبصره ۲ و ۳ و ۴ این ماده، در صورتی که کمیسیون اعتقادی به تخریب بنا نداشته باشد، می تواند رأی به پرداخت جریمه صادر نماید. با این اصلاحات، شورای محترم عالی قضائی اعتقاد داشت تبصره ماده ۲ قانون نظارت نسخ ضمنی شده و چنین نظر داده است: «تبصره های ۲ به بعد ماده صد قانون شهرداری در سال ۵۸ وسیله شورای انقلاب اصلاح شده و تخریب بنای احداثی بدون پروانه یا مغایر پروانه را در موارد خاص آنهم وسیله مرجع دیگری غیر از شهرداری تجویز نموده است که با توجه به قسمت اخیر ماده ۲۱۷ قانون اصلاح موادی از قانون آیین دادرسی کیفری فعلاً در صلاحیت دادگاه کیفری ۲ می باشد. بنا به مراتب فوق و تبصره ۴ اصلاحی ماده صد قانون شهرداری، تبصره ماده ۲ قانون نظارت برگسترش شهر تهران محسوب

۵۲/۶/۱۷ در قسمت تخریب ابنیه و تاسیساتی که بدون پروانه احداث می‌شوند. توسط شهرداری، نسخ ضمنی شده و شهرداری تهران رأس حق تخریب بنای مذکور را ندارد.^(۱)

نقد نظریه شورای عالی قضائی:

یکی از موارد نسخ ضمنی قانون، حالتی است که قانون سابق عام و قانون جدید خاص باشد. در این حالت در نسخ ضمنی قانون سابق هیچگونه تردیدی وجود ندارد. جز اینکه قاعده خاص نمی‌تواند قاعده عام را نسبت به تمام مصادیقش نسخ کند بلکه فقط شمول قاعده عام را نسبت به موضوع قاعده خاص از بین می‌برد به همین جهت در اصطلاح حقوق ما، قاعده دوم را «مخصص» حکم نخست می‌نامند و به لحاظ باقی ماندن اصل حکم، از بکار بردن اصطلاح «نسخ» پرهیز می‌شود.^(۲) برای مثال، اگر قانون قدیم مرور زمان تمام دعاوی را ده سال معین کند و قانون جدید مرور زمان دعاوی غیر منقول را تا بیست سال مقرر بدارد، این دو قانون در مورد دعاوی غیر منقول قابل جمع نیستند و به ناچار قانون دوم اقتدار قانون نخست را در مورد این گونه دعاوی از بین می‌برد ولی درباره دعاوی منقول حکم عدم به اعتبار خود باقی است و هیچ مرجعی برای نسخ آن وجود ندارد.^(۳)

با توجه به توضیحات فوق، اگر با نگاهی مؤشک‌فانه به دو قانون^(۴) نگریسته شود، روشن

۱- نظریه شورای عالی قضائی مورخ ۱۳۶۳/۲/۱۱. (به نقل از فرج‌الله قربانی، پیشین ص ۱۷۸).

۲- ناصر کاتوزیان، مقدمه علم حقوق، چاپ دوازدهم، (تهران انتشارات بهنشر، سال ۱۳۷۰) ص ۱۸۱.

۳- برای اطلاع بیشتر از صور نسخ ضمنی ر.ک. ناصر کاتوزیان، پیشین ص ۱۷۸ به بعد.

۴- ماده صد قانون شهرداری و تبصره ماده ۲ قانون نظارت بر گسترش شهر تهران.

می‌گردد که اصلاحات وارده بر تبصره‌های ماده صد قانون شهرداری موجب نسخ ضمنی تبصره ماده ۲ قانون «نظارت» نگردیده است. چه حکم کلی تبصره یک ماده صد بوسیله تبصره ماده ۲ قانون «نظارت» تخصیص خورده است، بنا بر این تبصره مذکور مخصص تبصره یک ماده صد است و به ناچار حکم تبصره ماده ۲ قانون «نظارت» دامنه اختیارات کمیسیون ماده صد پایتخت را محدود کرده است. همچنین در خصوص اصلاحات وارده بر تبصره‌های ماده صد قانون شهرداری در سال ۵۸ وسیله شورای انقلاب باید گفت: با این اصلاحات، میزان اختیارات کمیسیون افزایش پیدا کرد، بطوری که کمیسیون علاوه بر اختیار صدور حکم به تخریب کلی یا جزئی بنا، می‌تواند حکم به پرداخت جریمه صادر نماید و اعطای چنین اختیاری به کمیسیون موجب حذف محض (تبصره ماده ۲ قانون نظارت) نگردیده است.

بنابراین، استدلال شورای محترم عالی قضائی قابل رد بوده و تبصره‌های ۲ به بعد ماده صد موجب نسخ ضمنی تبصره ماده ۲ قانون نظارت نگردیده است.

علاوه بر نظریه شورای عالی قضائی که بطور مشروح ذکر گردیده برخی از قضات^(۱) در خصوص قابلیت اجرایی تبصره ماده ۲ قانون نظارت اظهار نظر کردند که: «در تبصره مذکور تصریح به محدوده «فعلی شهر تهران» یعنی محدوده موجود در سال ۱۳۵۲ شده است که از آن تاریخ نزدیک به بیست سال سپری شده و در طول این مدت، محدوده خدماتی ۲۵ ساله آزاد شده، عملاً به محدوده آن زمان شهر تهران اضافه شده است و طی این سنوات مناطق بیست‌گانه شهرداری تهران، خود دهها هزار پروانه ساختمانی در خارج از محدوده آن زمان شهر تهران صادر نموده‌اند و به هزاران ساختمان بدون پروانه به حکم دادگاهها و یا به دستور کمیسیون ماده صد

۱ - قضات دادگاههای کیفری ۱ و ۲ تهران، جلسه بحث و مشاوره مورخ ۷/۱۰/۷۱ (به نقل از اسکندر محمدپور، تحلیل قضائی از قوانین جزائی، چاپ اول (تهران انتشارات گنج دانش)، اسفند ۷۱ ص ۹۶.

گواهی پایان کار داده‌اند، پس با این کیفیت تبصره مذکور زمینه اجرایی خود را موضوعاً از دست داده است و دیگر محلی برای اجرای آن باقی نمانده است^(۱).

اگر چه بنظر می‌رسد استدلال این دسته از حقوق‌دانان در زمان بحث و مشاوره و اظهار نظر (سال ۷۱) درست بوده باشد. اما لازم به ذکر است که در سال ۷۲، قانونی به نام «قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به عنوان بند ۳ به ماده ۹۹ قانون شهرداریها» از تصویب مجلس شورای اسلامی گذشت و در تبصره یک این قانون آمده: «به منظور حفاظت از حریم مصوب شهرهای استان تهران. شهرداریهای مربوطه مکلفند از مقررات تبصره ذیل ماده ۲ قانون نظارت بر گسترش شهر تهران مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ استفاده نمایند.»

بنابراین، با تصویب این قانون و با توجه به تبصره یک آن معلوم می‌گردد که نه تنها تبصره ماده ۲ قانون نظارت از اعتبار ساقط نشده، بلکه دامنه شمول آن به شهرهای دیگر استان تهران نظیر، کرج، ورامین، شهریار، و بخشهای تابعه ری و شمیرانات و... سرایت پیدا کرده است. به عنوان نتیجه‌گیری بحث باید گفت:

اولاً: تبصره ماده ۲ قانون نظارت نه بطور صریح و نه بطور ضمنی نسخ نگردیده بلکه علاوه بر شهر تهران، در شهرهای دیگر این استان قابلیت اجرایی دارد.

ثانیاً: با توجه به قانون الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداریها، رسیدگی به کلیه تخلفات ساختمانی داخل محدوده خدماتی شهر تهران با کمیسیون ماده صد و خارج از محدوده خدماتی آن در صلاحیت شهرداریهای شهرهای ذکر شده در قانون مذکور می‌باشد و شهرداریهای این شهرها مکلفند در خصوص تخلفات ساختمانی، بر اساس حکم تبصره ماده ۲ قانون نظارت عمل نمایند.

بخش دوم

آئین رسیدگی به تخلفات
ساختمانی و تعریف، شرایط و
نحوه اجرای آرای کمیسیون

فصل اول

آئین رسیدگی به تخلفات ساختمانی

مستفاد از ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی، هیچ دادگاهی نمی تواند به دعوائی رسیدگی نماید. مگر اینکه شخص یا اشخاص ذینفع، رسیدگی به دعوی را مطابق قانون درخواست نموده باشند. پس، لازمه رسیدگی در یک محکمه منوط به درخواست از آن مرجع است. از آنجایی که کمیسیون ماده صد هم مرجعی برای حل اختلافات ما بین شهرداری و مالکین است، لذا همانند سایر مراجع هیچگاه وارد دعوی نمی شود مگر آنکه شهرداری یا ذی نفع درخواست رسیدگی نمایند.

برای طرح دعوی تخلفات ساختمانی، چه خواهان شهرداری باشد یا اشخاص ذینفع، مستلزم ارسال پرونده ساختمانی به کمیسیون است؛ زمانی که شهرداری خواهان رسیدگی به تخلفات ساختمانی می باشد کلیه مدارک از جمله فرم وضعیت خلاف ساختمان را پیوست پرونده نموده و به دبیرخانه کمیسیون تحویل می نماید. همچنین در مواقعی که خواهان اشخاص ذی نفع باشند، کمیسیون از شهرداری می خواهد تا پرونده ساختمان مربوطه را به کمیسیون ارسال نماید. بعد از بررسی دقیق روی مشخصات پرونده از قبیل نام مالک، نشانی ملک، پلاک ثبتی و ...،

آنها در دفاتر مخصوص ثبت می شوند.

ارجاع پرونده به شعب کمیسیون از سوی رئیس کمیسیون که یک مقام اداری می باشد، انجام می پذیرد. بعد از ارجاع پرونده به هر شعبه، شعبه مذکور مکلف به رسیدگی می باشد.

مبحث نخست: آئین رسیدگی در کمیسیون بدوی

هر شعبه از کمیسیون زمانی بطور رسمی وارد رسیدگی می شود که پرونده به آن ارجاع گردد. معمولاً در هر شعبه یک دفتر و در رأس آن یک مدیر با تعدادی کارمند وجود دارد که به ثبت پرونده و کلاسه بندی آن اقدام می نمایند.

آنچه در این مبحث مورد بررسی قرار می گیرد، روند رسیدگی به دعوی در کمیسیون بدوی از ابلاغ اختاریه تا صدور رأی و آثار حقوقی مترتب به آن می باشد.

گفتار نخست: ابلاغ اختاریه

نخستین و مهمترین اقدام هر شعبه بعد از ارجاع پرونده، ابلاغ اختاریه به طرف دعوی

می‌باشد؛ چه، اقدامات شعبه زمانی اعتبار دارد که اوراق و ادعاهای خواهان قبلاً با رعایت تشریفات قانونی به اطلاع طرف دعوی رسیده باشد.

ابلاغ را معمولاً به رساندن یک سند اعم از اوراق پرونده یا دادخواست و ضمائم و قرار و احکام یا اسناد لازم الاجرا و ... که طی تشریفات خاص و قانونی به رویت طرف دعوی رسیده باشد، تعریف می‌کنند.^(۱)

اگر چه مسئله ابلاغ از امور فرعی در امر رسیدگی می‌باشد، ولی عملاً در جریان رسیدگی یا دادرسی نقش عمده و اساسی ایفاء می‌کند. اگر طرف دعوی از جریان رسیدگی مطلع نباشد، رسیدگی و رأی صادره هیچگونه آثار حقوقی نخواهند داشت.

موضوع ابلاغ جریان دعوی در کمیسیون ماده صد ملحوظ نظر قانونگذار بوده است، به موجب تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری، کمیسیون بعد از وصول پرونده و قبل از رسیدگی می‌بایست جریان دعوی را به ذی‌نفع ابلاغ نماید.

عمل ابلاغ بوسیله مامورین ابلاغ کمیسیون صورت می‌گیرد. مامو ابلاغ ممکن است، برگ اختطاریه را به طرف دعوی و یا به یکی از اعضای خانواده او ابلاغ نماید.^(۲) در صورتی که در محل اقامت خوانده کسی حضور نداشته باشد، رویه معمول آن است که آنرا (اختطاریه) در محل الصاق می‌نمایند،^(۳) حالت مذکور زمانی است که ذینفع در مقام خوانده قرار بگیرد. در صورتی

۱ - محمد جعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، چاپ ششم، (تهران، انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۷۲)

ص ۳

۲ - برای اطلاع بیشتر رک به مواد ۱۰۰ به بعد قانون آئین دادرسی مدنی.

۳ - مستنبط از مواد ۱۰۰ به بعد قانون آیین دادرسی مدنی.

که شهرداری در مقام خواننده قرار گیرد، کمیسیون برگ اخطاریه‌ای به شهرداری ابلاغ نموده و آنرا مکلف می‌نماید پرونده ساختمانی مورد اختلاف را جهت رسیدگی به همراه دلایل و مدارک خود اگر دلیلی داشته باشد، به کمیسیون ارسال نماید. همچنین به همراه برگ اخطاریه جهت ابلاغ به مالک (ذینفع)، تصویری از فرم خلاقی ساختمان^(۱) به پیوست ابلاغ می‌گردد. بعد از ابلاغ، ذی‌نفع مکلف است در ظرف ۱۰ روز از زمان ابلاغ اخطاریه هر گونه دفاعیه‌ای دارد به صورت مکتوب به کمیسیون ارسال نماید.

گفتار دوم: رسیدگی و صدور رأی

بعد از انقضاء مدت ده روز از تاریخ ابلاغ، کمیسیون وارد ماهیت دعوی شده و شروع به رسیدگی می‌نماید، اگر احیاناً ذی‌نفع دفاعیه‌ای ارسال نموده باشد در این صورت، کمیسیون مکلف است آنرا مورد ملاحظه قرار دهد.

هر شعبه از کمیسیون با تمامی اعضا تشکیل جلسه می‌دهد و معمولاً نظر اکثریت موافق اعضا مناط اعتبار در هنگام صدور رأی می‌باشد. کمیسیون مکلف است در ظرف یک ماه پرونده را مورد رسیدگی قرار داده و رأی مقتضی صادر نماید (تبصره یک ماده صد اصلاحی سال ۱۳۵۲).

۱- فرم خلاف، فرمی است که شهرداری تهیه می‌نماید و موارد تخلفات ساختمانی مورد ادعای خود را در آن درج نموده و به پیوست پرونده به کمیسیون ارسال می‌نماید.

در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری مقرر شده است: «... کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری، که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می‌کند، ظرف مدت یکماه تقسیم مقتضی برحسب مورد اتخاذ کند...

همانطور که قبلاً در جای جای مباحث اشاره شد، کمیسیون ماده صد مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی و به عبارت دیگر مرجع رسیدگی دعاوی بین شهرداری و مالکین می‌باشد. و اینکه در غالب موارد شهرداری در مقام خواهان قرار می‌گیرد و یا اینکه شهرداری یک موسسه عمومی است. موجب امتیازی برای آن (شهرداری) نمی‌باشد و موجب نخواهد شد که حق بیشتری نسبت به طرف دعوی (مالک) داشته باشد، چه کمیسیون در پاره‌ای از موارد دلایل شهرداری را ناوارد تشخیص داده و رأی علیه‌اش صادر می‌نماید، اما متأسفانه قانونگذار هنگامی که ذینفع را مکلف می‌نماید، ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه، دفاعیه‌ای دارد بصورت مکتوب به کمیسیون ارسال نماید، در ادامه مقرر می‌دارد، کمیسیون مکلف است، پرونده را با حضور نماینده شهرداری رسیدگی نماید.

اگر رسیدگی در کمیسیون می‌بایست بدون حضور طرفین دعوی انجام پذیرد پس شهرداری هم می‌تواند کلیه دلایل و مدارک و هرگونه توضیحاتی را که لازم می‌داند کتباً به کمیسیون ارائه دهد و دلیلی بر حضور نماینده شهرداری وجود نخواهد داشت و یا اگر رسیدگی در کمیسیون با حضور طرفین دعوی انجام می‌شود، در اینصورت، باید این حق را برای ذی‌نفع نیز قائل شد که مشارالیه هم بتواند برای اداء توضیحات در کمیسیون حاضر شود و مدارک، دلایل و هرگونه دفاعیه‌ای که دارد، ارائه نماید.

شاید حضور نماینده شهرداری اینگونه توجیه گردد، که مسائل مربوطه به تخلفات

ساختمانی جنبه فنی دارد و توضیحات حضوری نماینده شهرداری، که از جمله کارشناسان در امر ساختمانی می باشد، بهتر می تواند موضوع تخلف ساختمانی را برای اعضای کمیسیون روشن نماید. در پاسخ باید گفت: اینگونه توجیهات هیچ پایه و اساسی ندارد. چه اولاً به غیر از قاضی عضو کمیسیون، دو عضو دیگر از جمله کسانی هستند که معمولاً در امور ساختمانی و مسائل فنی آن خبره می باشند. و می توانند با مدارک و دلایلی که شهرداری ارائه می نماید، نسبت به موضوع مطروحه اظهار نظر نمایند. ثانیاً اگر فرض شود که این دو عضو از متخصصین در امور فنی و ساختمانی نیستند؛ چگونه حضور نماینده شهرداری و ادا توضیحاتش، آنها را در امر تصمیم گیری و بررسی تخلفات راهنمایی می نماید اما ارائه هرگونه توضیح و یا دلایل بصورت مکتوب نخواهد توانست ایشان را راهنمایی کند؟!

بنظر می رسد حضور نماینده شهرداری نوعی تبعیض و بی عدالتی به حقوق ذینفع (طرف دعوی) می باشد و بی عدالتی این موضوع (حضور نماینده شهرداری) در زمانی که ذی نفع در مقام خواهان می باشد، بیشتر قابل ملاحظه می باشد. فلسفه پیدایش کمیسیون ماده صد، با حق حضور نماینده شهرداری در جلسه رسیدگی منافات دارد و هیچگاه در امر قضاوت که بی طرفی از مهمترین اصول آن می باشد، نباید هدف توجیه کننده وسیله باشد، و به صرف موسسه عمومی بودن شهرداری، حق و امتیازی بیشتر برایش قایل شد.

به هر حال این نقیصه است که بر نحوه رسیدگی در کمیسیون وارد است، باشد که قانونگذار محترم به این نکته توجه نماید و حق حضور نماینده شهرداری را در کمیسیون منتفی سازد و یا این حق را برای طرف دعوی (ذی نفع) نیز قائل شود.

علی ای حال کمیسیون به شرح فوق مکلف به رسیدگی است و باید در ظرف یک ماه از

شروع رسیدگی، رأی مقتضی صادر نماید.^(۱)

گفتار سوم: ابلاغ رأی و آثار حقوقی آن.

همانطوری که قبلاً اشاره شد، بعد از ختم رسیدگی، اعضای کمیسیون باید مبادرت به صدور رأی نمایند. مناط اعتبار رأی با اکثریت آراء موافق می باشد. بعد از صدور و امضاء، رأی ب تشریفات چند ابلاغ می گردد. یکی از نکاتی که می بایست در متن رأی بدوی قید گردد، عبارت قابل اعتراض بودن رأی توسط طرفین در ظرف ده روز می باشد.

به هر حال بعد از صدور رأی بدوی و رعایت تشریفات اداری، رأی به همراه پرونده به شهرداری ارجاع می گردد، شهرداری بعد از وصول رأی، برگ ابلاغی تهیه کرده و بعد از امضاء مقامات مسئول (مثلاً شهردار) و ثبت در دبیرخانه از طریق واحد اجرای احکام آن را به طرف دعوی ابلاغ می نماید.

ابلاغ رأی یکی از مهمترین مراحل دادرسی می باشد و بدون ابلاغ، هیچ رأی قابلیت اجرایی ندارد. و این امر کاملاً نسبت به آراء کمیسیون ماده صد صادق است.

همانطور که اشاره شد، ابلاغ رأی از طریق واحد اجرای احکام شهرداری به طرف دعوی (ذینفع) صورت می گیرد. گرچه تسریع یا تأخیر ابلاغ رأی اثر حقوقی قابل ملاحظه ای ندارد، اما به منظور رعایت بی طرفی کمیسیون و برابری طرفین دعوی شاید بهتر باشد ابلاغ رأی وسیله

۱ - تبصره یک ماده صد (اصلاحی ۱۳۵۲/۵/۱۷).

کمیسیون انجام پذیرد.

مستفاد از تبصره ۱۰ ماده صد قانون شهرداری هر یک از طرفین دعوی (شهرداری، مالک یا قائم مقام او) می توانند در صورت اعتراض نسبت به رأی بدوی، ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ، به آن (رأی) اعتراض نمایند، در صورت اعتراض هر یک از طرفین دعوی، پرونده ساختمان می بایست مجدداً جهت رسیدگی به کمیسیون ماده صد ارسال گردد. رئیس کمیسیون، پرونده را جهت تجدید نظر خواهی به شعبه دیگر کمیسیون ماده صد ارجاع می دهد. همچنین در صورت عدم اعتراض به رأی بدوی در مهلت مقرر، رأی مزبور قطعیت یافته و مفاد آن می بایست توسط محکوم علیه به مرحله اجرا درآید.

مبحث دوم: آیین رسیدگی در کمیسیون تجدید نظر

علی الاصول بعد از اینکه یک دعوی از سوی یک مرجع صالح مورد رسیدگی قرار گرفت و رأی یا حکم مقتضی صادر گردید، این رأی یا حکم بایستی به مرحله اجرا درآید. و باید هر چه سریعتر به دعوا مطروحه فیصله داد و از اطلاله در امر دادرسی امتناع ورزید. اما در پاره ای از موارد نوع آراء صادره، شخص یا اشخاصی که رأی صادر کرده اند و ... موجب گردیده، این حق را به طرفین دعوی بدهند که از رأی صادره، تجدیای تجدید نظر خواهی نمایند. به عبارت دیگر از محکمه بخواهند مجدداً به دعوی رسیدگی نماید.

اگرچه تأسیس این مقوله حقوقی (تجدید نظر خواهی)، اجرا رأی را در مواردی به تأخیر می اندازد، اما باید توجه داشت که در پاره ای موارد با یک تجدید نظر خواهی، از تضییع حق یک

صاحب حق جلوگیری می‌شود، چه قاضی رسیدگی کننده به پرونده و صادرکننده رأی بدوی، هر آنچه در امر قضاوت دقت لازم به عمل بیاورند باز این احتمال است که مثلاً دلایل و مدارک هستند حکم مشارالیه جعلی باشد، استنباط او از مواد قانونی نادرست باشد و یا ناعادلانه و مغرضانه مبادرت به صدور رأی نموده باشد و ...

لذا به دلایل مذکور و دلایل دیگر، باب تجدید نظرخواهی از احکام نخستین گشوده شده است. آراء کمیسیون بدوی ماده صد قانون شهرداری هم، با اعتراض هر یک از طرفین دعوی، قابل تجدید نظرخواهی در کمیسیون تجدید نظر می‌باشد.

مطالب قابل بررسی در این مبحث در سه گفتار تقسیم‌بندی شده است. در گفتار نخست به بررسی چگونگی اعتراض به رأی کمیسیون بدوی می‌پردازیم و در گفتار دوم به نقد و بررسی و ایرادات وارده بر ترکیب کمیسیون تجدید نظر پرداخته و در گفتار سوم اثر حقوقی مترتب بر تجدید نظرخواهی از رأی کمیسیون بدوی را بررسی خواهیم کرد.

گفتار نخست: چگونگی اعتراض به رأی بدوی.

در خصوص تجدید نظرخواهی از آراء کمیسیون بدوی باید گفت: تا قبل از سال ۵۵ و همچنین به جز مدت زمانی که دادگاه کیفری ۲، جانشین کمیسیون ماده صد، بوده، کمیسیون در یک مرحله به دعوی رسیدگی می‌کرد و بعد از صدور رأی، آن رأی قطعی و لازم الاجراء بود. اما خوشبختانه ده سال بعد از تصویب ماده صد و تبصره‌هایش، در دومین اصلاحات وارد بر ماده

صد در سال ۵۵، با الحاق قانون ۶ تبصره به ماده صد قانون شهرداری، مسئله تجدید نظر خواهی از آراء بدوی کمیسیون ماده صد پیش بینی گردید. به موجب تبصره ۸^(۱) قانون مذکور، چنانچه هر یک از طرفین دعوا، اعم از شهرداری یا مالک یا قائم مقام او، رأی بدوی را غیر قانونی بداند مثلاً مدعی شود که به دلایل و مدارک او توجه نشده و یا رابطه ای بین مواد استنادی و رأی وجود ندارد ...، در این صورت می تواند ظرف ده روز پس از ابلاغ رأی بدوی، نسبت به آن اعتراض نماید. پس:

اولاً: قانونگذار برای دو طرف دعوی حق تجدید نظر خواهی قائل شده است.

ثانیاً: طرفین می بایست در ظرف مهلت مقرر (۱۰ روز) نسبت به رأی بدوی اعتراض نمایند و پس از انقضای مدت مذکور به هیچگونه اعتراضی رسیدگی نخواهد شد.

پس از اعتراض به رأی از ناحیه هر یک از طرفین (شهرداری، مالک) پرونده مجدداً به کمیسیون ارجاع می گردد و همانند رسیدگی بدوی، کلیه تشریفات مربوطه رعایت شده و در نهایت به شعبه تجدید نظر ارجاع می شود تا نسبت به آن رسیدگی شود. معمولاً مالکین یا قائم مقام آنها متن اعتراض به رأی بدوی و سایر مدارک و دلایل منضم به آن را به شهرداری ارائه و از شهرداری درخواست می کنند که پرونده را مجدداً به کمیسیون ارسال بدارد، در اینصورت شهرداری مکلف است نسبت به ارجاع پرونده به کمیسیون اقدام نماید. البته لازم به ذکر است که گاهی اوقات اشخاص، اعتراضیه را مستقیماً به کمیسیون ارائه می نمایند و کمیسیون از شهرداری می خواهد که پرونده را جهت رسیدگی به کمیسیون ارسال نماید.

۱ - منطبق تبصره ۸ عیناً در اصلاحات سال ۵۸ در تبصره ۱۰ ماده صد، آورده شده است.

گفتار دوم: ترکیب اعضای کمیسیون تجدید نظر و انتقاد وارد بر آن.

اگر چه قانونگذار تجدید نظر خواهی نسبت به آراء کمیسیون بدوی را برای طرفین دعوی در نظر گرفته است، ولی کسانی را در ترکیب اعضای کمیسیون تجدید نظر قرار داده است که با فلسفه تجدید نظر خواهی، اندکی ناسازگار است.

قسمت اخیر تبصره ۱۰ ماده صد مقرر می دارد که «... مرجع رسیدگی به این اعتراض، کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته اند...»

همانطور که ملاحظه می گردد، اعضای شعبه هم عرض ترکیب کمیسیون تجدید نظر را برای رسیدگی مجدد به پرونده و رأی بدوی، تشکیل می دهد. قبل از آنکه به نقد و بررسی این قسمت تبصره ۱۰ ماده صد (ترکیب اعضای کمیسیون تجدید نظر) بپردازیم. لازم است برای آماده سازی ذهن به توضیح مختصری در خصوص تجدید نظر خواهی اشاره نمائیم.

علمای حقوق تجدید نظر خواهی را از لحاظ مرجع رسیدگی کننده، به دو شیوه تقسیم می نمایند.

الف: طریقه عدولی: هرگاه دادگاهی که نسبت به یک پرونده رسیدگی کرده و حکم صادر نموده باشد، مکلف گردد آنرا رسیدگی و در صورت وجود خطا و اشتباه در رأی قبلی (بدوی) آنرا رفع و دوباره حکم جدیدی صادر نماید یا رسیدگی یا تجدید نظر خواهی به شیوه

عدولی می‌نامند.^(۱)

پس تجدید نظر خواهی به شیوه عدولی دارای دو ویژگی می‌باشد:

۱- مرجع صادر کننده حکم بدوی، رسیدگی مجدد را معمول می‌دارد.

۲- مرجع مذکور در مرحله تجدید نظر حق ورود به ماهیت دعوی را دارد.

ب: ضریقه تصحیحی: هرگاه رسیدگی مجدد به وسیله دادگاهی صورت پذیرد که در سلسله

مراتب محاکم، در درجه بالاتری از دادگاه نخستین قرار گرفته و در صورت اشتباه در رأی (بدوی)

آنها نقض نماید را تجدید نظر خواهی به شیوه تصحیحی می‌نامند.^(۲)

خصوصیات بارز در این شیوه رسیدگی به شرح زیر می‌باشد.

۱- موجب طرح دعوی در یک مرجع عالی تر از حیث درجه می‌شود.

۲- محکمه مرجوع الیه حق تصحیح یعنی ورود به ماهیت دعوی را خواهد داشت.

با مقایسه شیوه‌های مذکور تجدید نظر خواهی و شیوه معمول آن در کمیسیون ماده صد،

ملاحظه می‌کنیم که تجدید نظر خواهی در کمیسیون ماده صد با هیچکدام از این دو شیوه منطبق

نمی‌باشند. با شیوه عدولی منطبق نیست به جهت آنکه، اعضای رسیدگی کننده به رأی در مرحله

تجدید نظر غیر از اشخاص صادر کننده رأی بدوی می‌باشند. همچنین با شیوه تصحیحی سازگار

نیست چه آنکه پرونده برای تجدید خواهی به جای ارجاع به یک مرجع بالاتر از حیث درجه به

شعبه هم عرض ارجاع می‌گردد.

لذا با وجود آنکه قانونگذار تجدید نظر خواهی نسبت به آراء بدوی کمیسیون ماده صد را

مقرر نهاده است و آنرا به عنوان تضمینی برای احقاق حق تضییع شده احتمالی تجدید نظر خواه

۱ - سید محسن صدرزاده افشار، آئین دادرسی مدنی و بازرگانی، چاپ چهارم، (تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی،

۲ - پیشین، ص ۲۵۶.

سال ۱۳۷۶) ص ۲۵۶.

مورد تاکید قرار داده است اما در ترکیب اعضای تجدیدنظر اهمیت قابل ملاحظه‌ای قائل نشده است.

بر این شیوه تجدیدنظر خواهی نسبت به آراء کمیسیون بدوی ممکن است بن ایراد وارد شود که در یک شهری که کمیسیون ماده صد دارای دو شعبه می‌باشد، هر شعبه کمیسیون، مرجع تجدیدنظر آراء صادره از شعبه دیگر خواهد بود و این احتمال وجود دارد که هر دو شعبه با تبانی یکدیگر از نقض آراء همدیگر خودداری نمایند و هیچگونه سودی از تجدیدنظر خواهی نصیب تجدیدنظر خواه نشود.

علیرغم ایراد مذکور باید گفت: به هر حال شیوه معمول تجدیدنظر خواهی در کمیسیون ماده صد بر عدم امکان تجدیدنظر خواهی و خصوصاً بر تجدیدنظر خواهی به شیوه عدولی به جهات زیر برتری دارد.

۱- رأی صادره مجدداً مورد مذاقه و بررسی قرار می‌گیرد.

۲- اعضای رسیدگی کننده در مرحله تجدیدنظر، کسانی غیر از صادر کنندگان رأی بدوی هستند و رأی بدوی را بهتر از تجدیدنظر خواهی عدولی مورد رسیدگی قرار می‌دهند.

با همه این اوصاف بنظر می‌رسد برای تضمین بهتر در جهت احقاق حق تضییع شده احتمالی تجدیدنظر خواه و رسیدن به هدف مطلوبی که قانونگذاران وضع تجدیدنظر خواهی برای متضرر از حکم مد نظر داشته است؛ یک مرجع تجدیدنظر با ترکیب اعضای که دارای تجربه، مهارت، تخصص بیشتر و بالاتری از اعضای کمیسیون بدوی می‌باشند، تشکیل گردد و این مرجع بدون آنکه هیچ پرونده‌ای را به عنوان مرجع نخستین رسیدگی کند، در مقام یک مرجع تجدیدنظر نسبت به اعتراضاتی که از رأی کمیسیون بدوی می‌شود، رسیدگی ماهیتی نموده و رأی قبلی را ابرام یا نقض نماید و در صورت اخیر، خود مبادرت به صدور رأی جدید بنماید.

گفتار سوم: آثار حقوقی تجدیدخواهی

علیرغم ایراداتی که بر شیوه تجدیدنظرخواهی از رأی کمیسیون بدوی وارد است به هر حال، تجدیدنظرخواهی از رأی کمیسیون بدوی، در یک شعبه هم عرض که اعضای آن در صدور رأی قبلی شرکت نداشته‌اند، انجام می‌گیرد.

نحوه رسیدگی در کمیسیون تجدیدنظر، به مانند شیوه رسیدگی در کمیسیون بدوی می‌باشد. کمیسیون تجدیدنظر با رسیدگی ماهوی مجدد به پرونده، چنانچه رأی بدوی را منطبق با قانون تشخیص بدهد آنرا ابرام می‌نماید و در صورتی که با توجه به محتویات پرونده و دلایل و مدارکی که تجدیدنظر خواه ارائه نموده است، رأی بدوی را غیر قانونی تشخیص بدهد، آنرا نقض و مبادرت به صدور رأی مجدد می‌نماید.

برابر با قسمت اخیر تبصره ۱۰ ماده صد، رأی کمیسیون تجدیدنظر قطعی است و قابل تجدیدنظرخواهی مجدد نمی‌باشد و می‌بایستی به اجرا درآید.

با پایان یافتن رسیدگی به پرونده در کمیسیون تجدیدنظر و صدور رأی قطعی، کلیه تشریفات قانونی که برای ابلاغ رأی بدوی لازم بوده، در اینجا هم لازم‌الرعا می‌باشد. ذیلاً به دو نمونه از آراء کمیسیون ماده صد که در مرجع تجدیدنظر، نقض و ابرام گردیده است اشاره می‌شود:

۱- رأی شماره ۴۳۱۴ مورخه ۷۲/۸/۱۱، شعبه ۳ در مقام تجدیدنظر (کمیسیون ماده صد

شهر تهران)

رأی کمیسیون

«با توجه به سند قطعی انتقال مشتمل بر رهن شماره... مورخ... دفترخانه شماره... تهران و اسناد رسمی اجاره شماره... مورخ... و شماره... مورخ... دفترخانه مذکور، اعتراض اشخاص

ذینفع در قسمتی که راجع به تعیین تکلیف تبدیل یکباب مغازه به سه باب مغازه در رأی بدوی می باشد، وارد به نظر می رسد. با فسخ رأی بدوی در این بخش، رأی به رفع تعرض صادر می شود... این رأی قطعی است»

۲- رأی شماره ۷۶۰۶۱۳ مورخه ۷۶/۴/۲۴، شعبه ۷ در مقام تجدیدنظر (کمیسیون ماده صد

شهر تهران)

رأی کمیسیون

«با توجه به اینکه اعتراض موثری که فسخ رأی را ایجاب نماید ارائه نشده، رأی بدوی عیناً تأیید و استوار می گردد. این رأی قطعی می باشد.

مبحث چهارم: تجدیدنظر خواهی از آراء قطعی کمیسیون، در

دیوان عدالت اداری

• طرح موضوع

در نظامهای دموکراسی، روابط متقابل مردم با قدرت عمومی بر مبنای قانون تنظیم می شود و شخص یا گروه خاصی، دیگر فرمان نمی راند. بلکه این قانون است که به کلیه اشخاص امر و نهی می کند. حاکمیت قانون حکم می کند که اتخاذ کلیه تصمیمات و اجرای کلیه امور سیاسی، اداری و اجرای، بر پایه قوانین و مقررات کلی موضوعه ای باشد که برای همگان حتی دولت ایجاد حق تکلیف نماید.^(۱)

بی تردید «روابط حقوقی روزمره افراد مردم عادی با دستگاههای مقتدر اداری وقتی از موضع اطمینان بخش و عادلانه برخوردار خواهد بود که مقامات اداری در انجام اعمال... خود را موظف به رعایت قوانین حاکم ببینند».^(۲)

پس، به لحاظ ضرورتِ مسؤولیت دولت و اصل حاکمیت قانون، نهادهای برای کنترل و رسیدگی به تخلفات دولت در قوانین کشورها پیش بینی گردیده است. مسؤولیت سیاسی دولت در برابر پارلمان و مسؤولیت اداری و اجرای آن در برابر دستگاه قضائی می باشد. در کشورمان، مسئله مسؤولیت اداری دولت و کنترل تصمیمات و اقدامات دستگاههای اداری، از زمان استقرار مشروطه ذهن و فکر افراد آرمان خواه و عدالت جو را مشغول کرده بود و در قوانین گونه گونه چند

۱ - محمد هاشمی، حقوق اساسی جمهوری اسلامی ایران، جلد دوم، چاپ اول، (تهران انتشارات دانشگاه شهید

بهشتی، سال ۷۰) ص ۵۹۶ - ۵۹۷. ۲ - محمد هاشمی، پیشین، ص ۵۹۷.

بار لزوم نهادی به مانند شورای دولتی فرانسه یادآوری شد.^(۱) تا اینکه سرانجام در سال ۱۳۳۹ قانون شورای دولتی به تصویب رسید و مرجع رسیدگی به امور اداری تعیین شد ولی ظاهراً از همان ابتدا به دلیل اوضاع نامطلوب سیاسی و عدم تمکین دولت های وقت به حاکمیت قانون، قانون مذکور بلا اجرا ماند^(۲) و آرمان داشتن دادگاهی که به شکایت از تصمیم های نادرست اداری رسیدگی کند، تحقق نیافت، بعد از پیروزی انقلاب اسلامی لزوم دستگاهی که بتواند به شکایات و تظلمات و اعتراضات مردم نسبت به دستگاه های دولتی رسیدگی کند در اصل ۱۷۳ قانون اساسی پیش بینی گردید، به موجب این اصل: «به منظور رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات مردم نسبت به مامورین یا واحدها و یا آیین نامه های دولتی و احقاق حقوق آنها دیوانی به نام دیوان عدالت اداری زیر نظر شورای عالی قضایی^(۳) تاسیس می گردد. حدود اختیارات و نحوه عمل این دیوان را قانون تعیین می کند».

با وجود تاخیر در تصویب قانون دیوان عدالت تا بهمن سال ۱۳۶۰، بالاخره در ۱۳۶۰/۱۲/۱۸ تصویب گردید و همچنین در تاریخ ۶۲/۶/۱۰، آئین دادرسی دیوان به تصویب شورای عالی قضایی وقت رسید و تقریباً از همان سال دیوان شروع به کار نموده است. صلاحیت و حدود اختیارات دیوان عدالت اداری در ماده ۱۱ آن قانون آمده است. به موجب بند ۲ ماده ۱۱. یکی از صلاحیت و اختیارات دیوان رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی دادگاه های اداری، هیأت های بازرسی و کمیسیون های مانند کمیسیون های مالیاتی، شورای

۱ - عبدالجمید ابوالحمد، حقوق اداری ایران، پیشین، ص ۳۲۰.

۲ - احمد متین دفتری، پیشین، دیباچه.

۳ - با اصلاحات بعدی، قوه قضائیه، جانشین شورای عالی قضایی گردیده است.

کارگاه، هیأت حل اختلاف کارگری و کارفرما، کمیسیون موضوع ماده صد قانون شهرداریها، کمیسیون موضوع ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و منابع طبیعی^(۱) می‌باشد. بنابراین به موجب حکم مقرر در بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت، راه برای تجدیدنظر خواهی از آراء قطعی کمیسیون ماده صد به دیوان عدالت اداری، گشوده شد. با این توضیح که تا قبل از تشکیل دیوان عدالت اداری، آراء کمیسیون ماده صد، بعد از رسیدگی بدوی و یا احیاناً بعد از مرحله تجدیدنظر خواهی، قطعی و لازم‌الاجرا بوده است و هیچ مرجعی برای تجدیدنظر خواهی از این آراء وجود نداشت.

ذیلاً چگونگی تجدیدنظر خواهی از آراء قطعی کمیسیون ماده صد، در دیوان عدالت اداری را در طی چهارگفتار مورد بررسی قرار می‌دهیم.

گفتار نخست: شرایط لازم برای تجدیدنظر خواهی

اعتراض نسبت به تصمیمات و آراء قطعی مراجع شبه قضائی از جمله کمیسیون ماده صد و ترتیب رسیدگی به آن تابع قواعد کلی و عمومی قانون و آیین دادرسی دیوان عدالت است، معترض بایستی کلیه مقررات مربوط به تنظیم دادخواست و ضمیمه آن را به کیفیت که در آیین دادرسی دیوان آمده است رعایت نماید. لیکن، علاوه بر شرایط عمومی مذکور جهت طرح دعوی، برای تجدیدنظر خواهی از آراء مراجع شبه قضائی دو شرط لازم و ضروری است که در

۱- به موجب ماده واحده «قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع (مصوب ۷۶/۶/۲۹ مجلس شورای اسلامی) مورد مذکور از دایره صلاحیت دیوان عدالت خارج و به یک هیأت ۷ نفره واگذار گردید.

صورت مفقود بودن هر یک از آنها، تجدیدنظرخواهی از آراء این مراجع در دیوان عدالت اداری امکانپذیر نمی باشد.

الف: فرجام خواه باید شخص حقوق خصوصی باشد.

همانطور که قبلاً اشاره شده هدف از تأسیس دیوان عدالت اداری، جلوگیری از تعدیات مراجع و مقامات دولتی به حقوق «مردم»، ممانعت از تجاوز آنها به حریم قانون می باشد و اصل ۱۷۳ قانون اساسی صراحتاً به این امر اشاره دارد. پس، این حق تنها به مردم داده شده است که بتوانند در دیوان عدالت اداری اقامه دعوا نمایند. اما، علیرغم وضوح و صراحت اصل ۱۷۳، ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری طوری انشاء گردیده که دیوان عدالت اداری صلاحیت مطلق دارد، به عبارت دیگر، دیوان تنها، مرجع شکایت مردم (اشخاص حقیقی یا حقوقی حقوق خصوصی) نمی باشد بلکه اشخاص حقوقی حقوق عمومی هم حق اقامه دعوا در دیوان را خواهند داشت و بدین ترتیب زمینه رویه های متضاد را فراهم ساخته است.

برابر با ماده ۱۱، صلاحیت و حدود اختیارات دیوان به شرح ذیل می باشد.

۱- رسیدگی به شکایات و تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از:

الف - تصمیمات و اقدامات واحدهای دولتی ...

ب - تصمیمات و اقدامات مأمورین واحدهای دولتی ...

ج - آئین نامه و سایر نظامات و مقررات دولتی

۲- رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی ...

۳- رسیدگی به شکایات قضات و مشمولین قانون استخدام کشوری ...

عبارت «اشخاص حقیقی یا حقوقی» مندرج در بند یک و کیفیت انشاء بند ۲ ماده مذکور

موجب بروز دونظریه و رویه متفاوت در خصوص تعیین جایگاه شاکی در دیوان عدالت اداری شده است.

نظریه صلاحیت عام دیوان:

ضرفداران این نظریه معتقدند که، اگر چه بر بر اصل ۱۷۳ قانون اساسی، دیوان عدالت اداری مرجع رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات «مردم» علیه دولت می باشد «اما مستند از قسمت اخیر اصل مذکور که مقرر می دارد: «... حدود اختیارات و نحوه عمل این دیوان را قانون تعیین می کند.» باید گفت: با توجه به اختیار مضمنی که قانون اساسی برای تعیین حدود اختیارات و صلاحیت دیوان به قانونگذار عادی (مجلس شورای اسلامی) داده است، این مرجع هم مقرراتی وضع نموده است که علاوه بر مردم، واحدهای دولتی (اشخاص حقوقی حقوق عمومی) هم می توانند حسب مورد با توجه به ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری نزد این مرجع اقامه دعوی نمایند. زیرا:

۱- عبارت «اشخاص حقوقی» مندرج در صدر بند یک ماده ۱۱ قانون مذکور، اطلاق دارد و با هیچ گونه قیدی، مقید و محصور نشده است، لذا علاوه بر اشخاص حقوقی حقوق خصوصی، در برگیرنده اشخاص حقوقی حقوق عمومی هم می باشد. پس، پذیرش دعاوی دولت علیه دولت در دیوان عدالت اداری، هیچگونه منع قانونی ندارد و بلا اشکال است.

۲- ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری، دارای سه بند مستقل و مجزا از هم می باشد. بندهای یک و سه به کسانی که حق اقامه دعوی در دیوان عدالت اداری را دارند، اشاره دارد به نحوی که بند یک با سه شق حق اقامه دعوی را برای «اشخاص حقیقی و حقوقی» شناخته است و بند ۳ هم شکایت استخدامی را تنها برای کارکنان دولت پذیرفته است، اما بند ۲ این ماده مستقل و مجزا از دو بند دیگر انشاء شده است و بطور مطلق می گوید: «رسیدگی به اعتراضات و شکایات از طرف و

تصمیمات قطعی...» مراجع اختصاصی اداری، بدون اینکه ذکری از مقام و موقعیت شاکی بیان نماید. پس، علاوه بر مردم، واحدهای دولتی هم می‌توانند علیه واحدهای دولتی دیگر در دیوان عدالت اداری اقامه دعوی نمایند. به عنوان مثال اگر رأی قطعی کمیسیون ماده صد علیه شهرداری یا یک وزارتخانه باشد، آنها می‌توانند نسبت به آن رأی در دیوان عدالت اداری اقامه دعوی نمایند.^(۱)

نظریه صلاحیت خاص دیوان

طرفداران این نظریه بر این باورند که دیوان عدالت اداری، فقط مرجع رسیدگی به شکایات و اعتراضات مردم علیه دولت می‌باشد و با دلایل زیر، نظرات طرفداران صلاحیت عام دیوان را رد می‌نمایند.

۱- فلسفه تأسیس دیوان عدالت اداری، جلوگیری از تعدیات و تجاوزات دولت به حقوق مردم می‌باشد، بدین لحاظ فقط مردم حق اقامه دعوا در دیوان عدالت خواهند داشت. همچنین پذیرش طرح دعوی در دیوان عدالت اداری از سوی یک واحد دولتی علیه واحد دولتی دیگر در حالی که منافع و مصالح ایشان یکسان و مجموعاً یک نظام اداری واحدی را تشکیل می‌دهند، غیر منطقی و بی‌مفهوم خواهد بود. و اصل ۱۷۳ قانون اساسی به صراحت دیوان را مرجع رسیدگی به تظلمات و تعدیات دولت و مأمورین دولت به حقوق مردم قرار داده است و در خصوص رسیدگی به دعاوی واحدهای دولتی علیه واحدهای دولتی دیگر، حکمی انشاء نکرده است.

۱- صدرالحفاظی، پیشین، ص ۱۰۸ تا ۱۱۰.

۲- قانونگذار در دیباچه^(۱) قانون دیوان عدالت اداری به اصل ۱۷۳ قانون اساسی تمسک جسته و آنرا مستند تدوین قانون دیوان عدالت اداری قرار داده است. همچنین برابر با اصل چهارم^(۲) و نود و چهارم^(۳) قانون اساسی، کلیه قوانین عادی باید مطابق با قانون اساسی و احکام شرعی تدوین شده باشد و در جایی که شورای نگهبان آنرا (قانون) خلاف ببیند برای تجدید نظر به مجلس برمی گرداند. پس، تنفیذ قانون دیوان عدالت اداری از سوی شورای نگهبان، بیانگر این معنی است که این قانون با قانون اساسی مغایرتی نداشته و کاملاً در راستای حکم مقرر در اصل ۱۷۳ قانون اساسی تدوین شده است.

بنابراین، مراد از عبارت «اشخاص حقوقی» مندرج در بند یک ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری، شامل واحدهای دولتی نمی شود. و عدم ذکر «اشخاص حقوق خصوصی» به دنبال

۱- «در اجرای اصل یکصد و هفتاد و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران» اصل یکصد و هفتاد سوم: «به منظور رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات مردم نسبت به مأمورین یا واحدها و یا آئین نامه های دولتی و احقاق آنها، دیوانی به نام دیوان عدالت اداری زیر نظر شورای عالی قضائی تأسیس می گردد حدود اختیارات و نحوه عمل این دیوان را قانون تعیین می کند، دیوان عدالت اداری که از این پس در این قانون دیوان نامیده می شود بر طبق مقررات این قانون تشکیل و حدود اختیارات و نحوه عمل آن تعیین می گردد».

۲- اصل چهارم قانون اساسی:

کلیه قوانین و مقررات مدنی، جزائی، مالی، اقتصادی، اداری، فرهنگی، نظامی، سیاسی و غیر اینها باید بر اساس موازین اسلامی باشد. این اصل را اطلاق با عموم همه اصول قانون اساسی و قوانین و مقررات دیگر حاکم است و تشخیص این امر - عهده فتهاء شورای نگهبان است -

اصل نود و چهارم قانون اساسی:

کلیه مصوبات مجلس شورای اسلامی باید به شورای نگهبان فرستاده شود. شورای نگهبان موظف است آنرا حداکثر ظرف ده روز از تاریخ وصول از نظر انطباق بر موازین اسلام و قانون اساسی مورد بررسی قرار دهد و چنانچه آنرا مغایر ببیند، برای تجدید نظر به مجلس باز گرداند و در غیر این صورت مصوبه قابل اجرا است».

مبارت «اشخاص حقوقی» و همینطور عدم ذکر واژه «مردم» در ماده مذکور به لحاظ بدیع و روشن کردن این اصل که «دیوان مرجع رسیدگی به شکایات مردم علیه دولت. می باشد» و تنها مردم می توانند در جایگاه شاکی قرار بگیرند، بوده است. (۱) (۲)

۱- نصرالله صدرالحفاظی، پیشین، ص ۱۱۱ تا ۱۱۴.

۲- رویه های شعب دیوان عدالت اداری هم در این باب متفاوت بوده است که ذیلاً به چند نمونه از آراء شعب دیوان اشاره می شود:

رای شماره ۵۳۸ مورخ ۶۵/۱۰/۱۱ شعبه ۵ (دیوان، در خصوص اعتراض شرکت دولتی زغال سنگ کرمان، نسبت به رای قطعی هیات حل اختلاف اداره کار و امور اجتماعی کرمان که با رسیدگی به اعتراض واحد دولتی در اساس قضیه به لحاظ اینکه ایرادی بر رای معترض عنه وارد نمی باشد. به رد اعتراض اظهار نظر کرده است و یا رای شماره ۴۹۹ مورخ ۶۵/۵/۲۷ شعبه ۷ دیوان، راجع به اعتراض وزارت نفت «شرکت ملی نفت ایران» نسبت به آراء شورای کارگاه و هیات حل اختلاف اداره کار گچساران و رای قطعی هیات عالی حل اختلاف وزارت کار و امور اجتماعی که با رسیدگی به اعتراض «اساس موضوع شکایت اعتراض را وارد تشخیص داده است. و یا همچنین شعبه اول دیوان، به شرح دادنامه شماره ۱۷۷۹ مورخ ۶۵/۱۰/۱۸ در خصوص دعوی بانک تجارت به ظرفیت سرچنگلداری استان گیلان بخواسته: اعتراض نسبت به رای قطعی کمیسیون موضوع ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع کشور با قبول صلاحیت خود، بدلیل اینکه در صدور رای مزبور قانون نقض نشده، اعتراض را مردود دانسته است.

در خصوص صلاحیت دیوان مبنی بر قبول شکایات مردم علیه واحدهای دولتی می توان به آراء ذیل اشاره کرد. شعبه دهم دیوان عدالت اداری، طی دادنامه شماره ۲۵۴ مورخ ۶۶/۸/۲۴ در خصوص شکایت شرکت سهامی ذوب آهن اصفهان به ظرفیت شهرداری چادگان به خواسته ابطال رای کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری مزبور، چنین رای داده است که «با توجه به محتویات پرونده نظر به اینکه دیوان عدالت اداری، به موجب اصل ۱۷۳ قانون اساسی و ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت. مرجع رسیدگی به شکایات و نظامات و اعتراضات مردم از تصمیمات و اقدامات و احدا و سازمانها و مؤسسات دولتی است، علیهذا، بند ۲ ماده مرقوم نیز صرفاً ناظر شکایات و اعتراضات مردم نسبت به آراء و تصمیمات قطعی مراجع مقرر در این بند بوده و نتیجتاً شکایت شرکت سهامی ذوب آهن که یک سازمان دولتی است، از رای کمیسیون ماده ۷۷ شهرداری به هر تقدیر، قابل رسیدگی در دیوان عدالت اداری نبوده و به این لحاظ رد می شود. رای قطعی است». و نیز شعبه مذکور در دعوی بانک کشاورزی به خواسته ابطال رای هیئت (ادامه پاورقی در صفحه بعد)

بدین ترتیب به جهت اختلاف تفسیر و برداشت متفاوت از ماده ۱۱ قانون «دیوان عدالت اداری» شعبات دیوان آراء متفاوت صادر می نمودند، تا اینکه در یک موضوع به لحاظ تعارض رأی شعبه اول با آراء شعب دوم و ششم و سیزدهم دیوان، موضوع در هیأت عمومی دیوان مطرح شد و این هیأت در مقام ایجاد وحدت رویه قضائی با قبول نظریه «اختصاص جایگاه شاکی به مردم» به اختلاف نظرات و آراء موجود در این زمینه پایان داده و به موجب دادنامه های شماره ۳۷ و ۳۸ و ۳۹ مورخ ۶۸/۷/۱۰ به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی نمودند.

«نظریه اینکه در اصل یکصد و هفتاد و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران منظور از تأسیس دیوان عدالت اداری، رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات مردم نسبت به

(ادامه پاورقی از صفحه قبل)

حل اختلاف کار به موجب دادنامه شماره ۱۴۹۹ مورخ ۶۵/۹/۶ با صدور رأی مشابه، رسیدگی به اعتراض واحد دولتی نسبت به آراء و تصمیمات مراجع اختصاصی اداری موضوع بند ۲ ماده ۱۱ قانون را در صلاحیت دیوان ندانسته و با این استدلال شکایت را رد کرده است.

همچنین مطابق دادنامه شماره ۹۹۰ مورخ ۶۵/۱۲/۹ شعبه چهاردهم دیوان، چنین استدلال کرده است که: «... نظر به اینکه بند یک ماده ۱۱ که رسیدگی به شکایات و تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی خصوصی بوده و ناظر به اشخاص حقوقی عمومی که دولت باشد نبوده و ذکر عبارت تبصره ذیل بند الف ماده ۲ آئین دادرسی دیوان عدالت اداری، به این شرح «اگر شاکی نهاد و ارگان باشد، تنها نام نهاد و عنوان شاکی» به امضاء مسئول کافی است. نیز صراحتاً مخالف اصل ۱۷۳ قانون اساسی و مقدمه قانون دیوان عدالت اداری و ماده ۱۱ همان قانون و ماده یک آئین دادرسی دیوان عدالت اداری، از جهت گواهی امضاء شاکی و به خصوص که نسبت به افراد مقیم خارج از کشور نیز کلمه افراد را بکار برده است. می باشد. لذا به اعتبار اینکه رسیدگی به دعاوی دولت، علیه دولت در صلاحیت دیوان عدالت اداری نمی باشد و به اعتبار دعاوی جلب ثالث و خواسته های طرفین، پرونده های اصلی و طاری و اقدامات انجام شده، از طرف سازمان عمران اراضی سابق اصفهان و اداره آموزش و پرورش اصفهان و پاسخ اداره کل زمین شهری اصفهان، رسیدگی به موضوع در صلاحیت دادگاه حقوقی محل وقوع ملک «دادگاه حقوقی اصفهان» بوده و به اعتبار شایستگی آن دادگاه، قرار عدم صلاحیت دیوان عدالت اداری صادر و اعلام می گردد...»
به نقل از صدرالحقانی، پیشین، ص ۱۱۴ تا ۱۱۶).

مأمورین یا واحدهای دولتی تصریح گردیده و با توجه به معنی لغوی و عرفی کلمه مردم، واحدهای دولتی از شمول مردم خارج و به اشخاص حقیقی یا حقوقی حقوق خصوصی اطلاق می شود و مستند از بند یک ماده ۱۱ «دیوان نیز اشخاص حقیقی و حقوقی حقوق خصوصی می باشند. علیهذا شکایات و اعتراضات واحدهای دولتی در هیچ مورد قابل طرح و رسیدگی در شعب دیوان عدالت نمی باشد... این رأی طبق ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری در مورد مشابه برای شعب دیوان و سایر مراجع لازم الاتباع می باشد».

بنابراین، تنها اشخاص حقیقی یا حقوقی حقوق خصوصی حق طرح شکایت و یا تجدید نظرخواهی از آراء مراجع شبه قضائی از جمله کمیسیون ماده ۲۰ به دیوان عدالت اداری دارا می باشد. شهرداری و یا سایر اشخاص حقوقی حقوق عمومی نمی توانند به استند بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری نسبت به رأی کمیسیون ماده ۲۰ در دیوان تقاضای تجدید نظرخواهی اقامه نمایند.

ب: قطعیت یافتن آراء و تصمیمات مراجع شبه قضائی

یکی دیگر از شرایط لازم و ضروری جهت تجدید نظرخواهی در دیوان عدالت اداری نسبت به آراء و تصمیمات مراجع شبه قضائی از جمله کمیسیون ماده ۲۰، قطعیت یافتن آراء و تصمیمات این مراجع می باشد و این امر صراحتاً در بند ۲ ماده ۱۱ دیوان مقرر گردیده است.^(۱) بنابراین تا وقتی که رأی کمیسیون ماده ۲۰ به مرحله قطعیت نرسیده باشد، تجدید نظرخواهی از آن رأی در دیوان پذیرفته نمی شود.

سوالی که به ذهن می رسد این است که چگونه آراء کمیسیون ماده ۲۰ به مرحله قطعیت

۱ - رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات «قطعی» دادگاههای اداری، هیات های بازرسی و ...».

می‌رسد؟ بطوری که امکان آن موجود آید که از آن رأی در دیوان عدالت اداری تقاضای تجدید نظرخواهی نمود.

مستفاد از تبصره ۱۰ ماده صد قانون شهرداری، آراء کمیسیون به دو طریق به مرحله قطعیت می‌رسد:

۱- اعتراض نسبت به رأی کمیسیون بدوی و رسیدگی و صدور رأی در مرحله تجدید نظر که در اینصورت رأی اخیر، قطعی و لازم‌الاجراء می‌باشد.

۲- انقضای مهلت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ رأی بدوی و عدم اعتراض به آن که در اینصورت رأی بدوی قطعی و لازم‌الاجراء می‌گردد.

بنابراین بعد از حصول یکی از دو حالت مذکور، رأی کمیسیون قطعی می‌شود و تا قبل از حصول یکی از دو حالت فوق‌الذکر، هرگونه تجدید نظرخواهی از آن رأی در دیوان، قابل رد می‌باشد؛ معمولاً اولین وظیفه دیوان در رسیدگی به این قبیل شکایات، انجام بررسیهای لازم، به منظور احراز قطعیت و یا عدم قطعیت رأی مورد اعتراض است. مستفاد از مدلول بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری، لازم است که رأی مورد اعتراض در تاریخ تقدیم دادخواست قطعی باشد تا عنوان شکایت از رأی قطعی بر آن صدق کند.

شعبه دهم دیوان عدالت اداری در این زمینه به شرح دادنامه شماره ۱۴۱۱ مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۰۵ چنین رأی داده است: «با توجه به محتویات پرونده که در خصوص رأی مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۲۳ هیأت حل اختلاف اداره کار و امور اجتماعی قائمشهر که مورد شکایت واقع شده، نظر به اینکه حسب پاسخ واصله رأی مزبور در تاریخ تقدیم دادخواست غیرمنطقی بوده و به لحاظ اعتراض ناشی در هیأت عالی حل اختلاف، پرونده مطرح و در حال رسیدگی بوده است؛ و از طرفی بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری، منحصرأ آراء و تصمیمات قطعی، قابل اعتراض و شکایت در دیوان

عدالت اداری می باشد، علیهذا، طرح شکایت قبل از قطعیت و صدور رأی قطعی اصولاً موقعیت قانونی نداشته و به این لحاظ قرار رد شکایت صادر می شود»^(۱).

برای تجدید نظرخواهی از آراء قطعی کمیسیون ماده صد در دیوان عدالت اداری نیاز به رعایت مهلت خاصی نمی باشد به طوری که در هر زمان می توان از آراء قطعی کمیسیون به دیوان تجدید نظرخواهی نمود.

البته تعیین مهلت برای تجدید نظرخواهی از آراء کمیسیون ماده صد در دیوان عدالت اداری دارای دو مزیت است.

۱- از احیاء دعاوی کهنه و فراموش شده که مرجع تراکم کار و کندی در رسیدگی به دعوی فراهم می سازد، جلوگیری می شود.

۲- به لحاظ تعیین مهلت خاص برای تجدید نظرخواهی از آراء قطعی بعضی از مراجع شبه قضائی، از هرگونه تبعیض جلوگیری می شود. مثلاً یک کارمند حداکثر تا یک ماه پس از ابلاغ رأی قطعی از هیات های رسیدگی به تخلفات اداری، می تواند به دیوان عدالت اداری شکایت نماید.^(۲) در حالی که یک متضرر از رأی قطعی کمیسیون ماده صد در هر زمانی می تواند از آن رأی به دیوان تجدید نظرخواهی نماید.

بنابراین، لازم است برای جلوگیری از طرح دعاوی قدیمی، تراکم کار، کندی در رسیدگی تبعیض بین شاکیان، و جلوگیری از تزلزل و بی ثباتی آراء کمیسیون و ... مهلتی جهت طرح شکایات از آراء صادره قطعی این مرجع در دیوان عدالت تعیین گردد.

۱- به نقل از صدرالحفاظی، پیشین، ص ۲۹۶.

۲- ماده ۲۱ قانون رسیدگی به تخلفات اداری (مصوب ۱۳۱۲، مجلس شورای اسلامی).

گفتار دوم: آئین رسیدگی نسبت به آراء کمیسیون

همانطور که قبلاً اشاره شد، معترض از رأی کمیسیون می‌بایست دادخواست تقدیم دیوان بنماید و کلیه شرایط برای تقدیم دادخواست را رعایت نماید.^(۱) بعد از تقدیم دادخواست نسخه‌ای از آن به پیوست ضmann، در صورت وجود ضmann به طرف دعوی ابلاغ می‌گردد. ابلاغ اوراق و احکام تصمیمات دیوان، بوسیله مأمورین ابلاغ و اجرای دادگستری و با ضوابط آئین دادرسی مدنی صورت می‌گیرد.^(۲)

بعد از ارجاع پرونده به شعبه مربوطه و رعایت تشریفات قانونی لازم، کار رسیدگی به اعتراض شروع می‌شود. رسیدگی دیوان به شکایات از تصمیمات و آراء قطعی مراجع شبه قضائی از جمله کمیسیون ماده صد بصورت شکلی می‌باشد. در نتیجه اعتراض، دعوی بطور کامل به دیوان منتقل نمی‌شود و از جمیع جهات مورد بررسی قرار نمی‌گیرد. زیرا دیوان در این دعاوی به مسائل و موضوعات ماهوی نظر نمی‌کند و توجهی به اساس مناقشه و اختلاف از جهت احراز صحت و ستم دعاوی مطروحه ندارد، بلکه محور کار دیوان در این قبیل دعاوی این است که تشخیص دهد، در ترتیب رسیدگی و حکم، قانون و مقررات رعایت شده است یا نه؟ در صورت مشاهده تخلف از قواعد آمره آنرا نقض، و آلا ابرام «تأیید» نماید و به هیچ وجه نباید وارد مسائل موضوعی قضیه شود. یا در مقام تصحیح و اصلاح رأی معترض عنه و یا انشاء حکم ماهوی جدید برآید. چه رسیدگی و اتخاذ تصمیم در ماهیت این امور، در صلاحیت اختصاصی مراجع شبه قضائی قرار گرفته و ورود دیوان در آن، خود از مصادیق بارز نقض قانون به شمار خواهد آمد. بدین لحاظ، قانونگذار با توجه به اینکه دیوان عدالت اداری در غالب موارد رسیدگی

۱ - ماده ۱۲ آئین دادرسی دیوان عدالت اداری. ۲ - ماده ۱۷ آئین دادرسی دیوان عدالت اداری.

ماهوری می‌نماید، صلاحیت آنرا در مورد اعتراضات نسبت به آراء قطعی مراجع مزبور محدود و «منحصراً از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالف به آنها» تعیین کرده است.^(۱)

شعبه مربوطه با توجه به نحو رسیدگی مقرر در قانون (رسیدگی شکلی) پرونده را مورد بررسی قرار می‌دهد و در پایان نسبت به رأی معترض عنه اتخاذ تصمیم می‌نماید. تصمیم دیوان در این خصوص از دو حال خارج نمی‌باشد، یا رأی کمیسیون (رأی معترض عنه) را ابرام می‌نماید و یا اینکه آنرا نقض می‌کند. که هر یک از این دو حالت مذکور دارای آثار حقوقی مربوطه به خود است که ذیلاً به آنها اشاره می‌شود.

الف - تصمیم دیوان مبنی بر ابرام رأی

چنانچه شعبه دیوان بعد از پایان رسیدگی، تشخیص دهد که هیچگونه نقضی بر رأی کمیسیون وارد نمی‌باشد. در اینصورت آن را ابرام می‌نماید، در نتیجه، محکوم علیه (تجدید نظرخواه) مکلف است مفاد رأی کمیسیون را اجرا نماید. و در صورتی که رأی کمیسیون

- ۱- ذیلاً به ذکر مواردی که می‌تواند از موجبات نقض باشد اشاره می‌گردد.
- ۱- هرگاه مرجع صادرکننده رأی با شرکت افرادی که در قوانین و مقررات منظور گردیده تشکیل نشده باشد. مثلاً به جای نماینده وزارت کشور در کمیسیون ماده صد شخص ثالثی شرکت نماید.
- ۲- چنانچه قواعد آمره و اصول مسلم و بدیهی دادرسی از جمله مقررات مربوط به ابلاغ اوراق و قواعد مقرر برای بیان ادعا و یا دفاع از آن و یا امکان تدارک و ارائه اسناد و مدارک موثر در دعوی رعایت نشود و موجبات تضییق با تفویض حقوق معترض به رأی فراهم گردد. رأی معترض عنه نقض می‌شود.
- ۳- ترتیب اثر ندادن به دلایل و مستندات معتبر و موثر در دعوی و یا استنتاج خلاف معمول و متعارف از مدلول آنها. از موجبات نقض است.

- ۴- در صورتی که تصمیم یا رأی مورد اعتراض موجه و مدلل نباشد، نقض خواهد شد.
- ۵- ابهام و اجمال در مفاد مدلول رأی، به نحوی که موجب تردید و شبهه در تشخیص نتیجه رأی یا قاطعیت آن در تعیین تکلیف موضوع متنازع فیه یا میزان محکوم به و امثالهم گردد. سبب نقض رأی مورد اعتراض خواهد بود و

قبلاً اجرا شده باشد. مشارائیه حق هیچگونه ادعا و اعتراضی را نخواهد داشت.

ب - تصمیم دیوان مبنی بر نقض رأی

شعب دیوان در مواردی ممکن است با بررسی و ملاحظه دلایل مدارک و مستندات معترض، اعتراض ایشان را مبنی بر غیر قانونی دانستن رأی قطعی صادره از کمیسیون ماده صد وارد دانسته و رأی مزبور را نقض نماید. نقض رأی قطعی کمیسیون ماده صد و یا هر مرجع شبه قضائی دیگر، متضمن آثاری به شرح ذیل می باشد.

یکم - نقض رأی قطعی کمیسیون یا هر مرجع شبه قضائی دیگر، به منزله بی اعتبار ساختن آن است. و وضعیت اختلاف یا دعوی مطروحه را به حالت قبل از رسیدگی و صدور رأی برمی گرداند. به طوری که گویی در این خصوص هیچ رأیی صادر نشده است. پس، مرجع رسیدگی کننده به پرونده رأی منقوض، مکلف است آنرا مجدداً رسیدگی و رأی مقتضی صادر نماید.

دوم - همانطور که در قسمت اخیر بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری مقرر گردیده است،^(۱) رسیدگی به اعتراض نسبت به آراء قطعی صادره از مراجع شبه قضائی از جمله کمیسیون ماده صد در دیوان عدالت اداری، به صورت شکلی انجام می گیرد و نقض آراء قطعی، تنها به جهت عدم رعایت قوانین و مقررات آمره خواهد بود و هیچگاه متضمن رد یا قبول اعتراض در مسائل و موضوعات ماهوی این قبیل اعتراضات نمی باشد. چه وارد شدن در ماهیت دعوی مورد اعتراض از دایره صلاحیت دیوان عدالت اداری خارج و در حیطه مرجع رسیدگی کننده به

۱- بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری: «... منحصرأ از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالف با آنها».

اصل دعوی قرار دارد و این مرجع مکلف است نسبت به دعوی مطروحه تصمیم مقتضی اتخاذ نماید.

سوم - شعبه هم عرضی که پرونده بعد از نقض رأی قطعی توسط دیوان به آن ارجاع تا نسبت به آن رسیدگی نماید، مکلف است از حکم دیوان پیروی نماید و آنرا در رأیش مد نظر قرار دهد و برخلاف محاکم دادگستری،^(۱) مجاز به اصرار از رأی منقوض قبلی کمیسیون نمی باشد.

شاید ایراد شود که تبعیت کمیسیون از حکم دیوان با اصل استقلال مراجع و دادرسان در امر رسیدگی منافات دارد و اعضای تصمیم گیرنده در این مرجع را از هرگونه اظهار نظر ناتوان می سازد.

در پاسخ باید گفت: اصولاً رسیدگی به تمامی دعاوی باید در صلاحیت محاکم دادگستری باشد. تأسیس مراجع شبه قضائی، به حکم ضرورت و استثنائی بر اصل می باشد. کلیه این مراجع، غیرقضائی می باشند و وجود یک نفر قاضی در بعضی از این مراجع، به آن رنگ قضائی نمی بخشد و نمی توان آنها را به چشم یک محکمه قضائی که در آن یک نفر قاضی اتخاذ تصمیم

۱ - ماده ۲۴ قانون تشکیل دادگاههای عمومی، و انقلاب (مصوب ۱۳۷۳/۴/۲۲)

«مرجع رسیدگی پس از نقض در دیوان عالی کشور به شرح ذیل می نماید:

الف - در صورت نقض قرار در دیوان عالی کشور، باید از نظر دیوان متابعت نماید و وارد رسیدگی ماهوی شود.
ب - در صورت نقض حکم به علت نقض تحقیقات، باید تحقیقات مورد نظر دیوان را انجام دهد، سپس مبادرت به انشاء حکم نماید.

ج - در صورت نقض حکم در غیر موارد مذکور دادگاه می تواند رأی اصراری صادر نماید. اگر یکی از کسانی که حق درخواست تجدید نظر دارد تقاضای تجدید نظر نماید پرونده مجدداً در دیوان عالی کشور مورد بررسی قرار می گیرد، هرگاه شعبه دیوان عالی کشور استدلال دادگاه را بپذیرد، حکم را ابرام می نماید و در غیر این صورت پرونده در هیات عمومی شعب حقوقی یا کیفری دیوان عالی کشور حسب مورد مطرح و چنانچه نظر شعبه دیوان عالی کشور مورد تأیید قرار گرفت حکم نقض و پرونده به شعبه دیگر دادگاه ارجاع خواهد شد. دادگاه مرجوع الیه با توجه به استدلال هیات عمومی دیوان عالی کشور حکم مقتضی صادر و این حکم قطعی است.»

می‌نماید. مورد ملاحظه قرار داد. قاضی یک محکمه تالی در محاکم دادگستری از آن جهت که یک قاضی است و دارای استقلال رأی می‌باشد می‌تواند تحت شرایطی به رأی قبلی که توسط دیوان عالی کشور نقض شده، اصرار بورزد. در حالی که تنها در رأس محاکم شبه قضائی، (دیوان عدالت اداری) قضات اتخاذ تصمیم می‌نمایند و قضائی می‌باشد، سایر مراجع تالی، غیرقضائی هستند. اصرار ورزیدن کمیسیون ماده صد از رأی منقوض آن مرجع در دیوان عدالت اداری، با توجه به موقعیت مراجع شبه قضائی و فلسفه تشکیل دیوان عدالت اداری در اصل ۱۷۳ قانون اساسی، محلی را عراب ندارد.

نه هیچیک از مراجع شبه قضائی از جمله کمیسیون ماده صد، حق اصرار از رأی منقوض آن مرجع در دیوان عدالت اداری را ندارند.

لازم به ذکر است که از رأی اخیر کمیسیون ماده صد می‌شود مجدداً در دیوان عدالت اداری تقاضای تجدید نظرخواهی نمود. و عدم صدور رأی اصراری به معنی عدم امکان تجدید نظرخواهی در دیوان عدالت اداری نمی‌باشد.

کفتار سوم: رأی کمیسیون و دستور موقت دیوان

هدف اصلی از دادرسی در محاکم، فصل خصومت و احقاق حقوق تضییع شده اشخاص با نهایت دقت، بررسی و در سایه عدالت و انصاف می‌باشد. تحقق یک دادرسی عادلانه و غیرمعرضانه زمانی امکان پذیر است که قاضی محکمه در کمال صبر و حوصله دلایل و مدارک و

مستندات ارائه شده را مورد بررسی و بادقت به اظهارات طرفین دعوی و... گوش فرا دهد. بی‌شک، تدارک هر یک از این مقدمات و اقدامات لازم و ضروری به صرف وقت و تشکیل جلسات متعدد محتاج می‌باشد و در کنار آن، لزوم رعایت مهلت‌های قضائی برای اجرای یک حکم یا اعتراض نسبت به آراء صادره از طریق تجدید نظرخواهی، اعاده دادرسی، اعتراض ثالث و...، همچنین افزایش حجم پرونده‌های مطروحه در دادگاهها از دیگر عواملی هستند که برکندی کار می‌افزایند، بطوری که در پاره‌ای موارد، تعیین تکلیف یک دعوی سالهای متهدی به طول می‌انجامد و در این راستا ضرر و زیانهای زیادی به ذینفع وارد می‌شود.

اما در پاره‌ای از دعاوی مطروحه در محاکم، خواسته خواهان از چنان اهمیتی برخوردار است که اگر دادگاه بخواهد از راه دادرسی معمول و متداول در محاکم عمل نماید، نه تنها نتیجه مطلوب و خوشایندی عاید نمی‌گردد، بلکه ممکن است چنان ضرری به خواهان وارد آید که غیرقابل جبران باشد و رأی صادره حکم نوشداروی پس از مرگ را پیدا کند.

حال این سؤال مطرح می‌شود که در اینگونه موارد چه باید کرد؟ آیا خواهان در اینگونه دعاوی می‌بایست همانند سایر شکات به انتظار بیاستند تا وقت دادرسی وی فرا برسد؟ بدون تردید عدالت و منطق حکم می‌کند که نسبت به این قبیل موارد راه چاره‌ای اندیشه شود و خواهان در پیج ختم تشریفات پیچیده رسیدگی سرگردان نشود.

برای حل این موضوع در قوانین بسیاری از کشورها^(۱) از جمله کشورمان مقررات ویژه‌ای

۱. مصل دادرسی فوری «از عرف پاریس سرچشمه گرفته و قواعد آن از روی طرز عملیات مأمورین اجرا دادگاه اقتباس شده است. فرمان پادشاهی ۱۶۶۷ فرانسه قواعدی برای آن تدوین نکرده بود. قانون آئین دادرسی ۱۸۰۶ قواعد دادرسی فوری را به اجمال و اختصار از ماده ۱۸۰۶ تا ۱۸۱۲ برگزار کرد.» (سید محسن صدرزاده افشار، پیشین، ص ۲۳۰).

(دادرسی فوری) اتخاذ گردیده است که بر اساس آن قضات محاکم می توانند به تقاضای خواهان با رعایت شرایط خاص بدون ورود در ماهیت قضیه نسبت به حفظ حقی که در مخاطره و ضایع شدن قرار دارد، دستور مقتضی صادر نمایند و تا تعیین ماهوی دعوی از ایجاد ضرر و زیان شاید جبران ناپذیر به ذینفع جلوگیری کنند. مثلاً زمانی که شخصی مدعی مالکیت زمین غیر می شود و بدون اثبات این امر شروع به قلع و قمع ابنیه و اشجار می نماید، تأخیر در رسیدگی به شکایت خواهان (مالک ملک) ممکن است خسارات جبران ناپذیری را متوجه او سازد در حالی که صدور توقیف عملیات متصرف از سوی دادگاه قبل از رسیدگی به اصل دعوی، از ورود خسارت احتمالی سنگین جلوگیری می نماید.

رسیدگی فوری یا «دستور موقت» در ماده ۷۷۰ قانون آئین دادرسی مدنی پیش بینی شده و مقرر می دارد: «در اموری که محتاج به تعیین تکلیف فوری است و همچنین در مورد اشکالاتی که در جریان اجرای احکام^(۱) یا اسناد لازم الاجرای اداره ثبت^(۲) پیش می آید، محتاج به دستور

۱ - مثلاً «حکمی مبنی بر محکومیت شخصی صادر شده است. محکوم له درخواست صدور اجرائیه می نماید در زمان اجراء محکوم علیه به اجراء مراجعه و با ارائه رسید عادی مدعی می گردد محکوم به را تادیب کرده است. محکوم له، سند محکوم علیه را مورد انکار یا تردید قرار می دهد. در این صورت چون یک بار دادگاه در ماهیت امر رسیدگی و حکم مقتضی را صادر نموده و از طرفی محکوم علیه نیز حق و حقوقی دارد و اگر با توجه به تکذیب رسید پرداخت وجه، عملیات اجرائی ادامه یابد، یک دین را دوبار خواهد پرداخت. لذا می تواند درخواست جداگانه ای به آن دادگاه بدهد و ضمن دادخواست دادرسی فوری توقیف و نهایتاً ابطال اجرائیه را بخواهد...» (نعمت احمدی، پیشین، ص ۲۵۵).

۲ - مثلاً شخصی به موجب یک فقره سند رسمی، مبلغی از دیگری وام می گیرد و سپس آنرا پرداخته، قبض عادی اخذ می کند. با وجود این صاحب سند آنرا به مرحله اجرا می گذارد، طرف فوراً دادخواستی به خواسته توقیف و ابطال عملیات اجرائی تقدیم دادگاه محل می کند و دادگاه پس از صدور قرار توقیف عملیات اجرائی در وقت اداری فوق العاده به اصل دعوی رسیدگی کرد و سند رسمی را که در واقع از اعتبار افتاده است، ابطال می کند. (سید محسن صدرزاده افشار، پیشین، ص ۲۳۱ و ۲۳۲).

فوری است. دادرس دادگاه می‌تواند به درخواست ذینفع موافق مواد زیر دستور موقت صادر نماید.»

پس دادرسی فوری برای دودسته امور قابل اعمال است. یکی اموری که محتاج به تعیین تکلیف فوری است و دیگری اشکالاتی که در جریان اجرای احکام یا اسناد لازم اجرای ثبت پیش می‌آید و محتاج به دستور فوری است.^(۱)

بدین ترتیب به لحاظ نقش فوق‌العاده‌ای که دادرسی فوری در امر رسیدگی در دعاوی دارد، قانونگذار این ابزار قانونی را به قضات محاکم داده است که در مواقع لازم مورد استفاده قرار دهند. حال این سؤال به ذهن می‌رسد که آیا چنین بایی در دیوان عدالت اداری باز می‌باشد یا نه؟ مثلاً هنگامی که شهرداری به جهت امتناع محکوم علیه (مالک) از اجرای حکم قطعی مبنی بر تخریب بنا، صادره از کمیسیون، رأساً نسبت به اجرای حکم مبادرت ورزد، و در این اثنا، محکوم علیه در دیوان عدالت اداری، از رأی قطعی مذکور تقاضای تجدید نظرخواهی نماید و خواهان توقیف عملیات تخریب قبل از رسیدگی به پرونده شود. آیا در اینصورت دیوان نسبت به چنین تقاضایی ترتیب اثر می‌دهد؟ به عبارت دیگر با دادرسی فوری «دستور موقت» عملیات اجرای تخریب را متوقف می‌سازد؟ یا اینکه چنین ابزار قانونی در آئین دادرسی دیوان پیش‌بینی نگردیده است؟

موضوع دستور موقت تا قبل از سال ۱۳۷۲ در قانون دیوان عدالت اداری پیش‌بینی نشده بود. در حالیکه ضرورت آن همانند موارد مطروحه در محاکم دادگستری کاملاً محسوس و چنین تبعیضی بین اشخاص در دو مرجع دور از عدالت و منطق بوده است.

در تاریخ ۷۲/۲/۲۶ با الحاق تبصره‌ای به ماده ۱۵ قانون دیوان عدالت اداری «دستور موقت»

۱- برای اطلاع بیشتر، ر.ک مواد ۷۷۰ به بعد قانون آئین دادرسی مدنی.

مصرح در ماده ۱۱ این قانون بنا به اعلام شاکی ضمن دادخواست تقدیمی موجب ورود خسارت گردد، در صورت احراز موضوع، شعبه می تواند دستور موقت مبنی بر توقیف عملیات اجرایی تا تعیین تکلیف قطعی شکایت صادر نماید.»

به موجب آئین نامه اجرایی^(۱) قانون الحاق پنج تبصره به مواد ۱۵، ۱۸، ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری، تقاضای دستور موقت می بایست همزمان با تقدیم دادخواست باشد و تقاضای آن پس از تقدیم دادخواست در صورتی مسموع است که موجب آن بعداً حادث شده باشد. همچنین صدور دستور موقت تأثیری در اصل دعوی مطروحه ندارد و در صورت رد شکایت یا صدور قرار اسقاط یا ابطال دادخواست اصلی، منفی الاثر می گردد. شعبه دیوان موظف است در صورت صدور دستور موقت، نسبت به اصل دعوی خارج از نوبت رسیدگی و رأی مقتضی صادر نماید. دستور موقت به مانند حکم، دادنامه می شود و مدیر دفتر مکلف است، آنرا برای ابلاغ و اجرا به مرجع طرف شکایت ارسال نماید.^(۲)

بدین ترتیب مطابق حکم تبصره ماده ۱۵ قانون دیوان عدالت اداری معترض به رأی کمیسیون ماده صد و همچنین سایر مراجع مقرر در ماده ۱۱ قانون مذکور می توانند از شعبه دیوان که دعوی اصلی در آنجا مطرح می باشد، تقاضای صدور دستور موقت مبنی بر توقیف عملیات اجرایی قبل از رسیدگی به اصل دعوی را بنمایند و از این طریق از ورود ضررهای احتمالی غیر قابل جبران به خواهان جلوگیری می شود.

۱- مصوب ۷۲/۸/۳۰ وزارت دادگستری.

۲- مواد ۵ و ۶ و ۷ آئین نامه اجرای قانون الحاق پنج تبصره به مواد ۱۵ و ۱۸ و ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری (مصوب ۷۲/۸/۳۰).

گفتار چهارم: تجدید نظرخواهی نسبت به احکام غیر قطعی و قطعی

دیوان در رابطه با آراء کمیسیون

الف: تجدید نظرخواهی نسبت به احکام غیر قطعی در هیأت تجدید نظر

ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری مقرر می‌دارد: «احکام دیوان در موردی که عید و حدهای مذکور در بند الف ماده ۱۱ صادر گردیده قابل تجدید نظر شکلی است و در سایر موارد قطعی می‌باشد»

ماده مذکور بیانگر نکاتی است که ذیلاً به آن اشاره می‌شود:

۱- تنها احکام دیوان قابل تجدید نظرخواهی می‌باشد، احکام یعنی آن تصمیماتی که در مهیت دعوی اتخاذ شده و قاطع آن باشد.^(۱) پس هیچ یک از قرارهای دیوان نظیر: قرار اناطه، قرار رد شکایت، ... قابل تجدید نظرخواهی نخواهند بود.

۲- اگر چه برابر اصل ۱۷۳ قانون اساسی، دیوان مرجعی برای رسیدگی به شکایات ... مردم علیه دولت می‌باشد. اما قانونگذار حق تجدید نظرخواهی را برای ایشان (مردم) قائل نشده است. پس اگر به عنوان مثال دیوان دلایل و مستندات معترض^۲ رای قطعی کمیسیون ماده صد را واهی بداند و رأی معترض عنه را ابرام کند. حکم مزبور قطعی و معترض حق تجدید نظرخواهی نسبت به آنرا در هیأت تجدید نظر نخواهد داشت.

۱- ماده ۱۵۴ قانون آئین دادرسی مدنی: «رای دادگاه اگر راجع به ماهیت دعوی و قاطع آن جزا یا کلاً باشد حکم، و الا قرار نامیده می‌شود».

۳- کلیه احکام صادره از دیوان عدالت اداری که علیه مأمورین دولت صادر شده باشد، قطعی است و دولت یا مأمور دولت حق درخواست تجدید نظرخواهی نسبت به آن حکم را نخواهد داشت.

پس، آراء صادره از شعب دیوان عدالت اداری، تنها در صورتی قابل تجدید نظرخواهی شکلی خواهد بود که علیه واحدهای مذکور در بند الف ماده ۱۱ صادر شده باشد.

در خصوص دایره مشمول حکم مقرر در ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری تا قبل از سال ۱۳۷۲ دو نظر کاملاً متضاد وجود داشته است.

«عده‌ای معتقد بودند که با توجه به صراحت ماده مزبور و کلیت و اطلاق حکم آن احکام شعب دیوان که علیه واحد دولتی صادر شده، بدون استثناء قابل تجدید نظر است. اعم از اینکه موضوع دعوی از مصادیق بند الف از شق یک «شکایت از تصمیمات و اقدامات واحد دولتی» و یا شق ۲ «اعتراض به تقسیمات و آراء قطعی مراجع اختصاصی اداری که خود در زمره واحدهای تابعه قرار دارند» یا شق ۳ ماده ۱۱ «شکایت نسبت به تضییع حقوق استخدامی» باشد و از این حیث بین سه مورد فوق‌الذکر تفاوتی وجود ندارد و مستنبط از مفهوم مخالف ماده ۱۸، احکام شعب دیوان در صورتی که مبنی بر رد ادعا و یا علیه مأمور دولت صادر شده باشد، قطعی و غیرقابل تجدید نظر است. همچنین احکام صادره در زمینه ابطال مقررات دولتی موضوع بند پ ماده ۱۱ قانون هم با توجه به مرجع صدور آنها (هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) از شعبول ماده ۱۸ قانون مذکور خارج است»^(۱)

عده‌ای دیگر معتقد بودند که تنها آرائی از شعب دیوان عدالت اداری قابل تجدید نظر شکلی خواهد بود که در امور و موضوعات مندرج در بند الف ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری، علیه

واحدهای دولتی صادر شده باشد برای اینکه:

«اصولاً هدف مقنن از وضع ماده ۱۸ قانون، ملاحظه حقوق و مصالح دولت بطور مطلق نبوده است بلکه اهمیت موضوعات مندرج در بند الف و رجحان آنها بر سایر موضوعات شقوق ماده ۱۱ قانون بوده است، چه اگر مقصود احکام صادره علیه واحدهای دولتی در تمام شقوق ماده ۱۱ باشد، اشاره قانونگذار به واحدهای دولتی مذکور در بند الف این هدف را تأمین نمی‌کند؛ زیرا در بند الف از مؤسساتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است، ذکری به میان نیامده است و در نتیجه با استفاده از مفهوم مخالف مقرر در ماده ۱۸ قانون و حصر آن بواحدهای مذکور در بند الف باید قبول کرد که احکام صادره در مسائل استخدامی علیه موسسات خاص که فقط در شق ۳ ماده ۱۱ قانون مذکور، قطعی و غیر قابل تجدیدنظر باشد و معقول نیست که حکم دیوان علیه وزارت دادگستری، یا سازمان ثبت احوال و یا شهرداری در دعاوی استخدامی قابل تجدیدنظر باشد، ولی علیه شرکت ملی نفت و یا بیمه مرکزی و امثالهم قطعی تلقی شود و برای اجتناب از این نتیجه غیرمنطقی مقنن می‌توانست به عوض عبارت «واحدهای مذکور در بند الف» از عبارت کلی و عام «واحدهای دولتی» استفاده کند.

«احکامی که شعب دیوان در زمینه نقض تصمیمات و آراء قطعی مراجع اختصاصی اداری صادر می‌کنند، این نوع رسیدگی بصورت رسیدگی شکلی است و تجدیدنظر شکلی نسبت به حکمی که خود بدنبال یک رسیدگی شکلی صادر شده است، موضوعیت ندارد و...»

«بنابراین احکام شعب دیوان در صورت اجتماع دو شرط قابل تجدیدنظر است، نخست آن که حکم علیه واحدهای مذکور در بند الف از شق یک ماده ۱۱ قانون صادر شده باشد، در ثانی، شکایت و خواسته و محکوم به از نظر موضوع منطبق بر تصمیمات و اقدامات در معنای خاص آن

و منصرف از سایر شقوق در ماده ۱۱ باشد»^(۱).

آراء متعددی از هیات تجدیدنظر دیوان عدالت اداری صادر گردیده بود که بصورت یک رویه ثابت به نظریه دوم گرایش داشته است که به دو نمونه از آن اشاره می شود «به موجب ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری، احکام شعب دیوان منحصراً در مواردی که بر اساس بند الف شق یک ماده ۱۱ قانون مزبور علیه وزارتخانه ها و سازمان های دولتی و شهرداریها و تشکیلات و نهادهای انقلابی و مؤسسات وابسته به آنها صادر گردیده، قابل تجدیدنظر شکلی است، بنابراین احکام صادره در خصوص شکایات استخدامی کارکنان دولت که حکم شق ۳ ماده ۱۱ از نظر موضوعی خص از موارد مصرح در بند الف ماده ۱۱ مزبور است، به صراحت قسمت اخیر ماده ۱۸ قطعی و غیرقابل تجدیدنظر است، لذا مردود اعلام می شود.» یا «نظر به اینکه به موجب ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری، احکام شعب دیوان منحصراً در موردی که بر اساس بند الف شق یک ماده ۱۱ مزبور علیه وزارتخانه ها و سازمانهای دولتی و شهرداریها و تشکیلات و نهادهای انقلابی و مؤسسات وابسته به آنها صادر گردیده قابل تجدیدنظر شکلی است. بنابراین دادنامه مورد اعتراض که حسب بند ۲ ماده ۱۱ صادر گردیده است، قابل طرح و رسیدگی در هیات تجدیدنظر نمی باشد و از این حیث مردود اعلام می گردد.»^(۲)

به لحاظ برداشت های متفاوت از ماده ۱۸ قانون مذکور در سال ۷۱ از مجلس شورای اسلامی استفسار می شود که:

موضوع استفسار

«با توجه به ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری آیا آراء دیوان که بر اثر اعتراض و شکایت از آراء و تصمیمات دادگاههای اداری و کمیسیونها و شوراهای مذکور در بند ۲ ماده ۱۱ قانون

عدالت اداری علیه واحدهای دولتی و نهادهای انقلابی مندرج در قسمت الف بند یک ماده ۱۱ مزبور صادر می شود، قبل تجدیدنظر در دیوان می باشد؟»

نظر مجلس:

«ماده واحده - آراء صادره از شعب دیوان عدالت اداری هرگاه علیه عناوین مذکور در قسمت الف باشد علی الاطلاق قبل تجدیدنظر است و چنانچه له عناوین مذکور و یا له و علیه غیر آن عناوین باشد قطعی و لازم الاجراست.»

با این تفسیر مجلس نسبت به ماده ۱۸ به تمامی اختلاف نظرات در خصوص شمول ماده ۱۸ پایان داده شد و هر رأی شعب دیوان که به ضرر واحدهای دولتی موضوع شق الف بند ۱ ماده ۱۱ دیوان عدالت اداری صادر شده باشد قابلیت تجدیدنظر از سوی واحدهای مذکور را خواهد داشت.

پس، چنانچه به موجب تجدیدنظرخواهی ذینفع (مثلاً مالک) از رأی کمیسیون ماده صد به دیوان عدالت اداری، شعبه مربوطه رأی کمیسیون را نقض نماید، شهرداری می تواند نسبت به آن رأی مزبور در مرجع تجدیدنظر، تقاضای تجدیدنظرخواهی نماید.

برای تجدیدنظرخواهی نیازی به رعایت شرایط و تشریفات که برای مرحله نخستین پیش بینی گردیده نمی باشد. از این رو درخواست تجدیدنظر عموماً روی اوراق اداری تنظیم می شود. با این وصف رعایت پاره ای از نکات لازم و ضروری است از جمله آنها مفاد ماده ۳۷ آئین دادرسی دیوان عدالت اداری است.^(۱)

۱ - ماده ۳۷ آئین دادرسی دیوان عدالت اداری:

«الف - مشخصات طرفین شکایت و اقامتگاه آنان.

(ادامه پاورقی در صفحه بعد)

در صورت تجدید نظرخواهی از حکم دیوان عدالت اداری توسط شهرداری، در ارتباط با رأی کمیسیون ماده صد، نسخه‌ای از دادخواست به خوانده (مالک) ابلاغ می‌گردد که در مهلت مقرر پاسخ خود را ارسال نماید.

به موجب ماده ۳۶ آئین دادرسی دیوان عدالت اداری «مهلت دادخواست تجدیدنظر ده روز پس از ابلاغ حکم دیوان می‌باشد.» و همچنین برابر با ماده ۴۳ قانون مذکور چنانچه دادخواست تجدیدنظر خارج از مهلت مقرر در ماده ۳۶ این آئین نامه داده شود از طرف هیأت تجدیدنظر قرار رد آن صادر می‌شود.»

مطابق ماده ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری، تجدید نظر در هیأتی مرکب از رئیس کل یا قائم مقام دیوان و شش نفر از روسای شعب به قید قرعه به عمل می‌آید،^(۱) مقرر هیأت تجدید نظر در مرکز (تهران) می‌باشد.

هیأت بعد از بررسی‌ها لازمه در پرونده و رأی صادره رأی مقتضی صادر می‌کند به موجب ماده ۴۱ آئین دادرسی دیوان عدالت اداری شیوه کار هیأت تجدیدنظر بدین منوال است که، چنانچه رأی بدوی را مطابق با قانون تشخیص دهد آنرا ابرام و الا رأی مقتضی بر وفق قانون صادر می‌نماید.

(ادامه پاورقی از صفحه قبل)

ب - رأی مورد تقاضای تجدیدنظر و تاریخ ابلاغ آن.

پ - اعتراضات و جهات قانونی نقض دادنامه مورد تجدید نظر.

تبصره: درخواست تجدیدنظر از رأی و اظهار نظر مانع از اجرای آن می‌باشد.»

۱ - تبصره ذیل ماده ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری (الحاقی ۷۲/۲/۲۶): «افزایش شعب تجدیدنظر موکول به پیشنهاد رئیس کل دیوان و تصویب ریاست قوه قضائیه می‌باشد. در این صورت اعضاء اصلی هیأت از ۷ نفر به ۵ نفر تقلیل یافته و ریاست شعب مذکور در غیاب رئیس کل با قائم مقام دیوان و معاونت قضائی خواهد بود.»

علی‌ای حال چنانچه هیات تجدیدنظر، اعتراض شهرداری را مبنی بر غیرقانونی بودن رأی بدوی (شعبه دیوان) نپذیرد، رأی بدوی را ابرام و در صورت وارد دانستن اعتراض، رأی بدوی را نقض و به ترتیب مذکور در فوق مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

ب - تجدید نظرخواهی نسبت به احکام قطعی در هیات عمومی

تا قبل از سال ۷۲، احکام شعب دیوان عدالت اداری اگر چنانچه مشمول حکم ماده ۱۸ قانون دیوان نمی‌شد، قطعی و لازم‌الاجرا می‌بود. و در مورد حکم ماده ۱۸ بعد از رسیدگی در مرجع تجدیدنظر، قطعی و لازم‌الاجرا می‌گردید. و دیگر هیچگونه اعتراضی نسبت به آراء صادره از شعب دیوان، جز در مورد تعارض آراء که با رعایت شرایط خاص در هیات عمومی دیوان عدالت اداری مطرح می‌گردید. پذیرفته نمی‌شد تا اینکه در تاریخ ۷۲/۲/۲۹ سه تبصره به عنوان تبصره ۱ و ۲ و ۳ به موجب قانون الحاق پنج تبصره به مواد ۱۵ و ۱۸ و ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری، مصوب مجلس شورای اسلامی به ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری الحاق می‌گردد و طریقه دیگری را برای تجدید نظرخواهی نسبت به احکام شعب دیوان پیش‌بینی می‌نماید.

برابر با تبصره‌های ۱ و ۲ الحاقی به ماده ۱۸: «در مواردی که قاضی صادرکننده رأی پی به اشتباه خود ببرد...» و یا «در صورتی که به تشخیص رئیس دیوان حکمی از نظر رعایت موازین قانونی مخدوش باشد...» تنها برای یکبار^(۱) قابل اعتراض در هیات عمومی دیوان عدالت می‌باشد.

لازم به ذکر است، به موجب ماده ۸ آئین نامه اجرای قانون الحاق ۵ تبصره به مواد ۱۵ و ۱۸ و ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۷۲/۸/۳۰ دیوان منحصرأ به اعتراضاتی رسیدگی می‌کند

۱ - تبصره ۳ ماده ۱۸ (الحاقی ۷۲/۲/۲۹).

که پس از تاریخ اجرای این قانون و ظرف مهلت دو ماه از تاریخ ابلاغ رأی معترض عنه واصل شده باشد، آراء قطعیت یافته دیوان که از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون، بیش از دو ماه از تاریخ آن گذشته باشد از شمول تبصره‌های ۱ و ۲ ماده ۱۸ خارج است.

پس از طرح موضوع در هیأت عمومی، چنانچه اعتراض ناوارد باشد، رد می‌شود و در صورتی که اعتراض وارد تشخیص داده شود، آن رأی، نقض و جهت رسیدگی مجدد به شعبه دیگر دیوان عدالت اداری ارجاع می‌گردد تا پس از ابلاغ مراتب به ظرفین شکایت و بررسی و انجام مشاوره، اتخاذ تصمیم نماید^(۱).

دادنامه‌هایی که در اجرای این دو تبصره به وسیله شعب صادر می‌شود، قابل تجدیدنظر نمی‌باشد.^(۲)

۱ - ماده ۱۰ آئین نامه اجرائی قانون الحاق پنج تبصره به مواد ۱۵ و ۱۸ و ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری.

۲ - تبصره ۳ ماده ۱۸ (الحاقی ۱۳۷۲/۲/۲۹).

فصل دوم

کلیات

تعریف، شرایط و نحوه اجرای آراء کمیسیون ماده صد.

● طرح موضوع:

اجرای احکام^(۱) ثمره رسیدگی به دعوی می باشد، تنها با اجرای حکم است که به اشخاص این اطمینان داده می شود، مراجع حل و فصل کننده به دعوی، می توانند او را در رسیدن به حق خویش یاری نمایند. اگر هدف از تشکیل مراجع رسیدگی کننده به دعاوی، شکایت و تظلمات، صرفاً رسیدگی و صدور رأی باشد، و اقدامی در جهت اجرا رأی به عمل نیورند، اصلاً تشکیل چنین مراجعی امری عبث و بیهوده خواهد بود. و لزومی برای طرح دعوی در این محاکم نمی باشد. در حالیکه می دانیم بی نوایی که برای دادخواهی به محاکمه رجوع می کند، هدفش

۱ - «اجرای احکام گاهی به معنی اجرای حکم دادگاه (دادگاههای عمومی و یا اختصاصی) و گاهی به معنی اجرای رأی دادگاه (اعم از حکم یا قرار) به کار می رود». (محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص ۲۹).

یاری قدرت عمومی و دستگاه قضائی برای رسیدن به حق از دست رفته اش و ... می باشد.^(۱) پس می بینیم اجرا رأی یا حکم مهمترین قسمت از کار یک مرجع رسیدگی کننده به دعوا می باشد و کاری حساس و دارای اهمیت فوق العاده می باشد.^(۱)

مبحث نخست: تعریف و شرایط اجرای آراء کمیسیون

«اجرا در اصطلاح به معنی بکار بردن قانون یا بکار بستن احکام دادگاهها به مراجع رسیدگی اداری یا اسناد رسمی را گویند»^(۲) و یا در تعریف دیگر از اجراء گفته شده، «اجرا در معنای قانونی و قضائی عبارت از اعمال قدرت عمومی برای تحمیل مناد حکم مراجع قضائی به محکوم علیه و یا اجبار شخص به انجام تعهدات و الزاماتی که با تمایل و یا به امر قانون عهده دار گردیده است می باشد».^(۳)

علی الاصول برای اینکه حکمی از یک محکمه به اجرا درآید، شرایطی لازم است و تبعیت از آن شرایط برای دستگاه اجراء کننده حکم، لازم و ضروری می باشد. در اینجا ما طی چهار گفتار به بررسی شروطی که برای اجرای آراء کمیسیون لازم است، می پردازیم.

۱ - سیدمحسن صدرزاده افشار، پیشین، ص ۴۳۱.

۲ - محمد جعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوقی، ص ۹.

۳ - سیدجلال الدین مدنی، آئین دادرسی مدنی، دوره سه جلدی، جلد سوم، چاپ سوم، تهران، انتشارات گنج دانش، سال (۷۲) ص ۶۵.

گفتار نخست: قطعیت رأی

برابر با ماده ۳۰ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب که مقرر می‌دارد: «در صورتی که تقاضای تجدیدنظر ظرف مهلت مقرر داده شده باشد، چنانچه بر اجرای حکم در امور کیفری فسادى مترتب باشد تا اتخاذ تصمیم مرجع تجدیدنظر، اجرای حکم متوقف خواهد شد»، احکام محاکم دادگستری قبل از قطعی شدن، قابل اجرا می‌باشد و تجدیدنظرخواهی تأثیری در آن ندارد اما آراء صادره از کمیسیون ماده صد از این قاعده مستثنی می‌باشد، به عبارت دیگر هیچیک از آراء کمیسیون ماده صد قبل از قطعی شدن، قابل اجرا نمی‌باشد و در صورت اجرا، موجب مسؤولیت شخص خاطی و بی‌اعتباری عمیت اجرا می‌گردد.

مستنبط از تبصره ۱۰ ماده صد قانونی شهرداری،^(۱) آراء صادره از کمیسیون در دو صورت به مرحله قطعیت می‌رسد. نخست عدم اعتراض نسبت به رأی بدوی و گذشت مهلت قانونی جهت تجدیدنظر. و دیگر آنکه، نسبت به رأی بدوی، تجدیدنظرخواهی شده باشد که در اینصورت رأی مرجع تجدیدنظر، قطعی و لازم اجرا می‌باشد. بنابراین بعد از حصول هر یک از دو فرض مذکور، آراء کمیسیون قطعی و قابل اجرا می‌گردد.

گفتار دوم: ابلاغ رأی موضوع اجراء.

قبلاً در ارتباط با اهمیت ابلاغ در امر دادرسی مطالبی را اشاره کردیم و گفتیم که اگر چه ابلاغ از امور فرعی در امر رسیدگی و دادرسی می‌باشد ولی عملاً در جریان رسیدگی نقش عمده و

۱ - «در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی، ظرف مدت ده روز نسبت به آن اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض، کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود ... رأی این کمیسیون قطعی است».

اساسی ایفاء می‌کند و رسیدگی و رأی صادره بدون رعایت موارد ابلاغ، هیچگونه آثار حقوقی نخواهد داشت. از این رو یکی از شرایط مهمی که لازم است قبل از اجراء حکم رعایت گردد، ابلاغ رأی می‌باشد. ماده ۲ قانون اجرای احکام مدنی مقرر می‌دارد: «احکام دادگاهها دادگستری وقتی به موقع اجرا گذارده می‌شود که به محکوم علیه یا وکیل یا قائم مقام قانونی او ابلاغ شده باشد...».

اگرچه در ماده مذکور عبارت «احکام دادگاهها دادگستری» قید گردیده است و ظاهراً بیانگر این نکته است که ضرورتی برای ابلاغ حکم مراجع غیردادگستری قبل از اجراء نمی‌باشد. اما باید گفت: که ماده مذکور مفهوم مخالف ندارد و سالب ابلاغ احکام در مراجع غیردادگستری نمی‌باشد. پس، رعایت مفاد حکم مندرج در ماده ۲ قانونی مذکور بدون هیچگونه تردیدی نسبت به آراء کمیسیون ماده صد قابل اجراء است و هیچگونه فرقی بین احکام مراجع دادگستری و کمیسیون ماده صد (مرجع غیردادگستری) وجود ندارد. و منطقاً اصل برابری افراد در برابر قانون و عدالت حکم می‌کند که آراء کمیسیون قبل از اجراء به محکوم علیه ابلاغ شود. همچنین، لازم به ذکر است که صرف اطلاع یافتن محکوم علیه از مفاد رأی کمیسیون، توجیهی در جهت عدم ابلاغ رأی به مشارالیه نمی‌باشد. چون ابلاغ رأی توسط مرجع مربوطه جنبه امره دارد و تخطی از آن جایز نمی‌باشد.

از آنجایی که مجری آراء کمیسیون ماده صد، شهرداری می‌باشد، این مرجع مکلف است در صورت محکومیت مالک (طرف دعوی) رأی کمیسیون را به او ابلاغ نماید. در هر شهرداری واحدی به نام «واحد اجرای احکام» تأسیس گردید، که امور مربوط به ابلاغ و اجراء آراء کمیسیون را بر عهده دارد.

گفتار سوم: معین بودن موضوع رأی

یکی دیگر از شرایط لازم جهت اجرای آراء کمیسیون، معین بودن موضوع رأی است. اصولاً حکمی که موضوع آن معین نباشد، قابل اجراء نخواهد بود. اجرای حکم امری بسیر ظریف و حساس می باشد. اگر مثلاً محکمه ای حکم به شلاق بدهد ولی تعداد آن را مشخص نکند و یا حکم به قطع عضو بدهد ولی حدود آنرا تعیین نکند و ... مأمور مجری حکم قادر به جراء آنرا نخواهد بود و لازم است محکمه موضوع حکم را به طور صریح مشخص نماید.

مسئله معین بودن موضوع رأی از جمله نکاتی است که باید در مورد آراء کمیسیون توسط مرجع مذکور گردد. جایی که کمیسیون رأی به تخریب صادر می کند اما مقدار خلافی قبیل تخریب را تعیین نکند. اجرا حکم با مشکل مواجه خواهد شد.

پس، روشنی و مردّد بودن رأی بین چند حالت، مؤثر در اجرای آراء بوده و ممکن است آنرا به تعویق اندازد.

بنابراین بر اینکه رأیی از کمیسیون ماده صد به مرحله اجراء درآید رعایت شروط مذکور لازم و ضروری است. و اجراء رأی بدون رعایت هر یک از آنها، غیرقانونی بوده و موجب مسئولیت اداری یا کیفری یا مدنی شخص خاطی می گردد.

مبحث دوم: نحوه اجرای آراء کمیسیون

همانطور که می دانیم در کلیه دعاوی مطروحه در کمیسیون ماده صد، طرفین دعوی از یک سو شهرداری و از سوی دیگر مالکین می باشد. لذا در هر حال رأی کمیسیون ماده صد، له یا علیه یکی از طرفین دعوی می باشد. اما از آنجای که مجری آراء کمیسیون ماده صد، شهرداری (طرف دعوی) می باشد، اجرای آن آراء بسته به اینکه له یا علیه شهرداری باشد، دارای خصوصیت و شرایط مختص به خود می باشد لذا هر یک از دو موضوع (صدور رأی علیه شهرداری و صدور رأی له شهرداری) را در دو گفتار مورد ملاحظه و بررسی قرار می دهیم.

گفتار نخست: صدور رأی علیه شهرداری و چگونگی اجرای آن

گرچه غالب آراء صادره از سوی کمیسیون ماده صد، به نفع شهرداری می باشد. اما در پاره ای از موارد ممکن است کمیسیون ادعاهای شهرداری را مبنی وقوع تخلفات ساختمانی، کافی و قانع کننده نداند، در اینصورت با توجه به دلایل و دفاعیات ذینفع، رأی علیه شهرداری صادر می نماید. مثلاً مالکی جهت انتقال رسمی یک دستگاه ساختمان خود برای اخذ گواهی ساختمان (پایان کار) به شهرداری مراجعه می نماید و شهرداری مدعی می شود که مقداری اضافه بنا خارج از ضوابط و مقررات مربوطه در ساختمان مشاهده می گردد و از صدور پایان کار امتناع می ورزد و به جهت اصرار مالک بر عدم وجود اضافه بنا و بالاگرفتن اختلافات در اینصورت پرونده به کمیسیون ماده صد ارجاع می گردد، کمیسیون بعد از بحث و بررسی و ملاحظه مدارک و دلایل

طرفین ممکن است، رأی به نفع مالک صادر نماید. در اینصورت نظر به اینکه اجرای آراء کمیسیون با شهرداری (طرف دعوی) می باشد. لذا شهرداری مکلف به اجراء مفاد رأی (صدور گواهی پایانکار) می باشد. همچنین همین تکلیف در مواردی که شهرداری از ادامه فعالیت احداث بنا جلوگیری می نماید بر شهرداری فرض می شود، به عبارت دیگر شهرداری مکلف به رفع تعرض می باشد.

پس، در صورتی که رأی علیه شهرداری صادر می شود، شهرداری مکلف به رفع تعرض به صدور گواهی عدم خلاف یا پایانکار و ... می باشد. ذیلاً به یک نمونه از رأی کمیسیون که علیه شهرداری صادر گردیده اشاره می شود:

رأی شماره ۱۳۷ ک ۹ مورخه ۷۵/۱/۳۰، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، (شهر تهران). «از جهت ادعای شهرداری درخصوص تخلفات ساختمانی این ملک برای اینکه کلیه ۳۹ واحد تجاری و اداری موجود در این ملک طبق نظریه امور کسب، فاقد مدرک کسبی معتبر بوده و مورد تأیید شهرداری نمی باشد. (طبق نامه های شماره ... مورخ ۷۳/۱۱/۲۰ و ... مورخ ۱۲/۵/۱) از یکسو، هم چنین ادعای لوایح دفاعیه متعدد مالکین و ذینفع ها از سوی دیگر مبنی بر اینکه هر یک از واحدهای اعیانی موجود در این مجموعه ساختمانی از سالهای قبل از ۱۳۴۹ و قبل از آخر مردادماه ۱۳۵۲ دارای سابقه کسبی معتبر و قدیمی بوده و تخلفی در آنها حادث نگردیده است. ب توجه به نظریه مورخ ۷۴/۹/۶ این کمیسیون مبنی بر ارجاع امر به کارشناس جهت بررسی و اعلام و تعیین قدمت و متراژ هر یک از واحدهای اعیانی کسبی موجود (اعم از ۳۷ واحد تجاری و دو واحد اداری) به تاریخ قبل از سال ۱۳۴۹ تا آخر مردادماه ۱۳۵۲ یا بعد از آن به تفکیک و نظریه ۱۸۲/۷۴ مورخ ۷۴/۱۱/۱۴ از ... کارشناس منتخب رسمی دادگستری در این خصوص ... که در محدوده مذکور طبقات همکف تعدادی مغازه با زیرزمین و فوقانی آن به صورت اداری تجاری

استفاده می شود که با توجه به نوع مصالح ساختمانی بکار رفته و وضع بنای ساخته شده، قدمت کلیه آنها به قبل از سال ۱۳۴۹ می باشد، با توجه به تاریخ تنظیم سند اجاره نامه رسمی می بایستی مالک و مستأجر به جز بندهای ... و ... که آنها به نظر می رسد که تنظیم سند اجاره جدید برده و مستأجر اجاره نامه قدیمی را در دسترس نداشته که ارائه نماید، کلیه واحدهای مورد بررسی سابقه کسبی آنها به تاریخ قبل از مرداد ماه ۱۳۵۲ می باشد. لذا از نظر این کمیسیون با توجه به موارد ذکر شده و مدارک ارائه شده، ساختمان کلاً قدیمی قبل از سال ۱۳۴۹ احراز و محل های موصوف دارای سوابق کسبی معتبر قبل از سال ۱۳۵۲ می باشد. بنابراین مستنداً به تبصره ۹ ماده صد قانون شهرداری و به شرحی که گذشت، حکم به رفع تعرض از مالک و ذینفع ها اعلام و صادر می نماید

....

گفتار دوم: صدور رأی علیه مالک و چگونگی اجرای آن

الف: اجرای رأی توسط مالک (محکوم علیه)

کمیسیون ماده صد ممکن است حسب مورد، دلایل و دفاعیه مالک (طرف دعوی) را نپذیرد و با توجه به دلایل و مدارک شهرداری، وقوع تخلف را محرز و رأی علیه مالک صادر نماید. همانطور که قبلاً اشاره شد، مجری آراء کمیسیون ماده صد، شهرداری (طرف دعوی) می باشد. بعد از ارجاع پرونده و رأی کمیسیون به شهرداری، واحد اجرای احکام شهرداری تصدیق از رأی صادره را پیوست فرم ابلاغ کرده و از طریق مأمورین ابلاغ آن را به محکوم علیه ابلاغ می نماید، حسب حکم قسمت اخیر تبصره یک ماده صد، محکوم علیه در ظرف دوماه،

مكلف است مفاد رای را به اجراء در آورد چنانچه مشارالیه در مهلت مقرر نسبت به اجرای رای صادره اقدام نماید، در اینصورت پرونده دعوی مختومه می گردد و مالک اگر تقاضای پایان کار یا گواهی عدم خلاف نماید، شهرداری مكلف به صدور گواهی های مذکور است و یا چنانچه شهرداری از ادامه عملیات ساختمانی جلوگیری کرده باشد می بایست رفع تعرض نماید.

ب: اجرای رای توسط شهرداری (علی الرأس)

گر محكوم علیه در مهلت مقرر نسبت به اجراء مفاد رای اقدام ننماید، شهرداری رأساً به اجرای آن اقدام می نماید. اجرای رای بصورت علی الرأس از سوی شهرداری در اینگونه موارد (استنکاف محكوم علیه از اجرای رای در مهلت مقرر) بستگی تام با نوع رای صادره دارد.

بیشترین آرائی که کمیسیون علیه (ذینفع) صادر می نماید، به شرح ذیل است:

بند ۱ - صدور رای به پرداخت جریمه و اثر حقوقی استنکاف مالک (محكوم علیه) از اجرای آن

کمیسیون حسب مورد و با توجه به نوع تخلف به عمل آمده، رای به پرداخت مبلغی به عنوان جریمه صادر می نماید. در این صورت محكوم علیه، مكلف است آنرا به حساب شهرداری پرداخت نماید. اما سؤالی که در اینجا به ذهن می رسد این است که:

ولا کمیسیون در چه مواقعی می تواند رای به پرداخت جریمه صادر نماید؟

ثانیاً: میزان جریمه و معیار آن چگونه تعیین می شود؟

در پاسخ به سؤال نخست باید گفت: کمیسیون در موارد ذیل می تواند رای به پرداخت

جریمه صادر نماید.

۱- اضافه بنا زاید بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی

در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی، تجاری، صنعتی، اداری، مسکونی می‌تواند در صورت عدم ضرورت تخریب اضافه بنا، رای به پرداخت جریمه صادر نماید. (تبصره ۲ و ۳ ماده صد قانون شهرداری)

بنابراین همانطور که ملاحظه می‌کنیم، صدور رأی به پرداخت جریمه در مورد اضافه بنا زاید بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی، منوط به تشخیص کمیسیون مبنی بر عدم ضرورت تخریب اضافه بنا می‌باشد.

۲- احداث بنای بدون پروانه

در مواردی که شخصی مبادرت به احداث بنا بدون اخذ پروانه ساختمان در حوزه‌های استفاده از اراضی مسکونی، صنعتی، اداری، تجاری) بنماید. در صورتی کلیه نکت فنی، بهداشتی و شهرسازی در ساختمان مزبور شده باشد در بنحسب کمیسیون رای به پرداخت جریمه صادر می‌نماید (تبصره ۴ ماده صد قانون شهرداری).

۳- عدم احداث پارکینگ یا غیر قابل استفاده بودن آن

در مواردی که در ساختمان احداثی، پارکینگ تعبیه نگردد و یا اینکه با وجود پارکینگ، غیر قابل استفاده باشد و در صورت اخیر قابل اصلاح نباشد، کمیسیون می‌تواند رأی به پرداخت جریمه صادر نماید. (تبصره ۵ ماده صد قانون شهرداری)

در اینجا به چند نمونه از آراء کمیسیون که رای به پرداخت جریمه صادر نموده است، اشاره می‌شود.

۱- (رأی شماره ۷۵۲۰۰۸ مورخه ۷۵/۷/۲۴، شعبه ۷ کمیسیون ماده صد شهر تهران)

با عنایت به محتویات پرونده و احراز تخلف و عدم ضرورت قلع بنای اضافی به شرح زیر

مقرر می دارد: ۱- در مورد احداث ۸/۹۸ متر مربع بنای اضافی در حد تراکم مجاز، نامبرده مستنداً به تبصره ۴ الحاقی به ماده صد قانون شهرداری، مبلغ ... بپردازد. ۲- در مورد یک واحد کسری پارکینگ با استند تبصره ۵ الحاقی به ماده صد قانون شهرداری به مبلغ ... بپردازد...

۲- (رای شماره ۷۵۲۶۸۲ مورخه ۷۵/۱۱/۳۰، شعبه ۷ کمیسیون ماده صد شهر تهران)
«... در مورد ضافه بنای مازاد بر تراکم به مساحت ۲۱۵ متر مربع بنای انباری و تأسیسات ذینفع به پرداخت ... جریمه محکوم می گردد...»

۳- رای شماره ۷۶۰۰۸۳ مورخه ۷۶/۱/۳۱ شعبه ۹ کمیسیون ماده صد شهر تهران
«... در مورد کسری ۱۲۳/۷ واحد پارکینگ با توجه به تبصره ۵ ماده صد، مالک به پرداخت ... جریمه محکوم است...»

در ارتباط با معیار تعیین جریمه و میزان آن (سؤال دوم) باید اشاره کرد که: قانونگذار برای هر یک از تخلفات ساختمانی که کمیسیون حسب مورد به پرداخت جریمه رأی صادر می نماید، معیارها و مبالغی تعیین کرده است که کمیسیون مکلف است در هنگام صدور رأی به پرداخت جریمه آنها را رعیت نماید.

برای اضافه بنازاید بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از راضی «مسکونی» یا حوزه استفاده از اراضی تجاری، صنعتی، اداری» با توجه به موقعیت ملک و نظر مکانی (در بر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) همچنین با توجه به نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح بکار رفته، جریمه ای که نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی حوزه اراضی مسکونی بیشتر باشد و برای ساختمانهای واقع در حوزه «اراضی اداری، تجاری، صنعتی» جریمه ای که نباید از حداقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی

ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد صادر می نماید. (۱)

در مورد احداث بنای بدون پروانه، با توجه به اینکه ساختمان در حوزه اراضی «مسکونی، اداری، تجاری، صنعتی» احداث گردیده باشد، جریمه‌ای به ازای هر متر مربع بنای بدون مجوز، یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیشتر باشد صادر می نماید. (۲)

نهایتاً در مورد چگونگی تعیین میزان جریمه در خصوص عدم تأمین پارکینگ و یا غیرقابل استفاده بودن آن باید اشاره کرد که، کمیسیون با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ، جریمه‌ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر می نماید. با این توضیح که مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش، ۲۵ متر مربع می باشد. (۳)

دو نکته قابل توجه که لازم است بدان اشاره شود این است که در مواردی که کمیسیون برای اضافه بنا مازاد بر تراکم رأی به پرداخت جریمه صادر نماید، معیار تعیین جریمه و میزان آن همان است که به آن اشاره شده است. (۴) و دیگر آنکه آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمانی جهت اخذ جرایم، توسط شهرداری هر شهر تهیه و به تصویب شورای شهر خواهد رسید. این آیین نامه سالی یکبار در صورت نیاز، قابل تجدیدنظر خواهد بود. (۵)

آثار حقوقی استنکاف محکوم علیه نسبت به پرداخت جریمه، بستگی به نوع تخلفی که

۱- تبصره ۲ ماده صد قانون شهرداری (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷)

۲- تبصره ۳ ماده صد قانون شهرداری (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷)

۳- تبصره ۵ ماده صد قانون شهرداری (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷)

۴- تبصره ۴ ماده صد قانون شهرداری (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷)

۵- تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷)

کمیسیون رأی به پرداخت جریمه صادر کرده است، دارد.

اگر جریمه برای اضافه بنا زاید بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی در حد تراکم یا خارج صادر شود، در صورت استنکاف محکوم علیه از پرداخت آن در مهلت مقرر، شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان شعبه صادرکننده رأی (پرداخت جریمه) ارجاع نماید و صدور رأی به تخریب مقدار بنای اضافی را تقاضا بنماید.^(۱) در هیچ حال شهرداری حق اجبار و الزام محکوم علیه به پرداخت مبلغ جریمه را نخواهد داشت.

در مواردی که رأی کمیسیون مبنی بر پرداخت جریمه، بابت احداث بنای بدون پروانه یا برای عدم تأمین پارکینگ، غیر قابل استفاده بودن و عدم اصلاح آن صادر شده باشد، در صورت استنکاف محکوم علیه نسبت به پرداخت آن، ضرورتی به ارجاع مجدد پرونده به شعبه صادرکننده رأی قبلی از سوی شهرداری و درخواست صدور رأی به تخریب بنا نمی باشد. بلکه شهرداری از صدور گواهی پایان کار خودداری می کند. و صدور گواهی را مشروط به پرداخت جریمه مندرج در رأی می نماید. و از آنجایی که گواهی پایان کار ساختمان برای نقل و انتقال رسمی، تفکیک ساختمان و ... لازم و ضروری می باشد. بدین لحاظ موجب الزام محکوم علیه به پرداخت جریمه می شود.

ب- صدور رأی به تخریب بنا و اثر حقوقی استنکاف محکوم علیه از اجرای آن

کمیسیون ممکن است در پاره ای از موارد با توجه به اوضاع و احوال و نوع تخلفات ساختمانی حکم به تخریب کل یا جزء بنا صادر نماید. این موارد به شرح ذیل می باشد.

۱- تبصره ۲ و ۳ ماده صد قانون شهرداری (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷)

۱- استنکاف محکوم علیه به پرداخت جریمه مربوط به اضافه بنا (در حد تراکم یا خارج آن).

در قسمت قبل اشاره شد، چنانچه محکوم علیه که به جهت احداث بنای اضافی خارج از مساحت مندرج در پروانه ساختمانی محکوم به پرداخت جریمه شود و آنرا بپردازد شهرداری مکلف به ارجاع مجدد پرونده به مرجع صادرکننده رأی جریمه و متقاضی رأی به تخریب مقدار بنای اضافی می باشد.

بنابراین یکی از مواردی که کمیسیون رأی به تخریب بنا صادر می نماید. عدم پرداخت جریمه مربوط به اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی می باشد.^(۱)

۲- ساختمان مغایر با اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی احداث شده باشد.

مبنای اصلی کمیسیون برای صدور رأی به تخریب کل یا جزء بنا زمانی است که تمام یا قسمتی از ساختمان بدون رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی احداث شده باشد. البته، تعریف دقیق، جامع و مانعی از این اصول، کار مشکلی است و می بایست با توجه نوع تخلف ساختمانی و بررسی کارشناسانه روی آن، اظهار نظر گردد، اما بطور کلی می توان گفت: عدم عتبات نشینی از محور معابر، حریم رودخانه ها، فضای سبز اتوبانها، جاده ها، عدم رعایت بره های صلاحی، عدم استحکام ستونها، کیفیت نامطلوب مصالح بکار گرفته شده، عدم رعایت مسائل بهداشتی نظیر سیستم فاضلاب، عدم احداث توالی یا حمام مطابق با اصول بهداشتی در ساختمانهای مسکونی ... از مصادیق عدم رعایت اصول فنی، شهرسازی و بهداشتی است.

در هر حال، چنانچه کمیسیون تشخیص دهد که وقوع تخلف محرز بوده و می بایست بنا، کلاً یا جزاً قلع گردد. حکم به تخریب آن صادر می نماید. و در صورت عدم تخریب از سوی محکوم علیه در مهلت مقرر، شهرداری رأساً نسبت به تخریب آن اقدام و کلیه هزینه تخریب را

۱- تبصره ۲ و ۳ ماده صد قانون شهرداری (اصلاحی ۶۰۲۷، ۱۳۵۸)

طبق مقررات آئین نامه اجرای وصول عوارض از مالک (محکوم علیه) دریافت می نماید.^(۱) شعبه سه کمیسیون ماده صد شهر تهران در رأی شماره ۷۵۲۷۷۶ مورخه ۲۵/۱۲/۷۵ اشعار داشت: ... مستثف نمودن حیاط به مساحت ۲۲۷ متر مربع ... چون مغایر اصرار شهرسازی است ... مستنداً به تبصره یک ماده صد قانون شهرداری ... ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت رأی رفع خلاف شود ...»

ج - حکم به تعطیلی محل و اثر حقوقی استنکاف محکوم علیه از اجرای آن

یکی دیگر از عمده آرائی که کمیسیون علیه مالک (متخلف) صادر می نماید، حکم به تعطیلی محل می باشد قبلاً اشاره کردیم که برابر با اصول و مقررات^(۲)، نوع استفاده از ساختمان می بایست برابر با نوع کاربری آن در پروانه ساختمانی باشد. هرگونه استفاده مغایر با کاربری اصلی ملک، تخلف ساختمانی محسوب می شود. کمیسیون در اینگونه موارد، رأی به تعطیلی محل و یا تغییر کاربری مجاز صادر می نماید و محکوم علیه مکلف است در مهلت مقرر نسبت به تعطیلی محل یا رفع خلاف اقدام نماید.

در صورتی که مشارالیه از اجراء رأی، استنکاف ورزد، برابر با حکم مقرر در تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، شهرداری رأساً بوسیله مأمورین اجراء، مدیریت به تعطیلی محل می نماید و اگر چنانچه بعد از تعطیلی محل، کسی عالماً از محل مزبور بهره برداری نماید، به حبس جنحه ای از شش ماه تا دو سال و جزای نقدی از پنج هزار تا ده هزار ریال محکوم می گردد.

۱ - تبصره ۱ ماده صد (اصلاحی ۱۳۵۲/۵/۱۷)

۲ - تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری (الحاقی ۱۳۵۲/۵/۱۷)

ذیلاً به چند نمونه از آراء کمیسیون ماده صد شهر تهران در این خصوص اشاره می شود.

۱- رأی شماره ۷۶۰۴۳۵ مورخه ۷۶/۴/۲ شعبه ۵

«... اولاً در خصوص تبدیل طبقات ساختمان به اداری، کمیسیون مستنداً به تبصره بند ۲۴ از ماده ۵۵ قانون شهرداری حکم به تعطیل آنها با مهلت دوماه از تاریخ ابلاغ دادنامه قطعی صادر می نماید...»

۲- رأی شماره ۶۵۴ مورخه ۷۵/۵/۲۲ شعبه ۶

«... با توجه به دلایل و مدارک و محتویات پرونده و لایحه دفاعیه متخلف که به شماره ... مورخ ... دبیرخانه ثبت گردیده و فرم خلاف ساختمانی شماره ... مورخ ... تخلف ملک به شرح فوق محرز است و لذا: ۱- در مورد تغییر کاربری به صورت واحد اداری و انباری اداری به شرح فرم خلاف با توجه به موقعیت ملک و منطقه مسکونی و عدم وجود سوابق کسبی و وجود سطح تجاری مورد تأیید، مغایر مقررات شهرسازی و معماری است، به تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری رفع خلاف و استفاده مجاز گردد...»

۳- رأی شماره ۷۵۲۷۷۶ مورخه ۷۵/۱۲/۲۵ شعبه سوم

«... تبدیل ۴۶۰ متر مربع از طبقه همکف از مسکونی به تجاری چون مغایر اصول شهرسازی است و مجوزی ارائه نشده است مستنداً به ... تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ظرف مدت دوماه از تاریخ قطعیت رأی رفع خلاف شود...»

مبحث سوم: انتقاد بر شیوه اجرای آراء کمیسیون

مطابق قانون اجرای احکام مدنی، چنانچه محکوم علیه بعد از ابلاغ حکم، از اجرای مفاد آن امتناع ورزد، محکوم له یا نماینده و یا قائم مقام او می تواند از دادگاه کتباً تقاضا اجرای حکم را بنماید. در این حالت، دادگاه مبادرت به صدور اجرائیه نموده و بعد از رعایت تشریفات قانونی، حکم بوسیله اجرای احکام دادگستری به اجراء درخواهد آمد، و قانونگذار هیچگونه تفکیکی بین حالتی که محکوم له یا محکوم علیه دستگاههای دولتی نظیر وزارتخانه ها، نهادهای دولتی، موسسات دولتی، شهرداری و ... باشد قائل نشده است، دستگاههای مزبور هیچ فرقی با سایر اشخاص نخواهد داشت. بجز در موردی که سازمانها و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت طرف دعوی نباشند اما مکلف به اجراء حکم دادگاه باشند که در اینصورت، صدور اجرائیه لازم نیست و سازمانها و مؤسسات مزبور مکلفند به دستور دادگاه حکم را اجرا کنند.^(۱)

همانطور که در ابتدا این فصل اشاره کردیم، هدف نهایی و اصلاً ثمره رسیدگی به یک دعوا، اجراء آن می باشد. لذا تنها اجرای آن لازم و ضروری است، بلکه باید به گونه ای اجرا شود که نه محکوم له بیشتر از آنچه حقش می باشد دریافت بدارد و متقابلاً حتی از محکوم علیه ضایع نگردد. این هدف، زمانی قابل دستیابی است که یک مرجع بی طرف در صورت امتناع محکوم علیه از اجرای مفاد رأی و درخواست محکوم له، آنرا اجراء نماید، تا در کمال بی طرفی و عدالت هم محکوم له در رسیدن به حق خود در مضائقه قرار نگیرد و هم موجب آن نگردد که محکوم علیه زیر فشار و خشم محکوم له قرار گیرد.

با همه این اوصاف پیرامون اهمیت اجرای احکام، متأسفانه قانونگذار شیوه ای بسیار

۱ - ماده ۴ قانون اجرای احکام مدنی.

غیرمنطقی برای اجرای آراء کمیسیون در نظر گرفته است که همانا واگذاری اجرای آراء کمیسیون به شهرداری می باشد.

غیرمنطقی بودن اجراء آراء کمیسیون وسیله شهرداری در زمانی که مالک در مقام محکوم له می باشد بیشتر محرز و مشهود است چه قانونگذار در زمانی که مالک در مقام محکوم علیه می باشد و از اجرای رأی امتناع می ورزد این اجازه را به شهرداری داده که رأساً نسبت به اجرای مفاد رأی اقدام نماید. در حالی که معلوم نیست، مالک، (محکوم نه) در صورت امتناع شهرداری از اجرای مفاد حکم، چه اقدامی به عمل آورد. شاید گفته شود که مشارالیه می تواند به دیوان عدالت اداری متوسل شود. آیا در این صورت راه حلی که برای شهرداری وجود دارد با راه حلی که برای مالک برابر است؟

اگرچه پذیرفته شده است که رسیدگی به تخلفات ساختمانی به لحاظ ویژگی های خاص اینگونه تخلفات و عدم تبحر و تجربه قضات دادگاههای دادگستری، در آن محاکم، کارائی چندانی ندارد؛ لیکن بنظر نمی رسد اجرای رأی توسط دادگستری اشکالی بر آن بار باشد. با وحدت ملاک از ماده ۱۶۶ قانون کار،^(۱) می توان اجرای آراء صادره از کمیسیون ماده صد را به واحد اجرای احکام دادگستری (واحد حقوقی) واگذار کرد. و این شیوه شاید بهترین و جامع ترین شیوه بنا شد. اما در مقایسه با شیوه معمول عادلانه تر خواهد بود.

۱- ماده ۱۶۶ قانون کار

«آراء قطعی صادره از طرف مراجع حل اختلاف کار، لازم الاجراء بوده و بوسیله اجرای احکام دادگستری به مورد اجراء گذارده خواهد شد...».

نتیجه گیری

- (۱)- کمیسیون ماده صد، یک مرجع شبه قضائی برای رسیدگی به دعاوی راجع به تخلفات ساختمانی می باشد.
- (۲)- یک طرف دعوی در کمیسیون، لزوماً باید شهرداری باشد.
- (۳)- کمیسیون در مقایسه با مراجع قضائی و شبه قضائی، دارای صلاحیت ذاتی می باشد.
- (۴)- کمیسیون تنها صلاحیت رسیدگی به دعاوی تخلفات ساختمانی واقع در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهر را دارا می باشد (صلاحیت نسبی) و شهرک، غیرشهرک و شهرهای جدید از شمول تعریف شهر خارج است.
- (۵)- مستأجر می تواند به عنوان ذینفع در دعوی تخلفات ساختمانی طرف دعوی شهرداری واقع شده و یا مستقلاً علیه شهرداری در کمیسیون اقامه دعوی نماید.
- (۶)- تبصره ماده ۲ قانون «نظارت بر گسترش شهر تهران» نه تنها در این شهر بلکه در سایر شهرهای این استان هم قابلیت اجرایی دارد.
- (۷)- استفاده از ساختمان مغایر با نوع کاربری برای هرشغل، مطلقاً تخلف تغییر کاربری محسوب می شود.
- (۸)- مشاغل مندرج در تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، جنبه حصری دارد.
- (۹)- مباشرت مالک ساختمان در استفاده از آن برای مشاغل مندرج در تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون مذکور، مغایر با نوع کاربری ساختمان، جز در مورد محل مطب، انزامی است.
- (۱۰)- ساختمانهایی که قبل از تصویب نقشه جامع شهر «با پروانه یا بدون پروانه ساختمانی» احداث شده باشند، به شرط عدم اضافه بنا جدید (بعد از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر) به ترتیب از شمول کمیسیون و ضمانت اجراهای ماده صد قانون شهرداری معاف می باشند.

- (۱۱)- عدم حضور مالک یا نماینده او، هنگام رسیدگی به دعوی تخلفات ساختمانی در کمیسیون، محل اشکال است.
- (۱۲)- شیوه معمول تجدیدنظرخواهی از رأی کمیسیون بدوی در کمیسیون تجدیدنظر، چندان با فلسفه تجدید نظرخواهی سازگار نیست.
- (۱۳)- تجدید نظرخواهی از آراء قطعی کمیسیون ماده صد در دیوان عدالت اداری، مختص اشخاص حقیقی یا حقوقی حقوق خصوصی می باشد.
- (۱۴)- قانونگذار مدت زمان معینی را برای تجدید نظرخواهی از آراء قطعی کمیسیون در دیوان عدالت اداری مقرر نکرده و این موضوع محل اشکال است.
- (۱۵)- تنها شهرداری از حق تجدید نظرخواهی نسبت آراء غیر قضایی دیوان عدالت اداری در رابطه با آراء کمیسیون ماده صد، را در هیأت تجدیدنظر، برخوردار است.
- (۱۶)- آراء اصراری مختص محاکم دادگستری می باشد و شعب کمیسیون ماده صد حق ضرر ورزیدن نسبت به آراء منقوض کمیسیون در دیوان عدالت اداری را ندارند.
- (۱۷)- اجرای علی الرأس آراء کمیسیون توسط شهرداری به هنگام استتکاف محکوم علیه (ذینفع) با اصول کلی در اجرای احکام سازگاری ندارد.
- (۱۸)- علیرغم ایرادات قانونی و عملی بر کمیسیون باید گفت، تصویب ماده صد و تبصره های آن و تأسیس کمیسیون، یکی از اقدامات بسیار مهم و ارزنده قانونگذار به شمار می آید. در همانطور که در مقدمه اشاره شد، نقش بسیار زیاد و قابل ملاحظه ای در اجرای صحیح و مطلوب طرحهای (جامع، هادی، تفصیلی) ایفاء می کند و مانع از ایجاد یک مختار ناهماهنگ و ناموزون در شهر می گردد.

«فهرست منابع»

- ۱- دکتر ابوالحمد، عبدالحمید، حقوق اداری ایران، چاپ چهارم، تهران، انتشارات توس، شهریور سال ۱۳۷۰.
- ۲- دکتر ابوالحمد، عبدالحمید، جزوه درس حقوق اداری (۱)، تهران انتشارات دانشکده حقوق و علوم سیاسی، نیمسال دوم ۷۶-۱۳۷۵.
- ۳- دکتر احمدی، نعمت، آئین دادرسی مدنی، منطبق با قانون تشکیل دادگاه عمومی و انقلاب، چاپ اول، تهران، انتشارات اطللس. سال ۱۳۷۵.
- ۴- دکتر آخوندی، محمود، آئین دادرسی کیفری، دوره سه جلدی، جلد دوم، چاپ اول، تهران، انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، زمستان ۱۳۶۸.
- ۵- دکتر امامی، سید حسن، حقوق مدنی، دوره شش جلدی، جلد اول، چاپ پنجم، تهران، انتشارات اسلامی، سال ۱۳۶۴.
- ۶- جامه بزرگ محمد، تملک اراضی توسط دولت و شهرداریها، چاپ اول، همدان، انتشارات نسیم، سال ۱۳۶۹.
- ۷- جعفری فاطمه و (دیگران) مجموعه نظرات حقوقی سال ۶۸، چاپ دوم، تهران انتشارات دایره کل قوانین و مقررات کشور، بهار ۱۳۷۵.
- ۸- دکتر جعفری لنگرودی، محمد جعفر، دانشنامه حقوقی، دوره پنج جلدی، جلد چهارم، تهران، انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۷۵.
- ۹- دکتر جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، چاپ ششم، تهران انتشارات

گنج دانش، سال ۱۳۷۲.

۱۰- شهری، غلامرضا، حسین آبادی، امیر، مجموعه نظرهای مشورنی اداره حقوقی وزارت دادگستری از سال ۵۸ به بعد، تهران، انتشارات روزنامه رسمی.

۱۱- دکتر صدرزاده افشار، سیدمحسن، آئین دادرسی مدنی و بازرگانی، چاپ چهارم، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی، سال ۱۳۷۶.

۱۲- صدر الحفاظی، نصرالله، نظارت قضائی بر اعمال دولت در دیران عدالت اداری، تهران، انتشارات شهریار، سال ۱۳۷۲.

۱۳- دکتر طباطبائی مومنی، منوچهر، حقوق اداری، دوره یک جلدی، چاپ دوم، تهران انتشارات سمت، سال ۱۳۷۴.

۱۴- دکتر کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق و مطالعه نظام حقوقی ایران، چاپ دوازدهم تهران، انتشارات بهنشر، سال ۱۳۶۹.

۱۵- دکتر متین دفتری، احمد، آئین دادرسی مدنی و بازرگانی، دوره سه جلدی، جلد اول چاپ سوم، تهران، سال ۱۳۴۰.

۱۶- دکتر مدنی، سیدجلال الدین، آئین دادرسی مدنی، دوره سه جلدی، جلد اول، چاپ دوم، تهران انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۷۰.

۱۷- دکتر مدنی، سیدجلال الدین، آئین دادرسی مدنی، دوره سه جلدی، جلد سوم، چاپ سوم، تهران انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۷۲.

۱۸- محمدپور، اسکندر، تحلیل قضائی از قوانین جزایی، چاپ اول، تهران، انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۷۱.

۱۹- دکتر معین، محمد، فرهنگ معین، دوره شش جلدی، جلد دوم، تهران انتشارات

امیرکبیر، سال ۱۳۷۱.

۲۰- میرشفعیان، سیدمهدی، راهنمای معاملات و طرح دعاوی اموال غیر منقول، چاپ اول تهران، انتشارات حقوقدان، پائیز ۱۳۷۵.

۲۱- دکتر قاضی شریعت پناهی، ابوالفضل، حقوق اساسی و نهادهای سیاسی، چاپ چهارم تهران، انتشارات دانشگاه تهران، سال ۱۳۷۲.

۲۲- دکتر هاشمی، محمد، حقوق اساسی جمهوری اسلامی ایران، جلد دوم، چاپ اول، تهران، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، بهار ۱۳۷۱.

۲۳- دکتر هاشمی، فضل الله، حقوق و قوانین شهرسازی، چاپ سوم، تهران، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی، سال ۱۳۷۱.

- قوانین و آئین نامه ها

- ۱- قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران (اصلاحی سال ۶۸).
- ۲- قانون شهرداری (مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات بعدی).
- ۳- قانون دیوان عدالت اداری (مصوب ۱۳۶۰ با اصلاحات بعدی).
- ۴- قانون کار (مصوب ۱۳۶۹).
- ۵- قانون رسیدگی به تخلفات اداری (مصوب ۱۳۷۲).
- ۶- قانون مالیاتهای مستقیم (مصوب ۱۳۶۶).
- ۷- قانون آئین دادرسی مدنی (مصوب ۱۳۱۸ با اصلاحات بعدی).

- ۸- قانون آئین دادرسی کیفری (مصوب ۱۳۳۰ هجری قمری با اصلاحات بعدی).
- ۹- قانون نظام مهندسی ساختمان (مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۷).
- ۱۰- قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران (مصوب ۵۴/۶/۲۷).
- ۱۱- قانون تعیین تکلیف عرصه و اعیان اراضی و ساختمانهایی که کلاً یا بعضاً به طور غیرقانونی تصرف واحداث شده‌اند (مصوب ۶۳/۳/۲).
- ۱۲- قانون نظارت بر گسترش شهر تهران (مصوب ۵۲/۵/۱۷ با اصلاحات بعدی).
- ۱۳- آئین نامه اجرائی قانون دیوان عدالت اداری (مصوب ۱۳۶۲).
- ۱۴- آئین نامه اجرائی قانون نظام مهندسی ساختمان (مصوب ۷۲/۴/۲۰).
- ۱۵- آئین نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید (مصوب ۷۱/۵/۲۵).
- ۱۶- آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات خارج از محدوده و حریم قانونی شهرها (مصوب ۱۳۶۶).

- سایر منابع

- ۱- آراء وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.
- ۲- آراء صادره از شعب دیوان عدالت اداری.
- ۳- آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری.
- ۴- نظرات شورای عالی قضایی.
- ۵- ماهنامه حقوق و اجتماع.
- ۶- خلاصه ضوابط و مقررات و آئین نامه های ساختمانی و تفکیک اراضی (شهرداری تهران).

پیوست

ماده ۱۰۰- مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند .
شهرداری میتواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله، ماء مورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید .

تبصره ۱- در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی، قلع تاءسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری، موضوع در کمیسیونهای مرکب از نماینده وزارت کشور، به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح میشود .
کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام مینماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتبا " ارسال دارد، پس از انقضاء مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت میکند ظرف مدت یکماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری میکند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید در غیر این صورت کمیسیون بتقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد .

در صورتیکه تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین مینماید .

شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را ب مالک ابلاغ کند . هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری راءءا " اقدام کرده و هزینه آنرا طبق مقررات آئین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود (اصلاحی بموجب قانون مصوب

تبصره ۲- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون میتواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه بموقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی به اخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. (جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی بیشتر باشد) در صورتیکه ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را بهمان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت بصدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۳- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتي و صنعتی و اداری کمیسیون میتواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه بموقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی به اخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت بوصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل ۲ برابر کمتر و از ۴ برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد) در صورتیکه ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را بهمان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت بصدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۴- در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتیکه اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون میتواند با صدور رأی بر اخذ جریمه بازا، هر مترمربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان با یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتیکه ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را بشهررداری اعلام نماید. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز براساس مفاد تبصره‌های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵- در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیرقابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون میتواند با توجه بموقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رأی

باخذ جریمه‌ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع فضای ازبیم‌رفته پارکینگ باشد صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ مترمربع می‌باشد) شهرداری مکلف باخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان تاختمان می‌باشد.

تبصره ۶- درمورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمان و طرحهای مصوب رعایت بره‌های اصلاحی را بنمایند. در صورتیکه برخلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی بموضوع در صلاحیت کمیسیونهای ماده ۱۰۰ است.

تبصره ۷- مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث میگردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مسترا " نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را بموقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی بطرح در کمیسیون مندرج در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتیکه مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر بصدور رأی تخریب بوسیله کمیسیون ماده ۱۰۰ گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جرائد کثیرالانتشار اعلام میگردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت بمحض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده ۱۰۰ بمدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. ما موران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمانها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه بموقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی میشود و در صورتیکه عمل ارتكابی مهندسان ناظر و ما موران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود میتواند با استفاده از ماء موران اجرائیات خود و در صورت لزوم ماء موران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

تبصره ۸- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

در مورد ساختمانهائی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتیکه مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع میباشد.

در مورد ساختمانهائی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنا جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع میباشد.

تبصره ۹- ساختمانهائی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف میباشند.

تبصره ۱۰- در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده ۱۰۰ خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته اند، رأی این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱- آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجراست. و این ارزش معاملاتی سالی یکبار قابل تجدید نظر خواهد بود. (۱)

(۱) تبصره های ۲ الی ۸ ماده ۱۰۰ املاهی و تبصره های ۹ الی ۱۱ الحاقی بموجب قانون مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۲ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران است.

روزنامه رسمی شماره ۱۳۶۵۸ - ۱۳۶۷/۵/۲۲

۱۳۶۷/۳/۲۵

شماره ۴۰۲۸

آئین نامه تعزیرات حکومتی در شهرداریهای کشور
در خصوص شهروندان و کارکنان

فصل اول - تشکیلات

ماده ۱- بمنظور رسیدگی به تخلفات مشمول این آئین نامه در شهرداریهای سراسر کشور کمیسیونهایی تحت عنوان (تعزیرات حکومتی در شهرداریهای کشور) به ترتیب ذیل تشکیل خواهد شد:

- الف- کمیسیون مرکزی تعزیرات حکومتی در شهرداریها.
 - ب- کمیسیون تعزیرات حکومتی در شهرداری تهران.
 - ج- کمیسیون تعزیرات حکومتی در مناطق ۲۰ گانه شهرداری تهران.
 - د- کمیسیون تعزیرات حکومتی در شهرداریهای استان.
 - هـ- کمیسیون تعزیرات حکومتی در شهرداریهای شهرستان.
 - و- کمیسیون تعزیرات حکومتی در شهرداریهای بخش.
- ماده ۲- اعضا، هریک از کمیسیونهای مذکور در ماده ۱ بشرح زیر میباشد:
- الف- اعضا، اصلی کمیسیون مذکور در ماده "یک" عبارتند از:
- ۱- نماینده نخست وزیر.
 - ۲- یک نفر روحانی به انتخاب وزیر کشور.

۳- معاون امور محلی و عمران شهری وزارت کشور .

۴- معاون شهرسازی و وزارت مسکن و شهرسازی .

۵- مسئول ارزشیابی و رسیدگی به شکایات وزارت کشور .

۶- مسئول امور مربوط به تعزیرات حکومتی گرانفروشی در وزارت کشور (معاون برنامه ریزی)

(محل تشکیل جلسات در وزارت کشور و دبیرخانه آن تحت نظر حوزه معاونت امور

محلی و عمران شهری) .

ب- اعضاء کمیسیون مذکور در ماده یک "ب" عبارتند از:

۱- نماینده نخست وزیر .

۲- یکنفر روحانی به انتخاب وزیر کشور .

۳- شهردار تهران یا سرپرست شهرداری تهران .

۴- نماینده کمیسیون مرکزی تعزیرات حکومتی در شهرداریها (محل تشکیل جلسات

در شهرداری تهران میباشد) .

ج- اعضاء کمیسیون مذکور در ماده یک "ج" عبارتند از:

۱- نماینده کمیسیون مرکزی تعزیرات حکومتی در شهرداریها .

۲- نماینده کمیسیون تعزیرات حکومتی در شهرداری تهران .

۳- شهردار منطقه (محل تشکیل جلسات در شهرداری مناطق میباشد) .

د- اعضاء کمیسیون مذکور در ماده یک "د" تحت نظر مستقیم استاندار عبارتند از:

۱- معاون عمرانی استاندار یا سرپرست معاونت عمرانی .

۲- یکنفر روحانی یا معتمد به پیشنهاد استاندار و تایید وزیر کشور .

۳- مسئول امور مربوط به تعزیرات حکومتی در استانداری .

۴- شهردار شهرداری مرکز استان .

(محل تشکیل جلسات در استانداری میباشد) .

ه- اعضاء کمیسیون مذکور در ماده یک "ه" عبارتند از:

۱- فرماندار یا سرپرست فرمانداری .

۲- یکنفر روحانی یا معتمد به پیشنهاد فرماندار و تایید استاندار .

۳- شهردار مربوطه .

(محل تشکیل جلسات در فرمانداری میباشد) .

و- اعضاء کمیسیون مذکور در ماده یک "و" عبارتند از:

۱- بخشدار یا سرپرست بخشداری .

۲- یک نفر روحانی یا معتمد به پیشنهاد بخشدار و تأیید فرماندار.

۳- شهردار مربوطه.

(محل تشکیل جلسات در بخشداری میباشد).

تبصره- دبیرخانه کمیسیونهای یندهای ب، ج، د، ه، و، و مستقر در شهرداریهای مربوطه است.

ماده ۳- پروندههای مربوط به اعضاء کمیسیونهای مذکور در ماده ۲ بندهای "ب" و "ج" و "د" و اقربای درجه ۱ آنها در کمیسیون مذکور در ماده یک بند الف رسیدگی خواهد شد.

تبصره ۱- پروندههای مربوط به اعضاء کمیسیونهای مذکور در ماده ۲ بند "ه" و "و" و اقربای درجه یک آنها در کمیسیون مذکور در ماده یک بند "د" رسیدگی خواهد شد.

تبصره ۲- اگر عضو کمیسیونهای مذکور در ماده ۲ با متهم دعوی حقوقی یا جزائی داشته یا در پرونده مطروحه ذینفع باشد پرونده در کمیسیون مافوق مطرح میشود.

ماده ۴- تصمیمات متخذه در کمیسیونهای مذکور در ماده یک از تاریخ ابلاغ توسط مأمورین شهرداریها را "سا" و عنداللزوم با مساعدت نیروهای انتظامی لازم الاجراء است.

تبصره ۱- نیروهای انتظامی در اجرای ماده ۴ موظف به همکاریهای لازم میباشد.

تبصره ۲- تصمیمات متخذه مانع از ثبوت جرمهایی که موضوع قانون مجازاتهای اسلامی است نخواهد بود.

ماده ۵- بمنظور تسریع در جمعآوری دلایل و تهیه و تکمیل مدارک و اطلاعات و انجام تبلیغات لازم و هماهنگ، کمیسیونها براساس نمودار سازمانی پیوست شماره یک آئیننامه عمل خواهند نمود.

ماده ۶- تخلفات شامل تخلفات ساختمانی، عمومی و کارکنان شهرداریها میباشد اعم از اینکه ناشی از تقصیر یا قصور متخلف باشد.

(تقصیر عبارتست از کوتاهی غیر عمدی در اجرای وظائف محوله).

فصل دوم - تخلفات ساختمانی

ماده ۷- تخلفات ساختمانی و تبصرههای ضمیمه آن بشرح پیوست شماره ۲ آئیننامه تعزیرات حکومتی شهرداریها میباشد.

فصل سوم - تخلفات عمومی

ماده ۸- تخلفات عمومی بشرح پیوست شماره ۲۳ آئین نامه تعزیرات حکومتی شهرداریها می باشد.

فصل چهارم - تخلفات کارکنان

ماده ۹- تخلفات کارکنان شهرداریها بشرح پیوست شماره چهار (۴) آئین نامه تعزیرات حکومتی شهرداریها می باشد.

فصل پنجم - سایر موارد

ماده ۱۰- آئین نامه تعزیرات از تاریخ ابلاغ لازم الاجراء است.
ماده ۱۱- پرونده هائی که از سوی شهرداریها جهت رسیدگی به تخلفات مندرج در این آئین نامه قبلاً بعنوان شاکی در دادگاهها مطرح شده باشد قابل عودت بوده و مشمول آئین نامه تعزیرات حکومتی خواهد بود و در مورد اراضی و املاک متعلق به شهرداریها که توسط افراد حقیقی و یا حقوقی تصرف گردیده است پس از رسیدگی در کمیسیون تعزیرات حکومتی شهرداریها توسط شهرداری محل رفع تصرف خواهد شد.
تبصره- پرونده هائی که از سوی محاکم قضائی تاکنون منجر به صدور رای گردیده، لکن پایان کار در خصوص آن پرونده ها براساس پروانه صادره، صادر نشده باشد چنانچه هرگونه تخلفی از آن پس بوقوع بپیوندد مشمول آئین نامه تعزیرات حکومتی شهرداریها خواهد بود.

ماده ۱۲- چنانچه احکام و آراء صادره از سوی محاکم قضائی مورد اعتراض شهرداریها واقع شوند در صورتیکه دیوانعالی کشور به اعتراض رسیدگی نکرده و حکمی صادر ننموده باشد ضرورتاً مورد، جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم به کمیسیون مرکزی تعزیرات حکومتی در شهرداریها ارجاع میگردد.

ماده ۱۳- در صورت ابلاغ تصمیمات کمیسیونهای تعزیرات حکومتی در شهرداریها، به متخلف یا متخلفین وعدم تمکین یا جلوگیری از اجرا تصمیمات توسط متخلف یا متخلفین شرح و ترتیب ذیل اقدام میگردد؛

الف- بازداشت موقت متخلف یا متخلفین حداکثر تا ۱۵ روز، به همراه قطع خدمات عمومی از قبیل آب، برق، ثلکس، تلفن و... ملک مورد بهره برداری متخلف یا متخلفین و یا امکاناتی که مورد استفاده قرار میدهند.

ب- شلاق حداکثر ۷۴ ضربه برای متخلف یا متخلفین.

ج- تبعید متخلف یا متخلفین حداکثر بمدت دو (۲) سال.

تبصره ۱- اجرای این تعزیرات (الف، ب، ج) در تهران به پیشنهاد کمیسیونهای تعزیرات حکومتی شهرداریهای مناطق و تصویب کمیسیون تعزیرات حکومتی در شهرداری تهران و در استانها به پیشنهاد کمیسیونهای تعزیرات حکومتی در شهرداریهای شهرستانها و بخشها با تصویب استاندار خواهد بود.

تبصره ۲- چنانچه متخلف یا متخلفین حین اجراء به تصمیمات کمیسیونهای تعزیرات حکومتی تمکین نمایند اجرای تعزیرات مذکور در بندهای (الف، ب، ج) متوقف خواهد شد.

ماده ۱۴- چنانچه فرد یا افرادی چه حقیقی یا حقوقی مرتکب تعدادی از تخلفات مذکور در ستون عناوین تخلفات گردد، مستوجب اشد تعزیرات تخلفات ارتكابی خواهد بود.

ماده ۱۵- کلیه وجوهی که ناشی از اجرای این آئین نامه اخذ میشود پس از کسر هزینه ها به حساب مخصوصی در وزارت کشور واریز تا حسب مقررات و ضوابطی که اعلام خواهد شد هزینه گردد.

ماده ۱۶- کمیسیونهای مذکور در ماده ۱ در مرحله اول موظفند در صورت هرگونه ارتكاب تخلف توسط متخلف یا متخلفین رفع آثار تخلف نمایند و در صورتیکه رفع آثار تخلف بهر دلیلی به تشخیص کمیسیون مربوطه ممکن نباشد در مرحله بعدی پرداخت جرائم نقدی براساس تعزیراتی که در لیست پیوستهای ضمیمه آمده است با ذکر دلائل توجیهی از سوی دبیر کمیسیون تعیین و جهت اجراء ابلاغ میگردد.

نخست وزیر - میرحسین موسوی

پیوست شماره ۲

موضوع: تبصره‌های فصل دوم ماده هفتم -

تبصره ۱- در شهرهایی که دارای طرح مصوب اعم از جامع، هادی و تفصیلی آنها میباشند و بدون پروانه اقدام احداث بنا شده است جهت تخلفات انجام شده در پیوست شماره ۲ عین تعزیرات مربوطه به اضافه پرداخت جریمه نقدی یک تا دو برابر قیمت منطقه‌ای زمین برای کاربری مسکونی و دو تا چهار برابر برای نداشتن پروانه اخذ خواهد شد. بدیهی است عوارض یا عوارضات متعلقه به هنگام صدور پروانه ساختمانی از متخلف بایستی اخذ گردد.

تبصره ۲- در شهرهایی که فاقد طرح مصوب میباشند در صورتیکه احداث بنا با پروانه باشد و یکی از عناوین مذکور در پیوست شماره ۲ در پروانه قید شده باشد ولی رعایت نشده باشد تخلفات ارتكابی تناسب تا تعزیرات پیش بینی شده خاص آن تخلف حسب مورد اعمال خواهد شد.

تبصره ۳- در شهرهایی که فاقد طرح مصوب میباشند در صورتیکه احداث بنا بدون پروانه باشد براساس پروانه‌های صادره مشابه موضوع تخلف ارتكابی برابر پیوست شماره ۲ رسیدگی و تناسب با تعزیرات پیش بینی شده خاص آن تخلف به اضافه یک تا دو برابر قیمت منطقه‌ای ملک اعمال خواهد شد.

تبصره ۴- تعزیرتخلف تبدیل هر نوع کاربری به تجاری مشابه تعزیرات به تبدیل کاربری مسکونی به تجاری محسوب خواهد شد.

تبصره ۵- تعزیرتخلف تبدیل هر یک از کاربریهائی از قبیل (مسکونی، اداری، تجاری، صنعتی، آموزشی، بهداشتی، فضای سبز، ...) به کاربری دیگر بدون مجوز، حداکثر تا جریمه‌ای معادل جریمه تبدیل کاربری مسکونی به تجاری مندرج در فصل دوم به تشخیص کمیسیونهای مربوطه متناسب با موقعیت ملک و کاربری محل خواهد بود.

فصل دوم

کد	شرح تخلفات	نوع تعزیرات مسکونی مربوط به شهروندان
۱	درصدهای سطح را رعایت نکرده است : الف- بالاتر از حد مندرج در پروانه ولی پائین تر از حد ضوابط شهرسازی مربوطه . ب- بالاتر از حد مندرج در پروانه و بالاتر از حد ضوابط شهرداری مربوطه .	الف- به ازای هر متر مربع تخلف جریمه ای معادل یک تا هشت برابر قیمت منطقه ای زمین . ب- جریمه ای به میزان ۳۰٪ اضافه بر جریمه موضوع بند الف فوق الذکر .
۲	ارتفاع مجاز را رعایت نکرده است : الف- تغییر ارتفاع موجب ایجاد نیم طبقه و یا طبقه اضافی شده است و پائین تر از حد تراکم مجاز است . ب- تغییر ارتفاع موجب ایجاد نیم طبقه و یا طبقه اضافی شده است و بالاتر از حد تراکم مجاز است . ج- تغییرات ارتفاع جزئی است .	الف ۱- در صورتیکه اضافه ارتفاع بیش از یک متر باشد جریمه ای نقدی معادل حاصل ضرب ارتفاع اضافی ضربدر ۱ تا ۵ برابر قیمت منطقه ای زمین ضربدر میزان مساحت خلافی . الف ۲- در صورتیکه افزایش ارتفاع کمتر از ۱ متر باشد ضرب ارتفاع در بند الف ۱ فوق الذکر حذف میگردد . ب- جریمه ای به میزان ۳۰٪ علاوه بر میزان جریمه موضوع بند الف ۱ و ۲ فوق الذکر ج- جریمه ندارد .

پیوست شماره ۲

نوع تعزیرات مربوط به کارکنان	نوع تعزیرات تجاری مربوط به شهروندان
الف- در صورت عدم گزارش مسئولین مربوطه (در کلیه سطوح سازمانی شهرداری) و مهندس ناظر از خلاف بدون عذر موجه: ۱- از انفصال موقت و تغییر شغل پس از انفصال موقت و عنداللزوم تا اخراج دائم برای پرسنل شهرداری. ۲- لغو پروانه اشتغال مهندس ناظر بصورت موقت یا دائم یا فرد جایگزین مهندس ناظر. ب- در صورت ارائه گزارش و عدم توجه مقامات مافوق در شهرداری (بدون عذر موجه) از انفصال موقت و تغییر شغل پس از انفصال موقت تا اخراج دائم. ج- کلیه تعزیرات فوق بعلاوه جریمه تا حداکثر یک دوم جریمه شهروند متخلف خواهد بود. (در صورت پرداخت جریمه، نقدی به شهروند).	الف- به ازای هر متر مربع تخلف جریمه‌ای معادل دوتاده برابر قیمت منطقه‌ای زمین. ب- جریمه‌ای به میزان ۲۰٪ اضافه بر جریمه موضوع بند الف فوق‌الذکر
الف- در صورت عدم گزارش مسئولین مربوطه (در کلیه سطوح سازمانی شهرداری) و مهندس ناظر از خلاف بدون عذر موجه: ۱- از انفصال موقت و تغییر شغل پس از انفصال موقت (عنداللزوم) تا اخراج دائم برای پرسنل شهرداری. ۲- لغو پروانه اشتغال مهندس ناظر و یا شخص جایگزین مهندس ناظر (در شهرداری که	الف ۱- در صورتیکه اضافه ارتفاع بیش از یک متر باشد جریمه‌ای نقد معادل حاصل ضرب ارتفاع اضافی ضربدر سه تا ده برابر قیمت منطقه‌ای ضربدر میزان مساحت خلافی. الف ۲- در صورتیکه افزایش ارتفاع کمتر از یک متر باشد ضربدر ارتفاع در بند الف ۱ فوق‌الذکر حذف میگردد. ب- جریمه‌ای به میزان ۳۰٪ اضافه بر میزان

نوع تعزیرات مربوط به کارکنان	نوع تعزیرات تحاری مربوط به شهروندان
مهندس ناظر ندارد (بصورت موقت یا دائم . ب- در صورت ارائه گزارش و عدم توجه مقامات مافوق در شهرداری (بدون عذر موجه) از انفصال موقت و تغییر شغل پس از انفصال موقت تا اخراج دائم . ج- کلیه تعزیرات فوق بعلاوه جریمه‌ای تا حداکثر یک دوم جریمه شهروند متخلف در صورتیکه جریمه نقدی به شهروند تعلق گرفته باشد .	جریمه موضوع بند الف ۱ و ۲ فوق‌الذکر . ج- جریمه‌ای نقدی معادل حداکثر تا دو بیست و پنجاه هزار ریال . د- به ازای هر متر مربع مساحت واحد اضافی جریمه‌ای معادل ۳ تا ۱۵ برابر قیمت منطقه‌ای زمین . ه- جریمه‌ای به میزان ۳۰٪ اضافه بر میزان جریمه موضوع بند "د" فوق‌الذکر .
الف- در صورت عدم گزارش مسئولین مربوطه (در کلیه سطوح سازمانی شهرداری) و مهندس ناظر از خلاف بدون عذر موجه . ۱- از انفصال موقت و تغییر شغل پس از انفصال موقت (عنداللزوم) تا اخراج دائم برای پرسنل شهرداری . ۲- لغو پروانه اشتغال مهندس ناظر بصورت موقت یا دائم و در شهرهائی که مهندس ناظر ندارد شخص جایگزین مهندس ناظر . ب- در صورت ارائه گزارش و عدم توجه مقامات مقامات مافوق در شهرداری (بدون عذر موجه) از انفصال موقت تا اخراج دائم . ج- کلیه تعزیرات فوق بعلاوه جریمه‌ای تا حداکثر یک دوم جریمه شهروند متخلف در صورتیکه جریمه نقدی به شهروند تعلق گرفته باشد .	الف- به ازای هر متر مربع مساحت غیر مجاز جریمه‌ای معادل سه تا پانزده برابر قیمت منطقه‌ای زمین . ب- به ازای هر متر مربع مساحت غیر مجاز جریمه‌ای معادل دو تا ده برابر قیمت منطقه‌ای زمین . ج- به ازای هر متر مربع کسری مساحت پارکینگ جریمه‌ای معادل ۲ تا ۱۰ برابر قیمت منطقه‌ای زمین .

فصل دوم

کد	شرح تخلفات	نوع تعزیرات مسکونی مربوط به شهروندان
	د- تغییر ارتفاع موجب ایجاد واحد اضافی شده است و پائین تر از حد نصاب تفکیکی است. ه- تغییر ارتفاع موجب ایجاد واحد اضافی شده است و بالاتر از حد نصاب تفکیکی است.	د- به ازای هر متر مربع مساحت واحد اضافی جریمه ای معادل ۲ تا ۱۰ برابر قیمت منطقه ای زمین. ه- جریمه ای به میزان ۳۰٪ اضافه بر میزان جریمه موضوع بند "د" فوق الذکر.
۳	احداث پارکینگ نکرده است یا واحد پارکینگ کسری دارد. الف- در صورتیکه عدم احداث پارکینگ موجب تبدیل زیر زمین یا پیلوت به واحد مستقلی گردد. ب- در صورتیکه عدم احداث پارکینگ موجب تبدیل زیر زمین یا پیلوت به واحد مستقلی نگردد. ج- در صورتیکه واحد پارکینگ کسر داشته باشد.	الف- به ازای هر متر مربع مساحت غیر جریمه ای معادل ۱ تا ۱۰ برابر قیمت منطقه ای زمین. ب- به ازای هر متر مربع مساحت غیر محاز جریمه ای معادل ۱ تا ۵ برابر قیمت منطقه ای زمین. ج- به ازای هر متر مربع کسری مساحت پارکینگ جریمه ای معادل ۱ تا ۳ برابر قیمت منطقه ای زمین.

فصل دوم

نوع تعزیرات مسکونی مربوط به شهروندان	شرح تخلفات	کد
الف- رفع آثار تخلف . ب- لغو یا عدم تعدید پروانه ساختمانی متخلف و قطع سهمیه مصالح دولتی و پرداخت جریمه نقدی حداکثر تا یکصد و پنجاه هزار ریال .	حداقل اصول ایمنی و فنی را در مراحل مختلف عملیات ساختمانی رعایت ننموده است . (تخلف بارز)	۴
الف- به ازای هر متر مربع مساحت غیرمجاز جریمه ای معادل ۱ تا ۸ برابر قیمت منطقه ای زمین . ب- جریمه ای به میزان ۳۰٪ اضافه بر میزان جریمه موضوع بند الف فوق الذکر .	برخلاف مفاد کاربری تعیین شده در پروانه احداث بنا نموده درحالیکه با طرح مغایرت ندارد . الف- تعداد واحد و درصدهای مربوطه را رعایت ننموده است . ب- تعداد واحد و درصدهای مربوطه را رعایت ننموده است .	۵

پیوست شماره ۲

نوع تعزیرات مربوط به کارکنان	نوع تعزیرات مسکونی مربوط به شهروندان
الف- در صورت عدم گزارش مسئولین مربوطه (در کلیه سطوح سازمانی شهرداری) و مهندس ناظر از خلاف بدون عذر موجه: ۱- از انفصال موقت و تفسیر شغل پس از انفصال موقت (عنداللزوم) تا اخراج دائم برای پرسنل شهرداری. ۲- لغو پروانه اشتغال مهندس ناظر و یا شخص جایگزین (در شهرهایی که مهندس ناظر ندارد) بصورت موقت یا دائم. ب- در صورت ارائه گزارش و عدم توجه مقامات مقامات مافوق در شهرداری (بدون عذر موجه) از انفصال موقت تا اخراج دائم. ج- کلیه تعزیرات فوق علاوه بر جریمه‌ای تا حداکثر یک دوم جریمه نقدی به شهروند تعلق گرفته باشد.	الف- رفع آثار تخلف: ب- لغو یا عدم تمدید پروانه ساختمانی متخلف و قطع سهمیه مصالح ساختمانی و پرداخت جریمه نقدی حداکثر تا دویست و پنجاه هزار ریال.
مطابق تعزیرات مربوط به کارکنان کد ۴	الف- به ازای هر متر مربع مساحت غیرمجاز جریمه‌ای معادل سه تا ده برابر قیمت منطقه‌ای زمین. ب- جریمه‌ای به میزان ۳۰٪ اضافه بر جریمه موضوع بند الف فوق‌الذکر.

فصل دوم

کد	شرح تخلفات	نوع تعزیرات مسکونی مربوط به شهروندان
۶	بر تعیین شده در پروانه را رعایت نکرده .	الف - رفع آثار تجاوز . ب - لغو یا عدم تمدید پروانه ساختمانی متخلف و قطع سهمیه مصالح دولتی و پرداخت جریمه نقدی حداکثر تا یکصد هزار ریال .
۷	کف تعیین شده در پروانه را رعایت نکرده است . الف - تغییر کف موجب ایجاد نیم طبقه اضافی شده است . ب - تغییر کف جزئی است .	الف - به ازای هر مترمربع غیر مجاز ، جریمه ای معادل ۱ تا ۵ برابر قیمت منطقه ای زمین . ب - به ازای هر مترمربع مساحت غیر مجاز معادل ۱ تا ۳ برابر قیمت منطقه ای زمین .
۸	عدم مشرفیت را رعایت نکرده است .	الف - رفع آثار تخلف . ب - لغو یا عدم تمدید پروانه ساختمانی متخلف و قطع سهمیه مصالح دولتی و پرداخت جریمه نقدی حداکثر تا مبلغ یکصد و پنجاه هزار ریال .
۹	ساختمان قدیمی را می بایست با احداث ساختمان جدید تخریب نمود ولی تخریب ننموده است .	توقف کار تا قلع ساختمان قدیمی بر اساس پروانه و پرداخت جریمه نقدی معادل ۱ تا ۵ برابر قیمت منطقه ای زمین x مساحت ساختمان قدیمی .
۱۰	زیر زمین یا پیلوت را بطور کلی تغییر داده است الف - در حد تراکم مجاز . ب - خارج از تراکم مجاز .	الف - به ازای هر مترمربع مساحت غیر مجاز جریمه ای معادل ۱ تا ۳ برابر قیمت منطقه ای زمین ب - جریمه ای میزان ۳۰٪ اضافه بر میزان جریمه موضوع بند الف فوق الذکر .

پیوست شماره ۲

نوع تعزیرات مجاری مربوط به شهروندان	نوع تعزیرات مربوط به کارکنان
الف- رفع آثار تجاوز . ب- لغو یا عدم تمدید پروانه ساختمانی متخلف و قطع سهمیه مصالح دولتی و پرداخت جریمه نقدی حداکثر تا دویست هزار ریال .	مطابق تعزیرات مربوط به کارکنان کد ۴
الف- به ازای هر متر مربع مساحت غیرمجاز جریمه ای معادل سه تا ده برابر قیمت منطقه ای زمین . ب- به ازای هر متر مربع مساحت غیرمجاز جریمه ای معادل دو تا پنج برابر قیمت منطقه ای زمین .	مطابق تعزیرات مربوط به کارکنان کد ۴
الف- رفع آثار تخلف : ب- لغو یا عدم تمدید پروانه ساختمانی متخلف و قطع سهمیه مصالح دولتی و پرداخت جریمه نقدی حداکثر تا مبلغ دویست و پنجاه هزار ریال .	مطابق تعزیرات مربوط به کارکنان کد ۴
توقف کار تا قلع ساختمان قدیمی براساس پروانه و پرداخت جریمه نقدی یک تا ده برابر قیمت منطقه ای زمین ضریب مساحت ساختمان قدیمی .	مطابق تعزیرات مربوط به کارکنان کد ۴
الف- به ازای هر متر مربع مساحت غیرمجاز جریمه ای معادل دو تا ده برابر قیمت منطقه ای زمین . ب- جریمه ای به میزان ۳۰٪ اضافه بر میزان جریمه موضوع بند الف فوق الذکر	مطابق تعزیرات مربوط به کارکنان کد ۴

فصل دوم

کد	شرح تخلفات	نوع تعزیرات مسکونی مربوط به شهروندان
۱۱	افزافه واحد دارد : الف - پائین تر از حد نصاب تفکیکی است . ب - بالاتر از حد نصاب تفکیکی است .	الف - به ازای هر متر مربع مساحت اضافی جریمه ای معادل ۲ تا ۸ برابر قیمت منطقه ای زمین . ب - جریمه ای به میزان ۳۰٪ اضافه بر مقدار جریمه مندرج در بند الف فوق الذکر .
۱۲	افزافه بنای زائد بر پروانه دارد : الف - پائین تر از حد تراکم مجاز . ب - خارج از حد تراکم مجاز .	الف - به ازای هر متر مربع اضافی بنای زائد جریمه ای معادل ۱ تا ۸ برابر قیمت منطقه ای زمین . ب - جریمه به میزان ۳۰٪ اضافه بر مقدار جریمه مندرج در بند الف فوق الذکر .
۱۳	برخلاف مفاد پروانه و کاربری منطقه تغییر داده است : الف - پائین تر از حد تراکم . ب - بالاتر از حد تراکم	الف ۱ - تخریب و رفع آثار تخلف واحد مازاد مسکونی و جریمه نقدی به میزان ۱ تا ۳ برابر قیمت منطقه ای زمین x مساحت واحد مسکونی تخریبی . الف ۲ - در صورت عدم امکان تخریب موضوع بند الف ۱ فوق الذکر جریمه نقدی به میزان ۵ تا ۱۰ برابر قیمت منطقه ای x مساحت زیربنای واحد مسکونی خلاف پروانه . ب ۱ - جریمه ای به میزان ۳۰٪ اضافه بر میزان جریمه مندرج در بند الف ۱ فوق الذکر . ب ۲ - جریمه ای به میزان ۳۰٪ اضافه بر میزان جریمه مندرج در بند الف ۲ فوق الذکر .

پیوست شماره ۲

نوع تعزیرات تجاری مربوط به شهروندان	نوع تعزیرات مربوط به کارکنان
الف- به ازای هر مترمربع مساحت اضافی جرمهای معادل سه تا دوازده برابر قیمت منطقه‌ای زمین . ب- جرمهای بمیزان ۳۰٪ اضافه بر مقدار جریمه مندرج در بند الف فوق‌الذکر .	مطابق تعزیرات مربوط به کارکنان کد ۴
الف- به ازای هر مترمربع اضافه بنای زائد جرمهای معادل سه تا دوازده برابر قیمت منطقه‌ای زمین . ب- جرمهای بمیزان ۳۰٪ اضافه بر مقدار جریمه مندرج در بند الف فوق‌الذکر .	مطابق تعزیرات مربوط به کارکنان کد ۴
الف- ۱- تخریب و رفع آثار تخلف واحد مازاد تجاری و جرمهای نقدی بمیزان دو تا پنج برابر قیمت منطقه‌ای زمین ضریب مساحت واحد تجاری تخریبی . الف ۲- در صورت عدم امکان تخریب موضوع بند الف ۱ مذکور در بالا جریمه‌ای نقدی بمیزان ده تا بیست و پنج برابر قیمت منطقه‌ای ضریب مساحت زیربنای واحد تجاری خلاف . ب ۱- جریمه‌ای بمیزان ۳۰٪ اضافه بر جریمه مندرج در بند الف ۱ فوق‌الذکر ب ۲- جریمه‌ای بمیزان ۳۰٪ اضافه بر جریمه مندرج در بند الف ۲ فوق‌الذکر	مطابق تعزیرات مربوط به کارکنان کد ۴

فصل دوم

کد	شرح تخلفات	نوع تعزیرات مسکونی مربوط به شهروندان
۱۴	سایر ضوابط مندرج در پروانه را رعایت نکرده است.	در مرحله اول رفع آثار تخلف و در صورت عدم امکان جریمه‌ای نقدی به میزان حداکثر تا دویست و پنجاه هزار ریال.
۱۵	در ملک غیر احداث بنا نموده است. الف- ساختمان در مسیله‌ها و حریم آنها، بزرگراه‌ها و حریم آنها - دکل‌های برق و حریم آنها (فشار قوی) - معابر - فضاهای سبز و پارکها بنا شده است. ب- تمام یا بخشی از ساختمان در ملک شهرداری یا دولت احداث شده است. ج- تمام یا بخشی از ساختمان در ملک اشخاص حقیقی یا حقوقی احداث بنا شده است.	الف- رفع آثار تخلف به علاوه جریمه‌ای معادل ۱ تا ۳ برابر قیمت منطقه‌ای x مساحت خلافی احداثی. ب- اگر ملک مورد تجاوز متعلق به شهرداری یا دولت باشد برابر قانون و ضوابط در خصوص نحوه خرید و فروش املاک متعلق به شهرداری و عمل میگردد و اخذ جریمه‌ای نقدی معادل حداکثر تا ۱۵ برابر قیمت منطقه‌ای زمین x مساحت مورد تجاوز. ج- در صورتیکه برابر مفاد پروانه صادره احداث بنا شده باشد موضوع توسط مالک اصلی از طریق مراجع ذیصلاح پیگیری گردد.

تذکر مهم: در مورد رفع آثار تخلف موضوع کد ۴ و رفع آثار تجاوز موضوع کد ۶ و قلع ساختمان قدیمی موضوع کد ۹ و تغییر کاربری موضوع کد ۱۳ چنانچه مالک یا مالکین بهره‌علت از اجرای حکم استنکاف یا خودداری نمایند "شهرداری ذیربط را" موظف به اجرای آن می‌باشد

پیوست شماره ۲

نوع تعزیرات مربوط به کارکنان	نوع تعزیرات تجاری مربوط به شهروندان
مطابق تعزیرات مربوط به کارکنان کد ۴	در مرحله اول رفع آثار تخلف و در صورت عدم امکان جریمه‌ای نقدی به میزان حداکثر تا پانصد هزار ریال.
مطابق تعزیرات مربوط به کارکنان کد ۴	الف- رفع آثار تخلف به علاوه جریمه‌ای معادل دو تا پنج برابر قیمت منطقه‌ای ضربدر مساحت خلاف احداثی. ب- اگر ملک مورد تجاوز متعلق به شهرداری یا دولت باشد برابر قانون و ضوابط در خصوص نحوه خرید و فروش املاک متعلق به شهرداری و ... عمل میگردد و اخذ جریمه‌ای نقدی معادل حداکثر تا ۲۵ برابر قیمت منطقه‌ای زمین ضربدر مساحت مورد تجاوز. ج- در صورتیکه برابر مفاد پروانه صادره احداث بنا شده باشد موضوع توسط مالک اصلی از طریق مراجع ذیصلاح پیگیری گردد.

روزنامه رسمی ۸۳۳۸ - ۱۳۵۲/۶/۱۲

قانون نظارت بر گسترش شهر تهران

مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۲

ماده ۱- بمنظور تعیین خط مشی و ایجاد هماهنگی و نظارت بر توسعه شهر تهران و جلوگیری از رشد نامحدود آن شورای اقتصاد که براساس قانون برنامه و بودجه تشکیل گردیده در موارد لزوم جلساتی با شرکت وزیر آبادانی و مسکن، وزیر آب و برق، وزیر کشور و شهردار تهران تشکیل داده و بترتیب مقرر در این قانون عمل خواهد کرد.

تبصره- تصمیمات شورای مذکور در مورد اجرای این قانون بوسیله نخست وزیر به دستگاههای اجرائی ابلاغ و پیگیری میشود.

ماده ۲- از تاریخ تصویب این قانون سیاستهای صدور پروانه ساختمانی و اقدام به ساختمان و احداث مراکز اداری و صنعتی و بهداشتی و ورزشی و ایجاد واحدهای مسکونی دستجمعی اعم از خانه یا آپارتمان که موجب جلب یا تراکم جمعیت در تهران درحد فاصل بین محدوده خدمات شهری فعلی و محدوده ۲۵ ساله شهر میشود و همچنین سیاست تفکیک اراضی درحد فاصل مزبور توسط شورای مذکور در ماده ۱ تعیین خواهد شد.

تبصره- شهرداری تهران مکلف است ابنیه و تأسیساتی را که بدون پروانه ساختمان و رعایت مفاد این ماده در خارج از محدوده خدمات شهری فعلی تهران احداث گردد جلوگیری و تخریب نماید.

ماده ۳- سیاست تأسیس و اجازه توسعه و گسترش مراکز مذکور در ماده ۲ و سیاست

تاء مین آب و برق و سایر خدمات عمومی برای آنها از طرف وزارتخانه‌ها و سازمانها و شرکت‌های دولتی از طرف شورای مذکور در ماده ۱ تعیین خواهد شد .

ماده ۴- شهرداری تهران موظف است هرگونه تغییر و اصلاح در محدوده خدمات شهری و محدوده ۲۵ ساله تهران را پس از کسب نظر از انجمن شهر و تصویب شورای عالی شهرسازی در شورای مذکور در ماده ۱ مطرح و پس از تصویب بموقع اجراء گذارد .

ماده ۵- آئین نامه ای اجرائی این قانون از طرف وزارتخانه‌های که وزراء آن در شورای مذکور در ماده ۱ شرکت دارند تهیه و پس از تصویب هیئت وزیران بموقع اجراء گذارده می‌شود .

قانون الحاق يك بند و ۳ تبصره به عنوان بند ۳ به ماده ۹۹ قانون شهرداریها*

مصوب اول اسفند ۱۳۷۲

ماده واحده- بند زیر و ۳ تبصره آن بعنوان بند ۳ به ماده ۹۹ قانون شهرداریها الحاق میگردد:

۳- بمنظور حفظ بافت فرهنگی- سیاسی و اجتماعی تهران و شهرستانهای کرج، ورامین، شهریار و بخشهای تابعه ری و شمیرانات، دولت مکلف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه نسبت به اصلاح حریم شهر تهران، کرج، ورامین، شهریار و بخشهای تابعه ری و شمیرانات بر اساس قانون تقسیمات کشوری و منطبق بر محدوده قانونی شهرستانهای مذکور اقدام نماید.

هزینه‌های حاصل از اجرای این بند از محل درآمد موضوع تبصره ۲ این قانون تأمین خواهد شد.

نقاطی که در اجرای این قانون از حریم شهرداریهای مذکور جدا می‌شوند در صورتیکه در محدوده قانونی و استحقاقی شهر دیگری قرار گیرند عوارض متعلقه کماکان توسط شهرداری مربوط دریافت خواهد شد. و در غیر اینصورت توسط بخشداری مربوط اخذ و به حساب خزانه واریز می‌گردد.

همه ساله لااقل معادل ۸۰٪ وجوه واریزی مذکور در بودجه سالانه کل کشور برای فعالیتهای عمرانی موضوع تبصره ۳ این قانون منظور خواهد شد.

* روزنامه رسمی شماره ۱۴۲۹۷ مورخ ۱۳۷۲/۱/۲۰

تبصره ۱ - بمنظور حفاظت از حریم مصوب شهرهای استان تهران، شهرداریهای مربوطه مکلفند از مقررات تبصره ذیل ماده ۲ قانون نظارت بر گسترش شهر تهران مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ استفاده نمایند.

تبصره ۲ - بمنظور جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضائیه و وزارت مسکن و شهرسازی در استانداریها تشکیل خواهد شد. کمیسیون حسب مورد و با توجه به طرح جامع (چنانچه طرح جامع به تصویب نرسیده باشد با رعایت ماده ۴ آئین نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵) نسبت به صدور رأی قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه درصد تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی تکمیل شده اقدام خواهد نمود.

مراجع ذیربط موظفند برای ساختمانهایی که طبق مقررات این قانون و نظر کمیسیون برای آنها جریمه تعیین و پرداخت گردیده در صورت درخواست صاحبان آنها برابر مقررات گواهی پایان کار صادر نمایند.

تبصره ۳ - شهرداریهای سراسر کشور مکلفند علاوه بر اعتبارات دولتی حداقل هشتاد درصد از عوارض و درآمدهائی را که از حریم استحفاظی شهرها کسب می نمایند با نظارت فرمانداری و بخشداری ذیربط در جهت عمران و آبادانی روستاها و شهرکهای واقع در حریم خصوصاً در جهت راه سازی، آموزش و پرورش، بهداشت، تأمین آب آشامیدنی و کشاورزی هزینه نمایند.

قانون تفسیر بند ۳ ماده واحده قانون الحاق يك بند و ۳ تبصره به عنوان بند ۳

به ماده ۹۹ شهرداریها*

مصوب دهم مهر ۱۳۷۳

ماده واحده - مقصود از اصلاح حریم شهرها و محدوده تقسیمات کشوری شهرستانها و بخشهای تابعه مذکور در این قانون، عبارت از این است که آن قسمت از حریم موجود این شهرها که برخلاف رعایت تقسیمات کشوری داخل در محدوده قانونی شهرستانهای همجوار قرار گرفته است اصلاح گردد، بگونه ای که از تداخل حریم موجود این شهرها در محدوده تقسیمات کشوری شهرستانهای همجوار جلوگیری بعمل آید.

تفسیر فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دهم مهر ماه یک هزار و سیصد و هفتاد و سه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۳/۷/۲۰ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری

*روزنامه رسمی شماره ۱۴۴۶۲ مورخ ۱۳۷۳/۸/۵

روزنامه رسمی ۹۱۵۲ - ۱۳۵۵/۳/۱۱

آئین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا
و تاءسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها

مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۷

فصل اول - کلیات و تعاریف

ماده ۱- از لحاظ اجرای مقررات مندرج در این آئین‌نامه کلمات و عبارت محدوده قانونی حریم شهر (محدوده استحفاظی یا نفوذی) در مفاهیم زیر بکار رفته است:

۱- محدوده قانونی در شهرهایی که طرح جامع یا طرح هادی برای آنها تهیه و بتصویب مراجع ذیربط رسیده باشد شامل محدوده خدماتی باضافه محدوده توسعه، آینده، شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است خواهد بود مگر اینکه حدود حوزه، شهرداری تعیین شده طبق ماده ۲ قانون شهرداری وسیعتر از آن باشد که در این صورت محدوده اخیرالذکر محدوده قانونی شناخته میشود و در مورد سایر شهرها محدوده قانونی همان حدود حوزه شهرداری است که طبق ماده ۲ قانون شهرداری تعیین میگردد.

۲- در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه شده و بتصویب مراجع ذیربط رسیده و در طرحهای مذکور محدوده استحفاظی یا نفوذی مشخص گردیده است حریم شهر همان محدوده استحفاظی یا نفوذی است و در مورد شهرهایی که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا محدوده استحفاظی یا نفوذی در طرحهای مذکور تعیین نشده باشد حریم شهر براساس ماده ۹۹ الحاقی بقانون شهرداری تعیین میگردد.

ماده ۲- ساختمانها و تاء سیساتی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد میگردد بیکی از دو صورت زیر خواهد بود :

الف- شهرک به محلی اطلاق میشود که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی بصورت مستقل یا آپارتمانی قابل تملک شخصی با ضافه ساختمانها و تاء سیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه بصورت مجتمع برای سکونت و تاء مین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخشهای مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه یا بمنظور رفع کمبود مسکن و جلوگیری از توسعه بی تناسب شهرهای مجاور و یا بصورت مراکز تفریحی جهت استفاده مردم یک منطقه یا مردم سراسر کشور بوجود آمده امور آن بوسیله هیئتی که توسط ساکنان و مالکان انتخاب میشوند و با خودیاری ساکنان و مالکان اداره میشود .

ب- غیرشهرک به ساختمانها و تاء سیساتی اطلاق میشود که برای تاء مین نیازمندیهای عمومی ، اقتصادی ، تجاری ، اجتماعی ، بهداشتی ، تفریحی ، آموزشی و نظایر آن در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد گردد .

در صورتی که ساختمانهای دیگری نیز به اقتضای نوع فعالیت در مجاورت تاء سیسات مذکور ایجاد شود واحد علیحده محسوب نمیشود و از نظر ثبتی قابل تجزیه و تفکیک نیست .
ماده ۳- تفکیک و تقسیم اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به قطعات کمتر از بیست هکتار تابع ضوابط و ترتیبات زیر میباشد :

الف- در مورد اراضی شهرکها تشریفات و ضوابط مقرر در فصل سوم این آئین نامه باید انجام گردد .

ب- در مورد اراضی غیرشهرک تفکیک تحت شرایط و ترتیبات زیر مجاز خواهد بود :
۱- هدف از تفکیک ، اجرای طرح مشخصی باشد که طبق مقررات مربوط مورد موافقت مراجع ذیربط قرار گرفته باشد .

۲- مساحت قطعات تفکیکی معادل و متناسب با اجرای طرح مورد نظر باشد .

۳- انجام عملیات ساختمانی یا تاء سیساتی طرح در زمین مورد نظر امکان پذیر باشد

و مغایرتی با ضوابط مقرر در ماده ۴ این آئین نامه نداشته باشد .
۴- اعلام نظرو وزارت کشاورزی و منابع طبیعی با واحدهای تابع آن وزارت که اختیارات لازم بآنها تفویض شده باشد مبنی بر عدم قابلیت تولید زراعی اراضی و اقتصادی نبودن بهره وری کشاورزی از زمین مورد نظر و مناسب بودن آن برای اجرای طرح نسبت به اراضی دیگر همان حوزه کشاورزی .

۵- تقاضا و نقشه، تفکیکی ضمن رعایت کلیه شرایط بالا مورد تصویب مراجعی که در حوزه، هراستان اختیار صدور پروانه‌های ساختمانی را در خارج از محدوده، قانونی و حریم شهرها دارند قرار گرفته باشد.

تبصره ۱- ادارات ثبت مجاز نخواهند بود هیچ نوع تقاضای تفکیکی را به قطعات کوچکتر از بیست هکتار قبل از اینکه مورد تصویب مراجع فوق قرار گرفته و ابلاغ شود بپذیرند و نسبت به آن اقدام کند.

تبصره ۲- در محدوده، مسکونی روستاها صدور اجازه، تفکیک با رعایت قوانین جاری کشور و در حدود نیازهای سکونتی و اجتماعی روستا بعهده وزارت تعاون و امور روستاها یا واحدهای تابعه، آن وزارت که اختیارات لازم بآنها تفویض شده باشد خواهد بود.

فصل دوم - ایجاد ساختمانها و تاسیسات غیرشهرک

ماده ۴- ایجاد هرگونه ساختمان و تاسیسات در خارج از محدوده، قانونی و حریم شهرها مستلزم رعایت ضوابط عمومی زیر است:

۱- رعایت حریم نسبت به راهها، دریا، رودخانه، جنگلها، دریاچه‌ها، تالابها، نهرهای عمومی، قنوات و چاهها، مسیله‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه‌ها و تاسیسات مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راهها با تاسیسات عمرانی، لوله‌های انتقال نفت و گاز، سدها و کانالها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله‌های آبرسانی، تاسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، سیل‌بندها و سیل‌گیرها و سایر تاسیسات عمومی و عمرانی و ابنیه و آثار تاریخی و همچنین رعایت ضوابط مقرر توسط مراجع ذیربط در مورد بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط زیست.

۲- مدخل هر ساختمان باید در گذرگاهی باشد که لااقل ۸ متر عرض داشته و این گذرگاه در هر حال باید با شبکه معابر عمومی ارتباط داشته باشد.

۳- رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت در مورد اراضی مشجر و باغات و ضوابط مربوط به قانون مذکور و آئین‌نامه‌های مربوط به آن.

۴- منظور داشتن حداقل ۷۵٪ از مساحت زمین بصورت فضای باز و در صورتیکه ساختمان بیش از یک طبقه باشد عدم تجاوز مساحت کل زیربنای ساختمان از ۵۰ درصد مساحت زمین.

۵- ارائه طرحی که بتصویب مراجع ذیربط دولتی رسیده باشد و در مواردی که مرجع مشخصی برای تصویب طرح وجود ندارد تأیید مراجع مقرر در ماده ۶ این آئین‌نامه.

۶- اخذ پروانه ساختمان با رعایت ماده ۶ این آئین نامه و رعایت مشخصات مندرج در پروانه، مذکور.

تبصره ۱- ضوابط مذکور در بند ۱ این ماده در صورتی لازم الرعایه خواهد بود که آن ضوابط بموجب مقررات قانونی وضع و اعلام شده باشد و یا از طرف سازمانهای ذیربط در حدود قانون بمراجع صادرکننده پروانه ابلاغ گردیده باشد.

تبصره ۲- دستور العمل طرز اجرای بند ۶ این ماده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۳- در محلهائی که طرح جامع منطقه ای یا ناحیه ای برای آنها تهیه گردیده و بتصویب مراجع مقرر در قوانین مربوط برسد و یا بعنوان قطب کشاورزی یا صنعتی تعیین شود هرگاه ضوابط مشخصی در طرح های فوق الذکر از لحاظ تفکیک اراضی و ساختمان و ایجاد تاءسیسات عمومی مقرر شده باشد ضوابط مذکور در صدور پروانه ساختمان و ایجاد شهرک و صدور اجازه، تفکیک ملحوظ خواهد گردید.

ماده ۵- در اراضی خارج از محدوده قطبهای کشاورزی که مساحت آن پنج هزار متر مربع یا بیشتر باشد ایجاد ساختمان در حدود احتیاجات کشاورزی و سکونت شخص مالک یا کشاورزان یا کارگران کشاورزی تا میزان حداکثر ۴ درصد مساحت زمین مشروط بر اینکه مساحت زیربنای ساختمان از ۶۰۰ متر مربع تجاوز نکند مجاز است و بدون نیاز به اجرای بند ۵ ماده ۴ این آئین نامه پروانه، ساختمان صادر میگردد.

ماده ۶- صدور پروانه، ساختمان و اعمال نظارت های لازم برای اینکه ساختمان طبق مشخصات و شرایط و ضوابط مندرج در پروانه بنا گردد و ضوابط مقرر در ماده ۴ این آئین نامه در مورد آنها رعایت شود، در خارج از محدوده، قانونی و حریم شهرها بعهدہ مرجعی خواهد بود که در هر ناحیه توسط استانداری تعیین میگردد و استاندار میتواند بنا به مقتضیات محل و با تصویب کمیسیون موضوع ماده ۱۳ این آئین نامه احداث ساختمان را در بعضی از مناطق خارج از محدوده و حریم شهرهای حوزه استان و یا احداث بعضی از انواع ساختمانها را در این قبیل مناطق با اعلام قبلی و یا انتشار آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار محلی و مرکز مشمول دریافت پروانه نماید. لکن رعایت ضوابط مقرر در بندهای ۱ تا ۳ از ماده ۴ این آئین نامه در مورد کلیه، مناطق الزامی است.

ماده ۷- مراقبت و اعمال نظارت در رعایت ضوابط مقرر در این آئین نامه و تاءمین تسهیلات لازم برای انجام فعالیتهای سالم و هماهنگ ساختمانی در خارج از محدوده، قانونی و حریم شهرها و راهنمایی و ارشاد کسانی که قصد ایجاد ساختمان و تاءسیسات در این قبیل نقاط دارند و جلوگیری از تخلفات ساختمانی در حوزه هر استان یا فرمانداریکل بعهدہ استاندار

یا فرماندار کل میباشد که با استفاده از سازمانهای دولتی واقع در حوزه، استان این وظیفه را انجام دهد.

ماده ۸- هرگاه در ایجاد ساختمانها و تاسیسات در خارج از محدوده، قانونی و حریم شهرها و در خارج از قطبهای کشاورزی رعایت ضوابط مقرر در این آئین نامه نشده باشد بطریق زیر عمل خواهد شد:

۱- بنا به تشخیص مهندسين و تکنيسين های ساختمانی و تاسیساتی که از طرف استاندار، فرماندار شده اند یا تقاضای کتبی سازمانهای ذیربط دولتی و یا بنا به اعلام فرمانداران یخسداران که مورد تأیید مرجع صادرکننده پروانه باشد از طرف استاندار یا فرماندار کل قرار گیرد دستور توقف عملیات ساختمانی صادر و از ادامه کار آن جلوگیری خواهد شد تا تکلیف آن طبق مقررات بند ۲ این ماده تعیین شود.

۲- اعم از اینکه عملیات ساختمانی خاتمه یافته و مورد بهره برداری قرار گرفته یا نگرفته و یا ساختمان و تاسیسات قبل از اتمام متوقف و از ادامه آن جلوگیری شده باشد اتخاذ تصمیم در مورد کیفیت رفتار با متخلف با توجه به قوانین و مقررات جاری کشور تعیین و نحوه بهره برداری یا ادامه کار ساختمان بعهده یک هیئت پنج نفری مرکب از نمایندگان استانداری، انجمن استان، اداره کل مسکن و شهرسازی، اداره کل کشاورزی و منابع طبیعی و اداره کل صنایع و معادن خواهد بود. در اتخاذ تصمیم هیئت مذکور اکثریت سه رأی موافق مناسط اعتبار است.

تبصره- کمیسیون مکلف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ توقف عملیات ساختمانی و یا اعلام تخلف موضوع رسیدگی و تصمیم خود را اعلام نماید.

ماده ۹- هرگونه ساختمان اعم از ساختمانهای مسکونی و عمومی و اجتماعی در محدوده، مسکونی روستاها که در خارج از محدوده، قانونی و حریم شهرها قرار داشته باشد تازمانی که از طرف وزارت تعاون و امور روستاها ضوابط و مقررات خاصی ایجاد و بموقع اجرا گذاشته نشده است تابع عرف محلی خواهد بود و تعیین محدوده، مسکونی هر روستا بعهده وزارت تعاون و امور روستاها میباشد.

ماده ۱۰- ایجاد ساختمانها و تاسیسات نظامی، انتظامی، امنیتی، مرزی و همچنین ساختمانها و تاسیسات مربوط به طرحهای آب و فاضلاب و برق، لوله کشی های نفت و گاز، تاسیسات فنی مربوط به اکتشاف و استخراج نفت و گاز، خطوط ارتباطی و مخابراتی و واحدها و مجتمع های مسکونی و سایر تاسیسات متعلق به سازمانهای دولتی یا وابسته بدولت و شهرداریها در خارج از محدوده، قانونی شهرها تابع پروژه ها و طرحهای مصوب توسط مراجع

و مقامات صلاحیتدار مربوط می باشد و مقامات تهیه کننده و تصویب کننده این قبیل پروژه ها و طرحها باید رعایت ضوابط عمومی ایجاد ساختمان و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی شهرها را بترتیبی که در این آئین نامه مقرر شده است بر حسب مورد بنمایند .

فصل سوم - احداث شهرک

ماده ۱۱- در مورد ایجاد شهرک رعایت ضوابط زیر الزامی است :

۱- دریافت گواهی از ادارات کشاورزی و منابع طبیعی ، تعاون و امور روستاهای محل مبنی بر بلا مانع بودن استفاده از زمین و نیز گواهی شرکت های آب و برق منطقه ای از نظر وجود و یا امکان ایجاد منابع آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهرک .
۲- ارائه سند مالکیت بنام متقاضی .

۳- تعیین و معرفی مهندس مشاور شهرسازی و معماری مجاز مسئول ، تهیه طرح و نظارت ساختمانی شهرک .

۴- منظور داشتن حداقل سی درصد کل مساحت زمین موضوع طرح برای معابر عمومی فضای سبز و میادین و تاسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات شهری که غیر قابل تملک خصوصی باشد .

۵- رعایت ضوابط مقرر در ماده ۴ این آئین نامه در هر مورد که بد تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی قابل انطباق با ضوابط شهرک سازی باشد .

ماده ۱۲- احداث شهرک مستلزم دریافت پروانه می باشد و دارنده پروانه ، شهرک سازی حق واگذاری یا انتقال پروانه را بدیگری ندارد مگر با موافقت وزارت مسکن و شهرسازی .
تبصره- ترتیب صدور پروانه ، تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از شهرک طبق دستورالعملی خواهد بود که به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی بتصویب شورای عالی شهر سازی و معماری ایران خواهد رسید .

ماده ۱۳- بمنظور بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی در مورد پیشنهادهای مربوط با احداث شهرکهای جدید بر اساس مقتضیات و نیازهای منطقه و اجرای وظائف مقرر در این آئین نامه و یا دستورالعمل موضوع تبصره ماده ۱۲ در مرکز هر استان کمیسیونی بریاست استاندار و شرکت مقامات زیر تشکیل میگردد و تصمیمات آن با رأی اکثریت مجموع اعضا ، منوط اعتبار خواهد بود :

۱- معاون استاندار در امور عمرانی که ضمناً قائم مقام استاندار و در غیبت او خواهد بود .

۲- مدیرکل مسکن و شهرسازی استان که ضمناً دبیری کمیسیون را نیز بعهده خواهد داشت.

۳- مدیرکل کشاورزی و منابع طبیعی استان.

۴- رئیس دفتر مهندسی استان.

۵- رئیس دفتر برنامه و بودجه استان.

تبصره ۱- در استان مرکزی بجای مدیرکل مسکن و شهرسازی استان نماینده واحد شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی و بجای رئیس دفتر مهندسی استان نماینده حوزه معاونت عمرانی وزارت کشور عضویت کمیسیون را خواهند داشت و در مواقع لزوم از دبیر شورای نظارت بر گسترش شهر تهران نیز برای شرکت در کمیسیون دعوت بعمل خواهد آمد.

تبصره ۲- در استانهای که شوراهای هماهنگی و نظارت بر توسعه وجود داشته یا بعداً ایجاد شود دبیران شوراهای مذکور نیز عضویت کمیسیون را خواهند داشت.

تبصره ۳- در هر مورد که حضور نمایندگان سازمان حفاظت محیط زیست یا وزارت اطلاعات و جهانگردی یا هریک از سازمانهای دیگر دولتی در کمیسیون لازم و میسر تشخیص شود از آنها نیز دعوت بعمل خواهد آمد.

ماده ۱۴- انجام عملیات مربوط به تفکیک ثبتی اراضی شهرکها منوط به اتمام عملیات زیربنائی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک میباشد و برخسب مورد ممکن است عملیات اجرایی زیربنائی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک بمراحل مختلف تقسیم گردیده پس از خاتمه عملیات هر قسمت پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک نسبت به آن قسمت صادر و به احداث کننده شهرک تسلیم شود - همچنین در مواردی که به تشخیص کمیسیون مقرر در ماده ۱۳ این آئین نامه ایجاب کند میتوان پروانه بهره برداری را از لحاظ امکان تفکیک و فروش قطعات ساختمانها و اراضی قبل از اتمام عملیات اجرایی زیربنائی نسبت بهر قسمت از شهرک صادر نمود. مشروط بر اینکه از متقاضی تضمین کافی که ترتیب آن در دستور العمل موضوع تبصره ماده ۱۲ این آئین نامه مقرر خواهد گردید برای اتمام عملیات زیربنائی قسمتهای مذکور اخذ شود.

ماده ۱۵- در مورد شهرکهای که قبل از تصویب این آئین نامه شروع به احداث شده است اجازه انجام عملیات شهرسازی و ساختمانی پس از رسیدگی و تصویب پروژه شهرک توسط کمیسیون مقرر در ماده ۱۲ این آئین نامه و اخذ تضمین کافی برای تکمیل عملیات زیربنائی توسط اداره کل مسکن و شهرسازی استان مربوط صادر خواهد شد.

تبصره ۱- دستورالعمل طرز اجرای این ماده و تعیین آن مقدار از ضوابط مقرر در مورد شهرکهای جدید الاحداث که رعایت آنها در این قبیل شهرکها لازم و امکان پذیر باشد و کیفیت اخذ تضمین برای تکمیل عملیات زیربنائی با توجه بشرایط خاص هریک از انواع این قبیل شهرکها توسط وزارت مسکن و شهرسازی تصویب و برطبق آن رفتار خواهد شد .

تبصره ۲- در صورتیکه نحوه تفکیک اراضی این قبیل شهرکها با ضوابط مقرر برای هریک هماهنگ نباشد با صدور اجازه اصلاح نقشه تفکیکی توسط کمیسیون موضوع ماده ۱۳ این آئین نامه اصلاحات لازم در نقشه تفکیکی بعمل خواهد آمد .

ماده ۱۶- وظایف و اختیاراتی که در این آئین نامه برای استاندار یا سایر مقامات در استان تعیین شده است بعهده فرماندار کل و سایر مقامات مربوط در فرمانداری کل خواهد بود .

اصلاح آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج
از محدوده قانونی و حریم شهرها
وزارت مسکن و شهرسازی

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۲ بنا به پیشنهاد شماره
۱۴۵۱۴/۱۰۰ مورخ ۱۳۷۳/۸/۱۸ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده (۸)
قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف
آن - مصوب ۱۳۵۳ - تصویب نمود:

متن زیر به انتهای تبصره (۳) ماده (۴) آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی،
احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها - مصوب
۱۳۵۵/۲/۲۷ - اضافه می شود:

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است طرحهای منطقه‌ای یا ناحیه‌ای را در
محدوده یک ناحیه شامل یک یا چند شهرستان، تحت عنوان طرحهای توسعه و
عمران (جامع) ناحیه‌ای، به همراه طرح جامع شهرهای مراکز شهرستانهای مشمول
ناحیه را برای یک دوره بیست ساله تهیه و کاربریهای اراضی و ضوابط و مقررات
تفکیک زمین و احداث بنا را در محدوده شهرستان یا شهرستانهای مذکور تعیین و
برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.

رعایت کلیه ضوابط مقرر در طرحهای توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای مصوب و ضوابط زیست محیطی در تهیه و اجرای طرحهای جامع و هادی کلیه شهرهای واقع در ناحیه مشمول طرحهای توسعه و عمران مذکور یا احداث شهر و شهرکهای جدید همچنین استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرهای واقع در ناحیه یادشده ضروری است.

تغییرات طرحهای منطقه‌ای پس از بررسی کارشناسی در وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسیده و تغییرات طرحهای ناحیه‌ای پس از بررسی کارشناسی توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان در صورتی که مغایر با اساس طرح نباشد به تصویب کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری با حضور نماینده وزارت نیرو می‌رسد و در صورت وجود مغایرت اساسی باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برسد.

یک نسخه از مدارک فنی طرح‌ها شامل مطالعات و نقشه‌ها و تغییرات آنها در دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در وزارت مسکن و شهرسازی و یک نسخه دیگر از آنها در دبیرخانه کمیسیون ماده (۵) در سازمان مسکن و شهرسازی استانها نگهداری خواهد شد.

سازمانهای مسکن و شهرسازی وظیفه دارند عملکردها را با طرحهای مصوب تطبیق و موارد تخلف را به استانداری‌ها و وزارت مسکن و شهرسازی گزارش نمایند. رعایت بند ۳ تبصره ۷۲ قانون برنامه دوم در طرحهای فوق‌الذکر ضروری است همچنین احداث شهرها و شهرکهای جدید در مناطق چهارگانه سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است.

معاون اول رئیس جمهور - حسن حبیبی

- - - - -

روزنامه رسمی شماره ۱۳۸۴۹ - ۱۳۷۱/۷/۴

شماره ۵۲۷۶ت/۲۳۲۴۰

وزارت مسکن و شهرسازی

۱۳۷۱/۶/۲۵

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۱/۵/۲۵ بنا به پیشنهاد شماره ۱/۴۷۸۱ مورخ ۱۳۷۰/۶/۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی، به استناد تبصره (۵) ماده (۱۱) و ماده (۱۷) قانون «زمین شهری» - مصوب ۱۳۶۶ - و مواد (۷) و (۸) قانون «تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن» - مصوب ۱۳۵۳ - «آیین نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید» را به شرح زیر تصویب نمود:

آیین نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید

ماده ۱ - شهر جدید به مکانی اطلاق می شود که در محدوده آن برای

اسکان و فعالیت جمعیتی پیش از پنجاه هزار (۰. . . . ۰) نفر یا دست کم ده هزار (۱. . . . ۰) واحد مسکونی به اضافه ساختمانها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن، در خارج از حوزه شهری و حریم استحفاظی شهرهای موجود پیش‌بینی شده باشد.

ماده ۲ - برای احداث هر شهر جدید، ابتدا طرح مکان‌یابی آن با توجه به سیاستهای دولت و در قالب طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای یا در موارد استثنایی، طرح جامع شهری به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و با گزارشهای تحلیلی و توجیهی لازم جهت تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه می‌شود.

تبصره - ضوابط و مقررات اجرایی این ماده توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ می‌شود.

ماده ۳ - وزارت مسکن و شهرسازی و سایر دستگاههای دولتی و تابع یا وابسته دولت فقط از طریق شرکت عمران شهرهای جدید، و سایر متقاضیان بخش خصوصی از طریق ایجاد شخصیتهای حقوقی مستقل، طبق مفاد و مقررات مندرج در این آیین‌نامه می‌توانند اقدام به احداث شهر جدید نمایند.

تبصره - برای ایجاد و احداث شهر جدید، شرکت عمران شهرهای جدید با توجه به مقررات مربوط اقدام به تأسیس شرکت نموده یا اجرای پروژه را به عهده یکی از شرکتهای موجود واسته به خود که از این پس شرکت نامیده می‌شود، محول می‌نماید.

ماده ۴ - تهیه طرح جامع و تفصیلی شهر جدید با توجه به ضوابط و مقررات تعیین شده توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به عهده شرکت می‌باشد.

ماده ۵ - بررسی و تصویب طرح جامع شهر جدید به عهده شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

ماده ۶ - تصویب طرحهای تفصیلی شهر جدید یا تغییرات و اصلاحات بعدی آن، همچنین نقشه‌های تفکیکی زمینهای جدید توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران صورت می‌گیرد و شورا می‌تواند اختیارات یاد شده را تا تأسیس شهرداری به کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون «تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» - مصوب ۱۳۵۱ - واگذار نماید.

ماده ۷ - تملک زمینها در محدوده شهر جدید - حسب مورد - طبق قانون «زمین شهری» مصوب ۱۳۶۶ - یا سایر مقررات مربوط، به عهده شرکت می‌باشد.

ماده ۸ - اجرای صحیح طرح شهر جدید با رعایت ضوابط و مقررات طرح، صدور مجوز احداث بنا و پایان کار، جلوگیری از تخلفات شهرسازی در محدوده

طرح به عهده شرکت می باشد که در قالب قرارداد فی مابین خود با متقاضیان انجام می پذیرد. شرکت مجاز است هزینه های جاری و عمرانی احداث شهر جدید را در قالب قرارداد فی مابین خود و خریداران زمین و بهره برداران تأسیسات شهری دریافت و طبق قوانین مربوط هزینه نماید.

تبصره - با تأسیس شهرداری در شهر جدید، طبق قوانین و مقررات موجود، قانون شهرداری در محدوده موضوع مواد (۹ و ۱۰) این آیین نامه اعمال می گردد.

ماده ۹ - در صورت تأسیس شهرداری، چنانچه برنامه احداث شهر جدید به پایان نرسیده باشد، مسئولیت اداره، نگهداری و بهره برداری از تأسیسات محله هایی از شهر که جمعیت در آن ساکن شده باشد، با شهرداری شهر جدید می باشد.

ماده ۱۰ - پس از پایان احداث هر محله از شهر و اسکان جمعیت در آن، محدوده یاد شده با کلیه فضاهای عمومی پیش بینی شده در طرح و کلیه تأسیسات زیربنایی و شهری پیشنهاد شده در طرح که باید احداث شده باشد و نقشه ها، اسناد و مدارک مربوط به مجوزها و گواهیها، همچنین کلیه تجهیزات مورد نیاز شهرداری برای انجام امور محول، به صورت بلاعوض به شهرداری تحویل می شود.

ماده ۱۱ - تا زمانی که شهرداری در شهر جدید شروع به فعالیت نکرده است، برای جلوگیری از تخلفات میآختمانی و تجاوزات به زمینها و مستحقات شهر جدید، شرکت می تواند رسماً نسبت به جلوگیری از تخلفات و تعرضات اقدام نماید. در صورت لزوم بنا به درخواست شرکت، نزدیکترین پاسگاه قوای انتظامی به محل، ملزم به همکاری و جلوگیری از تجاوزات و تخلفات می باشد، همچنین در صورت اعلام ضرورت از طرف شرکت، وزارت کشور تا زمان تأسیس نیروی انتظامی در شهر جدید، به طور موقت اقدام به ایجاد واحد انتظامی می نماید. هزینه احداث واحد انتظامی از طرف شرکت تأمین می شود.

ماده ۱۲ - بخش خصوصی نیز می تواند با رعایت ضوابط زیر، متقاضی احداث شهر جدید باشد:

- ۱ - ارائه طرح مکان یابی.
- ۲ - ارائه گواهی از وزارتخانه های کشاورزی و جهاد سازندگی مبنی بر بی مانع بودن استفاده از زمین مورد نظر.
- ۳ - ارائه گواهی شرکت های آب و برق منطقه ای از نظر وجود یا امکان تأمین آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهر جدید.
- ۴ - ارائه سند رسمی مالکیت.

۵ - تعیین و معرفی مهندس مشاور شهرسازی و معماری مجاز مسوول تهیه طرح و نظارت .

۶ - موافقت شورای شهرسازی و معماری استان .

۷ - رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در این آیین نامه، مصوبه های شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و وزارت مسکن و شهرسازی .

تبصره - احداث شهر جدید به وسیله ستقاضی بخش خصوصی مستلزم دریافت پروانه از وزارت مسکن و شهرسازی می باشد . ستقاضی حق واگذاری پروانه خود را به دیگری ندارد؛ مگر با موافقت آن وزارتخانه .

ماده ۳ - دستورالعملهای لازم جهت اجرای مفاد این آیین نامه، همچنین ضوابط لازم در خصوص چگونگی پیش فروش زمینها اعم از مسکونی، خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی، اداری و تعیین شرایط و اولویتها به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و اجراء می شود .

معاون اول رئیس جمهور - حسن حبیبی

چهارشنبه مورخ ۱۳۷۱/۷/۱ مجلس شورای اسلامی تصویب و به تأیید شورای نگهبان رسیده است در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم قانون اساسی به پیوست ارسال می‌گردد.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری

۱۳۷۱/۷/۱۹

شماره ۲۴۳۳۸
وزارت دادگستری

تفسیر قانونی ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری که در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ اول مهرماه یکهزار و سیصد و هفتاد و یک مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۱/۷/۱۲ به تأیید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۴۵۵-ق مورخ ۱۳۷۱/۷/۱۴ واصل شده است، به پیوست جهت اجرا ابلاغ می‌گردد.

رئیس جمهور - اکبر هاشمی رفسنجانی

تفسیر قانونی ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری

موضوع استفسار:

با توجه به ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری آیا آراء دیوان که بر اثر اعتراض و شکایت از آراء و تصمیمات دادگاههای اداری و کمیسیونها و شوراهای مذکور در بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری علیه واحدهای دولتی و نهادهای انقلابی مندرج در قسمت الف بند یک ماده ۱۱ مزبور صادر میشود قابل تجدید نظر در دیوان میباشد؟

نظر مجلس:

ماده واحده - آراء صادره از شعب دیوان عدالت اداری هرگاه علیه عناوین مذکور در قسمت الف باشند علی الاطلاق قابل تجدید نظر است و چنانچه له عناوین مذکور و یا له و علیه غیر آن عناوین باشند قطعی و لازم الاجرا است. تفسیر قانونی فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ اول مهرماه یکهزار و سیصد و هفتاد و یک مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۱/۷/۱۲ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری

قانون الحاق پنج تبصره به مواد ۱۵ و ۱۸ و ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری که در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و ششم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و دو مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۲/۲/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۱۴۸۲- ق مورخ ۱۳۷۲/۳/۳ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده، به پیوست جهت اجراء ابلاغ می گردد.

رئیس جمهور - اکبر هاشمی رفسنجانی

قانون الحاق پنج تبصره به مواد ۱۵ و ۱۸ و ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری

ماده ۱ - تبصره ذیل به ماده ۱۵ قانون دیوان عدالت اداری الحاق می گردد.

تبصره - در مواردی که اجرای تصمیمات و اقدامات مراجع مصرح در ماده ۱۱ این قانون بنا به اعلام شاکی ضمن دادخواست تقدیمی موجب ورود خسارت گردد در صورت احراز موضوع شعبه می تواند دستور موقت مبنی بر توقیف عملیات اجرائی تا تعیین تکلیف قطعی شکایت صادر نماید مگر مواردی که در قانون مستثنی شده باشد.

ماده ۲ - تبصره های ذیل بعنوان تبصره های ۱ و ۲ و ۳ به ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری الحاق می گردد.

تبصره ۱ - در مواردیکه قاضی صادرکننده رأی پی به اشتباه خود می برد موضوع در هیأت عمومی مطرح و در صورت تأیید هیأت رأی مزبور نقض و جهت رسیدگی مجدد بوسیله رئیس دیوان به شعبه دیگر ارجاع می گردد.

تبصره ۲ - در صورتیکه به تشخیص رئیس دیوان حکمی از نظر رعایت موازین

قانونی مخدوش باشد پس از طرح در هیأت عمومی و نقض آن توسط هیأت برای رسیدگی مجدد به شعبه دیگر ارجاع می گردد.

تبصره ۳ - در اعمال تبصره های ۱ و ۲ که برای یکبار مجاز خواهد بود دیوان عدالت اداری می تواند اعتراضات واصل در ظرف مهلت دو ماه از تاریخ ابلاغ رأی قطعی را مورد رسیدگی قرار دهد، دادنامه هایی که در اجرای این تبصره ها به وسیله شعب صادر می شود قابل تجدیدنظر نمی باشد.

ماده ۳ - تبصره زیر به ماده ۱۹ اضافه می گردد:

تبصره - افزایش شعب تجدید نظر موکول به پیشنهاد رئیس کل دیوان و تصویب ریاست قوه قضائیه می باشد در این صورت اعضاء اصلی هیأت از ۷ نفر به ۵ نفر تقلیل یافته و ریاست شعب مذکور در غیاب رئیس کل به ترتیب با قائم مقام دیوان و معاونت قضائی خواهد بود.

قانون فوق مشتمل بر سه ماده و پنج تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و ششم اردیبهشت ماه یک هزار و سیصد و هفتاد و دو مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۲/۲/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری

■ ■ ■ ■ ■

نقل از شماره ۱۴۱۹۷ - ۱۳۷۲/۹/۱۰

۱۳۷۲/۸/۳۰

شماره م/۱/۱۴۹۷۵

آئین نامه اجرائی قانون الحاق پنج تبصره به مواد ۱۵ - ۱۸ و ۱۹

قانون دیوان عدالت اداری

- ماده ۱ - هر گاه شاکی ضمن طرح شکایت مدعی گردد که اجرای تصمیمات و یا اقدامات مراجع مصرح در ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری موجب ورود خسارتی خواهد شد که جبران آن در آتیّه متعسر است، میتواند تقاضای دستور موقت مبنی بر توقیف عملیات و اقدامات را تا تعیین تکلیف قطعی بنماید.
- تبصره - تقاضای صدور دستور موقت پس از تقدیم دادخواست نسبت به اصل ادعا، در صورتی مسموع است که موجب آن بعداً حادث شده باشد.
- ماده ۲ - مرجع رسیدگی به تقاضای دستور موقت شعبه‌ای است که به اصل دعوی رسیدگی میکند و در صورت اتخاذ تصمیم به رد درخواست، موضوع قابل طرح و رسیدگی مجدد نخواهد بود مگر آنکه امر حادثی ضرورت رسیدگی مجدد را ایجاب نماید.
- ماده ۳ - در صورت تقاضای دستور موقت مدیر دفتر شعبه مربوطه مکلف است بلافاصله پرونده را به ضمیمه گزارش لازم بنظر رئیس شعبه برساند.
- ماده ۴ - شعبه دیوان در صورتی دستور موقت صادر مینماید که از ناحیه شاکی دلائل و مدارک لازم در جهت احراز فوریت و ضرورت امر ارائه شده باشد. رئیس شعبه پس از بررسی تقاضا و دلائل و مدارک مربوطه و انجام مشاوره تصمیم مقتضی اتخاذ مینماید.
- تبصره - در صورتیکه در تاریخ تقاضا، موضوع عملیات، انجام یافته باشد، درخواست دستور موقت قابل استماع نخواهد بود.
- ماده ۵ - دستور موقت تأثیری در اصل دعوی ندارد و در صورت رد شکایت یا صدور قرار اسقاط یا ابطال یا رد دادخواست اصلی، ملفی الاثر میگردد.
- ماده ۶ - شعبه دیوان موظف است در صورت صدور دستور موقت، نسبت به اصل دعوی خارج از نوبت رسیدگی و رای مقتضی صادر نماید.
- ماده ۷ - دستور موقت دادنامه میشود. مدیر دفتر مکلف است آنرا برای ابلاغ و اجرا به مرجع طرف شکایت ارسال نماید.

ماده ۸ - دیوان منحصرأ به اعتراضاتی رسیدگی میکند که پس از تاریخ اجرای این قانون و ظرف مهلت دو ماه از تاریخ ابلاغ رأی معترض عنه واصل شده باشد. آراء قطعیت یافته دیوان که از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون بیش از دو ماه از تاریخ ابلاغ آن گذشته باشد از شمول تبصره های ۱ و ۲ خارج است.

ماده ۹ - رد تقاضای اعمال هریک از تبصره های ۱ و ۲ مانع از اعمال تبصره دیگر نخواهد بود مگر اینکه موضوع در هیئت عمومی مطرح و منتهی به اتخاذ تصمیم شده باشد.

ماده ۱۰ - در صورت نقض رأی معترض عنه در هیئت عمومی، پرونده به شعبه دیگر ارجاع میگردد تا پس از ابلاغ مراتب به طرفین شکایت و بررسی و انجام مشاوره، اتخاذ تصمیم نماید.

رئیس قوه قضائیه - محمد یزدی

شهرداری تهران (منطقه ۶)

اخطار جهت رفع خلاف



شماره پرونده : ۶۲۲۲	پست نشانی : منطقه / ناحیه / محله
تاریخ پرونده : ۷۶/۲/۲۰	شماره پرونده : ۶۴۰۷۱
نام مالک :	نشانی ملک :
طبق گزارش : مامور بازدید احمد رضا زنده	
خلاف مطابق جدول ذیل شمرده است. مالک متحضر را پیشنهاد رفع خلاف شد.	
سندرت به تعطیلات اختصاصی	

شخصیات خلاف ملک

خلاف نوع ۱۲	بدینوسیله به شما اخطار میشود نسبت به رفع خلاف از تبدیل دو واحد مسکونی به چهار واحد مسکونی غیر مجاز اقدام نمایید ***
سایر موارد	

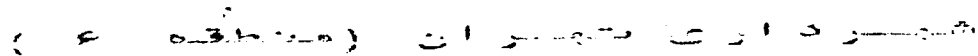
معاون شهرسازی و معماری

مجید سهیلی


۷۶/۲/۲۰

رونوشت : واحد بازرسی فنی

عش بر سر خلاف و اقدامات



اختیار چہ نہ ہو، غلام

0.4 / 1.49

✓ 5/11/2000

74. 1. 10. 1944. 1944. 1944.

FRYER, J. 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-10

Abstracts of the following papers were presented:

• تأثيرات

طبعی گیسو اور : مسامیہ، سبب الہیہ، وادی حبیہ

المجلس الأعلى للدراسات والبحوث في جامعة القاهرة

ویندخواران در دین و دولت

[illegible]

— ۱۰۰ —

شهر داری ان (منطقه ۶)

افزار رفع خلاف

نسخه اصل



منطقه

شماره پرونده : ۵۲۲۰

شماره پرونده : ۷۵۶۰۶

شماره پرونده : ۲۲۲۸۶

نام مالک :

نشانی مالک :

طبقه گزارش : سازمان پیمانکاری و پیمانکاری

خلاف معیارین جدول ذیل شده است. مالک متوجه شود رفع خلاف نامناسب است.

مشخصات خلاف مالک

بدینوسیله جهت رفع خلاف از انباری احداث شده بدون مجوز در حیاط مشاعی افزار میشود.

خلاف ذیل ۱۲

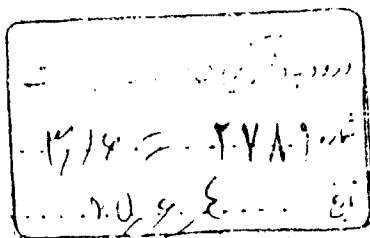
سایر موارد

معاون شهرسازی و معماری
محمد جمیل افزار

۷۵/۶/۱

محمد جمیل افزار
۷۵

محمد جمیل افزار





وضعیت خلاف ساختمان

شماره: ۸۶۱۹/۲۸۵۷۹

پلاک ثبتی			ارسال به کمیسیون ماده ۵۰		بررسیات آخرین گواهیهای صادره		
نقشه	تاریخ	مساحت	شماره نامه:	تاریخ نامه:	شماره پرونده:	درخواست:	پایان ساختمان
۳۵۳۶	۲۰۷۰	۳۵	۹۰۳۷	۲۷	۳۳۳۸۶	۲۰۰۲	۱۵۱۲
۳۵۳۶	۲۰۷۲	۳۵	۷۵	۲۷	۳۳۳۸۶	۲۰۰۲	۱۵۱۲

شماره امتیاز:	شماره سند:	نوع سند:	نوع مالکیت:	تعداد طبقات مشرفه:	تعداد طبقات مجاز زیرزمین:	کاربری زمین طبق طرحهای تفصیلی:	تراکم زمین طبق طرحهای تفصیلی:
۱۸۰٪	۱۸۰٪	۱۸۰٪	۱۸۰٪	۱۸۰٪	۱۸۰٪	۱۸۰٪	۱۸۰٪

عرض گذر ضیق بازدید		عرض گذر اصلاحی	
شمالاً:	جنوباً:	شمالاً:	جنوباً:
۰/۰۰	۲۰/۰۰	۰/۰۰	۲۰/۰۰

توضیحات بر روی نقشه: رعایت طبق ۴ طبق طرح ۹۶۸/۶۴۱۹/۲۸۵۷۹

کاربری	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد
۱												
۲												
۳												
۴												
۵												
۶												
۷												
۸												
۹												
جمع												
۱۰	تعداد یا بیش از آن	کسر شده	تأمین شده	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰
۱۱	مورد خلاف اعداد بدون مجوز اعتباری به مساحت ۹ مترمربع در حیاط مشاعی است											

جمع متر از خلافهای در حد تراکم: ۰/۰۰
 جمع متر از خلافهای مازاد بر تراکم: ۰/۰۰
 رئیس نظارت فنی: ۵۵/۲/۸۸
 معاون شهرسازی و معماری: ۵۵/۲/۸۸
 شهردار منطقه: ۵۵/۲/۸۸
 محمد جواد پیروز اکبری: ۵۵/۲/۸۸



وضعیت خلاف ساختمان

بایان

منطقه ۶

پلاک ثبتی			ارسال به کمیسیون ماده ۵۰		شخصات آخرین گواهیهای صادره		
اصلی	فرعی	قطعه			سرگواهی	شماره	تاریخ
۳۲۷۰	۷۲	۳	شماره نامه: ۱۰۲۳۸		پروانه	۰	۰
			تاریخ نامه: ۱۶ ر. ۲۰۷۶		عده خلاف	۰	۰
			شماره پرونده: ۱۳۲۳		پسین کار	۹۸۱۲	۵۹ ر. ۲۹
			درخواست: پایان ساختمان				

کد نوسازی:				شماره ملک:			
شماره امت:				مهندس ناظر:			
سرعت اسکلت: آجری				درجه ساختمانی: اتمام کار			
نوع تأسیسات:				ساحت طبق سند: ۱/۰۰			
تعداد طبقات موجود زیر زمین: ۱				ساحت طبق بازید: ۱/۰۰			
تعداد طبقات مجاز زیر زمین: ۱				از رعایت بر اصلاحی: ۰/۰۰			
کاربری زمین طبق طرحهای تفصیلی: مسکونی				درجی طبق پروانه: ۰/۰۰			
تراکم زمین طبق طرحهای تفصیلی: ۱۸۰٪				تراکم طبق پروانه: ۰٪			

عرض گذر اصلاحی				عرض گذر طبق بازید			
جنوب: ۰/۰۰				جنوب: ۰/۰۰			
شرق: ۲۱/۵۰				شرق: ۲۱/۵۰			
غرب: ۰/۰۰				غرب: ۰/۰۰			
شمال: ۰/۰۰				شمال: ۰/۰۰			

توضیحات پروکف:

مشخصات خلاف ملک

اداری		اداری		اداری		اداری		اداری		اداری		اداری		اداری		اداری	
مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد
۱.۵۹/۵۰	۷																
۱.۵۹/۵۰	۷																
تعداد یکسک مورد نیاز: ۲۱/۱۹																	
کسر شده: ۲۱/۱۹																	
تأسیسات: ۰/۰۰																	
از کل ساختمان استفاده غیرمجاز اداری میشود. اسامی ذینفعان: دو واحد جنوبی همکف																	
() طبقه اول () طبقه دوم () طبقه سوم																	

جمع مساحت خلافهای قرارداد: ۱.۵۹/۵۰

مبلغ جریمههای در حد تراکم: ۰/۰۰

در حد تراکم: ۰

در حد تراکم: ۰

در حد تراکم: ۰

مهر و امضاء:

مهر و امضاء:

گواهی ساختمان

(نسخه اصل)

شماره پرونده: ۲۲۷۳

مشخصات گواهی

نوع گواهی: پایان کار قبل از ۴۹
شماره گواهی: ۱۴۶۴۱
تاریخ صدور گواهی: ۷۵ ر ۰۷ و ۲۳

مستند ۶

بمدت یک سال میباشد.

اعتبار این گواهی از تاریخ صدور

عرصه ملک غیر قابل تفکیک بوده و هرگونه افراز و تفکیک عرصه با توجه به ماده ۱۰۱ قانون شهرداری منلزم موافقت شهرداری میباشد.

نام مالک:
کد نویسی:
کاربری زمین:
مساحت: ۵ ساله
پلاک ثبتی مادر: /
چشمه ثبتی:
نام مالک:
کد نویسی:
کاربری زمین:
مساحت: ۵ ساله
پلاک ثبتی مادر: /
چشمه ثبتی:
نام مالک:
کد نویسی:
کاربری زمین:
مساحت: ۵ ساله
پلاک ثبتی مادر: /
چشمه ثبتی:

تاریخ صدور	مساحت	تاریخ صدور	مساحت
۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰	۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰
۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰	۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰
۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰	۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰
۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰	۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰

مساحت کل زمین: ۴۴۴/۰۰
مساحت کل ساختمان: ۴۳۸/۲۰

تاریخ صدور	مساحت	تاریخ صدور	مساحت
۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰	۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰
۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰	۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰
۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰	۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰
۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰	۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰

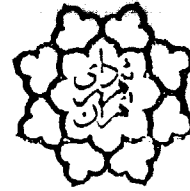
مساحت کل زمین: ۴۴۴/۰۰
مساحت کل ساختمان: ۴۳۸/۲۰

تاریخ صدور	مساحت	تاریخ صدور	مساحت
۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰	۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰
۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰	۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰
۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰	۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰
۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰	۱۴۰۲/۰۷/۲۳	۵۰۰/۰۰

این گواهی بنا به درخواست مالک صادر شده و در تاریخ ۱۳۸۰/۳/۱۷۵ در آمو و توسعه و کار از این تاریخ در خدمت میگذرد و اختیاری میبودن ساختمان صادر میگردد. حفظ در خزان وجود این ملک الزامی

معاون شهر سازی و معماری
مجید بهایی

عبدالحسین بهایی



اداره کل امور اجرایی کمیسیونهای
ماده صد

بسمه تعالی
برگه اخطاریه

کد کامپیوتری: ۲۲۲۴۵۳

کمیسیون شماره ۶:
منطقه ۳:

نام اخطارشونده:

آدرس:

پلاک ثبتی: بخش ۱۱ اصلی فرعی ۲۳۷ تفکیکی .

محل تشکیل کمیسیون: تهران خیابان سنائی ترسیده به خیابان اسناد مطهری ساختمان شماره ۷ شهرداری تهران پلاک ۱۶۱
چون شهرداری مدعی است شما مرتکب تخلفات مندرج در تصویر فرم خلاف پیوست در مل با پلاک ثبتی های بالا و به آدرس فوق گردیده اید و تقاضای رسیدگی نموده است لذا مقتضی است ظرف مدت ده روز پس از رویت این اخطاریه هر گونه توضیحی دارید بررو فرم ضمیمه مرقوم و به همراه کارت شناسائی به این اداره کل تحویل نمایید .
بدیهی است در صورت عدم پاسخ پرونده شما در کمیسیون مطرح و رای مقتضی صادر خواهد شد .

تاریخ تبلیغ

روز

۱۳۷

رویت شده

امضا

محل گواهی
مامور

نام خانوادگی و نام
امضا

رئیس قسمت اخطار و ابلاغ

اداره کل امور اجرایی کمیسیونهای ماده صد

۵۵۱۵۹

۱۳۷۵ / ۱ / ۵

۱۳۷۵ / ۱۰ / ۵

این برگه اخطاریه در تاریخ ۱۳۷۵ / ۱ / ۵ صادر گردید و به شما ارسال شد.
در صورت عدم پاسخ در مهلت مقرر، پرونده شما به کمیسیون ارجاع خواهد شد.
تذکره: این برگه اخطاریه دارای اعتبار است و باید به آن عمل شود.

بسمه تعالی
رای کمیسیون بدوی

شماره ۷۵
تاریخ ۱۳۵۶/۱/۲۵

صفحه ۱

۱۵۷۹

شماره کامپیوتری: ۳۳۳۴۴
پلاک ثبتی: ۳
نقطه: ۱۱

شماره رای: ۷۶۰۰۸۳
تاریخ رای: ۷۶/۰۱/۳۱
شماره کمیسیون: ۹
نام مالک:

تراکم: ...
تعداد طبقات: ۹
تاریخ صدور پروانه:

آدرس:
نوع اسکلت: فلزی
کاربری:
متر ازمین: ۲۳۶۰/۵

جلسه اعضا کمیسیون شماره ۹ ماده صد قانون شهرداریها با حضور نماینده فنی شهرداری آقای ... تشکیل و موارد خلاف احتسابی عبارتند از:

کد خلاف	شرح	مقدار	واحد محاسبه	نوع رای	مبلغ
۳	بنا غیر مسکونی	۳۹۵۵/۵۶	م.م	جریمه	۶۵۰۰۰۰۰۰
۱۰	پارکینگ کسر شده	۱۲۳/۷	عدد	جریمه	۲۵۰۰۰۰۰۰
۱۲	سایر موارد			بشرح متن رای	

۱۰۰۰۰۰۰۰

مجموع کل جراثم تعیین شده

اعتنایت به محتویات پرونده ختم رسیدگی را اعلام و بشرح آتی مبادرت به صدور رای مینماید.

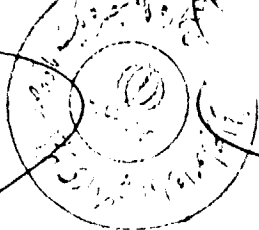
رای کمیسیون:

نظریات اینکه از ملک خلاف بصورت تجاری و اداری استفاده میشود و ضرورت قلع احراز نمیکرد. لذا با استناد تبصره سه مجموع زیربنای تجاری و اداری ۱۲۵۶/۵۶ متر مربع سطح تجاری و ۲۹۹۹/۵۶ متر مربع زیربنای اداری بمیزان ۳۹۵۵/۵۶ متر مربع کلاً "مازاد بر تراکم پروانه" تلفی میگردد مالک به پرداخت مبلغ ۶۵۰۰۰۰۰۰ ریال جریمه محکوم میگردد در مورد تبدیل ۲۷ باب مغازه به ۵۹ باب شهرداری میبایست دو برابر عوارض پذیره اخذ نماید. در مورد کسری ۱۲۳/۷ واحد پارکینگ با توجه به تبصره ۵ ماده صد مالک به پرداخت مبلغ ۲۵۰۰۰۰۰۰ ریال جریمه محکوم است سایر موارد جزئی است. رای ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض است.

نماینده شورای شهر

نماینده قوه قضائیه

نماینده وزارت کشور



۵۹۲۹

۱۳۵۶/۱/۲۵

شماره کامپیوتری: ۲۱۹۹۴۴

پلاک ثبتی: -

منطقه: ۶

۲۷۴۴/۱۲۷/۱۸

شماره رای: ۷۵۲۰۰۸

تاریخ رای: ۷۵/۰۷/۲۴

شماره کمیسیون: ۷

نام مالک: -

آدرس: -

نوع اسکناس: -

کاربری: -

متراژ زمین: -

تراکم: -

تعداد طبقات: -

تاریخ صدور پروانه: -

جلسه اعضا کمیسیون شماره ۷ ماده صد قانون شهرداریها با حضور نماینده فنی شهرداری آقای نیک، سیرت نمراله تشکیل و موارد خلاف احتسابی عبارتند از:

کد خلاف	شرح	مقدار	واحد محاسبه	نوع رای	مبلغ
۱	مسکونی در محدوده تراکم در کاربری	۸/۹۸	م.م جریبه	رای	۶۶۴۵۲
	پارکینگ کسر شده	۱	عدد جریبه	رای	۱۷۵۰۰۰

۱۸۱۶۴۵۲

مجموع کل جرائم تعیین شده

با عنایت به محتویات پرونده ختم رسیدگی را اعلام و بشرح آتی مبادرت به صدور رای مینماید.

رای کمیسیون:

با عنایت به محتویات پرونده و احراز تخلف و عدم ضرورت قلع بنای اضافی بشرح زیر مقرر می‌دارد: ۱- در مورد احداث ۸/۹۸ متر مربع بنای اضافی در محدوده تراکم مجاز نام برده مستنداً به تبصره ۴ الحاقی به ماده صد قانون شهرداری مبلغ شصت و شش هزار ریال مدو پنجاه و دو ریال (-/۶۶۴۵۲) ریال بعنوان جزای نقدی بپردازد. ۲- در مورد احداث سری پارکینگ با استناد تبصره ۵ الحاقی به ماده صد قانون شهرداری مبلغ بیست و هفتصد و پنجاه هزار ریال (-/۱۷۵۰۰۰) ریال بعنوان جریمه بپردازد. رای ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض است.

نماینده شورای شهر

نماینده قوه قضاییه

نماینده وزارت کشور

اترای شهرداری شهر تهران
شماره ۱۶۴۵۲
تاریخ ۷۵/۹/۲۴



۷۵۲۰۰۸

۷۵/۱۱/۲۰

بسمه تعالی
رای کمیسیون بدوی

صفحه ۱

۲۵۳

شماره رای: ۷۵۲۷۷۶
تاریخ رای: ۷۵/۱۲/۲۵
شماره کمیسیون: ۳
نام مالک:

شماره کامپیوتری: ۲۲۲۷۲۰
پلاک ثبتی: ۳/۱۰
منطقه: ۱۱

تراکم: :
تعداد طبقات: ۷
تاریخ صدور پروانه:

آدرس:
نوع اسکناس: فلزی
کاربری:
مختار زمین: ۸۳۸/۵

جلسه اعضا کمیسیون شماره ۳ ماده صد قانون شهرداریها با حضور نماینده فنی شهرداری آقای تشکیل و موارد خلاف احتسابی عبارتند از:

کد خلاف	شرح	مقدار	واحد محاسبه	نوع رای	مبلغ
۶	بنای غیر مسکونی غیر مجاز	۲۲۸۹/۴	م.م	جریمه	۶۷۷۶۶۲۴۰۰
۱۰	پارکینگ کسر شده			بشرح متن رای	
۱۲	سایر موارد			بشرح متن رای	
۱۲	سایر موارد			قابل اغماض	
مجموع کل جرائم تعیین شده					۶۷۷۶۶۲۴۰۰

با عنایت به محتویات پرونده ختم رسیدگی را اعلام و بشرح آتی مبادرت به صدور رای مینماید.
رای کمیسیون:
مسقف نمودن حیاط به مساحت ۲۲۷ متر مربع و استفاده از آن بصورت انبار تجاری و تبدیل ۴۶۰ متر مربع از طبقه همکف از مسکونی به تجاری چون مغایر اصول شهرسازی است و مجوزی ارائه نشده است مستنداً به تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و تبصره ذیل بند ۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ظرف مدت دوماه از تاریخ قطعیت رای رفع خلاف شود در مورد احداث زیر زمین به مساحت ۵/۲۲۲ متر مربع و استفاده از آن به تجاری از آن واحداث ۲/۳۰۳ متر مربع نیم طبقه تجاری و ۴/۱۰ متر مربع نیم طبقه اداری و استفاده اداری از طبقات به مساحت ۳/۸۷۳ متر مربع مع چون ضرورت تخریب آن احراز نمی گردد، بخصوص که ذینفع است مستنداً به تبصره ماده ۳ صد قانون شهرداری بابت انباری تجاری و نیم طبقه تجاری و اداری و تبدیل طبقات از مسکونی به اداری جمعاً به مساحت ۴/۲۲۸۹ متر مربع به پرداخت مبلغ ششصد و هشتاد و هشت میلیون و ششصد و شصت و دو هزار و چهارصد ریال در حق شهرداری تهران محکوم میگردد برای کسری پارکینگ به استناد تبصره ۵ ماده صد قانون شهرداری برای واحد پرداخت سه میلیون ریال جریمه محکوم میگردد سایر موارد قابل اغماض است. رای ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض است. ۷

نماینده شورای شهر

نماینده قوه قضائیه

نماینده وزارت کشور

۵۰۸۲

۱۳۴۲ / ۱۲ / ۴

نماینده شورای شهر تهران - با حضور اعضای کمیسیون و نماینده فنی شهرداری دو جلسه شماره ۲
 شماره یک ماده مد قانون شهرداری مطرح است. موارد خلاف احتسابی میبارند از:

کد خلاف در دین	انواع خلاف	مقدار جریمه ۲۲ پا واحد	نوع دای و میزان جریمه	کد خلاف در دین	انواع خلاف	مقدار جریمه ۲۲ پا واحد	نوع دای و میزان جریمه
۳	سای تجاری	-	تعطیل				
۴	سای در حد تراکم	۵۴۳	۳۸.۱۰۰۰				
۶	عدم رعایت سب	-	مستأجر سواران				
مجموع کل جریمه تعیین شده:							

رای: و نه:

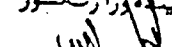
نماینده شهرداری توضیحات فنی ادا نمودند و پیرونده پس از اخطار ده روزه تحت نظارت کمیسیون
 دیلا" رای صادر می نماید.

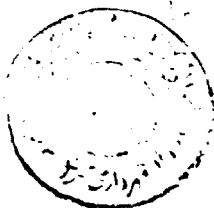
رای کمیسیون:

چون از ناحیه ذینفع پروانه کسب و یا مدارک دیگر که ابقاء واحدهای تجاری را مجوز نمایند ارائه
 نشده از طرف دیگر نوع استفاده از ملک در طرحهای مختلفی میگویند است و سابقه اشتغال بکسب قبل
 از مرداد ماه ۵۲ در پرونده امر مشهود گردید و با التفات بعرض گذر مستنداً "بشماره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ -
 قانون شهرداری رای بتعطیل تمام سلوچ تجاری و استفاده از آن بصورت مسکونی صادر و اعلام می گردد
 با اجرای فراز اول این رای در مورد احوال بنای بدون پیروانه و در حد تراکم به صاحب ۲۳ متر مربع
 کمیسیون با استناد بشماره ۴ ماده مد قانون شهرداری مالک ساختمان پذیرد اخت ۳۸.۱۰۰۰ سه میلیون
 و هشتصد و یک هزار ریال جریمه در حق شهرداری تهران محکوم می نماید و در هنگام بازسازی و تخریب رعایت
 شود این رای ظرف مدت ده روز پس از ابلاغ قابل اعتراض است. م/

نماینده شورای شهر


نماینده قوه قضائیه


نماینده وزارت کشور




۱۸۶۰۶

۲/۲/۶۸



شماره ۱ : ۷۲۷۸/۱۱
شماره ۲ : ۸۷۵۷۴

بنابراین ۷۲/۸/۱۱ کمیسیون شماره ۳ تبصره ۱۰ الحاقی ماده صد قانون شهرداریها در مقام تجدید نظر و با عضویت امضاء کنندگان زیر با حضور آقای مهندس افشاری
تشکیل و برنده کلاس ۶/۲۱ مربوط به اعتراض آقای خانم
کمیسیون شماره ۱ در مورد پلاک ثبتی شماره ۳۵۰۲/۲ واقع در
مطرح است موارد خلافی عبارتند از :

کد خلاف و ردیف	انواع خلاف	مقدار ضرورت ۲ یا واحد	نوع رأی یا جریمه
۵	کسری پارکینگ	-	۲۰
۸	تبدیل یک باب به سه باب	-	رفع تعرض
۸	سایر تخلفات	-	ناشیدرای مدوی
مجموع کل حرايم تعيين شده :			

رای کمیسیون:

نماینده مدیریت ارای توضیحات کافی ادا نمودند خلاصه اعتراض ذینفع بشرحی است که درلایحه ثبت شده بشماره ۱۶۱۳۷ مورخ ۶۲/۴/۶ منعکس است .

رای کمیسیون:

با توجه به سند قطعی انتقال مشتمل بر زمین شماره ۷۰۴۸۲ مورخ ۵۲/۴/۳۱ دفترخانه شماره ۱۷ تهران و اسناد رسمی اجاره شماره ۷۱۳۵۸-۵۲/۷/۲۶ و شماره ۷۱۲۵۱-۵۲/۷/۱۶ دفترخانه مذکور اعتراض اشخاص ذینفع در قسمتی که راجع به تعیین تکلیف تبدیل سکات مغازه به باب مغازه در رای بدوی می باشد، وارد نظر میرسد با فسخ رای بدوی در این بخش رای بر رفع تعرض صادر میشود در سایر موارد اعتراض موجه نیستی که فسخ رای بدوی را ایجاب نماید اقامه نشده است نهایتاً کسری پارکینگ نسبت به طبقه همکف موضوعاً "مسئله است بنابراین با تقلیل جریمه کسری پارکینگ رقمین مبلغ بیست میلیون ۲۰٬۰۰۰٬۰۰۰ ریال جریمه اراض تحت علاج رای صادره نسبت بسایر موارد رای بدوی نتیجتاً "ناقص میشود پس رای قطعی است ۵/م

رای صادره است. نماینده شورای اسلامی بندوی سنجک

نماینده شورای اسلامی بندوی سنجک
نماینده قوه قضائیه
نماینده شورای اسلامی بندوی سنجک

شماره پرونده: ۷۲۰۹-۸
تاریخ: ۱۳۸۸/۰۶/۰۴

شماره پرونده: ۷۲۰۹-۸
تاریخ: ۱۳۸۸/۰۶/۰۴

تاریخ: ۱۳۸۸/۰۸/۰۹
 شماره: ۱۳۸۸/۰۸/۰۹

$\frac{1108}{1108}$



شماره رأی: ۶۵۴/ک

تاریخ: ۷۵/۵/۲۲

شماره ثبت کامپیوتر: ۲۱۸۲۷۸۰

شماره

۵۴۱

بمطابق تاریخ ۷۵/۵/۲۲ پرونده کلاسه ۶/۵۶۹ مربوط به ملک پلاک ثبتی شماره ۶

آقای / خانم دافع در: دارای پرونده

ساختمانی شماره ۶ با حضور اعضای کمیسیون نماینده فنی شهرداری در کمیسیون شماره ۶

تبصره يك ماده صد قانون شهرداری مطرح است. موارد خلاف احتسابی عبارتند از:

نوع رأی	مقدار بصورت م ۲ یا واحد	انواع خلاف	مقدار بصورت م ۲ یا واحد	نوع رأی و میزان جریمه	نوع خلاف	مقدار بصورت م ۲ یا واحد
				شرح	۱۹/۵۰	۶
				مستند	۱۹۸۲/۵۰	۶
				رای	۴۲/۸۶	۱۰
مجموع کل جریمه تعیین شده:						

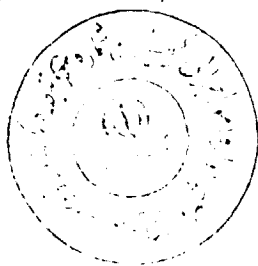
رأی کمیسیون:

باتوجه به دلائل ومدارك ومحتویات پرونده ولايحه د فاعيه متخلف كه بشماره ۲۶۵۷۳ مورخ ۷۵/۵/۲۱
د بیره خانه ثبت گردیده و فرم خلاف ساختمانی شماره ۱۶۰۷۱ مورخ ۷۵/۴/۱۸ تخلف مالك بشرح فوق مجوز
است ولذا: ۱- در مورد تغییر کاربری بصورت واحد اداری و انباری اداری بشرح فرم خلاف با توجه به موقعیت
ملك ومنطقه مسكونی وعدم وجود سوابق كسبی ووجود سطوح تجاری مورد تأیید همگایر مقررات شهرداری و به ساری
است با استناد تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری رفع خلاف واستفاده مجاز گردد و باریع خلاف كسری
۴۲/۸۶ واحد پارکینگ منتفی است. مقرر است پس از اجرای رای شهرداری منطقه نسبت به صدور و پایان کار اقدام
نماید. این رای ظرف مدت ده روز پس از ابلاغ قابل اعتراض است. /ع

نمایند و قوه قضائیه

نمایند و شهرداری

نمایند و وزارت کشور



اجرای شهرداری
شماره ۱۸۵۵
تاریخ ۷۵/۷/۱۹

۲۶۵۷۳

بسمه تعالی

رای کمیسیون بدوی

صفحه ۱

شماره رای: ۷۶.۴۳۵	شماره کامپیوتری: ۲۲۵۸۱۸				
تاریخ رای: ۷۶/۰۴/۰۲	پلاک ثبتی: ۳/ ۳				
شماره کمیسیون: ۵	منطقه: ۶				
نام مالک:					
آدرس:					
نوع اسکناس: اجری	تراکم: .				
کاربری:	تعداد طبقات: ۵				
متر از زمین: ۱	تاریخ صدور پروانه:				
جلسه اعضا کمیسیون شماره ۵ ماده صد قانون شهرداریها با حضور نماینده فنی شهرداری آقای تشکیل و موارد خلاف احتسابی عبارتند از:					
کد	شرح	مقدار	واحد محاسبه	نوع رای	مبلغ
۶	بنا غیر مسکونی غیر مجاز	۱.۵۹/۵	م.م	تعطیل	
۱۰	پارکینگ کسر شده	۲۱/۱۹	عدد	منتفی	
مجموع کل جرائم تعیین شده					

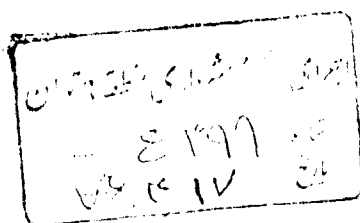
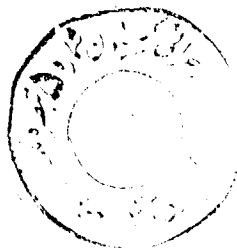
با عنایت به محتویات پرونده ختم رسیدگی را اعلام و بشرح آتی مبادرت به صدور رای مینماید.

رای کمیسیون:
اولاً در خصوص تبدیل طبقات ساختمان با داری کمیسیون مستنداً "به تبصره بند ۴ از ماده ۵۵ قانون شهرداری حکم به تعطیل آنها با مهلت دو ماه از تاریخ ابلاغ دادنامه قطعی صادر مینماید. بدیهی است مالک موظف است از محل های تعطیل شده استفاده مجاز نماید. ثانیاً "کسری پارکینگ به میزان ۲۱/۱۹ واحد با توجه به مراتب فوق منتفی است.
رای ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض است.

نماینده شورای شهر

نماینده قوه قضاییه

نماینده وزارت کشور



۱۸۹۹۵

بسمه تعالی

۵۹۱۱/۶۰۸۹
۷۴,۲۱۷

اعطای رسیدی

ردیف: ۲۵۲۹

خانم / آقای

مالک - مالکین ملک پلاک ثبتی شماره:

واقع در:

بدینوسیله، یکبرگ رای بدوی شماره ۷۶۰۰۸۳ مورخ ۷۶/۱/۳۱ عاдре، از کمیسیون شماره ۱۰۹۱،
بجانب جهت اطلاع و اجتناب از رای به، جتابه‌ای ابلاغ میگردد.
متن منتهی است ظرف مدت دو ماه پس از رویت آن در صورت عدم اعتراض نسبت به اجرای رای اقدام فرمائید.
بدیهی است با توجه به اینکه رای عادره، بدوی میباشد ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ رویت حق اعتراض
آرای عادره، را خواهد داشت در غیر این صورت رای به مرحله قطعی درآمد چنانچه مدت ۲ ماه نسبت به اجرای
دکم اتمام نگردد شهرداری را با تکمیل نموده، و کلیه، هزینه، متعلقه، نیز وصول خواهد شد.

میراحمدی

شهردار منطقه ۱۱

رونوشت:

۱- اداره، اجراات و انتظامات منطقه، جهت ابلاغ رای
- درآمد و بنوسازی منطقه، بانضمام فتوکسپی رای جهت اطلاع و اقدام لازم و اعلام نتیجه، یواحد اجرای احکام
- اجرای احکام منطقه، بانضمام کلیه، سوابق و غیر خلاف جهت اطلاع و اقدام لازم
- ذینفع خانم / آقای در تاریخ فوق الذکر بانضمام فتوکسپی رای جهت اطلاع

توسط اینجانب

در تاریخ

رای شماره

ابلاغ گردید.

مامور اجراات منطقه به خانم / آقای

ادباء، مالکین ملک / ذینفع



۱۴
۴۹
منتقله ۱۳

تاریخ ۱۳۹۰/۱۲/۱۴
شماره ۴۸۷۱
پیوست ۱ فقره

بسمه تعالی

مدیرکل محترم اموراجرائی کمیسیونهای ماده صد

احتراما :

عطف بنامه شماره ۸۱۴/۷۳۸۲ مورخه ۷۵/۲/۲۰ ضمن
اعاده کلیه سوابق ملک پلاک ثبتی ۱
بخش ۱ متعلق به _____ و شرکاء اشعارمیدارد :
با امعان نظریه فرم خلاف تنظیمی بشماره ۵۱۲/۱۰/۲۷۱۶۱
مورخه ۷۳/۱۲/۲۰ و باتوجه به عدم ارائه مدارک کسبی معتبر
واظهار نظر امور کسب در ظهر کارت شهرسازی قدیمی بودن ملک
دال بر تجاری بودن آن نمی باشد ، لذا شهرداری منطقه نسبت به
رای صادره از کمیسیون شماره ۹ آن امور معترض و درخواست
رسیدگی مجدد و رفع خلاف کامل نسبت به تخلفات اعلامی
طبق فرم خلاف فوق الذکر را دارد ، خواهشمند است دستور
فرمائید مجدداً در این خصوص بررسی و نتیجه را همراه با اعلام
کتابه سوابق باین منطقه اعلام نمایند ۹/ج

امیر نصیری
رئیس منطقه ۲

۱۳۹۰/۱۲/۱۴
۱۱۴۹

۲۴۸

صفحه ۱

۱۸۸۷/

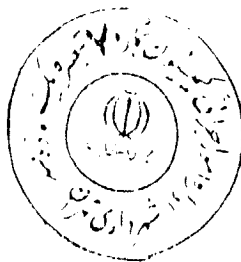
مجموع کل جرائم تعیین شده

رای کمیسیون :

این رای فطامی مایه باشد.

نمایند / قوه قضائیه

نمایند وزارت کشور



102

[illegible]

1890



منطقه

بسمه تعالی

تاریخ ۱۳۸۵/۵/۱۲

شماره ۵۲۸۵-۵۱۳۸۱۲

پیوست

دادگاه کیفری ۲ شعبه ۱۴۳

عطف بنامه شماره ۴۲۲-۱۲/۳/۶۴ پرونده کلاسه ۱۴۳-۹۲۵/۶۳ مربوط به تخلفات

ساخته نی پلاک شتی ضمن تأیید فرم خلاف ارسالی پیوست نامه شماره ۲۸۶۲۵/۵/۱۰۰۶۱/۵۴۱-۱۲/۱۲/۶۳ بنام اشعار میسر دارد :

که طبق سند شماره ۶۴۴۰۴-۵۲/۸/۱۴ تعداد هفتاد باب دکان که تخلیه بود مهاجره گزارده شده است و طبق نامه مالیاتی وزارت دارائی حوزه ۳۲۳ تهران مالیات سرقفلی تعداد ۷۰ باب مغازه دریافت گردیده است .

در مورد مازاد بر تراکم اضافه بناد رکمل ملک در فرم ارسالی مشخص گردیده است در مورد تاریخ اضافه بنای قدیمی با استحضار میسراند . که با توجه به محتویات پرونده و - یکنواخت بودن کلیه طبقات تغییر از نیم طبقه همکف اضافه بناد رنگام مساحت یعنی قبل از اخذ پایان کار بوجود آمده که مورد بررسی قرار نگرفته است و اضافه بنای نیم طبقه همکف که بصورت نیم طبقه در داخل مغازه های همکف احداث گردیده است طبق وکالت نامه شماره ۶۴۴۰۹-۵۲/۸/۱۴ دفترخانه ۳۱ تهران مغازه ها دارای مقداری نیم طبقه (که بنام بالکن های طبقه همکف داخل پاساژ قید گردیده) بوده است ولی مساحت آنها مشخص نیست که آیا مقدار آنها قبل از اخذ پایان کار چه مساحت بوده است لازم به توضیح است که کلیه توضیحات لازم در پشت فرم خلاف ارسالی شرح داده شده است

شهرداری منطقه ۱۱

فروغی

فلا تتبعوا الهوى ان تعدلوا

بسمه تعالی

دار نامه

تاریخ رسیدگی ۶۵/۴/۳۱ کلاس پرونده ۱۴۳-۶۳-۱۲۵ ششده آره دار نامه ۳۳۱

مراجع رسیدگی دارگاه شعبه ۱۴۳ کفوی پلازمه رسیدگی با امور شهرداری

پلاک ثبتی شماره

محل ملك

نام زمینچ یا مالک آقایان

مساحت زمین

(مالکند فاعیات خود را چنین اظهار میدارد نسبت به تخلفات اعلامی)

طبق گزارش شهرداری و فرم خلاف و اسناد ضمیمه پرونده امر خلافی واقع نشده و نیم طبقه ها هم

قدیمی است سطح تجاری هم قدیمی است وضع مالی بدی دارم در حال ورشکستگی هستیم

تقاضای کمک دارم بطور فوق العاده رسیدگی فرمائید

شماره پرونده ۱۴۳-۶۳-۱۲۵ ششده آره دار نامه ۳۳۱

رای دارگاه : موارد خلاف بشرح گزارش شهرداری منطقه مربوطه عبارتست از:

تبدیل یک باب مغازه بهشش باب مغازه واحداث نیم طبقه در داخل مغازه ها که در مورد تبدیل

مغازه ها با توجه به فرم خلاف و اسناد رسمی ضمیمه پرونده چون اعاده وضع بحال سابق است و

سطح تجاری افزایش پیدا نکرده و علیهذا از این جهت خلافی مشاهده نمیشود و نسبت به نیم طبقه ها

باملاحظه فرم خلاف و اسناد اجاره ضمیمه پرونده و مشخصات نام شماره ۵۴۱/۲۸۱۳/۵/۵۲۶۵

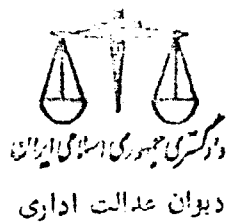
۶۴/۴/۱۲ شهرداری منطقه مربوطه حاکمی از وجود آن و اینکه در لایحه پرا صافه بنای آن اقامه

نشده و نیز بنظر تخلفی مشهود نیست علیهذا مقرر میدارد شهرداری رفع تعرض بعمل آورد و

با بان کار تسلیم نماید

رئیس شعبه ۱۴۳ دارگاه کفوی : خلخاله سی

شماره پرونده ۱۴۳-۶۳-۱۲۵ ششده آره دار نامه ۳۳۱



به شماره ارجاع می گردد

امضاء رئیس کل دیوان

شماره و تاریخ ثبت

مشخصات طرفین	نام و نام خانوادگی	نام پدر	آقامتگاه
شاکی	۱		
	۲		
	۳		

وکیل شاکی

وزارتخانه یا مؤسسه طرف شکایت : شهرداری منطقه ۶ تهران

موضوع شکایت و خواسته : رفع تعرض شهرداری و ماده ۱۰۰

شرح شکایت و دلایل و مستندات : با احترام ، در خصوص عملکرد شهرداری ناحیه ۶ تهران بدینوسیله

باستحضار آن مقام محترم میرساند ، عطف به رأی کمیسیون ماده ۵۰ شماره ۴۱۸۹- مورخ ۷۲/۲/۲۲ که طی آن

شماره ۵۳۹/۱۰۰/۱۰۲/۵۰۰ مورخ ۷۲/۲/۱۲ به زمینهای مغازه های طبقه همکف ملک پلاک ثبتی شماره

واقع در ابلاغ گردیده و پیرو اخطار به شماره

۱۴۲۱- مورخ ۷۲/۳/۱۸ با استحضار میرساند :

اولاً ، با توجه به اینکه کل ملک تحت سرپرستی می باشد و به موافقت آن نسبت به اعتراض در

رابطه با تصمیم گیری آن کمیسیون محترم مستقیماً از سوی زمینفعا مغازه های طبقه همکف صورت میگیرد .

ثانیاً ، همانگونه که در فیما عه مورخ ۷۲/۱/۳۰ بد آن کمیسیون محترم اعلام گردیده مسئله تبدیل یک باب

مغازه در طبقه همکف به سه باب منفی می باشد چرا که به موجب سند رسمی انتقال که طی آن شماره ۷۰۳۸۲ مورخ

۷۲/۴/۲۱ در دفترخانه شماره ۱۷ تهران تنظیم و به ثبت رسیده یک عمارت ۸ طبقه شامل سه باب مغازه و

سه باب آبارتمان در پلاک فوق موجود بوده که دال بر قانونی بودن مغازه های مورد بحث از نظر تعداد

و واحد (سه باب) می باشد بنابراین چگونه ممکن است شهرداری محترم منطقه ۶ (با وجود این سند قانونی) و

در انتقال مجدد به شماره ۲۸۶۰۹ مورخ ۷۲/۱۲/۲۲ دفترخانه ۲۰۰ تهران به سه باب مغازه که طبق سند

اجازه ناسج های رسمی شماره ۷۱۲۰۱ مورخ ۷۲/۷/۱۶ و ۷۱۳۰۸ مورخ ۷۲/۷/۲۱ و ۲۲۰۴۱ مورخ

۷۴/۳/۲۱ به متقاضیان واگذار و پس از چندین بار واگذاری هر یک از مغازه ها به زمینفعا به نام

ایحسان ، رسیده و از طرفی بنا تائید همان شهرداری پلاک های آی ۵۷ و ۵۹ و ۶۱ (نیز گردیده) این

امضاء

امضاء شاکی گواهی میشود

امضاء یا اثر انگشت شاکی باید به وسیله دفتر یکی از دستگاه های اعلامیه یا شورای با آگاهی از
ادارات دولتی و نهادهای انقلابی و با اعلام جماعت مسجد محل سکونت مدعی گواهی شده باشد و در صورتیکه شاکی مقام
خارج از کشور باشد به گواهی یکی از مأمورین کنسولی جمهوری اسلامی ایران رسیده باشد .

بنا و مال

در صورت لزوم از پشت و امضاء

تاریخ: ۱۳۷
 اره:
 پروت:



بسمه تعالی

تاریخ: ۱۳۷۳/۲/۱۱ شماره پرونده: ۵۲۶/۷۲ و ۱۱۰۲ شماره دادنامه: ۹۵ و ۹۶

مرجع صادرکننده رای: شعبه ۱۱ دیوان عدالت اداری

آقای غیاث پور حسینی: رئیس آقای سید علی مصدومی: مشاور

شکات:

طرف شکایت: شهرداری منطقه ۶ تهران موضوع شکایت: ارجاع تفرص شهرداری و ماده ۱۰۰ (اعتراض به رای)

کمسیون ماده ۱۰۰ شماره ۲۱۸۹ مورخ ۷۲/۲/۷۲ و ارجاع به هیات کتبی شماره: و ارجاع به هیات کتبی

با

گرفتار: شکات با تقدیم دادخواست و ضمائم آن بخواسته تقاضای نقض رای فوق را نموده اند که پس

از وصول دادخواست و ارجاع آن باین شعبه تحت کلاس فوق ثبت در جریان کتبی ارجاع قرار گرفته طرف

شکایت فرمایش پرونده مربوطه را جهت ملا حظه ارسال داشته پرونده با گزارش آقای مدیر دفتر به شعبه واصل

پس از رسیدگیهای لازم در تاریخ فوق شعبه مزبور بتصدی امضاء کننده لیل تشکیل و پرونده تحت نظر قرار غایره

با بررسی محتویات آن و نظریه کتبی مشاور شعبه مبنی بر ورود شکایت خدمت رسیدگی اعلام بفرج آتی مبارک به

مشاور رای میباشد.

((رای هیات هیات))

با توجه به محتویات پرونده های مذکور و مدارک منضم به آن و نیز آنچه جوابیه ارسالی و مندرجات پرونده

مطروحه در کمسیون مذکور و استفتاء به اینکه رای کمسیون بنام ناگن اعلی (آقایان

) صادر شده و نامبرگان مستاجر و مالکخانه فریاد باه شده بوده اند (برابر اسناد اجاره نامه رسمی

به شماره ۱۳۸۲۵ مورخ ۷۰/۱/۱۹ و ۸۱۲۳۲ مورخ ۶۵/۷/۱۷ تنظیمی در دفتر خانه شماره ۲۷ و ۲۸ تهران مورخ

بنیاد شهید انقلاب اسلامی تهران ثبت گردیده است) و عذایت به اینکه از مستاجرین در کمسیون نموده بعمل

نماید و مناسبات آنان استماع نشد و مدارک نامبرگان مورد ملا حظه قرار نگرفته است لذا مستنداً به دستور

از ماده ۱۰۰ قانون شهرداری را اگاسانه مطلوب تشخیص و حکم به نقض آن و ارجاع به کمسیون مربوطه صادر

و اعلام میگردد. این رای نامه روز پس از ابلاغ از طریق دفتر شعبه قابل تجدیدنظر شکلی می باشد.

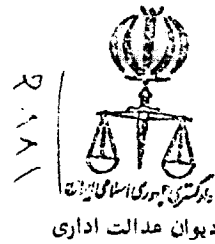
رئیس شعبه ۱۱ دیوان عدالت اداری

غیاث پور حسینی

رئیس شعبه ۱۱ دیوان عدالت اداری

غیاث پور حسینی

شماره پرونده: ۵۲۶/۷۲ و ۱۱۰۲ شماره دادنامه: ۹۵ و ۹۶



۲۹۸۲

بسمه تعالی

پرونده کلاسه ت ۱۱۱/۷۴/۱

مورخه ۷۵/۱۰/۵

دادنامه شماره ۸۰۶

مرجع رسیدگی - شعبه اول هیات تجدیدنظر دیوان عدالت اداری

مقدمه - در خصوص تقاضای تجدیدنظر اداره کل حقوقی شهرداری تهران نسبت بدادنامه های شماره

۱۱۲ - ۱۱۳ مورخه ۷۴/۲/۴ صادره از شعبه چهارم دیوان عدالت اداری در پرونده کلاسه های ۵۱۵/۷۲/۴ و ۵۱۵/۷۲/۴

۲۰۹/۷۳ بضرانیت و به نشانی تهران خ که بمرجوب آن شعبه

اول هیات تجدیدنظر دیوان عدالت اداری در تاریخ ۵/۱۰/۷۵ براساس ماده ۱۹ قانون دیوان بریاست

حیدرزاده - معاونت قضائی و با شرکت چهار نفر از روسای شعب تشکیل شد و پس از بررسی

حجریات پرونده و مشاوره و با اعلام پایان رسیدگی بشرح زیر دهاورت بتصدور رأی می نمایند :

((رأی دیوان))

بشر باینکه از طرف تجدیدنظر خواه اداره کل حقوقی شهرداری تهران ایراد و اعتراض موجهی که درخ

دادنامه بدوی را ایجاد نماید اقامه و ابراز نگردیده است و بر کیفیت رسیدگی و اسناد دادنامه های

شماره ۱۱۲ - ۱۱۳ مورخه ۷۴/۲/۴ صادره از شعبه چهارم دیوان عدالت اداری ایراد شکلی بنظر نمیرسد

لذا به موجب مراتب مارالذکر دادنامه بدوی علناً تأیید می شود . آ

رئیس شعبه اول هیات تجدیدنظر دیوان عدالت اداری

هادی حیدرزاده - معاونت قضائی

دبوان عدالت اداری
مرکز ثبت اسناد و املاک
دفتر ثبت اسناد و املاک

۱۳۷۸/۴

۲۱۵۰

۲۵۵۵۷

۱۳۷۸/۴

۱۳۷۸/۴ (منابع حقوقی) دیوان عدالت اداری تأیید می شود . آ

۱۳۷۸/۴