

بحثی پیرامون پایان کار (۳)

غلامرضا کامیار



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

در شماره‌های ۵ و ۴ مجله کانون مطالبی در خصوص موضوع پایان کار به چاپ رسید که مورد مطالعه علاقه‌مندان و سردفتران محترم قرار گرفت. تعدادی از ایشان با اعلام پیشنهادهای و انتقادهای سازنده، نگارنده را مورد لطف قرار داده که جای سپاسگزاری دارد.

از جمله پیشنهادهای مطرح شده در این رابطه، لزوم تفصیل در خصوص مبانی قانونی و ذکر دو قید در گواهی‌های پایان کار بود: یکی ذکر مدت اعتباری و دیگری ذکر دیون ناشی از حق مشرفیت.

حق مشرفیت به دلیل گستردگی بحث، موضوع مقاله مستقلی قرار گرفته است^۱ و آنچه در این نوشتار مورد بررسی قرار می‌گیرد، ذکر مدت اعتباری برای گواهی پایان کار است. البته هدف نگارنده از طرح این موضوع صرفاً گشودن باب بحث و گفت و گو در مورد موضوعات مشابه و مبتلا به شهرداریها و دفاتر اسناد رسمی است که علی‌رغم فزونی اهمیت، از نظر دور مانده است.

به هر حال به نظر می‌رسد مجله کانون رسالت دارد زوایای تاریک این گونه مسائل را روشن کند تا چراغی فرا راه مجریان قوانین و مقررات و واضعین آن باشد. ضمناً جهت تنظیم و تنسيق موضوع، مطالب طی یک مقدمه و سه فصل به شرح ذیل ارایه خواهد شد:

فصل اول: مبانی و دلایل لزوم ذکر مدت اعتباری برای گواهی پایان کار.

۱. ر.ک: به مقاله حق مرغوبیت به قلم نگارنده، مجله کانون، شماره ۱۲، اردیبهشت و خرداد

فصل دوم: مبانی و دلایل عدم لزوم مدت اعتباری برای گواهی پایان کار.

فصل سوم: تجزیه و تحلیل بخشنامه‌ها و دستورالعملها و نتیجه‌گیری.

مقدمه

شهرداری، مرجع صدور پروانه ساختمانی در شهرها و حریم آنها است.^۱ و مالکین املاک و اراضی مکلفند قبل از هرگونه اقدام عمرانی و شروع ساختمان از شهرداری محل، پروانه ساختمانی اخذ نمایند. شهرداری مطابق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه اعم از این که ساختمان در زمینی محصور یا غیر محصور ایجاد شده باشد، جلوگیری نماید. علاوه بر این، قانونگذار در پاره‌ای موارد به شهرداری اجازه تخریب ابنیه غیر مجاز را نیز داده است.^۲

تمهیدات فوق به منظور پیش‌گیری از احداث ساختمانهای غیر مجاز در نظر گرفته شده‌اند. البته علی‌رغم این امر تعدادی از مالکین خودسرانه اقدام به احداث ساختمان بدون پروانه می‌کنند که این امر منشأ معضلات و مشکلات متعددی می‌شود.^۳

نقل و انتقال عادی این‌گونه ساختمانها موجب انتقال مسؤولیت می‌شود. شهرداری

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

۱. بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۱ تیر ۱۳۳۴ یکی از وظایف شهرداری را صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی که در شهر احداث می‌شود، دانسته است.

۲. تبصره ۱ ماده واحده قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به عنوان بند ۳ به ماده ۹۹ قانون شهرداریها مصوب ۱۳۷۲/۱۲/۱ بیان می‌دارد:

«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.» تبصره فوق بیان می‌دارد: «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.»

۳. محلات شلوغ و پرجمعیت حاشیه‌های شهرها که کانون معضلات اجتماعی هستند، در نتیجه ساخت و سازهای غیر مجاز به وجود می‌آیند. بنابر عقیده پاره‌ای از صاحب نظران بعد از طبع و سرشت بزهکاران و تأثیر محیط، شکل خارجی خانه‌ها سومین جزء از علل بزهکاری است. برای مطالعه تفصیلی رجوع کنید به: پیکا - زرژ؛ جرم‌شناسی؛ ترجمه دکتر علی حسین نجفی آبرند آبادی -

منتفع فعلی را مسؤول می‌شناسد و کمیسیون ماده ۱۰۰ رأی جریمه را علیه ذی نفع صادر می‌کند. بنابراین ساختمانی که چندین سال قبل توسط مالک احداث شده است تخریب می‌شود و دفاع ذی نفع به این که سازنده بنا او نبوده است، مردود اعلام می‌شود.^۱

قانونگذار در راستای پیش‌گیری از این گونه مشکلات و رفع ابهام و جهالت متعاملین از وضعیت ساختمان مورد معامله، در تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، سردفتران اسناد رسمی را مکلف نموده است قبل از معامله قطعی در مورد ساختمانها گواهی پایان کار صادره از شهرداری را ملاحظه و مراتب را در متن سند قید نمایند. این تبصره موجب می‌شود خریدار از استحکام بنا و انطباق آن با اصول فنی و شهرسازی اطمینان پیدا کند. ساختمان،^۲ محل سکونت و فعالیت انسان است و باید این اطمینان مستمر وجود داشته باشد که در مقابل اندک حادثه طبیعی از هم فرو نخواهد پاشید. تجربه این درس را آموخته است که به هنگام حوادث ناخوشایند طبیعی همچون زلزله، اولین عامل مرگ و میر انسان همان محلی است که آن را به عنوان

۱. اصل شخصی بودن جرایم و مجازاتها در مورد متخلفین ساختمانی قابل اعمال نیست. اداره حقوقی قوه قضاییه طی نظریات متعدد ماهیت جریمه‌های تخلف ساختمانی را جزای نقدی و مجازات ندانسته و اعمال قواعد تخفیف و تعلیق مجازات را در مورد مرتکبین تخلفات ساختمانی فاقد مبنای قانونی دانسته است. برای مطالعه تفصیلی رجوع نمایید به مجموعه نظریه‌های مشورتی اداره حقوقی دادگستری در مسایل مدنی از سال ۱۳۵۸ به بعد، ص ۳۶۵، تدوین غلامرضا شهری و امیر حسین آبادی. همچنین مجموعه نظرات اداره حقوقی قوه قضاییه در زمینه مسایل کیفری از سال ۵۸ تا ۷۸، تدوین غلامرضا شهری و سروش ستوده تهرانی.

۲. با عنایت بر اینکه ساختمان بر حسب تعریف طرح جامع تهران عبارت است از هر بنای پوشیده که برای مسکن، زندگی و یا فعالیت انسان و یا نگهداری کالا، ماشین آلات و غیره در نظر گرفته شده است، از طرفی با توجه به ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها و بند ۲۴ ذیل ماده ۵۵ قانون مذکور، احداث هرگونه ساختمان در محدوده قانونی شهرها، بایستی با اخذ مجوز از شهرداری انجام پذیرد و گواهی پایان ساختمان قائم به پروانه‌های صادره بوده و تأییدی است بر صحت اجرا و رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و در نتیجه استحکام بنا و اجازه بهره برداری از مستحدثات اجرا شده، لذا با توجه به نکات فوق الذکر، گواهی پایان ساختمان در مورد بناهایی که مخروبه بوده و غیر قابل استفاده می‌باشد موضوعیت ندارد... به نقل از: مجموعه ضوابط و مقررات و بخشنامه‌های شهرداری تهران تادی ماه ۱۳۷۶؛ تدوین اداره کل شهرسازی و معماری شهرداری تهران - ص ۳۹.

حفاظت گاه خود ساخته است. بنابراین برای تقلیل خسارات وارده به حداقل ممکن باید ضوابط و مقرراتی که برای احداث ساختمان وضع گردیده است، مراعات شود.

به هر حال، گواهی پایان کار که توسط شهرداری صادر می‌شود، مؤید این معنی است که در ساختمان احداث شده اصول فنی و شهرسازی رعایت شده و امکان انتفاع و بهره برداری از آن وجود دارد. اما آنچه این مقال در مقام بیان آن است، تحلیل این مسأله است که آیا شهرداری می‌تواند اعتبار این گواهی را مقید به زمان خاصی کند؟ در این خصوص دو عقیده قابل طرح است که به نظر می‌رسد عقیده دوم منطبق با قوانین و مقررات موجود است.

فصل اول: مبانی و دلایل لزوم ذکر مدت اعتباری برای گواهی پایان کار

وظیفه شهرداری نظارت بر امر ساختمان سازی در شهرها و حریم آنها است و بی شک عمل به این وظیفه بدون وجود وسیله و اختیار امکان پذیر نیست. موقت نمودن گواهی پایان کار یکی از لوازم نظارتی شهرداری بر امر احداث بنا است و بنا بر قاعده فقهی «اذن در یک شیء اذن در لوازم آن است» مانعی ندارد که شهرداری این گواهی را مقید به زمان خاصی نماید.

علاوه بر این، امکان وقوع تخلف ساختمانی همواره وجود دارد و چه بسا عدم ذکر مدت موجب شود مالکین ساختمانها بدون اخذ پروانه از شهرداری اقدام به اضافه یا توسعه بنا نموده و بدین ترتیب ساختمانی که دارای تخلف است به دیگری منتقل شود. برای شهرداری این امکان وجود ندارد که سالیانه تمامی اماکن و ساختمانها را مورد بازدید قرار دهد و به تخلفات ساختمانی آنها رسیدگی نماید، ولی با مقید نمودن گواهی پایان کار می‌توان مالکین ساختمانها را مکلف نمود به هنگام انجام معامله به شهرداری مراجعه نموده، امکان بازدید ساختمان را برای مأمورین شهرداری فراهم نمایند.

به هر حال موقت بودن اعتبار گواهی پایان کار چند فایده مهم را در پی خواهد داشت: اول این که مانع از توسعه ساخت و سازهای غیر مجاز می‌شود و این توهم را

که ممکن است شهرداری به هیچ وجه از تخلفات ساختمانی مطلع نشود، از بین می‌برد و یک نوع نظارت اجباری فراهم می‌شود (جنبه پیش‌گیری).

دوم این که با طرح تخلف ساختمانی در کمیسیون و صدور رأی جریمه بنیه مالی شهرداری تقویت شده، امکان انجام طرح‌های عمرانی و ارایه خدمات بیشتر به شهروندان فراهم می‌شود. و در صورت صدور رأی تخریب یا اعاده وضع به حال سابق، بنای خلاف و غیر مستحکمی که بالقوه خطر آفرین است، از بین خواهد رفت. علاوه بر موارد فوق که منجر به حسن انجام وظیفه شهرداری در قبال امر ساختمان سازی می‌شود، مقید نمودن گواهی پایان کار با روح تبصره ۸ ماده ۱۰۰ و سیر تاریخی این تبصره نیز سازگار است.

گواهی پایان کاری که مدت‌ها از زمان آن گذشته است، مؤید تایید شهرداری مبنی بر عدم وقوع تخلف تا زمان معامله نیست؛ زیرا امکان دارد مدت زمانی پس از صدور گواهی فوق، ساختمان تخریب و بازسازی شده یا این که اضافه بنای جدیدی در آن صورت گرفته باشد. انجام معامله به این کیفیت باب بحث و مجادله را بین متعاملین و شهرداری خواهد گشود و چه بسا سبب بروز اختلافات و طرح پرونده‌های حقوقی در مراجع قضایی گردد.

نگرشی بر سوابق تاریخی تبصره ۸ ماده ۱۰۰ این نکته را اثبات می‌کند که قانونگذار در نظر داشته است به هنگام انجام معامله ساختمانها، کلیه مسائل مربوط به آن مطرح و معامله با علم و اطلاع کامل صورت پذیرد.

تبصره ۵ ماده واحده قانون الحاق ۶ تبصره به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۵ بیان می‌داشت:

«ساختمانهایی که پروانه آنها مربوط به قبل از تصویب قانون ۱۳۵۵ (الحاق ۶ تبصره به ماده ۱۰۰) باشد و گواهی پایان ساخت ارایه نشود دفاتر اسناد رسمی می‌توانند با رعایت یک شرط معامله را انجام دهند و آن شرط این که طرف معامله (منتقل‌الیه) علم داشته باشد که ممکن است ساختمان مشمول مقررات تبصره ۱ ماده

۱۰۰ شود»^۱ در حال حاضر تبصره ۸ ماده ۱۰۰ که جانشین تبصره فوق شده است، چنین شرطی را پیش بینی نکرده است و به نظر می‌رسد این خلاء با مدت‌دار بودن گواهی پایان کار تا حدی رفع می‌شود.

فصل دوم: مبانی و دلایل عدم لزوم ذکر مدت اعتباری گواهی برای پایان کار

مصالح مذکور در فصل قبل، موقت بودن گواهی پایان کار را توجیه می‌کند اما به نظر می‌رسد تا زمانی که لباس قانون بر تن این مصالح پوشیده نشده است، دفاع از آن بی‌وجه است.

هدف غایی قانونگذار ثبت، آن است که کلیه معاملات مربوط به اموال غیر منقول در دفاتر اسناد رسمی تنظیم گردیده و بدین ترتیب از شیوع اسناد عادی که مورد انکار، تردید و تکذیب قرار می‌گیرند، پیش‌گیری به عمل آید. وصول به این مقصود، با وضع مقررات دست و پاگیر و تفاسیر غیر قانونی ناسازگار است. لزوم استعمال از شهرداری، دارایی، بیمه و طی مراحل مختلف اداری یکی از عوامل انصراف مالکین (فروشنندگان) از مراجعه به دفاتر اسناد رسمی است.^۲ بدین ترتیب اسناد عادی شیوع پیدا می‌کند، معاملات از مسیر قانونی خود خارج می‌شود و اسناد مربوط به بیع، چهره وکالت به خود می‌گیرد.

دفاتر اسناد رسمی مرجع تنظیم معاملات هستند و نباید عامل وصول عوارض و جرایم دیگر ادارات باشند. علاوه بر این، دلایل ذیل بر عدم ذکر مدت در گواهی پایان کار دلالت دارند:

الف) گواهی پایان کار از پاره‌ای جهات شبیه گواهی پروانه ساختمان است و تفاوت عمده آنها در این است که اولی حاکی از اتمام ساختمان و دومی حاکی از جواز شروع به ساختمان است. قانونگذار به صراحت این مجوز را به شهرداری داده است که پروانه

۱. صمدی قوشچی، زیدالله، تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران، ص ۳۲۷.

۲. جهت مطالعه بیشتر ر.ک: به بیاتی، سعید، مقاله حرکتی به سوی وضعیت مطلوب، مجله کانون، شماره ۲ دوره جدید.

ساختمان را مقید به زمان خاصی نماید.

تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ در این خصوص بیان می‌دارد: «در پروانه‌های ساختمانی که از طرف شهرداری صادر می‌شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروری است، قید گردد و کسانی که در میدانها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان می‌کنند باید ظرف زمان مقرر در پروانه، ساختمان خود را به اتمام برسانند.» از این تبصره این معنی استنباط می‌گردد که در مورد پایان کار، ذکر مدت، مورد نظر نبوده است، زیرا قانونگذار در مقام بیان موضوع با هیچ مانعی رو به رو نبوده و امکان ذکر مدت برای گواهی فوق وجود داشته است.^۱

ب) ذکر مدت در گواهی پایان کار برای مالک ایجاد محدودیت می‌کند، چون مکلف می‌شود برای انجام معامله به شهرداری مراجعه نماید. و به نظر می‌رسد این مقدار از تکلیف نیاز به نص قانونی دارد. مضافاً به این که از مفاد تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری این معنی استنباط می‌شود که صرف اتمام عملیات ساختمانی و انطباق آن با اصول فنی و شهرسازی و تایید مهندس ناظر برای صدور گواهی پایان کار، کافی است.

ج) تحمیل محدودیت برای کلیه مالکین به این عنوان که احتمال وقوع تخلف پاره‌ای از آنها وجود دارد، با منطق حقوقی سازگار نیست. این، قائل شدن به نوعی انقلاب در اصول است، زیرا اصل عدم تخلف است و نمی‌توان همه را متخلف فرض کرد، مگر این که خلاف آن ثابت شود.

د) از مفاد ماده ۱۰۰ قانون شهرداری که مجوز پیش‌گیری از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه است، نوعی فعلیت استنباط می‌شود بدین معنی که شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه که در حال واقع شدن هستند، جلوگیری نماید. همچنین به موجب تبصره‌های ذیل ماده

۱. «ان کل کلام صالح للتقید و لم یقیده المتکلم مع کونه حکماً ملتفتاً حاداً و فی مقام البیان و التفهیم، فانه یکون ظاهراً فی الطلاق و یکون حجة علی المتکلم و السامع»، مظفر، شیخ محمد رضا، اصول الفقه، ج ۱، ص ۱۷۰.

۱۰۰ امکان صدور رأی تخریب ابنیه بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه وجود دارد. شهرداری تا حدود فوق اختیار قانونی دارد. اما در خصوص تخلفات ساختمانی که ممکن است در آینده صورت پذیرد، اختیاری ندارد. پس از اتمام عملیات ساختمانی و صدور گواهی پایان کار حلقه ارتباطی شهرداری با ساختمان احداثی قطع می‌گردد و ذکر مدت در گواهی پایان کار به معنی نظارت اجباری و بدون مبنای شهرداری نسبت به ساختمانی است که قبلاً بر مجاز بودن آن مهر تایید زده شده است.

فصل سوم: تجزیه و تحلیل بخشنامه‌ها و دستورالعملها و نتیجه‌گیری

رویه شهرداریها در صدور گواهی پایان کار موقت یکسان نیست. چه بسیار از شهرداریها گواهی پایان کار را بدون ذکر مدت صادر و در اختیار مالکین قرار می‌دهند. سردفتران اسناد رسمی نیز در این خصوص عقیده یکسانی ندارند. تعدادی با پیروی از عقیده اول، ذکر شرط مدت را معتبر دانسته و طرفین عقد را جهت تمدید گواهی فوق به شهرداری هدایت می‌کنند و عده‌ای نیز ذکر این شرط را خلاف قانون دانسته، به آن توجهی نمی‌کنند.

از مجموع دستورالعملها و بخشنامه‌های موجود، این معنی استنباط می‌گردد که عقیده گروه دوم صحیح و منطبق با موازین قانونی است. به عنوان مثال شهرداری تهران طی نامه شماره $\frac{۱۲/۵۷۳۴۸}{۶۶/۱۲/۹}$ خطاب به ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک با تلقی دفاتر اسناد رسمی به عنوان ضابطین حسن اجرای مقررات ساختمانی در خصوص ذکر مدت در گواهی پایان کار اعلام داشته است: «گواهی پایان ساختمان صادره از طرف شهرداری که تسلیم ذی نفع می‌گردد، مادام که انتقال گیرنده مدعی مغایرتهایی بین وضع موجود ساختمان در زمان انجام معامله و مفاد گواهی مذکور نباشد معتبر است و از نظر شهرداری نیاز به استعلام مجدد ندارد.» البته ذکر مدت اعتباری برای گواهی پایان کار در پاره‌ای از دستورالعملها به صراحت مورد توجه قرار گرفته است که موضوع این نوع گواهیها مربوط به ساختمانهای احداثی قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر می‌باشد. به عنوان مثال دستورالعملهای شماره $\frac{۸۰/۱۸۳۱۹}{۷۲/۸/۱۰}$

۸۰/۴۱۴۰/۱۰/۱۲۹۸۸
۷۳/۳/۱۱
شهرداری تهران در این خصوص اشعار می‌دارد: «به منظور تقلیل مراجعات، تسریع در پاسخگویی و استفاده بهینه از سیستم مکانیزه، مدت اعتبار گواهی پایان ساختمان و گواهی احداث ساختمان به تاریخ قبل از سال ۱۳۴۹ [سال تصویب نقشه جامع شهر تهران]^۱ از شش ماه به یک سال (از تاریخ صدور) افزایش یافته است. ضمناً اعتبار گواهی عدم خلاف ۶ ماه از تاریخ صدور تعیین گردیده است، بدیهی است خریداران ساختمانها علی القاعده باید متن پایان ساختمان و عدم خلاف را با وضعیت ملک تطبیق نموده و در صورت وجود مغایرت اصلاح آن را از فروشندگان درخواست نمایند.»^۲

این دستورالعمل، در راستای اجرای تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری که بیان می‌دارد: «... ساختمانهایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه‌بنا جدیدی حادث نگردیده باشد و اسناد و مدارک 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.» تدوین شده است.

این قسمت تبصره، یکی از موارد استثنایی مربوط به معافیت از ارایه گواهی پایان کار را بیان می‌دارد.^۳ تحقق این معافیت منوط به حصول دو شرط است: اول این که ساختمان قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر احداث شده باشد، دیگر آن که اضافه‌بنا جدیدی در ساختمان ایجاد نشده باشد. اضافه‌بنا جدید خواه مجاز یا غیر مجاز موجب لزوم ارایه گواهی پایان کار می‌شود.

به هر حال، اگر چه احراز شرط اول از طریق ملاحظه پروانه ساختمان، صورت جلسات تفکیکی، قبوض آب و برق و... امکان‌پذیر است، ولی در مورد شرط دوم، بدون

۱. عبارت داخل کروشه از نگارنده است.

۲. مجموعه ضوابط و مقررات و بخشنامه‌های شهرداری تهران تا دی ماه ۱۳۷۶، تدوین اداره کل شهرسازی و معماری شهرداری تهران، ص ۴۳.

۳. برای آگاهی از سایر موارد استثنا ر.ک: به کامیار، غلامرضا، مقاله بحثی پیرامون پایان کار، مجله کانون، شماره ۴، دوره جدید.

مطابقت پروانه ساختمان با بنای احداثی نمی‌توان به یقین رسید.

عدم احداث بنای اضافی امری وجودی نیست و شاید ادعا شود که به استناد اصل عدم باید حکم به عدم حدوث بنای اضافی نمود و به این ترتیب صرف اثبات احداث بنا قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر موجب معافیت از ارایه گواهی پایان کار می‌شود. این استدلال مردود است، زیرا مجری اصل زمانی است که با فحص و جست و جو نتوان به موضوع حکم دست یافت، در حالی که در این فرض با استعلام از شهرداری موضوع قابل کشف است.

به هر حال، برای معافیت از ارایه گواهی پایان کار در صورتی که ادعا شود ساختمان قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر احداث شده است، کسب استعلام از شهرداری ضروری است.

علاوه بر موارد فوق، مصوبه شماره ۱۶۵۵/دش مورخ ۱۳۷۱/۸/۱۹ شورای عالی

۱. «مصوبه شورای عالی اداری در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان در سطح شهرداریهای کشور». شورای عالی اداری در سی و چهارمین جلسه مورخ ۱۳۷۱/۸/۱۳ بنابر پیشنهاد سازمان امور اداری و استخدامی کشور جهت بهبود سیستمها و روشها و گردش کار ادارات با جهت‌گیری بالا بردن کارایی دستگاههای اجرایی در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان در سطح شهرداریهای کشور، موارد ذیل را تصویب نمود:

۱- صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان توسط شهرداریهای کشور طبق شناسنامه ساختمان که پیوست می‌باشد انجام می‌گردد.

۲- شهرداریها مکلفند بر اساس مراحل ذیل نسبت به صدور شناسنامه ساختمان که حاوی پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان می‌باشد اقدام و به متقاضی تسلیم نمایند: الف) حداکثر ظرف مدت هفت روز پس از دریافت مدارک لازم شامل درخواست پروانه، نقشه محل وقوع ملک، فتوکپی مالکیت رسمی، فتوکپی شناسنامه ذی نفع (مالک یا مالکین) و در صورت مراجعه وکیل مالک فتوکپی وکالتنامه از محل بازدید و گزارش وضعیت موجود ملک را جهت درج در پرونده تنظیم و با تعیین ضوابط شهرسازی حاکم بر ملک (شامل: نوع کاربری، میزان تراکم مجاز، تعداد طبقات، حدود تعریض و غیره) آمادگی تحویل نقشه‌های معماری و محاسباتی را به متقاضی ابلاغ نماید در غیر این صورت لازم است علت عدم آمادگی تحویل نقشه‌ها را کتباً به ذی نفع اعلام نماید.

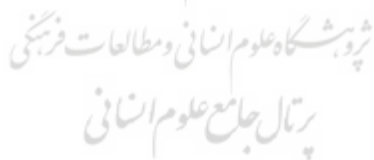
تصره: به منظور جلوگیری از استعلامهای شهرداریها از دستگاههای اجرایی، کلیه دستگاهها مکلفند در پایان هر سال طرحها و پروژه‌های ساختمانی و عمرانی مصوب خود را به منظور انعکاس

- در نقشه شهر به شهرداریها گزارش نمایند. نقشه‌های شهر باید به گونه‌ای به روز نگاه داشته شوند که در ابتدای هر سال نشان دهنده وضع کالبدی شهر در آن مقطع زمانی باشد.
- ب) حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از دریافت نقشه‌های مربوط با رعایت ضوابط اعلام شده در بند الف و نیز مفاد ماده ۱۷ قانون نظام مهندسی ساختمان نسبت به ارایه کلیه برگه‌های پرداخت عوارض و سایر حقوق قانونی متعلقه به ملک مورد تقاضا اقدام نمایند.
- ج) حداکثر ظرف مدت دو روز پس از پرداخت و تسلیم قبوض عوارض فوق الذکر نسبت به صدور شناسنامه ساختمان که حاوی پروانه ساختمان می‌باشد اقدام نمایند.
- تبصره: شهرداریها موظفند به تدریج زمان مصروفه مراحل صدور پروانه ساختمان را از ۱۴ روز به ۷ روز تقلیل دهند.
- ۳- شهرداریها موظفند حداکثر ظرف مدت دو روز پس از درخواست مالک یا مالکین جهت صدور گواهی عدم خلاف و انطباق ساختمان احداث شده با ضوابط فنی و شهرسازی حاکم بر ملک نسبت به صدور گواهی عدم خلاف اقدام و در غیر این صورت لازم است علت عدم صدور گواهی عدم خلاف کتباً به ذی نفع اعلام گردد.
- ۴- شهرداریها موظفند حداکثر ظرف مدت دو روز پس از درخواست مالک یا مالکین جهت صدور گواهی پایان ساختمان و انطباق ساختمان احداث شده با ضوابط فنی و شهرسازی حاکم بر ملک نسبت به صدور گواهی پایان ساختمان اقدام و در غیر این صورت لازم است علت عدم صدور گواهی ساختمان، به ذی نفع اعلام شود.
- ۵- وزارتخانه‌های کشور و پست و تلگراف و تلفن موظفند ظرف مدت یک ماه پس از تصویب این مصوبه نسبت به احصاء آن دسته از خدمات پستی مربوط به این مصوبه که توسط شرکت پست جمهوری اسلامی ایران امکان‌پذیر می‌باشد اقدام نماید.
- ۶- از تاریخ ۱۳۷۱/۱۱/۱ شناسنامه ساختمان به عنوان یک سند رسمی تلقی گردیده و در رابطه با استعلامهای دستگاهها و ارگانها از قبیل وزارت مسکن و شهرسازی، بانکها، شرکت گاز، برق و آب، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت اقتصادی و دارایی و... مورد استناد می‌باشد.
- تبصره ۱: هرگونه دخل و تصرف در این سند جرم محسوب می‌شود و پیگرد قانونی دارد.
- تبصره ۲: شهرداریها موظفند به تدریج برای متقاضیانی که قبلاً پروانه ساختمان دریافت کرده‌اند، حسب درخواست متقاضی نسبت به صدور شناسنامه ساختمان اقدام نمایند.
- ۷- شهرداریها مکلفند تمهیدات لازم جهت واگذاری فعالیتهای اجرایی و فنی مربوط به صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان را با هماهنگی وزارت کشور به اشخاص حقیقی و حقوقی که اعتبار و صلاحیت آنان به تایید مراجع ذی صلاح رسیده‌اند، فراهم نمایند.
- تبصره ۱: این روش به منظور سهولت در امر مراحل صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان می‌باشد لیکن متقاضی در صورت تمایل می‌تواند از طریق شهرداریها نسبت به موارد فوق الذکر اقدام نماید.
- تبصره ۲: نظارت بر حسن جریان امور و کنترل‌های لازم در چهار چوب مقررات به عهده شهرداریها خواهد بود.
- ۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۲ ماه پس از تصویب، طرحهای

اداری، شهرداریهای سراسر کشور را مکلف نموده است تا گواهی پایان کار را مطابق شناسنامه‌ای که پیوست این مصوبه است صادر نمایند. در شناسنامه مورد نظر ذکری از مدت به میان نیامده است.

اکنون از مجموع مطالب مطرح شده این نتیجه حاصل می‌شود که: اصولاً ذکر مدت در گواهی پایان کار فاقد مبنای قانونی است. استثناء اگر فروشنده ساختمان مدعی احداث آن قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر شود و به این لحاظ خواستار انجام معامله بدون گواهی پایان کار شود، دفترخانه اسناد رسمی مکلف است موضوع را از شهرداری استعلام نموده، چنانچه شهرداری گواهی در این خصوص صادر نماید، به مدت اعتباری ذکر شده در متن آن توجه نماید.

علاوه بر این، از تاریخ اجرای مصوبه شورای عالی اداری، مشکل مدت اعتباری برای گواهی پایان کار مرتفع شده است و در شناسنامه‌های ساختمان ذکری از مدت برای گواهی پایان کار به میان نیامده است.



• شهرسازی زمینهای موات شهری را در طرحهای مصوب مشخص نماید.

تبصره: وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) موظف است تا تحقق بند فوق پس از وصول استعلام از شهرداریها در خصوص نوع زمین حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز اقدام نماید.

۹- شهرداریها موظفند به منظور حسن اجرای ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۲/۲۲ با اخذ تعهد از مالک مبنی بر عدم استفاده از مزایای فوق نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام و همزمان از وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) استعلام به عمل آورد، و در صورت خلاف ادعای مالک نسبت به ابطال پروانه اقدام نمایند.

۱۰- وزارت کشور و شهرداریها مسؤول اجرای این مصوبه بوده و دبیرخانه شورای عالی اداری گزارش پیشرفت این مصوبه را هر سه ماه یکبار به شورای عالی اداری خواهد نمود.

روزنامه رسمی شماره ۱۳۹۶۶۲ - ۱۳۷۱/۱۱/۱۹

معاون رئیس جمهور و دبیر شورای عالی اداری - سید منصور رضوی