

# پژوهش‌های حقوقی

شماره ۲

هزار و سیصد و هشتاد و یک - نیمسال دوم

## مقالات

- تعهدات آگاهانه در قراردادهای واگذاری معادن
- مقدمه‌ای بر مطالعه اصول حاکم بر صلاحیت کیفری در حقوق جزای بین‌الملل
- استقرار دیوان کیفری بین‌المللی: بیمها و امیدها
- محدودیت‌های حقوق مالکانه اشخاص در قوانین و مقررات شهرداریها
- تأملی بر بیع متقابل در قراردادهای نفتی ایران
- نقدی بر طرح مواد کمیسیون حقوق بین‌الملل در مورد مسؤلیت دولتها
- حمایت از حق خلوت آدمیان در عصر اطلاعات

## موضوع ویژه: ضرورت بازنگری در قوانین ناظر بر چک

- تاریخچه و ضرورت اصلاح قوانین ناظر بر چک
- میزگرد راجع به اصلاح قانون چک
- حفظ یا حذف جنبه کیفری صدور چک بلامحل‌سازی و مطالعات فرسنگی
- مقررات چک در قانون تجارت مصر (مصوب ۱۹۹۹)

رتال جامع علوم انسانی

## نقد و معرفی

- قانون اصلاح قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب
- انجمن حقوق خصوصی ایران
- مؤسسه بین‌المللی یکنواخت کردن حقوق خصوصی (UNIDROIT)





[http://jlr.sdil.ac.ir/article\\_44873.html](http://jlr.sdil.ac.ir/article_44873.html)

## محدودیت‌های

# حقوق مالکانه اشخاص در قوانین و مقررات شهرداری‌ها

محمد سلمان ظاهری\*

**چکیده:** حق مالکیت خصوصی در قانون اساسی و قوانین عادی از شأن و منزلتی بالا برخوردار گشته است. با این حال ضرورت‌های ناشی از زندگی شهری، قانونگذار را بر آن داشته تا با اتکا به قدرت حاکمه خویش (حقوق عمومی) و در راستای تأمین منافع جمعی در برخی موارد به محدود ساختن حقوق مالکانه اشخاص مبادرت ورزد.

**کلید واژه‌ها:** حق مالکیت، شهرداری، کمیسیون ماده ۱۰۰، دیوان عدالت اداری، شهرسازی.

### مقدمه

ماده ۳۰ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد». با وجود این چاره‌جویی برای کنترل توسعه منظم شهرها و تأمین نیازمندی‌های شهروندان از یک طرف و ضرورت ایجاد شرایطی که بتواند مشکلات شهری را به حداقل رسانده و امکان زندگی شهری را فراهم کند، مستلزم برقراری ضوابط و مقررات شهرسازی است. این ضوابط و مقررات که ناشی از وقوع ملک در محدوده شهرهاست طبعاً موجب تحمیل محدودیت‌هایی بر اعمال آزادانه

\* سردفتر اسناد رسمی

و مطلق حقوق مالکانه شهروندان خواهد بود. محدودیت اختیارات مالکین که ناشی از این ضوابط می‌باشد در ابعاد و زمینه‌های گوناگون حق مالکیت و به صور مختلف بروز می‌کند. گاه به صورت سلب مالکیت که ناشی از اجرای طرح‌های عمرانی شهری است تجلی می‌یابد و گاه به صورت الزام مالکین در اجرای قواعد و مقررات شهرداری متبلور می‌شود. بر این مبنا و با توجه به عدم اطلاق مالکیت خصوصی، در این مقال، اثرات مقررات شهرداری را در حقوق مالکانه اشخاص طی پنج بند بررسی می‌کنیم.

### مبحث اول: ضرورت اخذ پروانه ساختمانی

در حقوق ایران، اصل احترام به مالکیت اشخاص، به موجب اصول ۲۲، ۴۰ و ۴۴ قانون اساسی و نیز مواد قانون مدنی از جمله مواد ۳۰ و ۳۸، مقید به حدودی که قانون معین کرده و نیز به کیفیتی که مایه زیان جامعه نشود و مضر به منافع عمومی نباشد، پذیرفته شده است. از طرفی هدف قانونگذار از وضع مقررات مربوط به شهرداری، تأمین ایمنی، سلامتی و آسایش زندگی شهری و برخورداری یکسان آحاد جامعه از تسهیلات و تجهیزات و خدمات عمومی شهری می‌باشد. بر همین اساس اشخاص جهت هرگونه عملیات عمرانی، ساختمانی و احداث بنا، به اخذ مجوز از شهرداری<sup>۱</sup> وفق ضوابط و مقررات شهرداری موظف شده‌اند و نیز شهرداری‌ها، به صدور پروانه ساختمانی، منطبق با ضوابط و مقررات مورد بحث

<sup>۱</sup> تعمیراتی که نیاز به اخذ مجوز شهرداری دارند عبارتند از: ۱- تغییراتی که در اسکلت اصلی ساختمان ایجاد خواهد شد. ۲- تعویض سقف‌های ساختمان. ۳- جابه‌جایی تیغه بندی اصلی ساختمان. ۴- تغییر راه پله‌ها... مالک باید برای اخذ مجوز از شهرداری با در دست داشتن اصل سند و کپی آن، شناسنامه، مفصلاً حساب نوسازی، نقشه ۱/۲۰۰۰ که محل ملک روی آن مشخص شده باشد به شهرداری مراجعه نماید.

تعمیراتی که نیاز به مجوز شهرداری ندارند عبارتند از: ۱- تعمیرات جزئی ۲- کف سازی ۳- سفید کاری ۴- نماکاری ۵- فیرگونی پشت بام ۶- کاشیکاری و... لازم به ذکر است که در خصوص تعمیرات جزئی فقط کافی است مالک، شهرداری منطقه را در جریان امر قرار دهد.

مکلف گردیده‌اند. لذا پروانه ساختمانی، ضمانت اجرای قواعد شهرسازی و عبارت از سندی است که در جهت تحدید حق تصرف اشخاص در اراضی ملکی‌شان صادر می‌شود.

در راستای ضرورت اخذ پروانه ساختمان، مقنن با وضع مقررات خاص، تکالیفی را برای شهروندان در نظر گرفته است. ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ 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 به وسیله مأمورین خود اعم از آن که ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد جلوگیری نماید.<sup>۲</sup>

بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ صدور پروانه ساختمانی را جزء وظائف شهرداری‌ها قرار داده، اما در این قانون تکلیفی برای اشخاص جهت اخذ پروانه ساختمانی مقرر نشده بود. بر این اساس، اصلاحاتی که در قانون شهرداری در خصوص تکلیف اشخاص به اخذ پروانه ساختمانی به عمل آمده است را بررسی می‌کنیم.

به موجب تصویب‌نامه مورخ ۴۲/۷/۱۴ هیأت وزیران، بی‌آن که صراحتاً اشخاص به اخذ پروانه ساختمانی مکلف گردند، طی بند ۲۲ ماده ۵۵ اصلاحی، در بخش وظائف شهرداری، چنین مقرر شد: «تشریک مساعی با فرهنگ در حفظ ابنیه و آثار باستانی شهر و نظارت در طرز و اسلوب ساختمان‌های شهر و تعیین طبقات ساختمان‌ها و تناسب ارتفاع بناها با عرض معابر و تعیین مصالح نماسازی، ضمن پروانه ساختمانی و جلوگیری از ساختمان‌های بدون پروانه و مخالف مشخصات تعیین شده در پروانه ساختمان و نقشه شهرداری و تخریب آن و تخصیص

<sup>۲</sup> به موجب ماده یک آئین‌نامه ساختمانی شهر تهران مصوب ۲۱/۴/۳۱ انجمن وقت شهر، اقدام به هر یک از عملیات ذیل بدون پروانه شهرداری در شهر و حومه تهران ممنوع است: ساختمان بندی جدید یا تغییر بناهای موجود.

قسمت‌های مختلف شهر و مناطق مسکونی و تجاری و صنعتی و غیره و تدوین آئین‌نامه و نظامات لازم برای این کار.<sup>۳</sup>

طبق تبصره الحاقی به بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۵۲/۵/۱۷ شهرداری‌ها مکلف گردیدند در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده، طبق ضوابط نقشه مذکور، در پروانه‌های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کنند. به موجب این تبصره، شهرداری‌ها به عنوان دستگاه مجری و ناظر بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی مکلفند در تصویب نقشه‌های ساختمانی و پیشنهادی اشخاص و صدور پروانه‌های ساختمانی براساس نقشه‌های پیشنهادی، علاوه بر تعیین نوع استفاده از ساختمان، رعایت سایر ضوابط، طرح‌های جامع و تفصیلی را در نقشه و پروانه مورد بحث بررسی و لحاظ نمایند.

همچنین بر اساس تبصره ۴ ماده ۲۶ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷: «وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و مؤسسات خیریه برای ایجاد ساختمان مؤسسات خود به دریافت پروانه ساختمان از شهرداری و رعایت ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ و سایر مقررات مذکور در قانون شهرداری و این قانون راجع به ایجاد بنا مکلف می‌باشند».

بنابر تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری: «در پروانه‌های ساختمانی که از طرف شهرداری‌ها 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 مدت مقرر در پروانه، ساختمان خود را به اتمام برسانند. در صورتی که تا دو سال بعد از مدتی که برای اتمام بنا در پروانه قید شده، باز هم ناتمام بگذارند عوارض مقرر در این قانون به دو برابر افزایش یافته و از آن به بعد نیز اگر ساختمان همچنان ناتمام باقی بماند برای هر دو سالی که بگذرد عوارض به دو برابر مأخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به ۴٪ بالغ گردد. ابنیه ناتمام که

<sup>۳</sup> این بند در تاریخ ۵۵/۴/۱۵ بدین شرح اصلاح شده است: «تشریک مساعی با فرهنگ و حفظ ابنیه و آثار باستانی شهر و ساختمان‌های عمومی و مساجد شهر».

از طرف مقامات قضائی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود». همان طور که ملاحظه می‌شود کلیه اشخاص اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع حقوق عمومی و حقوق خصوصی مکلفند آن‌گونه که در مقررات شهرسازی پیش‌بینی شده است از ملک خود استفاده کرده و مطابق ضوابط مذکور ساختمان احداث کنند. در غیر این صورت به حکم مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰، هر نوع تصرفات ساختمانی غیرمجاز اشخاص در املاکشان<sup>۴</sup> عمل خلاف و مغایر قانون محسوب شده و مشمول رسیدگی کمیسیون پیش‌بینی شده در تبصره قانونی مذکور گردیده و متحمل ضمانت اجراهای مقرر قانونی خواهد بود.

### مبحث دوم: صدور گواهی پایان کار ساختمان

نتیجه تبعی احداث بنا با اخذ پروانه ساختمانی و نیز وفق مشخصات مقرر در پروانه

<sup>۴</sup> تبصره ۹ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۵۸/۶/۲۷ شورای انقلاب مقرر می‌دارد: «ساختمان‌هایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف می‌باشند». به موجب عرف پذیرفته شده و مجری در شهرداری‌ها و کمیسیون‌های ماده صد و دیوان عدالت اداری، کلیه بناهای احداثی موجود که قبل از تصویب نقشه جامع شهر احداث شده باشند و لو بدون پروانه، از شمول مقررات تبصره ۱ ماده ۱۰۰ معاف و به عبارت دیگر بنای مجاز محسوب می‌شوند. این عرف پذیرفته شده و مورد عمل با توجه به صراحت تبصره ۹ ماده ۱۰۰ و شمول آن صرفاً به ساختمان‌های احداثی یا پروانه اختصاص دارد. با توجه به این که ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مبنی بر مکلف نمودن اشخاص به اخذ پروانه ساختمانی مصوب سال ۴۵ می‌باشد و تصویب نقشه جامع شهرهای ایران تماماً مربوط به بعد از سال ۴۷ و ۴۸ است و با عنایت به این که شهرداری‌ها صرفاً مجری قواعد و مقررات قانونی ذی‌ربط هستند و اعمال وظائف و اختیارات آنها لزوماً باید در چارچوب و مبتنی بر ضوابط و مقررات قانونی باشد و با توجه به اصل ۱۶۰ قانون اساسی مبنی بر مستدل و مستند بودن احکام دادگاه‌ها، و به ویژه آن که قوانین و مقررات شهرداری از قواعد مربوط به مصالح و منافع عمومی بوده و از قواعد آمره محسوب می‌شوند، لذا تسری حکم مقرر در تبصره ۹ ماده ۱۰۰ به ساختمان‌های احداثی بدون پروانه و مربوط به قبل از تصویب نقشه جامع شهر، موجه به نظر نمی‌رسد. ضمناً معافیت مذکور در تبصره ۹ فقط از حیث احداث بنا و نوع استفاده آن قسمت از بنای موجود یک ساختمان می‌باشد که قبل از تصویب نقشه جامع شهر احداث شده و قبل از تاریخ مذکور نیز مورد استفاده ذی‌ربط قرار داشته است.

مذکور، و یا احداث بنا قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر و نیز استفاده از آن وفق ضوابط و مقررات قانونی ذی‌ربط، این خواهد بود که شهرداری پس از احراز مطابقت ساختمان و نوع استفاده از آن با ضوابط یاد شده، حسب مورد، گواهی عدم خلاف (در مورد ساختمان‌های نیمه تمام و در جریان عملیات ساختمانی در ارتباط با قسمت ساخته شده) و یا گواهی پایان ساختمان (در مورد ساختمان‌های خاتمه یافته) صادر می‌نماید. بدیهی است در صورت تشخیص خلاف ساختمانی پس از رسیدگی کمیسیون ماده ۱۰۰، و در پاره‌ای موارد به لحاظ جزئی بودن تخلفات ساختمانی، بر اساس بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوطه در کمیسیون‌های داخلی شهرداری‌ها مورد رسیدگی قرار می‌گیرند. پس از رسیدگی کمیسیون یاد شده و سپس اجرای رأی کمیسیون، اعم از این که تصمیم متخذ، رفع خلاف یا پرداخت جریمه یا عوارض باشد، حسب مورد، گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان صادر خواهد شد. هرگونه نقل و انتقال ساختمان‌ها در حدود شرایط مقرر در تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، منوط به ارائه گواهی یاد شده خواهد بود. به موجب تبصره مذکور: «دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌ها، گواهی پایان کار 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 کنند. ساختمان‌هایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری (۵۵/۱۱/۲۴) مورد معامله قرار گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد، گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح در سند انجام معامله بلامانع می‌باشد. در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنای جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان‌دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می‌باشد».

قسمت اخیر این تبصره تشخیص وضعیت بنای موجود را بر اساس اسناد و

مدارک و از حیث این که کل بنای موجود مربوط به قبل از تصویب نقشه جامع شهر است و آیا اضافه بنایی احداث شده یا خیر به عهده دفترخانه گذاشته است. با وجود این تشخیص این امر با توجه به حیطة صلاحیت‌های فنی، تخصصی و قانونی مراجع مختلف، خارج از صلاحیت فنی و تخصصی دفاتر اسناد رسمی است چرا که تشخیص وضعیت بنای موجود، صرفاً با مشاهده و بازرسی آن توسط اشخاص متخصص صالح قانونی و تطبیق آن با اسناد و مدارک ذی‌ربط امکان‌پذیر خواهد بود. ضمن این که مدارک دیگری جز گواهی عدم خلاف یا پایان کار نمی‌تواند مدرکی معتبر و مبین وضعیت موجود ساختمان تلقی شود، لذا مقررات قسمت اخیر تبصره مورد بحث از موارد نقص قانون به نظر می‌رسد. به هر صورت، مفاد اسناد انتقال تنظیم‌شده که مبتنی بر گواهی پایان کار یا گواهی عدم خلاف صادره از شهرداری نباشد، موجبی جهت نفي و توجیه تخلفات ساختمانی و یا عامل معافیت تخلفات مورد بحث از تحمل ضمانت اجراهای قانونی مربوط نخواهد بود.

### مبحث سوم: محل‌های در شرف تخریب و غیر مناسب با وضع محل

**الف) محل‌های در شرف تخریب:** بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، اصلاحی مصوب ۴۵/۱۱/۲۷ و تبصره ذیل آن در مقام احصاء وظائف شهرداری‌ها، تکالیفی نیز به عهده مالکین نهاده است. برابر این بند: «اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و دالان‌های عمومی و خصوصی و پر کردن و پوشاندن چاه‌ها و چاله‌های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکن‌ها و ایوان‌های مشرف و مجاور به معابر عمومی و دودکش‌های ساختمان‌ها که باعث زحمت و خسارت ساکنین شهرها باشد،»

در زمره تکالیف مالکین ساختمان‌ها می‌باشد. بر اساس تبصره آن ماده: «در کلیه موارد مربوط به رفع خطر از بناها و غیره و رفع مزاحمت‌های مندرج در ماده فوق، شهرداری پس از کسب نظر مأمور فنی خود به مالکین یا صاحبان ادوات منصوب،



ابلاغ مهلت‌دار متناسبی صادر می‌نماید و اگر دستور شهرداری در مهلتی معین به موقع اجراء گذاشته نشود شهرداری رأساً با مراقبت مأمورین خود اقدام به رفع خطر یا مزاحمت خواهد نمود و هزینه مصروف را به اضافی صدی پانزده خسارت از طرف دریافت خواهد کرد. مقررات فوق شامل کلیه اماکن عمومی مانند سینماها، گرمابه‌ها، مهمانخانه‌ها، دکاکین، قهوه خانه‌ها، کافه رستوران‌ها، پاساژها و امثال آن که محل رفت و آمد و مراجعه عمومی است نیز می‌باشد.

بدیهی است اعمال مقررات این ماده، منوط به رسیدگی کمیسیون ماده ۱۰۰ نمی‌باشد. ماده ۱۲۲ قانون مدنی نیز متضمن معنای فوق است. طبق این ماده: «اگر دیواری متمایل به ملک غیر یا شارع و نحو آن شود که مشرف به خرابی گردد، صاحب آن اجبار می‌شود که آن را خراب کند».

از جمله مشکلاتی که بر سر راه اجرای این مقررات وجود دارد فقدان ضمانت اجرای مصرح قانونی است. به فرض چنانچه در محل خطرناک، مالک یا افراد ذی‌نفع ساکن باشند و رفع خطر از بنای خطرناک مستلزم تخلیه ساکنین و اثاثیه موجود باشد، قانونگذار راه‌حلی را جهت تخلیه پیش‌بینی نکرده است و بر این مبنا در بسیاری از موارد، امکان اجرای این وظیفه عملاً متعذر شده و بنا همچنان خطرناک باقی می‌ماند ضمن این که طرح دعوی تخلیه و خلع ید نیز از سوی شهرداری غیرقابل پذیرش تشخیص داده شده است. لذا مقنن باید با توجه به مشکلات اجرایی این امر، تمهیدات لازم را مقرر و امکان اجرای عملی آن را فراهم نماید.

**ب) محل‌های غیرمتناسب با وضع محل:** ماده ۱۱۰ قانون شهرداری مقرر می‌دارد: «نسبت به زمین یا بناهای مخروبه و غیرمتناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا میدان قرار گرفته و منافی با پاکیزگی و زیبایی شهر یا موازین شهرداری باشد، شهرداری با تصویب انجمن شهر می‌تواند به مالک اخطار کند، متنها ظرف دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار یا مرمت آن که منطبق با نقشه مصوب انجمن شهر باشد، اقدام کند، اگر مالک مسامحه و یا امتناع کرد

شهرداری می‌تواند به منظور تأمین منظر و اجرای طرح مصوب انجمن در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هرگونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آنرا به اضافه صدی ده از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه دریافت کند».

مقررات مذکور در این ماده و ماده ۸۱ آئین‌نامه ساختمانی شهر تهران<sup>۵</sup> نیز از حیث اجبار مالک به چگونگی نگهداری ملک، به لحاظ وقوع ملک در محدوده شهر و الزام وی به منطبق نمودن ملکش با شرایط محیط ذی‌ربط از حیث زیبایی و پاکیزگی، استثنائی است بر ویژگی مطلق بودن مالکیت و اصل آزادی مالک که به لحاظ تأمین منافع عموم به مالک تحمیل می‌گردد.

### مبحث چهارم: بررسی بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری

به موجب بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری، اصلاحی ۴۵/۱۱/۲۷ و تبصره الحاقی آن مصوب سال ۴۵ به منظور: جلوگیری از ایجاد و تأسیس کلیه اماکنی که به نحوی از انحاء موجب مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرهاست، شهرداری مکلف است از تأسیس کارخانه‌ها، کارگاه‌ها، گاراژهای عمومی و تعمیرگاه‌ها و دکان‌ها و همچنین مراکزی که مواد محترقه می‌سازند و اصطبل چارپایان و مراکز دامداری و به طور کلی تمام مشاغل و کسب‌هایی که ایجاد مزاحمت و سرو صدا کنند یا تولید دود یا عفونت و یا تجمع حشرات و جانوران نماید جلوگیری کند و در تخریب کوره‌های آجر و گچ و آه‌کپزی و خزینه و گرمابه‌های عمومی که مخالف بهداشت است اقدام نماید و با نظارت و مراقبت در وضع دودکش‌های اماکن و کارخانه‌ها و وسائط نقلیه که کار کردن آنها دود ایجاد می‌کند از آلوده شدن هوای شهر جلوگیری نماید و هرگاه تأسیسات مذکور فوق قبل از تصویب این قانون به وجود آمده باشد، آنها را تعطیل کند و اگر لازم باشد آنها را به خارج از

۵ شهرداری حق خواهد داشت که در گذرهای اصلی شهر مالکین را وادار نماید که نمای ساختمان خود را در موقع لازم تعمیر نمایند.

شهر انتقال دهد.

در تبصره این بند چنین مقرر شده: «شهرداری در مورد تعطیل و تخریب و انتقال به خارج از شهر مکلف است مراتب را ضمن دادن مهلت مناسبی به صاحبان آنها ابلاغ نماید و اگر صاحب ملک به نظر شهرداری معترض باشد باید ظرف ده روز اعتراض خود را به کمیسیون مرکب از سه نفر که از طرف انجمن شهر انتخاب خواهند شد تسلیم کند. رأی کمیسیون قطعی و لازم‌الاجراء است.

هرگاه رأی کمیسیون مبنی بر تأیید نظر شهرداری باشد و یا صاحب ملک در موقع اعتراض نکند و یا در مهلت مقرر شخصاً اقدام نکند شهرداری به وسیله مأمورین خود رأساً اقدام خواهد نمود».

لازم به ذکر است که کیفیت احداث بنا از حیث مجاز یا غیرمجاز بودن آن به این معنی که با اخذ پروانه از شهرداری احداث شده باشد یا خیر و این که آیا استفاده از آن مطابق با ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی است یا مغایر آن، در تشخیص و تعیین موارد مزاحمت تأثیری ندارد، زیرا آنها دو مقوله جدا محسوب می‌شوند. ایجاد مزاحمت در ارتباط با نوع استفاده از محل بوده و از حیث تأثیر زیانباری است که بر محیط اطراف آن دارد ولو آن که احداث بنا با اخذ مجوز از شهرداری صورت گرفته باشد یا آن که آن بنا به قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر مربوط باشد و حتی این که استفاده مورد بحث مسبوق به سابقه معتبر و مجاز باشد. به هر صورت تشخیص مزاحمت و تعطیل فعالیت مزاحم، منافاتی با استفاده از محل به نوعی دیگر که مضر به آسایش و بهداشت ساکنین اطراف نباشد، نخواهد داشت. مقررات بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری و تبصره آن مبتنی بر پذیرش برتری منافع عمومی جامعه و تقدم و ترجیح آن بر منافع خصوصی اشخاص و حتی بر حقوق مکتسب و تثبیت شده ایشان می‌باشد همچنان که در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نیز ضمن شناسایی و احترام به حق مالکیت، به موجب اصول ۲۲ و ۴۰ و ۴۷، مصونیت جامعه و منافع عمومی از تحمل ضرر و زیان‌های ناشی از اعمال حقوق مالکانه اشخاص تضمین شده است.

بدیهی است اعمال و اجرای حق مالکیت در صورتی مورد حمایت قرار می‌گیرد که شیوه اکتساب آن بر اساس روش‌های مورد قبول قانونگذار و اجرای آن نیز در مسیر هدف‌های مقنن باشد که بی شک این هدف‌ها متضمن منافع عمومی می‌باشد، لذا طبق ذیل اصل ۴۴ قانون اساسی آخرین مرز آزاد مالک این است که مایه زیان جامعه نشود. به علاوه طبق ماده ۱۳۲ قانون مدنی: «کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود مگر تصرفی که بقدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد».

این ماده یکی از موارد تحدید اختیارات مالک و به عبارتی استثناء وارد بر مطلق بودن مالکیت است. علاوه بر این ماده اخیر یکی از موارد تراحم قاعده تسلیط و قاعده لاضرر را بیان می‌کند. به موجب ماده مذکور اعمال قاعده تسلیط در صورتی مجاز است که دو شرط «تصرف به قدر متعارف» و «تصرف برای رفع ضرر از خود یا رفع حاجت» جمع باشند. تردیدی نیست فعالیت موجد مزاحمت، تصرفی است که به قدر و به کیفیت متعارف محل نیست، از طرفی با توجه به این که آنچه موجد مزاحمت است نوع شغل و فعالیت مورد تصدی است و نه محل ذی‌ربط، لذا مالک می‌تواند با تغییر نوع فعالیت در جهت دفع ضرر از خود یا رفع حاجت اقدام کند، لذا در اینجا قاعده تسلیط نیز حاکمیت خود را حفظ می‌کند. در نتیجه اعمال حق مالکیت در حدودی که مقررات و عرف اجازه می‌دهد صورت می‌گیرد.

روند عملی شهرداری‌ها در اجرای مفاد بند فوق بدین گونه است که شهرداری تکلیف محوله قانونی فوق مبنی بر بررسی و تشخیص و احراز موارد مزاحمت را از طریق کمیسیون موسوم به کمیسیون مقدماتی تشخیص مزاحمت، متشکل از سه تن از کارشناسان شهرداری ذی‌ربط و مسؤول واحد ساماندهی منطقه انجام داده و سپس نظراین کمیسیون را وفق شرایط مقرر، به صاحب ملک یا ذی‌نفع ابلاغ می‌کند و در صورت اعتراض، ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ موضوع در کمیسیون‌های مقرر در بند ۲۰ ماده ۵۵، مستقر در وزارت کشور مورد رسیدگی قرار می‌گیرد و رأی این کمیسیون‌ها قطعی است. بدیهی است در صورت عدم اعتراض

مالک یا ذی‌نفع ظرف مهلت قانونی، رأی صادره قطعی و لازم‌الاجراء محسوب می‌گردد. اقدام شهرداری در اجرای مقررات یاد شده و تصمیمات قطعی کمیسیون‌های مورد بحث، مطابق ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری، از حیث تطبیق اقدامات و تصمیمات مذکور با ضوابط و مقررات قانونی مربوطه، در دیوان عدالت اداری قابل شکایت است لیکن رسیدگی ماهوی در این خصوص، خارج از حدود صلاحیت قانونی دیوان می‌باشد.

### مبحث پنجم: آئین رسیدگی و ضمانت اجراهای تخلف

#### از ضوابط و مقررات شهرسازی

**الف) نحوه رسیدگی به تخلفات:** کمیسیون مقرر در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، متشکل از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضاء انجمن شهر به انتخاب انجمن شهر می‌باشد که در هر شهر دارای تعداد شعب لازم است.<sup>۶</sup>

روش طرح موضوع در کمیسیون بدین صورت است که هرگاه مأموران شهرداری بر حسب وظیفه محوله به نحوی از انحاء، اعم از مشاهده عملیات ساختمانی غیرمجاز یا گزارش وقوع عملیات توسط اشخاص، یا گزارش مهندس ناظر ساختمان بر حسب وظیفه مقرر در تبصره ۷ ماده ۱۰۰، یا در نتیجه مراجعه مالک به شهرداری جهت اخذ گواهی پایان ساختمان یا گواهی عدم خلاف، و مراجعه و بازرسی مأمور بازدید شهرداری از وقوع خلاف مطلع شوند، وفق مفاد ماده مذکور از ادامه عملیات ساختمانی جلوگیری کرده و در ارتباط با آن بخش از عملیات که انجام یافته است نیز مراتب وقوع خلاف را ضمن گزارشی کامل و دقیق از نحوه تخلفات انجام یافته، طی فرمی موسوم به فرم خلاف به اداره کل امور اجرایی

<sup>۶</sup> که البته امروزه قوه قضائیه و نماینده شورای شهر به همراه نماینده وزارت کشور تشکیل جلسه می‌دهند.

کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ اعلام می‌کند. این اعلام در مواردی که شهرداری بدو از عملیات ساختمانی جلوگیری می‌کند، لزوماً باید ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری باشد و چنانچه شهرداری ظرف این مدت، مورد را به کمیسیون ارجاع نکند، ذی‌نفع می‌تواند رسیدگی به خلاف‌های ساختمانی را از کمیسیون بخواهد، لذا قبل از تحقق شرط اخیر، بدو نخواهد توانست رسیدگی کمیسیون را تقاضا کند. نکته قابل ذکر آن که اگرچه عبارت ماده ۱۰۰، با قید «شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی جلوگیری نماید» مشعر بر اختیار است و نه تکلیف آن، لیکن صراحت قسمت اخیر تبصره ۷ ماده ۱۰۰ مبنی بر تکلیف شهرداری در جلوگیری از عملیات ساختمانی خلاف مفاد پروانه ساختمانی، به طریق اولی مؤید تکلیف آن به جلوگیری از عملیات ساختمانی فاقد پروانه می‌باشد، ضمن این که سیاق عبارت تبصره یک نیز بر تکلیف شهرداری‌ها به ارجاع موارد خلاف ساختمانی به کمیسیون ماده ۱۰۰ اشاره دارد. از طرف دیگر در تبصره یک مقرر گردیده که کمیسیون پس از وصول پرونده به ذی‌نفع ابلاغ کند که توضیحات خود را ظرف ده روز کتباً به کمیسیون اعلام نماید. مقنن در این مقطع، مدت زمانی خاص پس از وصول پرونده را جهت اعلام مراتب توسط کمیسیون به ذی‌نفع مقرر نکرده است. هر چند به نظر می‌رسد با توجه به سیاق عبارت تبصره و استفاده معنای عرفی از آن فوریت متعارف امر، مورد نظر باشد لیکن کمیسیون مکلف گردیده پس از انقضاء ده روز ظرف مدت یک ماه به موضوع رسیدگی کرده و تصمیم مقتضی اتخاذ نماید.

**(ب) مستندات صدور رأی:** تصمیم کمیسیون در موارد رسیدگی به خلاف‌های ساختمانی بر حسب مورد می‌تواند مبنی بر رفع تعرض شهرداری، قلع بنا (وفق تبصره یک) و یا اخذ جریمه به موجب تبصره‌های ۲ الی ۵ ماده ۱۰۰ و یا تعطیل واحدهای تجاری، اداری یا صنعتی و به طور کلی هرگونه استفاده مخالف مشخصات مندرج در پروانه ساختمان‌های مربوطه و نیز مغایر کاربری پیش‌بینی شده در طرح‌های جامع و تفصیلی، وفق تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری باشد.

چنانچه کمیسیون بنای احداثی خلاف را مغایر اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی تشخیص دهد رأی به قلع آن وفق تبصره یک صادر خواهد کرد. و چنانچه بنای احداثی از حیث احداث و ابقاء مغایر اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی تشخیص نشود، تعیین جریمه مقرر قانونی، بر حسب نوع خلاف متناسبه، وفق تبصره‌های ۲، ۳، ۴ و ۵ ماده ۱۰۰، صورت خواهد گرفت. اگرچه به موجب تبصره یک کمیسیون مکلف است پس از گزارش وقوع خلاف با رعایت تشریفات مقرر در تبصره یاد شده به موضوع رسیدگی و تصمیم مقتضی اتخاذ کند، لیکن با توجه به سیاق عبارات تبصره‌های ۲ الی ۵ در مواردی که خلاف را احراز نکرده لیکن قلع بنا را ضروری تشخیص ندهد، در تعیین جریمه مختار است نه مکلف؛ لذا تخلف ساختمانی می‌تواند مصون از تحمل ضمانت اجرای قانونی باقی بماند در حالی که هیچ توجیه منطقی و حقوقی برای این امر به نظر نمی‌رسد. لیکن اگر کمیسیون جریمه تعیین کرد، مکلف است این جریمه را در چارچوب مقرر در تبصره‌های یاد شده معین نماید. همچنان که در صورت تعیین جریمه، شهرداری مکلف به وصول جریمه بوده و نخواهد توانست ذی‌نفع را از پرداخت آن معاف نماید یا تخفیف اعمال کند. حال اگر ذی‌نفع از پرداخت جریمه مقرر خودداری کند شهرداری مکلف است با ارجاع مجدد تخلف متناسبه به کمیسیون مرقوم، تقاضای صدور رأی تخریب بنماید و کمیسیون نیز مکلف به صدور رأی تخریب خواهد بود. در مقررات یاد شده مهلت مشخصی جهت عدم پرداخت جریمه به منظور احراز امتناع شخص ذی‌ربط از پرداخت جریمه تعیین نشده است.

نکته قابل توجه آن که در غیر موارد یاد شده در تبصره‌های ۲ و ۳ و قسمت اخیر تبصره ۴ ماده ۱۰۰، چنانچه از پرداخت جریمه‌های مقرر در آراء کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ خودداری شود، هیچ طریق قانونی برای الزام مالکان به رفع خلاف و یا پرداخت جریمه مقرر در رأی کمیسیون پیش‌بینی نشده است. چه آن که رأی کمیسیون، حکم دادگاه نیست تا بتوان از طریق پیش‌بینی شده قانونی جهت اجرای احکام دادگاه‌ها، نسبت به وصول جریمه اقدام کرد. ضمن این که در خصوص مورد

رای کمیسیون نیز صادر شده و قطعیت یافته و مشمول امر مختومه گردیده و موجب و مجوزی نیز جهت رسیدگی مجدد و صدور رأی مقتضی وجود ندارد. النهایه تنها وسیله شهرداری‌ها جهت الزام مالکان به پرداخت جریمه، عدم صدور گواهی پایان ساختمان خواهد بود. لذا هرگاه مالک نیازی به صدور گواهی یاد شده نداشته باشد، مادامی که بدین منظور اقدام نکند، تخلف ساختمانی مصون از تعرض باقی خواهد ماند.

**ج) تشریفات ابلاغ فرم خلاف و اعتراض به آراء صادره:** یکی از مقررات مذکور در تبصره یک ماده ۱۰۰ آن است که کمیسیون مکلف است پس از وصول پرونده به ذی‌نفع اعلام کند که ظرف مدت ده روز توضیحات خود را کتبتاً ارسال دارد؛ پس از انقضاء مدت مذکور کمیسیون مکلف است حداکثر ظرف مدت یک ماه حسب مورد تصمیم مقتضی اتخاذ نماید. فلسفه قانونی مقررات اخیر، اطلاع ذی‌نفع از اعتراض شهرداری به وضعیت ساختمانی ملک مربوط و طرح آن به عنوان تخلف ساختمانی و ارائه مدارک و مستندات و دلایل ذی‌نفع به کمیسیون ماده ۱۰۰ در پاسخ به اعتراض شهرداری و به عبارتی توجیه وضعیت موجود ساختمان و نهایتاً لحاظ دفاعیات ذی‌نفع و مدارک استنادی وی توسط کمیسیون در رسیدگی به موضوع می‌باشد. از طرفی در عبارت مشروحه تبصره یک قید گردیده مراتب به ذی‌نفع اعلام شود. اعلام می‌تواند کتبی یا شفاهی باشد، لذا در تبصره مذکور، ابلاغ به ذی‌نفع آن‌گونه که در مقررات آئین دادرسی مدنی پیش‌بینی گردیده، قید نشده است و هدف قانونگذار همان مطلع شدن ذی‌نفع به هر طریق و استفاده از فرصت مقرر قانونی بوده است.<sup>۷</sup> لذا نمی‌توان قید واژه اعلام را بر سهو مقنن حمل کرد به ویژه آن که در همان قانون، در تبصره ۱۰ ماده ۱۰۰ در خصوص رأی کمیسیون بدوی واژه ابلاغ به ذی‌نفع به کار برده شده است. ضمن این که ماده ۱۰۹ قانون آئین دادرسی مدنی (سابق) نیز مؤید مراتب مشروحه فوق است. به موجب ماده فوق «در صورتی

<sup>۷</sup> در عمل شهرداری‌ها، فرم خلاف ساختمانی را به ضمیمه یک برگ اخطاریه به ذی‌نفع در محل موضوع خلاف ابلاغ می‌نمایند.



که دادخواست و پیوست‌های آن مطابق مواد این مبحث ابلاغ نشود، دادگاه ابلاغ را ابطال می‌نماید مگر آن که مدعی‌علیه پاسخ کتبی خود را داده و اگر ابلاغ برای حضور در جلسه باشد در آن جلسه حاضر شده باشد که در این صورت حق اعتراض به نحوه ابلاغ نخواهد داشت». به علاوه ماده ۳۳ الحاقی به لایحه قانونی تشکیل دادگاه‌های عمومی مصوب ۵۸/۸/۲۴ تأییدی دیگر بر مراتب است. برابر این ماده: «علاوه بر موارد پیش‌بینی شده در قانون آئین دادرسی مدنی دادگاه می‌تواند امر ابلاغ را به هر نحو و وسیله دیگری که صلاح و مقتضی بداند انجام دهد. در صورتی که در نظر دادگاه ابلاغ محرز باشد عدم رعایت تشریفات مربوطه مانع رسیدگی و اتخاذ تصمیم یا صدور رأی نخواهد بود».<sup>۸</sup>

رأی کمیسیون از جانب شهرداری و ذی‌نفع<sup>۹</sup> ظرف مهلت ده روز از تاریخ ابلاغ رأی قابل اعتراض است. روش عملی این است که رأی کمیسیون پس از ابلاغ به شهرداری توسط واحد اجرای احکام شهرداری مربوطه به ذی‌نفع ابلاغ می‌شود، ابلاغ به ذی‌نفع در محل موضوع خلاف صورت می‌گیرد و چنانچه رأی به ذی‌نفع ابلاغ نشود از موارد نقض رأی کمیسیون در دیوان عدالت اداری محسوب می‌شود.

**د) بررسی تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری:** یکی از ضمانت‌اجراهای مقرر در قانون شهرداری، در خصوص عملیات ساختمانی، موضوع تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ الحاقی مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ است. برابر تبصره مذکور: «شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده، مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیرتجاری، محل کسب یا پیشه و یا تجارت دایر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده ۱۰۰ این

<sup>۸</sup> رویه قضائی اطلاع ذی‌نفع را کافی ندانسته و رأی کمیسیون را در موارد شکایات مطروحه به استناد عدم ابلاغ فرم خلاف به ذی‌نفع نقض می‌کند که این امر موجبات تطویل رسیدگی را فراهم می‌کند.  
<sup>۹</sup> طبق رأی شماره ۶۹/۹/۲۰-۲۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مستأجر به عنوان ذی‌نفع شناخته می‌شود.

قانون مطرح می‌نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیلی محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک‌ماه اتخاذ تصمیم می‌کند. دایر 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 نمی‌شود».

ایرادی که در این تبصره به نظر می‌رسد و در عمل نیز ایجاد اشکال می‌کند آن است که در این تبصره مقرر گردیده چنانچه برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی، استفاده مغایر کاربری منطقه مربوطه از بنای احداثی به عمل آید کمیسیون می‌تواند با احراز تخلف، رأی به تعطیل محل کسب یا پیشه یا تجارت صادر کند. لذا مستنبط از مفاد تبصره فوق این است که اگر بنایی بدون پروانه احداث شده باشد و در عین حال برخلاف کاربری منطقه ذی‌ربط نیز به عنوان محل کسب یا پیشه یا تجارت از آن استفاده بشود واحد ساختمانی مورد بحث نمی‌تواند مشمول حکم تعطیل گردد و لزوماً باید از مقررات تبصره یک ماده ۱۰۰ جهت قلع بنا استفاده شود یا طبق تبصره ۴ این ماده، واحد مربوطه با اخذ جریمه ابقاء شود و بدین ترتیب استفاده غیرمسکونی از آن به عمل آید. در حالی که بسیاری از موارد خلاف ساختمانی وجود دارد که بنایی بدون اخذ پروانه ساختمانی احداث شده و مغایر کاربری منطقه مربوطه، کلاً یا بعضاً از آن استفاده غیرمسکونی (کسب یا پیشه یا تجارت) نیز می‌شود و کمیسیون ضرورت قلع بنا را از حیث اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی احراز نمی‌کند اما در عین حال استفاده مغایر کاربری منطقه مربوطه را مخالف حریم و منافی اصول شهرسازی تشخیص می‌دهد لذا علی‌رغم احراز تخلف ساختمانی، با اجازه ابقاء بنا جهت استفاده مسکونی مستنداً به تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵، حکم به تعطیل واحد مسکونی می‌دهد. در این‌گونه موارد حکم تعطیل منطبق با شرایط مقرر در تبصره یاد شده نیست. ضمن این که هیچ مستند قانونی دیگری جهت جمع موارد به شرح مورد نظر در آراء کمیسیون وجود ندارد. چه آن که در غیر این صورت، روش اتخاذی کمیسیون ناگزیر یا باید حکم به قلع کل بنای احداثی باشد - چرا که

قلع جزء بنا، به طور مثال در مواردی که از بخشی از یک ساختمان، استفاده غیرمسکونی می‌شود عملاً امکان‌پذیر نیست - یا آن که علی‌رغم مخالفت صریح مورد با ضوابط شهرسازی حکم به ابقاء واحد غیرمسکونی دهد و اجازه استفاده مورد بحث از آن را النهایه با اخذ جریمه صادر کند. لذا مورد از موارد ایراد قانون به شمار می‌رود و به ویژه که موارد خلاف از نوع مورد بحث از مصادیق شایع بوده و حکم به قلع کل بنای احدائی و یا ابقاء واحدهای خلاف یاد شده هر یک تبعات زیانباری را در زمینه خاص خود در پی خواهد داشت. هر چند در عرف قضائی در خصوص مورد، غالباً با نظر اغماض برخورد می‌گردد و در رسیدگی به شکایات مطروحه و بررسی آراء در کمیسیون با لحاظ اصول حق و عدالت، از نقض آراء در کمیسیون، علی‌رغم ایراد فوق خودداری می‌شود، اما بعضاً نیز آرائی از شعب دیوان عدالت اداری مبنی بر نقض رأی کمیسیون ماده ۱۰۰، مستند بر ایراد یاد شده صادر می‌گردد. رفع این اشکال قانونی ضروری به نظر می‌رسد.

**ه) نظارت قضائی نسبت به آراء صادره از کمیسیون‌های ماده ۱۰۰: دیوان عدالت اداری در بهمن ماه ۱۳۶۰ و بر اساس اصل ۱۷۳ قانون اساسی و در راستای ضرورت نظارت قضائی بر دستگاه‌های اداری تشکیل شد. از جمله صلاحیت‌های دیوان، رسیدگی شکلی نسبت به آراء صادره از سوی مراجع اختصاصی است. بر این مبنا دیوان عدالت اداری به موجب قانون در برخی موارد دادگاه بدوی و نهایی و در مواردی دیگر دادگاه تجدیدنظر دعاوی و شکایات اداری کمیسیون‌ها و مراجعی است که در سازمان‌ها و دستگاه‌های اداری وجود دارد و از این راه به ایجاد وحدت نظر و وحدت رویه قضائی اداری کمک می‌کند.**

طبق قانون دیوان مزبور، کمیسیون‌ها و مراجعی که آراء و تصمیمات قطعی آنها از حیث مابینت با قوانین و مقررات، قابل تجدیدنظر یعنی مشمول رسیدگی شکلی در دیوان عدالت اداری هستند عبارتند از: آراء دادگاه‌های اداری و... کمیسیون موضوع ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها. چنانچه شعبه دیوان، رأی قطعی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها را مطابق با قانون تشخیص دهد آن را تأیید و

در غیر این صورت آن را نقض و رسیدگی مجدد را به شعبه‌ای دیگر از کمیسیون ماده ۱۰۰ (کمیسیون هم‌عرض) محول می‌کند و خود درباره اصل و ماهیت دعوی رأی نمی‌دهد.

ضمناً طبق قانون الحاق پنج تبصره به مواد ۱۵، ۱۸ و ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری و آئین‌نامه اجرایی آن، شاکی می‌تواند ضمن دادخواست تقدیمی تقاضای دستور توقیف عملیات اجرایی را تا پایان رسیدگی بنماید، که در این صورت قاضی شعبه با توجه به اوضاع و احوال، حق صدور دستور موقت را دارد و شهرداری چنانچه رأی کمیسیون را اجراء نکرده باشد مکلف است تا زمان صدور رأی قطعی از اجرای آن خودداری نماید. بدیهی است در صورت اجرای رأی کمیسیون قبل از تاریخ تقدیم دادخواست، صدور دستور موقت توجیهی نخواهد داشت.

# JOURNAL OF LEGAL RESEARCH

VOL. 1, NO. 2

2002-2

## Articles

- Conscious obligations in contracts on transfer of mines
- An introduction to the principles of jurisdiction in international criminal law
- Establishment of International Criminal Court: concerns and hopes
- Restrictions on the property rights of persons in laws and regulations of municipals
- Reflection on buy-back deals in Iranian oil contracts
- The ILC's articles on responsibility of states
- Protecting privacy in an information age

## Special Issue: Necessity of revising the laws relating to cheque

- History and necessity of amendment to laws relating to cheque
- Round-table on amendment to laws relating to cheque
- Conserving or deleting the penal aspect of issuance of dishonoured cheque
- Stipulations on cheque in the Egyptian Commercial Code

## Critique and Presentation

- Reestablishment of Prosecutor's Office in the Iranian judicial system
- The Private Law Association of Iran
- International Institute for the Unification of Private Law (Unidroit)



S. D. I. L.

The S.D. Institute of Law  
Research & Study