



□ جمشید رضایی - علی یزدان زاده

می‌نمایند و دادگاه نیز شهرداری را ملزم به پرداخت می‌نماید. متأسفانه راه حل قطعی حقوقی برای این موضوع بواسطه عدم وجود توافق نامه کتبی بین شهرداری و مالکان، وجود ندارد فقط شهرداری می‌تواند به رضایت ضمنی مالکان در زمان اجرای طرح و عدم مطالبه قیمت ملک واقع در طرح استناد نماید. به عبارت دیگر شهرداری می‌بایست در دفاعیه خود به این استناد نماید که مالکان در زمان اجرای طرح رضایت خود را به اهداء ملک خود برای احداث معبر به صورت ضمنی اعلام نموده‌اند و اگر این گونه نبود در همان سال‌ها قیمت ملک خود را از شهرداری مطالبه می‌نمودند و این حق پس از ۲۰ سال از زمان اجرای طرح برای وراثت منتفی است.

● نظر به این که مطابق تبصره ۷ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک مورد نیاز شهرداری‌ها مصوبه ۱۳۷۰، آن قسمت از ماده لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب اسلامی که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می‌باشد، در مورد شهرداری‌ها لغو گردیده است، لذا اعلام فرمائید آیا حکم تبصره یک ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک کماکان به قوت خود باقی است یا خیر؟

○ از آن جا که مطابق تبصره ۷ قانون نحوه تقویم ابنیه و املاک مورد نیاز شهرداری‌ها قسمتی از ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت که مربوط به تعیین قیمت عادلانه است و صراحتاً نسخ نموده است و در تبصره یک ماده ۵ لایحه قانونی اخیر نحوه تعیین قیمت عادلانه املاکی که محل سکونت و یا ممر اعاشه مالک می‌باشد را تعیین نموده است؛ لذا حکم این تبصره نیز در مورد شهرداری‌ها منسوخ است.

(تبصره ۱- در مواردی که ملک محل سکونت یا ممر اعاشه

● با احترام به اطلاع می‌رساند که در سال‌های گذشته به خصوص در دهه اول پیروزی شکوهمند انقلاب اسلامی، بین سال ۵۷ الی ۶۴، شهرداری‌ها در اثر اجرای طرح و بازگشایی معابر شهری پروژه‌های را به مرحله عملیاتی رسانده‌اند که در آن زمان مالکان اصلی زمین با رضایت و حضور در محل این بازگشایی صورت گرفته و متأسفانه به علت فقدان نیروی آگاه در نحوه تملک و اجرای طرح‌ها در معابر متعلق به مردم هیچ گونه رضایت نامه کتبی و یا صورت جلسه توافقی صورت نگرفته و فقط با رضایت شفاهی مالکان این عملیات انجام شده و پس از گذشت ۲۵ سال از اجرا تعدادی از این وارثان با ارائه اسناد مالکیت قدیم ادعای پرداخت خسارت اراضی در طرح گرفته را دارند که متأسفانه این موضوع به شدت گسترش یافته و با طرح شکایت در مراجع قضایی و با ارائه اسناد مالکیت قدیمی دادگاه‌های عمومی در اکثر موارد شهرداری‌ها را به پرداخت بهای زمین به نرخ کارشناسی روز محکوم می‌نمایند و این امر شهرداری‌ها را با بحران و چالش جدی در پرداخت مواجه نموده است. لطفاً در این باره راه حل حقوقی برای دفاع از حقوق شهرداری‌ها چیست؟

○ اجرای طرح‌های شهری از جمله بازگشایی معابر و شوارع، می‌بایست با تملک اراضی و املاک واقع در مسیر طرح صورت گیرد. تملک اراضی و املاک یاد شده می‌بایست با خرید صورت گیرد یا با رضایت کتبی مالک مبنی بر هبه ملک واقع در طرح به شهرداری. متأسفانه از سؤال شهردار محترم چنین استنباط می‌گردد که در زمان اجرای طرح بازگشایی خیابان رضایت کتبی مالکان مبنی بر اهداء ملک واقع در طرح به شهرداری صورت نگرفته و صرفاً به رضایت شفاهی آن‌ها بسنده شده است و الان که قیمت املاک افزایش یافته مالکان فعلی (وراث) با ارائه سند مالکیت و اقامه دعوا علیه شهرداری قیمت املاک واقع در طرح را مطالبه



آن باید مطابق مندرجات پروانه اقدام به احداث بنا نمایند. هر گونه تخلفی از مراتب فوق الذکر مطابق ماده قانون صد قانون شهرداری و تباصر آن تخلف بوده و می‌بایست در کمیسیون ماده صد مطرح و حسب مقررات مذکور متخلف جریمه یا بنای بدون پروانه یا خلاف پروانه تخریب گردد. درست است که در تبصره ۴ ماده صد قانون شهرداری مقرر شده است: «در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و شهرسازی و بهداشتی رعایت شده باشد، کمیسیون می‌تواند با صدور رأی بر اخذ جریمه به‌ازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک‌دهم ارزش معاملاتی ساختمان با یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش در یافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید»، اما این بدان معنی نیست که صرف پرداخت جریمه توسط متخلف، صدور پایان کار الزامی است؛ زیرا پرداخت جریمه توسط متخلف یکی از تکالیف وی در مقابل شهرداری می‌باشد و علاوه بر آن تکلیف دیگری نیز دارد و آن پرداخت عوارض مربوط به احداث ساختمان است. به عبارت دیگر جریمه و عوارض دو مقوله جداگانه است، پرداخت جریمه تکلیف متخلف نسبت به پرداخت عوارض مربوط به احداث بنا را منتفی نمی‌کند. این موضوع در رأی اخیر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز مورد تأکید قرار گرفته است. علیهذا در پاسخ به سؤال این شهردار محترم باید عرض نمایم: ۱- چنان چه مالک پس از احداث بنای بدون پروانه و طرح پرونده آن در کمیسیون ماده صد و صدور رأی جریمه، از پرداخت جریمه خودداری نماید یا پس از پرداخت جریمه و قبل از صدور پایان کار مجدداً مرتکب تخلف جدید شود، شهرداری می‌بایست مجدداً پرونده تخلف جدید را در کمیسیون ماده صد مطرح و پس از صدور رأی جریمه و دریافت آن و محاسبه و پرداخت عوارض مربوطه، مبادرت به صدور پایان کار نماید.

۲- در صورتی که پس از صدور رأی جریمه و پرداخت آن و پرداخت عوارض و قبل از صدور پایان کار، مالک مرتکب تخلف جدیدی شود شهرداری می‌بایست مجدداً پرونده تخلف جدید را در کمیسیون ماده صد مطرح و پس از اخذ جریمه و عوارض آن اقدام به صدور پایان کار نماید.

۳- در هر صورت صدور پایان کار منوط است به: الف) پرداخت جریمه ب) پرداخت عوارض.

● لطفاً مستندات قانونی را که دستگاه‌های اجرایی را ملزم به دریافت پروانه‌ی ساختمانی از شهرداری‌ها می‌کند، ذکر فرمایید.

○ مستندات قانونی لزوم صدور پروانه برای ساخت و ساز و اقدامات عمرانی دستگاه‌های اجرایی از شهرداری‌ها عبارت‌اند از: ۱- قسمت صدور ماده صد قانون شهرداری: «مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده شهر و یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند». ۲- تبصره ۴ ماده ۲۶ قانون نوسازی و عمران شهری: «وزارت خانه و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و مؤسسات خیریه برای ایجاد ساختمان مؤسسات خود مکلف به دریافت پروانه ساختمان از شهرداری و رعایت ماده صد قانون اصلاحی شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ و سایر مقررات مذکور در قانون شهرداری‌ها و این قانون راجع به ایجاد بنا می‌باشند.»

مالک باشد علاوه بر بهای عادلانه پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد.)

● همان گونه که استحضار دارند یکی از وظایف شهرداری‌ها جمع‌آوری سد معبر و رفع آن می‌باشد. اخیراً شهرداری در اجرای این وظیفه قانونی در یکی از خیابان‌های شهر مشغول رفع سد معبر بود و برخی از اجناس مرتکبان تخلف سد معبر را جمع‌آوری و در محلی نگهداری نمود، ولی متأسفانه برخی از اشخاص یاده شده به دروغ خود را دارای اموالی قلمداد نموده که شهرداری آنها را جمع‌آوری نموده و با مراجعه به دادگاه آن را مطالبه نمودند و دادگاه هم بدان حکم نمود. ارشاد فرمایید شهرداری در این گونه مواقع چگونه باید عمل نماید که چنین اتفاقی تکرار نشود؟

○ پاسخ به سؤال یاد شده ابعاد گسترده‌ای دارد که بارها پاره‌ای از آن در ماهنامه پاسخ داده شده است، ولی آن چه شهرداری در این جا باید بداند این است که می‌بایست در رفع در معبر با هماهنگی ضابطان دادگستری اقدام نماید و تا آن جا که می‌تواند می‌بایست از جمع‌آوری اموال سد معبرکنندگان و آسیب رساندن به آنها امتناع نماید؛ زیرا هر گونه آسیبی به این اموال موجب ضمان است. برای آگاهی بیش تر از جوانب موضوع به ویژه نامه حقوقی چاپ انتشارات سازمان مراجعه فرمایید؛ در آن جا به مقاله سد معبر و موانع قانونی آن نوشته اینجانب مراجعه شود.

● تعدادی از مالکان واقع در محدوده شهر و حریم آن بدون اخذ مجوز قانونی از شهرداری در کاربری مربوطه مبادرت به احداث بنا می‌نمایند که در نتیجه پس از طرح موضوع تخلف ساختمانی صورت پذیرفته در کمیسیون ماده صد در صورت رعایت سایر ضوابط و مقررات جاری از سوی کمیسیون نسبت به صدور رأی جریمه اقدام می‌گردد و در این رابطه متخلف با مراجعه به شهرداری تنها نسبت به پرداخت میزان جریمه صادره از سوی کمیسیون اقدام و از پرداخت عوارضات قانونی بنای احداثی خودداری می‌نماید و یا پس از صدور رأی جریمه از سوی کمیسیون بدون پرداخت جریمه مبادرت به احداث بنای جدید مازاد بر بنای قبلی که تنها جریمه آن را پرداخت نموده و یا حتی جریمه اولیه را پرداخت نموده، اقدام می‌نماید که مجدداً پرونده تخلف صورت پذیرفته بعدی در کمیسیون ماده صد مطرح می‌گردد.

علیهذا از آن جا که طبق تبصره ۴ ماده صد قانون شهرداری می‌بایست پس از اخذ جریمه بلامانع بودن صدور پروانه پایان کار را اعلام نمایند و از طرفی صدور پروانه ساختمانی یا پایان ساختمان و یا پایان کار منوط به پرداخت جرایم ساختمانی و عوارضات قانونی می‌باشد و از طرفی این گونه مالکان تخلف مرحله بعدی را با آگاهی کامل از قوانین و مقررات جاری انجام می‌دهند. لطفاً در باره اعمال تبصره‌های ماده صد بابت میزان بنای احداثی جدید بعد از صدور رأی جریمه برای بنای اولیه که تنها جریمه آن از سوی مالک پرداخت شده و یا حتی نشده را اعلام فرمایید.

○ کلیه مالکان املاک واقع در محدوده شهر و حریم آن می‌بایست قبل از هر اقدام عمرانی از شهرداری پروانه اخذ نمایند و پس از اخذ



۳- قانون لغو ماده ۹۰ قانون محاسبات عمومی مصوب سال ۱۳۶۱. لازم به ذکر است اخیراً رئیس محترم دیوان محاسبات عمومی در نامه شماره ۲/۱۰۰/۲۱۷ مورخ ۸۵/۱۱/۷ با عنوان معاون اول محترم ریاست جمهوری اعلام نموده است: بررسی‌های به عمل آمده توسط واحدهای حسابرسی دیوان محاسبات، حاکی از آن است که برخی از دستگاه‌های اجرایی بدون رعایت الزامات مندرج در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری الحاقی سال ۱۳۴۵ مشعر بر این که مالکان 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 « قبل از اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری‌ها نسبت به احداث ساختمان و یا انجام و تعمیر در ساختمان‌های مربوط اقدام می‌نمایند، به نحوی که عدم اخذ پروانه

موصوف نیز موجب احاله پرونده به کمیسیون ماده صد شهرداری و صدور رأی به پرداخت جریمه و یا تخریب واحد احداثی می‌گردد و در مواردی نیز برداشت از حساب‌های دستگاه اجرایی متخلف را متعاقب صدور حکم قضایی بدون اعتناء به مهلت مقرر در قانون نحوه پرداخت محکوم به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی مصوب سال ۱۳۶۵ را در پی دارد. و از سوی دیگر تداوم این رویه ناصواب سبب آشفتگی و به هم خوردگی نظام اعتبارات و ظهور و بروز بی انضباطی مالی در دستگاه‌های اجرایی می‌گردد؛ لذا به منظور اجتناب از بروز هر گونه ضرر و زیان به بیت‌المال خواهشمند است دستور فرمایید تا به نحو مقتضی دستگاه‌ها در اجرای رعایت مقررات مربوط به ساخت و ساز نسبت به اخذ مجوزهای لازم از شهرداری اقدام نمایند.



قاعده عطف به ماسبق نمودن فقط در مورد قوانین اجازه داده شده و سایر مقررات برخوردار از این اختیار نمی باشد و لذا بخش نامه شهرداری نمی تواند اجازه وصول مبالغی را بابت صدور گواهی پایان ساختمان برای ایام قبل از صدور بخش نامه صادر نماید.

تاریخ: ۷۰/۹/۱۲

شماره دادنامه: ۱۲۲-۱۲۱

کلاس پرونده: ۵۸/۷۰ و ۱۳۵/۷۰

رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

قطع نظر از عدم ارائه تنفیذیه ولی امر موضوع بند یک ماده ۳۵ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشور راجع به بخش نامه موضوع شکایت نظر به این که اولاً: بند ۱۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری که مستنداً به آن تبصره ۱۲ بخش نامه اصدار یافته راجع است به قبول هدایا و اعانات شهرداری‌ها. ثانیاً: حسب مقررات ماده ۴ قانون مدنی منحصر در مورد قوانین اجازه عطف به ماسبق نمودن داده شده و سایر مقررات برخوردار از این اختیار نمی باشد تبصره ۱۲ بند ب بخش نامه شماره ۳۹۰۰/۱/۳/۳۴ مورخ ۶۹/۱۲/۱۷ وزارت کشور که شهردار تهران مختار گردیده در هنگام صدور گواهی پایان کار ساختمان واحدهای مسکونی با سطوح ناخالص بیش از ۶۰۰ مترمربع زیر بنا که قبل از ابلاغ بخش نامه پروانه ساختمانی آن‌ها صادر شده است وجوهی در قالب جداول بخش نامه دریافت کند مغایر با قانون تشخیص و ابطال می‌شود. رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری محمدرضا عباسی فرد



سابقه

شماره: ۵۸/۷۰/۵ ۱۳۷۱/۱۱/۱۴

تاریخ: ۷۰/۹/۱۲

شماره دادنامه: ۱۲۲-۱۲۱

کلاس پرونده: ۵۸/۷۰ و ۱۳۵/۷۰

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکي: ۱- مهدی صفا، ۲- خیرالله نظریور، ۳- باقر لسان

موضوع شکایت و خواسته: ابطال تبصره ۱۲ بند ب مصوبه وزارت کشور موضوع بخش نامه شماره ۳۹۰۰/۱/۳/۳۴ مورخ ۶۹/۱۲/۱۷ عنوان استانداری‌های کشور.

گردش کار:

۱- در پرونده ۵۸/۷۰ آقای مهدی صفا شاکي پرونده بشرح دادخواست تقدیمی اعلام داشته طبق ماده ۴ قانون مدنی ایران اثر قانون نسبت به آتی است و قانون نسبت به ما قبل خود اثر ندارد مگر این که در خود قانون مقررات خاصی نسبت به این موضوع اتخاذ شده باشد با توجه به این مقررات انحصاراً در خصوص قوانین اجازه داده شده در خود قانون مقررات خاصی خلاف این قاعده (عطف به ماسبق نشدن قانون) اتخاذ گردد و سایر مقررات که به صورت آئین نامه و بخش نامه و تصویب نامه و غیر آن وضع می‌شوند نمی‌توانند در خود مقررات خاصی نسبت به گذشته داشته باشند و با ذکر این مقدمه و اشاره به نارضایتی عمومی حاصله از عمل شهرداری در سال ۶۸ مبنی بر اخذ وجوهی تحت عنوان خودیاری از متقاضیان صدور پروانه و تقدیم مصاحبه مقام وزارت کشور منعکس در روزنامه شماره ۱۳۸۹۷ مورخ ۶۹/۲/۱۸ حاوی بخش نامه



جدید عوارض ساختمانی اضافه نموده، ظاهراً آقای وزیر کشور با استفاده از بند یک ماده ۳۵ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشوری مصوب سال ۶۱ و به قائم مقامی شورای اسلامی شهر مبادرت به صدور تصویب نامه مذکور نموده که چون جز به روزنامه استنادی ضمیمه دسترسی نداشته پاسخ وزارت کشور جهات قانونی صدور بخش نامه را روشن خواهد ساخت که در صورت تنفیذ حدود و میزان آن که جنبه قانونی مصوبه خواهد بود مورد ملاحظه و رسیدگی هیأت عمومی محترم دیوان واقع و در صورت فقدان زمینه‌های قانونی کل بخش نامه مورد ابطال تبصره ۱۲ بخش نامه است که خلاف قاعده و عطف به ماسبق نشدن قانون شهردار تهران را مختار نموده در هنگام صدور گواهی پایان کار ساختمانی واحدهای مسکونی با سطوح ناخالص بیش از ۶۰۰ مترمربع که پروانه‌های آن قبل از ابلاغ بخش نامه صادر شده و جوهی را در قالب جداول بخش نامه اخذ نماید، عوارض قانونی و نیز مبلغ ۹۱۰۰۰۰ ریال به عنوان خودیاری در زمان صدور پروانه اخذ گردیده وزارت کشور طبق موازین قانونی و ماده ۴ قانون مدنی مجاز نیست عوارض جدید نسبت به پروانه‌های صادره قبلی وضع و حق مکتسب صاحبان پروانه‌ها را که از جمله اخذ گواهی پایان کار از حقوق لایتنجاری آنها می‌باشد با استفاده از اجبار مراجعه آنان برای دریافت گواهی پایان کار ساختمان مخدوش نماید و بند ۱۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری که تبصره موضوع شکایت مستند به آن تصویب گردیده راجع است به قبول اعانات و هدایا نه اجبار به پرداخت اعانه و هدیه و با این اعتراضات ابطال تبصره و در صورت قانونی نبودن زمینه‌های تصویبی کل بخش نامه ابطال کل بخش نامه را خاصه با توجه به دستور مقام رهبری منعکس در روزنامه سوم خرداد ۶۹ رسالت راجع به ضرورت مجوز شورای اقتصاد در اخذ عوارض تقاضا نموده است.

۲- در پرونده ۱۵۳/۷۰ آقایان خیرالله نظریور و باقر لسان اظهار کرده‌اند طبقه‌ای را در سال ۶۶ خریداری که نیمه کار بوده و تا پایان سال ۶۶ تکمیل و اوائل سال ۶۷ در آن سکونت گزیده‌اند و چون برای اخذ پایان کار به شهرداری مراجعه کرده‌اند شهرداری به موجب مصوبه‌ای که اخیراً تهیه نموده و تاریخ تصویب آن بعد از تکمیل ساختمان آنهاست از آنان عوارض مربوط به احداث بنا و اعطای جواز ساختمان نسبت به کل ملک را کرده است در حالی که تاریخ جواز و پایان عملیات ساختمان قبل از این مصوبه بوده و خود شهرداری هم این معنی را قبول دارد منتهی به استناد تبصره ۱۲ از بند ب مصوبه مورد استناد مدعی هستند که مصوبه در این قسمت عطف به ماسبق دارد و عوارض مندرج در این بند حتی شامل ساختمان‌هایی که ۲۰ سال قبل ساخته شده ولی برای پایان کار مراجعه نکرده‌اند می‌شود. نظر به این که تبصره ۱۲ بند ب مصوبه از حیث این که شامل ساختمان‌های ساخته شده در سال‌های قبل نیز می‌شود خلاف موازین شرعی و قوانین موجد حق می‌باشد تقاضای رسیدگی و ابطال بند مزبور را داریم و اضافه کرده‌اند تصویب چنین مقرراتی خارج از حدود اختیار هم بوده است. نسخه ثانی دادخواست و ضمائم برای وزارت کشور ارسال، اداره حقوقی وزارت کشور با توجه به رونوشت‌های واصله مراتب را به اداره کل شوراهای اسلامی شهر و شهرداری‌ها منعکس و تهیه پاسخ شکایت توسط آن اداره کل را درخواست نموده و متعاقباً پاسخی در خصوص شکایت نرسیده است البته اداره امور حقوقی مذکور در پاسخ به شکایات مطروحه در پرونده‌های ۱۲۵/۶۹ و ۱۰۷/۶۹ هیأت عمومی که تمامی بخش نامه در این پرونده‌ها مورد شکایت قرار گرفته ذیل شماره ۱۳۵/۶۱/۱۰/۲/۷۰ پاسخ ارسال و چنین نگاشته است: ۱- توسعه روزافزون محدوده خدماتی شهرها و افزایش رو به تزاید جمعیت و... همچنین اهمیت نقش شهرداری‌ها در مقام تولیت امور شهرها با عنایت به نوع و تعدد مسؤلیت‌ها و در راستای تحقق خودکفایی شهرداری‌ها این اجازه به شهرداری‌ها داده شده که در مقام حل پاره‌ای از معضلات و تنگناهای مالی تمهیدات لازم قانونی را معمول دارند از جمله تعیین و پیشنهاد عوارض و وصول آن پس از طی مراحل تصویب ۲- عوارض صدور پروانه ساختمانی پس از صرف وقت و کار کارشناسی دقیق و طی تشریفات مراحل قانونی با توجه به اختیارات جناب آقای وزیر کشور ناشی از تبصره الحاقی به ماده ۵۳ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشوری صورت پذیرفته که جهت مزید استحضار تصویر نامه شماره ۱/۳/۳۴/۹۴۴ مورخ ۱/۳/۳۴/۶۹ و ۱/۳/۳۴/۳۹۰۰ مورخ ۱/۳/۳۴/۱۷/۶۹ و ۱/۳/۳۴/۳۱۴۲۱ مورخ ۱/۳/۳۴/۲۸/۶۸ وزارت کشور و نامه شماره ۱/۱۶۹۸۳/م مورخ ۱/۱۵/۶۹ ریاست محترم قوه قضائیه به پیوست ارسال می‌گردد. از طرفی در صدر ماده ۴۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۶۹/۸/۳۰ به صراحت به وزارت کشور اجازه داده شده با تصویب رئیس جمهور نسبت به وضع عوارض یا افزایش آن اقدام نماید و با اظهارات و این که تعرفه‌ها براساس ضرورت مالی و در راستای امر قانونی در جهت تحقق اهداف و وظایف قانونی شهرداری‌ها و وفق مقررات صورت پذیرفته صدور رای بر ابقای بخش نامه موصوف و رد شکایت را درخواست نموده است. در مورد ادعای خلاف موازین شرعی بودن بخش نامه مطروحه در پرونده ۱۰۷/۶۹ مراتب به نظر فقهای محترم شورای نگهبان منعکس و کسب نظر به عمل آمده و حسب پاسخ واصله بخش نامه موصوف خلاف موازین شرع شناخته نشده است.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجه الاسلام والمسلمین محمدرضا عباسی فرد با حضور روسای شعب تشکیل و پرونده‌های کلاسه ۱۰۷/۶۹-۱۲۵/۶۹-۵۸/۷۰ و ۱۳۵/۷۰ مطرح پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره پرونده‌های ۵۸/۷۰ و ۱۳۵/۷۰ مربوط به شکایت از تبصره ۱۲ بند ب بخش نامه شماره ۱/۳/۳۴/۳۹۰۰/۱۳/۳۴-۳۹۰۰/۶۹ وزارت کشور معد برای اظهار نظر تشخیص و به اتفاق آراء بشرح آتی مبادرت به صدور رای می‌گردد.

مرجع: روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران سال چهارم و نهم
شماره ۱۳۷۱/۱۲/۴۱۳۹۷۴



واگذاری اراضی دولتی به اشخاص فاقد مسکن و تعیین شرایط مربوط از حیث مساحت و بهای زمین واگذاری منوط به حکم یا اذن صریح قانون گذار به مراجع ذی صلاح است.

تاریخ: ۱۳۸۱/۴/۲۳

شماره دادنامه: ۱۴۱

کلاسه پرونده: ۳۸۸/۸۰



رای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

الف - به شرح نظریه مورخ ۱۳۸۱/۳/۲۱ فقهاء محترم شورای نگهبان مصوبه مورد اعتراض خلاف شرع شناخته نشده است؛ بنابراین موردی برای ابطال آن در اجرای قسمت اول ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری وجود ندارد.

ب - نظر به این که وضع قاعده آمره در مورد واگذاری اراضی دولتی به اشخاص فاقد مسکن و تعیین شرایط مربوط از حیث مساحت و بهای زمین واگذاری منوط به حکم یا اذن صریح قانون گذار به مراجع ذی صلاح است و قانون گذار به شرح قوانین موضوعه مربوط از جمله قوانین اراضی شهری و زمین شهری شرایط واگذاری اراضی دولتی و بهای آن را مشخص کرده است، بند ۴-۱ مصوبه ۱۶۳۶/۵ مورخ ۱۳۸۰/۴/۳۰ سازمان ملی زمین و مسکن که متضمن وضع قاعده آمره در باب بهای اراضی واگذاری شده به اشخاص واجد شرایط به غیر از ترتیب مقرر در قانون می باشد خارج از حدود اختیارات قانونی سازمان مذکور تشخیص داده می شود و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می گردد.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - قربانعلی دری نجف آبادی



شماره: ۵/۳۸۸/۸۰/۳۸۱/۵/۲۶

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای جمشید رستمی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال مصوبه شماره ۱۶۳۶/۵ مورخ ۱۳۸۰/۴/۳۰ سازمان ملی زمین و مسکن

مقدمه: شاکی طی دادخواست تقدیمی اعلام داشته اند: سازمان ملی زمین و مسکن بدون توجه به رای شماره ۲۱۷ مورخ ۱۳۷۸/۴/۲۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ و همچنین تبصره ۲ ماده ۶ مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱/۲۷ هیأت وزیران به استناد مادتهای ۴ و ۷ قانون نحوه ایجاد تسهیلات رفاهی برای کارکنان دولت مصوب ۱۳۶۷/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی ایران که بایستی قیمت زمین های واگذاری به افراد فاقد مسکن به قیمت منطقه ای زمان واگذاری باشد، مطالبه بهاء ملک را بر اساس بند ۳-۱ مصوبه ۱۶۳۶/۵ مورخ ۱۳۸۰/۴/۳۰ هیأت مدیره با ربح متعلقه می نماید. در صورتی که این اراضی در ۲۰ سال قبل به یمین پیروزی انقلاب اسلامی ایران توسط حکام شرع مستقر در دادگاه سابق شهرداری تهران و تعاونی ها و ارگان های جوشیده از انقلاب به کارمندان حقوق بگیران دولت و اقشار کم درآمد جامعه واگذار گردیده سازمان زمین سال ها بعد از واگذاری در اقدامی کم سابقه اراضی دایر مسکونی را به نام دولت جمهوری اسلامی ایران منتقل نموده و سازمان در این مدت در انتقال و واگذاری اسناد تعلیل نموده و از روند صدور اسناد توسط دوایر دولتی ثبتی ممانعت به عمل آورده نهایتاً در سال ۱۳۷۶ با روند صدور اسناد توسط دوایر ثبتی ممانعت به عمل آورده نهایتاً در سال ۱۳۷۶ با روند صدور اسناد توسط دوایر ثبتی ممانعت به عمل آورده نهایتاً در سال ۱۴۷ و قانون ثبت اسناد عملاً صدور اسناد را به بن بست کشانیده است و درخواست بهاء دولتی زمین را به نرخ روز می نماید. از آن جایی که ارزیابی های تقویم شده بیش از دستورالعمل شماره ۳۹۵/۱۰ مورخ ۱۳۶۸/۱۱/۱۶ بوده و با بهره پیش بینی شده در مصوبه تادیه بهاء خواسته شده سازمان خارج از توان مالی متقاضیان می باشد، مورد درخواستی سازمان خلاف قانون اساسی و شرع انور می باشد؛ لذا لغو مصوبه فوق الذکر (بند ۳-۱) و اجرای دقیق دستورالعمل ۳۹۵/۱۰ مورخ ۱۳۶۸/۱۱/۱۶ سازمان زمین شهری را تقاضا دارد.

مدیر کل املاک و حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره ۶۸۶۰/۶۹۳۷۸ مورخ ۱۳۸۰/۱۲/۱۱ اعلام داشته اند. شایان ذکر است که شاکی هیچ گاه برای دریافت زمین به این سازمان مراجعه نداشته قراردادی با این سازمان ندارد و زمین مورد واگذاری به نام برده از طریق غیر متعارف و بدون رعایت و ضوابط و مقررات قانون اراضی شهری و آئین نامه اجرایی آن صورت گرفته است. واگذاری ها سال های ۱۳۶۲ و ۱۳۶۳ توسط حاکم شرع ویژه مستقر در شهرداری تهران بر خلاف موازین قانونی وقت انجام یافته و منجر به در اختیار قرار گرفتن قطعات وسیعی از اراضی ملکی دولت به اشخاص غیر واجد شرایط و ساخت وسازهای بی رویه مغایر با ضوابط شهرسازی گردید. در همان سال ها سازمان زمین شهری وقت در جهت حل و فصل این واگذاری ها طی دستورالعمل شماره ۳۹۵/۱۰ مورخ ۱۳۶۸/۱۱/۱۶ وزیر مسکن و شهرسازی وقت مقرر گردیده تا ۱۲۰ مترمربع این اراضی به قیمت منطقه ای و مابقی به بهای کارشناسی به کسانی که اسامی آنها در فهرست واگذاری های حاکم شرع مستقر در شهرداری تهران قرار داشت پس از احراز واجد شرایط بودن (از حیث نداشتن واحد مسکونی) و به افراد غیر واجد شرایط چنانچه احداث بنا نموده باشند، با قیمت کارشناسی واگذار گردد. از آن جا که دستورالعمل مذکور صرفاً تا پایان سال ۱۳۷۱ قابلیت اجرایی داشت، متقاضیانی که ثبت به ادارات ثبت هدایت می شدند تا پرونده آنها بر اساس مقررات مرقوم مورد رسیدگی قرار گیرد. همان گونه که استحضار دارید طبق تبصره ۳ ماده ۱۴۸ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۰ هیأت های حل اختلاف چنانچه متقاضی فاقد واحد مسکونی بود و زمین مورد تصرف بیش از ۲۵۰ مترمربع مساحت نداشت رای به انتقال ملک به بهای منطقه ای می داد، لکن در سال ۱۳۷۶ با تصویب قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک به موجب بند (ه) تبصره ۳ ماده ۲ آن اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی در شهرهای بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیش تر موضوع بند (الف) و جزء اول بند (د) نیز به بهای عادله روز محاسبه می شود؛ لذا هیأت مدیره این سازمان به منظور تعیین تکلیف متقاضیانی که قبلاً از حاکم شرع مستقر در شهرداری زمین دریافت نموده اند، لکن بنا به دلایلی تا سال ۱۳۷۱ به سازمان زمین شهری وقت مراجعه نموده بودند و در جهت تسهیل و ترفیه حال ایشان وفق مصوبه شماره ۱۶۳۶/۵ مورخ ۱۳۸۰/۴/۳۰ با انتقال اراضی مورد نظر با همان روش پیش بینی شده در دستورالعمل شماره ۳۹۵/۱۰ مورخ ۱۳۶۸/۱۱/۱۶ وزیر مسکن و شهرسازی وقت بر اساس قیمت های سال



۱۳۷۱ النهایه تبدیل آن به ارزش ریالی فعلی و اخذ ۵۰ درصد بهای احتسابی به صورت نقد و مابقی طی اقساط سه ساله طبق دستور العمل فروش اقساطی مورد عمل بانک مسکن موافقت می نماید که مصوبه مرقوم به تأیید وزیر مسکن و شهرسازی در ذیل مصوبه نیز رسیده و ابلاغ می شود. لازم به توضیح است که اساساً چون این افراد در مهلت های اعلام شده در طول سال های ۱۳۶۸ الی ۱۳۷۱ می بایست جهت تعیین تکلیف به سازمان مراجعه نموده و بهای زمین تصرفی دولت را طبق دستور العمل یاد شده می پرداختند و مصوبه هیات مدیره این سازمان مبنی بر موافقت با پرداخت بهای زمین برای اشخاص واجد شرایط تا ۱۲۰ متر مربع به قیمت منطقه ای سال ۱۳۷۱ مغایر ضوابط و مقررات جاری علی الخصوص بند (د) تبصره ۴۵ قانون بودجه و مستلزم تحمیل بار مالی به این سازمان می باشد، لذا اجرای آن با تأیید و تنفیذ رئیس مجمع عمومی سازمان ملی زمین و مسکن و صرفاً همان گونه که در مصوبه آمده در صورت مراجعه متقاضی و پرداخت وجه طبق محاسبات مربوطه تا پایان سال جاری بوده و چنان چه متقاضیان بعد از پایان سال ۱۳۸۰ مراجعه نمایند مشمول مقررات لازم الاجرای وقت می باشند، بنا به مطلب معنونه فوق ملاحظه می فرماید که این سازمان نه تنها اجحافی به این افراد که سال ها بدون پرداخت بهای زمین ملکی دولت در آن احداث بنا و سکونت نموده اند روا نداشته بلکه تمهیداتی نیز با تصویب مصوبه مرقوم به منظور حل و فصل مشکل ایشان اتخاذ نموده و با عنایت به این که مصوبه مورد بحث صرفاً تا پایان سال ۱۳۸۰ قابلیت اجرایی دارد درخواست ابطال آن بی مورد بوده و تحصیل حاصل است لذا رد شکایت مطروحه مورد استدعا است. دبیر محترم شورای نگهبان در خصوص ادعای خلاف شرع بودن مصوبه مورد شکایت طی نامه شماره ۲/۷۰۳/۸۱/۳۰ مورخ ۱۳۸۱/۳/۲۲ ققهاء محترم شورای اعلام داشته اند، موضوع مصوبه ۱۶۳۶/۵/ مورخ ۱۳۸۰/۴/۳۰ سازمان ملی زمین و مسکن در جلسه مورخ ۱۳۸۱/۳/۲۱ ققهاء محترم شورای نگهبان مطرح شد که مغایر موازین شرع شناخته نشد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام والمسلمین دری نجف آبادی و با حضور رؤسای شعب بدوی و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید.



مال مشاع را قبل از افراز نمی توان با حدود اربعه معین به ثبت رسانید؛ بنا بر این تقاضای صدور سند مالکیت در وضع فعلی وجهه قانونی ندارد.

تاریخ رسیدگی: ۶۹/۱۰/۵

شماره دادنامه: ۲۲/۸۲۷

مرجع رسیدگی: شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور

خلاصه جریان پرونده:

در تاریخ ۶۷/۱۰/۷ معترض علیه به طرفیت معترض به خواسته اعتراض به مورد ثبت خوانده موضوع رای شماره ۳۶-۶۷/۴/۲۸ اصلاحی قانون ثبت مرقوم به مبلغ ۷۵۰۰۰۰ ریال تقدیم دادگاه حقوقی یک شهر کرد نموده و خلاصتاً توضیح داده مقدار ۷/۵ حبه مشاع از ۷۲ حبه مشاع شش دانگ مشاع مزرعه نجف آباد شهر کرد پلاک ۱۴ اصلی وقف بر امور عام المنفعه و تحت تولیت اداره کل حج و اوقاف استان می باشد. خوانده بدون رعایت حق موقوفه در کشت خوان لاغر آباد احداث مجمع مرغداری نموده و اکنون من غیر حق درصد ثبت آن بر آمده و چون عمل متشاکتی ترضیع حق موقوفه می باشد تقاضای رسیدگی و احقاق حق مسلم و محرز وقف و ابطال رای صادره را دارد مستندات ضمیمه دادخواست می باشد با تعیین وقت و ابلاغ به طرفیت خوانده ضمن لایحه تقدیمی خلاصتاً اظهار داشته اینجانب به شرح سند شماره ۱۶۷۸-۵۸/۲/۲۳ به صورت مشاعی از مزرعه نجف آباد مالک به صورت مفروز الرعايا متصرف هستیم و از سال ۱۳۵۰ به منظور احداث واحد مرغداری اقدام به ایجاد ساختمان نموده ام و به تجویز اصلاحی قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت تقاضای سند مالکیت به صورت مفروض کرده ام و هیچ گونه تجاوزی به عمل نیامده طبق صورت جلسه مورخ ۶۸/۱۱/۱ نماینده اداره اوقاف خلاصتاً اظهار داشته ملک به صورت مشاع می باشد و اگر احیاناً زراعین بین خود سهم بندی می کنند به خاطر سهولت در انجام زراعت می باشد و این عمل دال بر مفروض بودن ملک نمی باشد چون افراز ملک باید طی مراحل قانونی انجام شود ثالثاً خوانده با علم و اطلاع به مشاع بودن ملک اقدام به احداث بنا کرده رابعاً پروانه دمداری اثبات مالکیت نمی کند خامساً اداره اوقاف ثبت درخواست اجرای تبصره ۴ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد به املاک را دارد و پس از توضیحات به اظهارات طرفین در این جلسه دادگاه وضعیت ثبتی ملک را استعلام کرده که پس از وصول پاسخ و کسب نظر آقای مشاور دادگاه خلاصتاً چنین اظهار نظر کرده است... با توجه به محتویات پرونده و اظهارات نماینده خواهان و اظهارات خوانده هر چند اصحاب دعوی دارای مالکیت می باشند لکن چون خواندن ملک یک حبه مشاع از ۷۲ حبه مزرعه مورد بحث می باشد و مال مشاع را قبل از افراز نمی توان با حدود اربعه معین به ثبت رسانید؛ بنا بر این تقاضای صدور سند مالکیت در وضع فعلی وجهه قانونی ندارد دادگاه نظر به ابطال رای شماره ۳۶-۶۷/۴/۲۸ اصلاحی قانون ثبت موضوع پرونده کلاسه ۵-۱۲۶ حوزه ثبتی شهر کرد دارد... آقای لطف اله به نظریه مذکور اعتراض کرده و طبق لایحه اعتراضیه خلاصتاً اظهار داشته که فلسفه اصلاح قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت این است که ساختمان هایی که با مالکیت مشاعی و تصرفات مفروضی در املاک مشاع احداث شده تعیین تکلیف گردد و عمل این جانب به تجویز ماده مذکور بوده و رای شماره ۳۹-۶۷/۴/۲۸ اصلاحی قانون ثبت طبق موازین قانونی صادر شده است پس از ارسال پرونده به دیوان عالی کشور و ارجاع آن به این شعبه اینک در وقت بالا هیأت شعبه تشکیل با بررسی محتویات پرونده و مشاوره به شرح زیر اظهار نظر می نماید.

نظریه

اعتراضات معترض بر نظریه صادره وارد نمی باشد و نظریه مرقوم از هر حیث مدلل می باشد فلذا تأیید می گردد.