

به نام خدا

# آموزش قوانین و مقررات شهرسازی

**تدوین : مهندس نادر محمدی**

مدرس دانشگاه  
مدرس شهرداریها و دستگاههای اجرایی  
مدرس سازمان نظام مهندسی ساختمان

کارشناس رسمی دادگستری  
کارشناس پایه یک شهرسازی  
کارشناس پایه یک نقشه برداری

**۰۹۱۲۶۱۷۹۱۳۳**

شماره ۱ :

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها

## مقدمه :

در ابتدا به جایگاه ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در نظام حقوقی ایران به اختصار اشاره ای خواهیم کرد .

در یک تقسیم بندی کلی نظام حقوقی ایران به مراجع اداری و مراجع قضایی تقسیم می شوند که این مراجع نیز خود به مراجع عمومی و مراجع استثنایی تقسیم می شوند . مراجع قضایی عمومی همان دادگاههای عمومی موجود در نظام قضایی کشور می باشند مراجع قضایی استثنایی هم به دو شاخه کیفری و حقوقی تقسیم می شوند .

مراجع استثنایی حقوقی به مراجع حقوقی دادگستری ( رسیدگی به دعاوی اصل ۴۹ قانون اساسی رای وحدت رویه در خصوص صلاحیت دادگاه انقلاب ) و مراجع حقوقی غیر دادگستری ( عزل و نصب قضات) تقسیم می شود .

مراجع حقوقی دادگستری عملاً وجود ندارد هر چند که رسیدگی به دعاوی اصل ۴۹ قانون اساسی و همچنین رای وحدت رویه در خصوص صلاحیت دادگاه انقلاب در رسیدگی به دعاوی و اموال مصادره شده دادگاه مزبور به دعاوی و امور حقیقی خاصی رسیدگی می کند در عین حال باید این مراجع را مراجع کیفری محسوب نمود .

مراجع استثنایی کیفری شامل دادگاههای نظامی - دادگاه انقلاب و دادگاه ویژه روحانیت می باشد.

و اما مراجع اداری نیز به مراجع اداری عمومی که دیوان عدالت اداری تنها مرجع آن می باشد و مراجع اداری استثنایی که شامل مراجعی چون مراجع اختلاف مالیاتی ، مراجع صالح در اختلافات گمرکی و مراجع رسیدگی به اختلافات بین شهرداری و سایر اشخاص ، که در برگیرنده کمیسیون ماده ۱۰۰ مقرر در قانون الحاق بند ۳ به ماده ۹۹ و کمیسیون ماده ۷۷ می باشد .

توجه به توضیحات فوق الذکر باید گفت کمیسیون ماده ۱۰۰ از مراجع اداری استثنایی در نظام حقوقی کشور ما می باشد

نظام حقوقی ایران

مراجع اداری

مراجع عمومی

مراجع استثنایی

مراجع قضایی

مراجع استثنایی

مراجع عمومی

حقوقی

کیفری

مراجع حقوقی دادگستری

مراجع حقوقی غیر دادگستری

دیوان عدالت اداری

مراجع اختلاف مالیاتی،  
گمرکی و مراجع رسیدگی  
به اختلافات بین شهرداری  
و سایر اشخاص

رسیدگی به دعاوی  
اصل ۴۹ قانون اساسی  
- رای وحدت رویه در  
خصوص صلاحیت دادگاه  
انقلاب

عزل و نصب قضات

شامل دادگاههای  
نظامی - دادگاه انقلاب  
و دادگاه ویژه روحانیت

دادگاههای عمومی  
موجود

کمیسیون ماده ۱۰۰

## ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها

**– 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 می تواند 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 کند.**

**تبصره ۱-** در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی قلع تأسیسات 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 کمیسیونهایی 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 می‌کند که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً 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 ادامهٔ ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه  
جلوگیری می‌کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع  
را در کمیسیون مذکور مطرح کند در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذینفع  
به موضوع رسیدگی خواهد کرد. در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا  
قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه، تجاوز کند تعیین می‌کند.  
شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت  
مقرر اقدام به قلع بنا نکند شهردار راساً اقدام کرده و هزینهٔ آن را طبق مقررات  
آیین‌نامهٔ اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد کرد.

**تبصره ۲-** در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچ بن‌باز یا بن‌بست) رأی به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام کند (جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی برای هر متر مربع بنای اضافه بیشتر باشد). در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری کرد، شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بکند. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

**تبصره ۳-** در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری و صنعتی و اداری کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن‌باز یا بن‌بست) رأی به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع اسفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام کند (جریمه نباید از حداقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد). در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری کرد شهرداری مکلف است مجدداً پروانه را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب بکند. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد کرد.

جمع بندی

**تبصره ۴ -** در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از

اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی

رعایت شده باشد کمیسیون می‌تواند با صدور رأی اخذ جریمه به

ازاء 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 است از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را

به شهرداری اعلام کند. اضافه بنا زائد بر تراکم بر اساس مفاد

تبصره‌های ۲ و ۳ عمل خواهد شد. (توجه)

**تبصره ۵ - در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیرقابل استفاده**

**بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می‌تواند با توجه به**

**موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ، رأی به اخذ**

**جریمه‌ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش**

**معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته**

**پارکینگ باشد، صادر کند (مساحت هر پارکینگ با احتساب**

**گردش ۲۵ متر مربع می‌باشد). شهرداری مکلف به اخذ جریمه**

**تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می‌باشد.**

**تبصره ۶- (اصلاحی ۵۸/۶/۲۷) در مورد تجاوز به معابر شهر،**

**مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمانی و طرحهای مصوب رعایت بره‌های اصلاحی را بکنند، در صورتی که بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاری در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پروانه امر را به کمیسیون ارسال کند. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیونهای ماده ۱۰۰ است.**

**تبصره ۷ - (اصلاحی ۵۸/۶/۲۷) مهندسان ناظر ساختمانی موکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسوولیت آنان احداث می‌گردد، از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی کنند. هر گاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی کند و یا تخلف را بموقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی بطرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس کند. 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 صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به وسیله 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 یک یا چند مورد از جراید کثیرالانتشار اعلام می‌گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده ۱۰۰ بمدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضا مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری کند.**

**مأمورین شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمانها نظارت کند و هر گاه 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 صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأمورین شهرداری واجد جنبه جزایی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود. در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمان است و دستور شهرداری اجرا نشود می‌تواند با استفاده از مأمورین اجراییات خود و در صورت لزوم مأمورین انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام کند.**



**تبصره ۸- (اصلاحی ۵۸/۶/۲۷) دفتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانهای 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 کند. در مورد ساختمانهایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها (۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام 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 آن در سند انجام معامله بلامانع می باشد.**

**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 نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد، با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می باشد**

**تبصره ۹-** (الحاقی ۵۸/۶/۲۷) ساختمانهایی که پروانه ساختمانی آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر، صادر شده است از شمول تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف می‌باشند.

**تبصره ۱۰-** (الحاقی ۵۸/۶/۲۷) در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ده روز نسبت به آن رأی اعتراض کند، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده ۱۰۰ خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته‌اند. رأی این کمیسیون قطعی است.

**تبصره ۱۱-** (الحاقی ۵۸/۶/۲۷) آیین‌نامه 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 تجدیدنظر خواهد بود. نتیجه گیری

پایان

## **تاریخچه رسیدگی به تخلفات ساختمانی و کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری**

- در سال ۱۳۲۴ ماده ۲۷۶ قانون مجازات عمومی کسانی که بدون پروانه شهرداری و نقشه تصویب شده اقدام به ساختمانی نمایند که مشرف بر معابر عمومی و خیابان باشد به ۷ روز تا ۱۰ روز حبس تعزیری و از یکصد تا دویست ریال غرامت محکوم میگردد.
- سال ۱۳۳۴ بر اساس بند ۲۴ ماده ۵۶ قانون شهرداری از جمله وظایف شهرداریها صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی است که در شهر احداث می شود.
- سال ۱۳۴۵ در قانون اصلاحیه پاره ای از مواد جدید به قانون شهرداری به منظور الزام رعایت بند ۲۴ ماده ۵۶ و نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی الحاق ماده ۱۰۰ به قانون شهرداریها تصویب گردید.
- سال ۱۳۴۷ بر اساس تبصره ۴ ذیل ماده ۲۶ قانون نوسازی و عمران شهری دستگاههای دولتی نیز موظف گردیدند برای احداث ساختمان از شهرداری پروانه دریافت نمایند.

ادامه 

– ۱۳۵۲ با اصلاح تبصره ۱ ذیل ماده ۱۰۰ تغییراتی در نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی ایجاد گردید بر این اساس شروع عملیات ساختمانی خلاف نیز حسب درخواست شهرداری برای رسیدگی به این کمیسیون ارجاع و کمیسیون مکلف گردید ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی اتخاذ نماید در صورت تصویب قلع بناء مهلت مناسب که نبایست بیشتر از دو ماه باشد تعیین گردد.

– ۱۳۵۶ قانون الحاق تبصره ۶ به ماده ۱۰۰ تصویب شد.

– ۱۳۵۸ تبصره های ۲ و ۳ و ۴ و ۵ و ۶ و ۷ و ۸ به شکل فعلی اصلاح گردید.

– ۱۳۶۲ شورای محترم نگهبان در نظریه مورخ ۱۳۶۲/۰۲/۱۵ اعلام می دارد: « آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ چون مبتنی بر حکم حاکم شرع نمی باشند، شرعی نبوده و حکم حاکم شرع تعیین شده از سوی شورای عالی قضایی که طبق مقررات قضایی شرعی و قانونی رأی میدهد شرعی و قانونی است» پس نتیجتاً امر رسیدگی در کمیسیون های ماده ۱۰۰ که به تخلفات ساختمانی رسیدگی میشد متوقف و به جای آن پرونده های مربوط به تخلف ساختمانی به مرجع تظلمات عمومی یعنی دادگستری ارسال گردید.

ادامه

– در اوایل سال ۱۳۶۷ بود که تعزیرات حکومتی با استفاده از اجازه کلی حضرت امام خمینی (ره) و بر اساس آیین نامه صادره از نخست وزیر وقت در تاریخ ۱۳۶۷/۰۳/۱۵ در شهرداری ها تشکیل و کار رسیدگی به تخلفات ساختمانی را وفق آیین نامه تعزیرات حکومتی در شهرداری های کشور بر عهده گرفت.

اما گفتنی است که پس از چندی همین کمیسیون های تعزیرات نیز بنا به دلایلی تعطیل گردید و لیکن بنا به ضرورت رفع مشکلات حاصل از ساخت و ساز بی رویه در کلان شهر ها و در اواخر سال ۱۳۶۷ شهرداری تهران را بر آن داشت تا طی شرحی مفصل از معضلات موجود و ضمن بیان موضوع و مشکلات جدید، خواستار اجازه فعالیت مجدد کمیسیون های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری شد.

نهایتاً فعالیت مجدد کمیسیون ماده ۱۰۰، مستند است به تنفیذ مع الواسطه امام خمینی (ره) در اواخر سال ۱۳۶۷ که شروع و آغازی مجدد را پس از سالیانی تجربه کرد و اعلام گردید: « ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به قوت خود باقی است و شهرداری تهران هیچ مانعی بر سر اجرای آن ندارد.»

از اواخر سال ۱۳۶۷ تاکنون، در سرتا سر کشور و در حجمی وسیع و گسترده و به نحوه عام و فراگیر این کمیسیون های ماده ۱۰۰ هستند که فعال و بر اساس مقررات مندرج در ماده ۱۰۰ و تبصره های ذیل آن، به تخلفات ساختمانی رسیدگی می نمایند.

## توجه :

این ماده مربوط به مناطق خارج از حریم شهر نبوده و صرفاً ناظر به مناطق در محدوده و حریم شهر می باشد . در مورد ساختمانهایی که در خارج از حریم شهرها احداث می شود قانونگذار مواردی را برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی در تبصره ۲ از بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری به منظور جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف کمیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور ، قوه قضائیه و وزارت مسکن و شهرسازی در استانداری ها پیش بینی کرده است.

# سؤال پاسخ داده شده توسط اداره کل امور شوراهاى اسلامى شهر و شهردارىهاى وزارت كشور

**سؤال - آیا منظور از ارزش معاملاتی ساختمان قید شده در تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری همان  
ارزش معاملاتی ملاک عمل دارایی است؟**

**پاسخ به شماره ۱۲۹۱۱/۳۴ مورخ ۱۲/۷/۶۸ به شرح زیر است:**

« غرض قانونگذار از آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان مسلماً امری جدا از ارزش معاملاتی املاک  
موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم است، بنا به دلایل زیر: »

۱- تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ اشاره به آئین نامه ارزش معاملات ساختمانی دارد در صورتیکه ماده ۶۴ قانون  
مالیاتهای مستقیم اشاره به معاملات املاک می نماید.



## نظریه شماره ۳۵۶۷/۷ مورخ ۲۳/۵/۷۶

سؤال: در فرض اینکه تخلف ساختمانی در سال ۱۳۷۰ تحقق یافته، لیکن پرونده متخلف در سال ۱۳۷۶ در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مطرح گردیده باشد ملاک اخذ جریمه، تعرفه سال ارتکاب تخلف ساختمانی است یا زمان طرح پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰؟

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

مبنای تعیین و مطالبه جریمه در تخلفات ساختمانی ارزش منطقه‌ای زمان وقوع تخلف است و اگر شهرداری به موقع اقدام برای وصول جریمه نکرده است نمی‌توان اشخاص را بر مبنای ارزش منطقه‌ای پس از وقوع تخلف مخصوصاً اگر شدیدتر و بیشتر باشد محکوم نمود و در حقیقت زیان عدم مطالبه و عدم اقدام به موقع شهرداری را متوجه اشخاص کرد

شاخص های تعیین ضریب تبصره ۲ و ۳ ماده  
صد قانون شهرداریها

مصالح مصرفی

موقعیت ملک از نظر  
مکانی

نوع استفاده از فضای  
ایجاد شده

کوچه بن باز یا  
بن بست

در بر خیابانهای اصلی  
یا خیابانهای فرعی

یک دوم تا سه برابر ارزش معاملاتی برای تبصره

۲

دوم تا چهار برابر ارزش معاملاتی برای تبصره ۳

بازگشت

## قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن

مصوب ۱۳۵۳.۴.۱۶

### ۲ - طرح جامع شهر :

طرح جامع شهر عبارت از طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به **حوزه‌های** مسکونی ، صنعتی بازرگانی ، اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندیهای عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهای خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی، مناطق نوسازی، بهسازی و اولویتهای مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.

# نظام پهنه‌بندی در طرح جامع جدید شهر تهران

"پهنه‌بندی شهر تهران" به منظور جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کارکردها و کاربری‌ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری تدوین شده است. نحوه استفاده از اراضی در سطح شهر تهران براساس ضوابط مشخص، در چهار پهنه متمایز و کلان به شرح زیر تعریف شده است:

- ۱ - پهنه کلان سکونت (R)
- ۲ - پهنه کلان فعالیت (S)
- ۳ - پهنه کلان مختلط (M)
- ۴ - پهنه کلان پهنه حفاظت (سبز و باز) (G)

## نظریه شماره ۴۸۲۷/۷ مورخ ۷۰/۷/۱

**سؤال:** شخصی مبادرت به احداث ساختمانی کرده و بدون پروانه واحد تجاری احداث نموده است پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مطرح و منتهی به محکومیت متخلف به پرداخت عوارض و جریمه شده است. مع ذلک شهرداری علاوه بر جریمه مقرر در رأی کمیسیون برای احداث بنا نیز مطالبه عوارض می‌نماید، سؤال این است که آیا شهرداری مجاز به دریافت هر دو نوع عوارض و جریمه هست یا خیر؟

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

عوارض مقرر برای احداث ساختمان به ازای هر مترمربع، جدا از حق وصول عوارض و جریمه‌های مربوط به تخلف ساختمانی طبق رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است و مرجع رسیدگی به اختلاف بین مالک و شهرداری نیز فرق می‌کند زیرا مراجع رسیدگی به اختلاف بین مالک و شهرداری در مورد عوارض احداث ساختمان کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری و در مورد تخلفات ساختمانی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون مذکور است.

## نظریه شماره ۴۸۲۷/۷ مورخ ۷/۷/۲۰

«شهرداری با دریافت جریمه‌های مقرر باید گواهی پایان کار صادر نماید در صورت استنکاف می‌توان به دیوان عدالت اداری شکایت نمود.»

سؤال: کمیسیون ماده ۱۰۰ رأی بر پرداخت جریمه طبق تبصره‌های ۴ و ۵ ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداری صادر کرده و مالک کلیه جرایم مندرج در رأی کمیسیون را پرداخت کرده است، آیا در این وضعیت شهرداری می‌تواند از صدور گواهی پایان کار امتناع کند؟

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

مقررات تبصره‌های ۴ و ۵ ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، این اداره را مکلف نموده است با دریافت جریمه برگ پایان کار را صادر نماید در صورتی که شهرداری کتبا اظهاری بر عدم امکان صدور گواهی پایان کار نموده باشد و بدون عذر موجه از صدور آن خودداری کند، این تصمیم با توجه به بند «پ» ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری قابل شکایت در این مرجع است و رأی صادره از دیوان عدالت اداری برای شهرداری الزام‌آور است.

## نظریه شماره ۳۲۷۴/۷ مورخ ۷۲/۲/۶

**سؤال: با عنایت به تبصره ۱۰۰ قانون شهرداری آرای صادره از کمیسیون بدوی قابل تجدید نظر در کمیسیون تجدید نظر است. آیا ممکن است یک یا چند کمیسیون همواره بدوی و یک یا چند کمیسیون همواره تجدیدنظر باشد؟**

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

با توجه به تبصره ۱۰ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، ابتدا کمیسیون بدوی به تخلفات ساختمانی رسیدگی می‌کند و در صورت اعتراض کمیسیون تجدید نظر مجدداً رسیدگی می‌نماید. اعضای کمیسیون تجدید نظر غیر از اعضای کمیسیون بدوی هستند که قبلاً به پرونده رسیدگی کرده‌اند از این تبصره چنین استنباط می‌شود که هر یک از دو کمیسیون مذکور هم می‌تواند کمیسیون بدوی باشد و هم تجدید نظر، و لذا هیچ یک از این دو کمیسیون، قانوناً همیشه کمیسیون بدوی یا کمیسیون تجدیدنظر نیست.

سؤال: در مواردی که احکام صادره از کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری قطعیت یافته باشد و متخلف به دیوان عدالت شکایت کرده باشد، آیا احکام صادره از کمیسیون‌ها را می‌توان تا صدور حکم قطعی از دیوان عدالت اداری بلااجراء گذاشت؟

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

آرای قطعی کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر مذکور در تبصره‌ها ۱ و ۱۰ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری که ابلاغ شده باشد به شرح مندرج در قانون مزبور قابل اجراء است و به موجب بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری، رسیدگی به شکایات و اعتراضات از آرای فوق‌الذکر در مرجع مذکور منحصرأ از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها جنبه شکلی دارد نه ماهوی، لذا مانع اجرای احکام قطعی کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ نمی‌شود. مگر آنکه دیوان عدالت اداری به موجب تبصره الحاقی به ماده ۱۰ قانون دیوان مصوب ۱۳۷۲ دستور موقت بر توقیف عملیات اجرایی تا تعیین تکلیف قطعی صادر نماید.



## نظریه شماره ۵۵۲/۷ مورخ ۸۱/۱/۲۵

سؤال: ۱- آیا مأمورین شهرداری برای جلوگیری از احداث بنای خلاف پروانه در زمین محصور نیاز به مراجعه به مقامات قضائی دارند؟

۲- آیا شهرداری بدون مراجعه به دادگاه حق جلوگیری از عملیات ساختمانی و تخریب بنای احداثی را دارد؟

۳- چنانچه بنای احداثی برخلاف پروانه در حال احداث بوده و دارای مصالح ساختمانی در پای کار باشد وظیفه مأمورین شهرداری چیست و چگونه می‌توانند از احداث بنا جلوگیری نمایند؟

## نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

۱- برای ورود به زمین محصور جهت جلوگیری از احداث بنای غیرمجاز اجازه رئیس دادگستری لازم است.

۲- شهرداری بدون مراجعه به دادگاه حق جلوگیری از عملیات ساختمانی دارد ولی حق تخریب بنای مستحدثه را ندارد.

۳- شهرداری حق جلوگیری از عملیات ساختمانی برخلاف پروانه ساختمانی را دارد و لذا می‌تواند ادامه عملیات ساختمانی را متوقف سازد و از طریق مأمورین شهرداری و در صورت نیاز با کمک نیروهای انتظامی از ادامه کار جلوگیری نماید. جمع‌آوری آلات و ادوات مورد استفاده در تخلف، فقط در صورتی امکان‌پذیر است که راه دیگری برای جلوگیری از احداث بنای غیرمجاز نباشد و در صورت جمع‌آوری آلات و ادوات مذکور، این اموال به صورت امانت در اختیار شهرداری خواهد بود تا پس از فراهم شدن شرایط قانونی احداث بنا به صاحب آن مسترد شود.

ضمناً مأمورین شهرداری حق بازداشت افراد را ندارند

بازگشت

**سؤال: تعدادی از اعضای کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اعتقاد دارند که به استناد مواد ۳۵ و ۴۰ قانون مجازات اسلامی می‌توانند میزان جریمه متخلف ساختمانی را از حداقل جریمه قانونی تخفیف داده و یا جریمه را به حالت تعلیق در آورند، آیا نظریه مذکور موجه و قانونی است یا خیر؟**

### **نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه**

**اعمال مقررات مربوط به تخفیف مجازات، خاص دادگاه‌ها و مجازات‌ها است و کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری نمی‌تواند به آن استناد کرده جریمه را از حداقل مجازات اسلامی کاهش داده و یا آن را معلق سازد**

## تأثیر نظریه کارشناسی

بموجب تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها قانونگذار مهندس ناظر ساختمان و مامورین شهرداری را مکلف به اعلام تخلف از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی نموده است در حالیکه طبق مواد ۲۵۷ و ۲۶۱ قانون این دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی در موارد کارشناسی و معذور بودن کارشناس جهت کارشناسی همان موارد معذوریت دادرس قید گردیده است نظر به وجود رابطه خادم و مخدومی و اینکه کارشناس کارمند شهرداری میباشد و اظهار نظر کارشناس مبنای صدور رای توسط اعضای کمیسیون میباشد با اصل دادرسی عادلانه در تعارض است و در واقع کارمندان شهرداری صلاحیت اعلام تخلف را دارند ولی صلاحیت کارشناسی بدلیل عذر موجه را ندارند. قانونگذار برای اعضای کمیسیون بصورت مستقل و برای متخلف حق اعتراض به نظریه کارشناسی را قایل نگردیده است تا در صورت اعتراض متخلف یا صلاحدید اعضا کمیسیون مستندا به مواد ۲۵۹ و ۲۶۰ قانون فوق الذکر موضوع به هیئت کارشناسی ارجاع گردد.

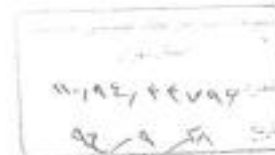
شهر داران محترم شهر دار بهای تابعه استان

موضوع: املغاده از کارشناسان رسمی دادگستری رشته شهرسازی - برنامه ریزی شهری) در هیات های کارشناسی کمیسیون های شماره های ساده ۱۰۰

سازمان

احتراماً، به پیوست تصویر نامه شماره ۱۱۰۱۹۴۱۳۹۹۱۶ مورخ ۹۴/۸/۲۵ سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران مبنی بر پیشنهاد و تاکید بر "استفاده از کارشناسان رسمی دادگستری رشته شهرسازی ( برنامه ریزی شهری) در کمیسیون موضوع ساده ۱۰۰ قانون شهرداری" برای املغاد و بهره برداری ارسال می گردد.

حسین رگویی



رونوشت:

جناب آقای سلیم آبادی - مدیر کل محترم دفتر امور برای املغاد  
جناب آقای مطرف - رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران برای املغاد

( آدرس: میدان آرژانتین، خیابان آفریقا، جنب ساختمان وزارت راه و شهرسازی، استان تهران )

تلفن: ۰۲۱-۸۸۶۶۷۸۰ - ۰۲۱-۸۸۶۶۷۸۲

www.omranitehran.ir



**نظریه شماره ۳۶۳۱/۷ مورخ ۱۰/۷/۷۵**

**«سؤال: با توجه به اینکه در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، کلمه اعلام و ابلاغ به طور مطلق، بدون تعیین نحوه و مسؤل اجرای آن ذکر شده است آیا اعلام و ابلاغ مذکور تابع چه قواعد قانونی می‌باشد و به چه نحو عمل می‌شود؟»**

**نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه**

**در قوانین و مقررات شهرداری‌ها نحوه ابلاغ و اعلام احکام و اخطاریه‌های مربوط به شهرداری‌ها مشخص نشده و هر چند رعایت مقررات قانون آیین دادرسی مدنی الزامی نیست ولی در نبودن قانون اولی این است که طبق قانون آیین دادرسی مدنی عمل شود**

**بازگشت**

«سؤال: در بعضی از املاک که ساخت و ساز غیرمجاز صورت می‌گیرد قسمتی از ساخت و ساز بنای مسکونی و قسمتی هم بنای تجاری است در این‌گونه موارد با توجه به تبصره‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، جریمه چه مقدار تعیین می‌شود؟

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

با توجه به صراحت تبصره ۴ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در مورد استعلام برای بنای مسکونی براساس یک دهم ارزش معاملاتی و برای بنای تجاری براساس یک دهم ارزش معاملاتی یا یک پنجم سرقفلی (هر کدام که بیشتر باشد) جریمه تعیین و

مجموعاً مورد حکم واقع می‌شود

بازگشت

تشکیل کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری فقط با حضور و امضای سه نفر نمایندگان دادگستری، انجمن شهر و وزارت کشور معتبر است

سؤال: آیا رأی اکثریت اعضای کمیسیون مناط اعتبار است یا رأی به اتفاق آراء. ضمناً چنانچه فقط دو نفر از سه نفر عضو در جلسه حضور داشته باشند و هر دو عضو یک نظر داشته باشند صدور رأی ممکن است یا خیر؟

نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

با توجه به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و اصلاحیه‌های بعدی و تبصره‌های ذیل آن و به خصوص تبصره ۱ ماده مذکور که اعضای کمیسیون را از نمایندگان وزارت کشور و قاضی دادگستری و عضو انجمن شهر تعیین کرده است، فقط تشکیل کمیسیون با حضور هر سه عضو معتبر می‌باشد و آرای صادره طبق همان تبصره با اکثریت آراء خواهد بود.

## نظریه شماره ۷/۲۶۷۸ مورخ ۲۲/۵/۷۶

«سؤال: مالکی با اخذ پروانه ساختمانی اقدام به احداث بنا نموده ولی برخلاف مندرجات پروانه، در قسمتی از ساختمانی بنای اضافی احداث کرده و جدا از ساختمان نیز مستحدثاتی به وجود آورده است، تخلف مذکور چگونه ارزیابی می‌شود؟»

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

چنانچه کسی با اخذ پروانه ساختمانی و با اتمام آن و اخذ پایان کار اقدام به ساختن بنای اضافی کرده باشد و یا در ضمن احداث بنا، اضافه بنا به وجود آورده باشد چنانچه بنای اضافی متصل به بنای مذکور باشد اقدام شخص برخلاف پروانه بوده و مشمول تبصره‌های ۲ و ۳ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است اما اگر اضافه بنا، جدا از بنای اصلی باشد مورد مشمول تبصره ۴ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری بوده و بر مبنای آن عمل می‌شود.



## نظریه شماره ۳۷۵/۷ مورخ ۲۷/۱/۷۷

**سؤال: نظر به اینکه املاک تعدادی از مالکین قبلاً در خارج از محدوده قانونی شهر بوده و در آن اقدام به احداث بنای غیرمجاز شده یا مزاد بر پروانه یا خلاف پروانه ساخته شده و در حال حاضر در محدوده شهر قرار گرفته است، آیا رسیدگی به این تخلفات در صلاحیت کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است یا مرجع دیگر؟**

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

چنانچه اراضی مذکور در استعلام قبلاً خارج از محدوده شهر بوده و بدون اخذ مجوز از بخشداری محل در آن احداث بنا شده باشد و یا اینکه با داشتن مجوز (پروانه ساختمانی) اضافه بنای زائد بر تراکم داشته باشد و اکنون آن اراضی در محدوده قانونی شهر قرار گرفته باشد موضوع قابل طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است.

ادامه

## نظریه شماره ۴۰۲۷/۷ مورخ ۷۷/۵/۳۱

سؤال: چنانچه در مورد ملکی، رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ مبنی بر تخریب به لحاظ عدم پرداخت جریمه از ناحیه متخلف باشد و شهرداری مایل به اجرای حکم تخریب نباشد براساس کدام ماده می‌تواند حکم تخریب را اجرا نکند؟

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

مقررات ماده ۱۰۰ قانون شهرداری از قواعد آمره است و شهرداری مکلف به اجرای آن مقررات می‌باشد لذا چنانچه رأی کمیسیون مبنی بر محکومیت متخلف به پرداخت جریمه باشد و مالک از پرداخت آن استنکاف نماید، در این صورت شهرداری به استناد قسمت اخیر تبصره ۲ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری باید پرونده را جهت صدور رأی تخریب به کمیسیون ذی‌ربط ارجاع نماید. پس از صدور رأی مبنی بر تخریب به شرحی که فوقاً ذکر شد و نیز در مواردی که کمیسیون رأساً مبادرت به صدور رأی تخریب می‌نماید، شهرداری موظف و مکلف به اجرای رأی کمیسیون است و نمی‌تواند به عذر اینکه نظر بر تخریب بنا ندارد از تخریب خودداری نماید.

## نظریه شماره ۷/۷۲۵۱ مورخ ۲۳/۱۰/۷۷

سؤال: طبق تبصره ۴ اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، چنانچه متخلف از پرداخت جریمه مقرر خودداری نماید و تخلف مربوط به اضافه بنای زائد بر پروانه باشد شهرداری پرونده را به کمیسیون ارجاع داده و کمیسیون رأی بر تخریب می‌دهد اینک در مورد بنایی که اساساً پروانه ساختمانی برای آن صادر نشده، چنانچه متخلف از پرداخت جریمه امتناع کند تکلیف چیست؟

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

هر چند در تبصره ۴ اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری تصریح نشده است به اینکه در صورت استنکاف از پرداخت جریمه، پرونده جهت صدور حکم تخریب به کمیسیون اعاده شود ولی با توجه به اینکه در مورد ساختمان‌های دارای پروانه این امر تصریح شده است، در مورد ساختمان‌های فاقد پروانه به طریق اولی جایز است و نمی‌توان گفت که ساختمان دارای پروانه در صورت عدم پرداخت جریمه تخریب شود اما ساختمان بدون پروانه که حکم اول آن طبق تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قلع بنا است در صورت عدم پرداخت جریمه به حال خود باقی بماند چنین تفسیری مخالف روح قانون و نظر قانونگذار است.

## توجه :

عضویت عضو قاضی در کمیسیون های ماده صد قانون شهرداری ها و تاثیر رای قاضی در مفاد آراء صادره از کمیسیون و اینکه انتخاب چنین قاضی غالبا از بین قضات دادگاههای کیفری و دادسرا صورت می گیرد . ولی از آنجایی که معرفی قاضی از بین قضات دادگاههای کیفری تکلیف قانونی نیست و همچنین وجود قاضی دادگستری در کمیسیون ها، دلیل بر قضایی بودن « کیفری ، مدنی » آنها نیست. از آنجایی که طبق بند ۲ از ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری، احکام صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری است، می توان فهمید که آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ها از سنخ کیفری و قضایی نیست. النهایه موضوعات و آراء صادره این ماده قانونی از نوع کیفری و حقوقی نبوده، بلکه ماهیتی مستقل دارند.

## نظریه شماره ۷/۴۴۵۲ مورخ ۲۲/۶/۷۸

**سؤال: آیا زمانی که کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ رأی بر جریمه متخلف ساختمانی می‌دهند، مالک یا ذی‌نفع از چه تاریخی مکلف به پرداخت جریمه خواهد بود و در صورت عدم پرداخت شهرداری چه تکلیفی دارد؟**

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های آن، مهلت معلوم و مشخصی جهت پرداخت جریمه از طرف متخلف محکوم، پیش‌بینی نشده است. بنابراین می‌توان گفت، مهلت پرداخت جریمه مهلتی است که شهرداری تعیین و مقرر می‌دارد که نقداً پرداخت و یا به نحو اقساط تأدیه شود در صورتی که متخلف، جریمه مقرر را در مهلت تعیین شده در اعلام شهرداری نپردازد، شهرداری پرونده را به کمیسیون اعاده نموده و کمیسیون صادرکننده رأی قبلی با توجه به تبصره‌های ۲ و ۳ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری حکم بر تخریب بنای احداثی مورد جریمه صادر خواهد کرد.

ادامه

## نظریه شماره ۷/۴۴۵۲ مورخ ۲۲/۶/۷۸

**سؤال: آیا اقدام به احداث ساختمان پس از انقضای مدت اعتبار تعیین شده در پروانه صادره از سوی شهرداری در حکم احداث ساختمان بدون پروانه است یا خیر؟**

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

**اقدام به احداث ساختمان پس از انقضای مدت اعتبار تعیین شده در پروانه ساختمانی در حکم احداث بنا، بدون داشتن پروانه ساختمانی است زیرا پروانه سابق‌الصدور به علت انقضای مدت فاقد ارزش قانونی خواهد بود مگر اینکه احداث بنا در مهلت مندرج در پروانه شروع شده باشد که در این صورت ادامه آن مغایر پروانه نیست**

با بنای احداثی بدون پروانه چگونه رفتار می‌شود؟

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

کسی که بدون پروانه احداث ساختمان نموده است اگر ساختمان او مطابق اصول فنی و یا بهداشتی و شهرسازی باشد، به استناد تبصره ۴ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری کمیسیون می‌تواند او را به پرداخت جریمه محکوم نماید. این جریمه برای آن مقدار از ساختمان که در حد تراکم مجاز است به ازاء هر مترمربع حسب مورد یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی آن خواهد بود و نسبت به آن مقدار از ساختمان که اضافه بر تراکم مجاز باشد در مورد ساختمان‌های واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی به قرار هر مترمربع یک دوم تا ۳ برابر ارزش معاملاتی ساختمان و در مورد بنای زائد بر تراکم مجاز واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری و صنعتی و اداری از قرار هر مترمربع دو برابر تا چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان خواهد بود.

نظریه شماره ۷/۲۱۰۶ مورخ ۳۰/۳/۸۴

**سوال :**

اضافه بنای مازاد بر پروانه آیا تخریب می شود یا جریمه؟

**نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه**

۱- اضافه بنای زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی، اعم از اینکه در حد تراکم بوده یا مازاد بر آن باشد، در **صورت عدم ضرورت** قلع اضافه بنا بر اساس تبصره ۲ ماده ۱۰۰ شهرداری فقط یک جریمه به آن تعلق می گیرد.

بازگشت



## نظریه شماره ۳۵۲۱/۷ مورخ ۸۷/۶/۱۰

سؤال: آرائی که از کمیسیون بدوی یا تجدیدنظر ماده ۱۰۰ قانون شهرداری صادر شود و در دیوان عدالت اداری نقض می‌گردد به چه کمیسویی ارجاع شده و آن کمیسیون چه تصمیمی می‌گیرد

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

اولاً: با توجه به مقررات جدید دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۸۵ کمیسیون‌های هم عرض وفق ماده ۱۴ و تبصره آن مکلفند بر مبنای رأی قطعی دیوان عدالت اداری اقدام به صدور رأی نمایند در این صورت چنانچه شعبه هم عرض شعبه تجدیدنظر کمیسیون ماده ۱۰۰ باشد رأی صادره نسبت به شهرداری قطعی و لازم الاجراء خواهد بود اما اگر کمیسیون هم عرض کمیسیون ماده ۱۰۰ بدوی باشد شهرداری می‌تواند نسبت به رأی صادره در کمیسیون تجدیدنظر ماده ۱۰۰ اعتراض نماید. ضمناً طبق ماده ۱۰۰ از قانون شهرداری و تبصره‌های آن کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر تقسیم نشده بلکه هر کمیسویی که در ابتدای امر پرونده به آن ارجاع شده باشد کمیسیون بدوی و هر کمیسویی که اعتراض به رأی کمیسیون بدوی به آن ارجاع گردد کمیسیون تجدیدنظر نامیده می‌شود و لذا پرونده پس از اعاده از دیوان عدالت اداری به کمیسویی ارجاع می‌شود که قبلاً به موضوع رسیدگی نکرده و رأی نیز صادر ننموده است.

ثانیاً: چنانچه کمیسیون هم عرض کمیسیون تجدیدنظر بوده و رأی کمیسیون برخلاف دادنامه صادره از دیوان عدالت بوده باشد مالک ساختمان می‌تواند مجدداً از رأی صادره به دیوان عدالت اداری شکایت نماید و اگر کمیسیون هم عرض کمیسیون بدوی باشد و رأی صادره برخلاف تصمیم دیوان عدالت باشد مالک ساختمان می‌تواند نسبت به رأی مذکور درخواست تجدیدنظر نماید.

ثالثاً: مهلت اعتراض از رأی صادره در کمیسیون بدوی به کمیسیون تجدیدنظر حسب مقررات قانونی ده روز است.

## تجاوز به معابر

در مورد تجاوز به معابر شهر باید بگوییم که منظور قانون گذار عدم عقب نشینی مالک بوده و واژه تجاوز از باب تسامح و تساهل بوده است. چرا که تجاوز به معابر شهر مشمول عناوین کیفری چون تصرف عدوانی می شود. مالکین تخلف تجاوز به معابر شهر مذکور در تبصره ۶ ماده ۱۰۰ زمانی تحقق پیدا می کند که مالک بنا در هنگام نوسازی بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه و با عدم رعایت بره‌های اصلاحی مصوب شهرداری و مراجع مربوطه را شروع به ساختن ملک جدید کنند و یا به نحوی از آنجا تجاوزی به ملک سابق خود و ملک فعلی شهرداری انجام دهند.

## وزارت کشور بخشنامه شماره ۱/۳/۳۴/۲/۱۹۰۹۵ - ۷۶/۱۱/۱۹، به استانداران

با توجه به سؤالات مطروحه از سوی برخی از شهرداریها و اعضای محترم کمیسیونهای ماده صد قانون شهرداری، در خصوص این که آیا ارزش معاملاتی زمان وقوع تخلف، ملاک محاسبه جریمه از سوی کمیسیونهای ماده صد خواهد بود و یا ارزش معاملاتی روز؛ لذا بدین وسیله اعلام می دارد، نظر به اینکه تعیین دقیق زمان وقوع تخلف، خصوصاً در مورد ساختمانهای قدیمی که بدون اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری و یا مغایر مفاد پروانه صادره، احداث و به پایان رسیده و سالها مورد بهره برداری قرار گرفته است امکان پذیر نمی باشد؛ و از طرفی مطابق قسمت اخیر تبصره "یک" ذیل ماده صد قانون شهرداری، که طی آن شهرداری موظف است به محض جلوگیری از عملیات ساختمانی (عدم تأیید عملیات و جلوگیری از صدور گواهی پایان ساختمان به منزله توقف روند تکوینی موضوع و تعیین وضعیت ساختمان می باشد)، ظرف یک هفته موضوع را در کمیسیون ماده صد مطرح نماید **بنا بر این ارزش معاملاتی زمان توقف عملیات ساختمانی (توقف چه به صورت فیزیکی و یا خودداری از تأیید و ارائه گواهی لازم) و ارجاع موضوع به کمیسیون ماده صد، می تواند ملاک محاسبه و تعیین جریمه از سوی اعضای محترم کمیسیون ماده صد باشد.** مقتضی است دستور فرمایید، مراتب جهت اقدام لازم به شهرداریهای تابعه ابلاغ گردد.

بازگشت

۲- ارزش معاملاتی موضوع قانون مالیاتهای مستقیم با توجه به مفاد قانون مذکور به خصوص مواد ۶۰ و ۶۱ آن دارای کاربرد در تعیین مالیات متعلق به املاک است. در صورتیکه ارزش معاملات ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری صرفاً برای تعیین ارزش معاملات ساختمان به منظور اخذ جریمه مورد استفاده قرار می گیرد.

۳- اگر قرار می بود ارزش املاک موضوع ماده ۶۴ که تعیین کنندگان آن ۶ عضو نمایندگان (اقتصاد و دارایی، مسکن و شهرسازی، ثبت اسناد و املاک، ۲ نفر بصیر به انتخاب شورای شهر) می باشند ملاک عمل کمیسیونهای ماده صد باشد، قانونگذار مجدداً تهیه آنها به شهرداری و تصویب آنها به شورای شهر محول نمی نمود.

اضافه می نماید که تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ مصوب سال ۱۳۵۸ بوده و در همان زمان قانون مالیاتهای مستقیم مصوب سال ۱۳۴۵ حاکم و مطابق تبصره ۲ ماده ۲۳ آن هیئت دیگری مسئول تهیه ارزش معاملاتی بوده اند.

فلذا اگر قصد قانونگذار استفاده از ارزش معاملاتی دارایی بود نمی بایستی مجدداً تهیه آنها به شهرداری محول کند. تذکر دیگر اینکه در تمام طول دوران فعالیت کمیسیونهای ماده صد در شهرداری تهران ارزش معاملات ساختمانی توسط شهرداری تهیه و به تصویب رسیده است.

## پهنه کلان سکونت (R)

محدوده‌هایی از شهر که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک‌های خالص مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسی‌ها و خدمات (اعم از غیرانتفاعی و انتفاعی) پشتیبان سکونت است. در این پهنه به منظور تأمین امنیت و آرامش، اعم از انتفاعی و غیرانتفاعی، استقرار طیفی گسترده از فعالیت‌ها ممنوع و یا مشروط بوده و **صرفاً استقرار فعالیت‌های تجاری و خدمات شامل؛ فضای سبز، آموزشی، بهداشتی – درمانی، فرهنگی، مذهبی، تفریحی – گردشگری، ورزشی و پارکینگ های عمومی در مقیاس محلات و نواحی، مرتبط با نیاز های اولیه ساکنان، مجاز است.**

علاوه بر این در این پهنه سعی شده است، به منظور کاهش تقاضای سفر و افزایش سرزندگی در محیط‌های مسکونی، ضمن ساماندهی واحدهای تجاری و تمرکز نسبی در مراکز محلات، استقرار واحدهای خرد تجاری در جهت رفع مایحتاج روزمره ساکنین در نزدیکترین فاصله و به نحو مناسب و صرفاً در مقیاس محلات نیز تأمین گردد.

**تاریخ دادنامه: ۹۰/۱۲/۱۵ شماره دادنامه: ۵۷۸ کلاس پرونده: ۹۰/۱۳۰۹**

## **رای هیأت عمومی**

**مطابق تبصره ۱۰ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ برای شهرداری و مالک حق اعتراض به آراء کمیسیونهای ماده صد قانون شهرداری در فرجه مقرر پیش بینی شده است. با توجه به حکم قانونی مذکور، در فرضی که کمیسیون تجدیدنظر تبصره های ماده صد قانون شهرداری، اعتراض شهرداری را موجه تلقی کند، تشدید مجازات تخلف ارتكابی منعی ندارد. علی هذا نتیجه رأی شعبه ۲۷ دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۱۳۱۷-۱۸/۵/۸۹ که بر رد اعتراض شاکی در تشدید مجازات تخلف ارتكابی توسط کمیسیون تجدیدنظر ماده ۱۰۰ قانون شهرداری صادر شده است با قانون مغایرت ندارد و قابل ابطال نیست.**

## ذی نفع

این اشخاص که تحت عنوان ذی نفع از آنها نام برده می شود کسانی هستند بر اساس آیین دادرسی و رویه محاکم قضایی جمهوری اسلامی ایران ، دعوی هر شخص ثالث و متضرر از احکام مسموع بوده و با احراز ذینفع بودن وی سمت او برای طرح دعوی مسموع است و صرف نظر از این که مستنبط از اصول قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران هر زیان دیده و متضرر حق تظلم و طرح دعوی و شکات دارد

تاریخ: ۲۳ اردیبهشت ۱۳۹۲ کلاسه پرونده: ۸۲/۹۲ شماره دادنامه: ۱۱۵

موضوع رأی: همسایه مجاور ملک موضوع رأی کمیسیون بازنگری ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ذی نفع محسوب شده و حق شکایت به خواسته ابطال رأی کمیسیون مذکور را دارد . شاکی: محمدرضا قلعه نوی  
رأی هیأت عمومی

نظر به این که مطابق آراء شماره ۸۳۲- ۸۴/۱۲/۲۱ و ۶۹/۹/۲۰-۲۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، شکایت اشخاص ذی نفع از تصمیمات کمیسیونهای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در دیوان عدالت اداری قابل استماع شناخته شده است و در موضوع تعارض اعلامی، همسایه مجاور ملک موضوع رأی کمیسیون بازنگری ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به عنوان ذی نفع قابل شناسایی است و به تبع آن حق شکایت به خواسته ابطال رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری را نیز داراست، بنابراین رأی شعبه ۲۸ دیوان عدالت اداری در حدی که شکایت را قابل استماع دانسته است صحیح و موافق مقررات است. این رأی به استناد بند ۲ ماده ۱۹ و ماده ۴۳ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع اداری مربوط در موارد مشابه لازم الاتباع است. /

بازگشت

# اختلاف نظر بین مالک و شهرداری در تخلف عدم استحکام بنا چگونه حل و فصل می شود؟

اگر در خصوص گزارش عدم استحکام یک بنا بین شهرداری و ذینفع اختلاف نظر باشد خصوصاً زمانی که مهندس ناظر ساختمان نیز گزارش شهرداری مبنی بر عدم استحکام را قبول نداشته باشد مراتب به کارشناس رسمی دادگستری جهت اظهار نظر ارجاع می گردد.



**علاوه بر جرائم تخلفات ساختمانی ، وصول عوارض زیربنا ، پذیره ، اضافه تراکم و تغییر کاربری مجوز قانونی ندارد**

**تاریخ : ۸۰/۱۱/۱۴ شماره دادنامه : ۳۵۴ الی ۳۵۸ مرجع رسیدگی : هیات عمومی دیوان عدالت اداری موضوع شکایت و خواسته : ابطال بخشنامه شماره ۷۹۰۱۳۸۳۱/۸۰ مورخ ۷۹/۷/۲۵ معاون شهرسازی ومعماری شهرداری تهران**

## **رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری**

نظر به اینکه وضع قاعده آمره در باب اخذ هرگونه وجه از جمله عوارض شهرداری و جرایم تخلفات ساختمانی به قوه مقننه اختصاص دارد و قانونگذار در زمینه مرجع تعیین عوارض مذکور و کیفیت احتساب جرایم تخلفات ساختمانی و وصول آنها تعیین تکلیف کرده است ، بنابراین مفاد بخشنامه شماره ۷۹۰۱۳۸۳۱/۸۰ مورخ ۷۹/۷/۱۲ که متضمن وضع قاعده آمره در خصوص وصول عوارض زیربنا ، پذیره ، اضافه تراکم و تغییر کاربری علاوه بر جرائم تخلفات ساختمانی می باشد، خارج از حدود اختیارات قانونی معاون شهرسازی ومعماری شهرداری تهران تشخیص داده می شود و بخشنامه مزبور مستندا" به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می گردد.

**رئیس هیات عمومی دیوان عدالت اداری – دری نجف آبادی**

ادامه

**تاریخ: ۲۴ آذر ۱۳۹۳ کلاسه پرونده: ۹۱/۴۷۸ شماره دادنامه: ۱۵۲۹ موضوع رأی: اخذ مبالغ دیگر علاوه**

**بر میزان جریمه مقرر در رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ تحت عنوان عوارض کسر فضای آزاد خلاف قانون است**

## **رأی هیأت عمومی**

مطابق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره های ذیل آن، عدم رعایت الزامات مقرر برای اخذ پروانه احداث

بنا یا احداث بنا زاید بر مندرجات پروانه ساختمانی مستلزم رسیدگی به موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و

اتخاذ تصمیم آن کمیسیون بر ابقای بنا با اخذ جریمه یا قلع بنای مستحدثه با رعایت ضوابط مربوط است.

**نظر به اینکه اخذ مبالغ دیگر علاوه بر میزان جریمه مقرر در رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ تحت عنوان عوارض**

**کسر فضای آزاد، خلاف قانون است، بنابراین بند ۲ قسمت (ب) ماده ۸ تعرفه عوارض محلی شهرداری**

اردبیل مصوب شورای اسلامی شهر اردبیل مشتمل بر شقوق الف، ب و ج که به موجب آن عوارض کسری

فضای آزاد تعیین شده است بنا به جهات یاد شده و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و

آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲، ابطال می شود. / محمدجعفر منتظری

## **قانون در مجازات مهندسین ناظر متخلف ، چه پیش بینی هایی کرده است ؟**

در تبصره ۷ ماده ۱۰۰ مجازات به سه شکل در سه مرجع مختلف پیش بینی شده است :

**الف : شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی (نظام معماری و شهرسازی :**

باتوجه به اهمیت موضوع موظف است مهندس متخلف را به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار محکوم می نماید و در صورت تخلف مجدد منجر به صدور رای تخریب به حداکثر مجازات محکوم خواهد شد. مراتب محکومیت در پروانه اشتغال درج و در یکی از جراید کثیر الانتشار اعلام می گردد.

**ب: شهرداری :**

شهرداری به منظور جلوگیری از اشتباه مجدد ناظر به محض اطلاع از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده به کمیسیون ماده ۱۰۰ به مدت حداکثر ۶ ماه تا زمان صدور رای از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری می نماید.

**ج: عمل خلاف ارتكابی مهندس ناظر امکان جنبه جزایی هم داشته باشد قابل تعقیب خواهد بود .**

## نحوه محاسبه جرائم ساختمانی :

$$X=S.P.K$$

S : مساحت مورد تخلف

P : ارزش معاملاتی

K : ضریب مصوب کمیسیون از تبصره مد نظر

X : مبلغ جریمه

**سؤال - ساختمانهایی که بدون پروانه احداث و با اسناد عادی به دیگران منتقل میشود و ناقل یا فوت شده یا مجهول المکان است آیا اخذ جریمه تخلف ساختمانی از خریدار متصرف، شرعی و قانونی است ؟**

**پاسخ شورای عالی قضایی در تاریخ ۱۶/۱/۶۳ بشرح زیر است:**

«برابر تبصره ۵ قانون الحاق شش تبصره به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۵۶/۹/۸ و تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها اصلاحی سال ۱۳۵۸، انجام معامله در دفتر اسناد رسمی مستلزم داشتن گواهی پایان ساختمان نسبت به ساختمانهای احداثی بعد از تاریخ ۵۵/۱۱/۲۴ بوده که چنانچه خریدار ادعایی سند رسمی تنظیم مینمود، مسلماً سازنده بنا با پرداخت جرایم متعلقه نسبت به اضافه بنا و یا بنای بدون پروانه و دیگر تخلفات پایان کار ساختمانی اخذ مینمود. بنابراین اگر کسی با سند عادی، ساختمانی را که فاقد پروانه ساختمانی و یا گواهی پایان است خریداری و بی توجهی به قانون و نظامات نموده باشد، مالکیت او هم مثل ید قبلی اش نسبت به اضافه بنا و بنای بدون پروانه معلق به پرداخت جریمه پیش بینی شده در تبصره های ماده صد است و چون پرداخت جریمه تخلفات ساختمانی وسیله ذینفع مانع تخریب بنا خواهد شد و در تبصره های ماده صد هم اشاره به پرداخت جریمه وسیله ذینفع شده است پرداخت جریمه تخلفات ساختمانی توسط چنین خریدار که موجب استقرار مالکیت او نسبت به بنا و یا اضافه بنا خواهد شد مخالفتی با موازین اسلامی و قانونی ندارد.»

**سؤال - با توجه به ماده واحده قانون تعیین تکلیف عرصه و اعیان اراضی ساختمانهایی که کلاً یا بعضاً بطور غیرقانونی تصرف و احداث شده آیا اجرای مقررات ماده صد قانون شهرداریها و تبصره های آن جنبه قانونی دارد؟**

**پاسخ شورای عالی قضایی در تاریخ ۱۶/۱/۶۳ بشرح زیر است:**

« ماده واحده قانون تعیین تکلیف عرصه و اعیان اراضی و ساختمانهایی که کلاً یا بعضاً بطور غیر قانونی تصرف و احداث شده مصوب ۲۲/۳/۶۲ مجلس شورای اسلامی مانع اجرای ماده صد قانون شهرداری و تبصره های اصلاحی آن نیست به نحوی که در بخشنامه شماره ۱/۱۷۰۳۸ مورخ ۷/۸/۶۲ و ۱/۳/۴۴۸۰۳ مورخ ۲۱/۹/۶۲ شورای عالی قضایی اشاره شده مقررات ماده صد قانون شهرداری و تبصره های اصلاحی آن باید رعایت شود.»

**سؤال -** برابر نظامات مقرر ثبت انتقالات خانه های شهری در دفاتر اسناد رسمی موکول به ارائه گواهی شهرداری مبنی بر پایان کار ساختمانی است. حال چنانچه در صدور گواهی پایان کار رعایت بعضی تشریفات و نظامات نشده باشد آیا این امر به ارکان انتقال رسمی و ثبت رسمی که براساس مقررات انجام شده خللی وارد می نماید یا خیر و آیا قبل از هرگونه تصمیم قضایی می توان به استناد عدم رعایت تشریفات گواهی پایان کار سند رسمی را بی اعتبار دانست و مواد ۲۲ و ۷۰ قانون ثبت را نادیده انگاشت

**پاسخ شورای عالی قضایی در تاریخ ۶۳/۲/۴ بشرح زیر است:**

« چون برابر تبصره ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اصلاحی سال ۱۳۵۸ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران دفاتر اسناد رسمی مکلف شده اند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان 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 دیگر تشخیص رعایت تشریفات و مقررات در صدور گواهی پایان کار رعایت بعضی تشریفات و نظامات نشده باشد خللی نسبت به ارکان سند رسمی تنظیمی وارد نمی نماید و سند رسمی و معامله را بی اعتبار نمی توان تلقی نمود.»

## سوال پاسخ داده شده توسط معاون اجرایی رئیس قوه قضائیه

سؤال - در ارتباط چگونگی جلوگیری از احداث بناهای غیر مجاز

پاسخ به شماره ۱/۱۲۶۹/۲ مورخ ۱۱/۹/۷۰ بشرح زیر است:

« نظر به اینکه به موجب ذیل ماده ۱۰۰ و تبصره ۷ همین ماده از قانون شهرداری، اجازه توقف عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به شهرداری و بوسیله مامورین شهرداری داده شده است، لذا هر موقع که از نظر شهردار یا قائم مقام و یا مسئول واجد اجازه از طرف شهردار، تخلف مالک محرز و قطعی تشخیص شود می توانند دستور جلوگیری از عملیات ساختمانی را صادر نموده و اجرای آنرا از مامورین خود و در صورت لزوم از مامورین انتظامی بخواهند در این حالت کلیه اقداماتی که عرفاً عنوان جلوگیری از عملیات ساختمانی داشته باشد. (از قبیل جلوگیری از تصرف مصالح ساختمانی پای کار در ساختمان، پلمپ نمودن بنای احداث شده در هر مرحله ای که هست، و جلوگیری از استفاده از ابزار و وسایل کار ...) مجاز و بلا اشکال است اما اقداماتی زاید بر این حد از قبیل توقیف وسایل و ماشین آلات جمع آوری مصالح و حمل آن به جای دیگر و بازداشت عاملین احداث و ... اقداماتی خارج از حد تفسیر قضایی قانون بعنوان جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی تلقی میگردد و فاقد مجوز است. بدیهی است چنانچه اقدامات مسئولین شهرداری و مامورین اجرا در حد متعارف فوق باشد، مراجع قضایی آنرا خلاف قانونی تلقی نخواهند کرد.»

ادامه



## سؤالات پاسخ داده شده توسط اداره حقوقی دادگستری

**سؤال - اگر کسی تمام یا قسمتی از بنایی را که طبق پروانه ساختمانی باید مسکونی باشد بصورت تجاری درآورد موضوع با کدامیک از تبصره های اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری تطبیق میکند؟**

**پاسخ به شماره ۵۵۲۲/۷ مورخ ۱۱/۲/۶۰ بشرح زیر است:**

**« تبدیل تمام یا قسمتی از بنا که حسب پروانه ساختمانی باید مسکونی باشد به تجاری در حوزه استفاده از اراضی مسکونی مشمول تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری است نه تبصره های ۳ و ۴ اصلاحی ماده ۱۰۰ آن قانون.**

## بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری

شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتیکه **برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت** دائر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده صد این قانون مطرح می نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم می کند.

این تصمیم وسیله مأمورین شهرداری اجرا می شود و کسی که عالماً از محل مزبور پس از تعطیلی برای کسب و پیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه ای از ۶ ماه تا ۲ سال و جزای نقدی از پنج هزار و یک ریال تا ده هزار ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجدداً تعطیل می شود.

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 نمی شود.

ادامه

## سؤال پاسخ داده شده توسط اداره حقوقی دادگستری

**سؤال - شخصی ملکی را بدون پروانه یا برخلاف پروانه ساختمانی ساخته و به دیگری منتقل نموده است. پرداخت جریمه تخلف ساختمانی بر عهده کیست؟**

**پاسخ به شماره ۵۵۲۲/۷ مورخ ۶۰/۱۲/۷ شرح زیر است:**

« مستفاد از تبصره های ۲ و ۳ و ۴ و ۵ اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری آن است که پرداخت جریمه بر عهده ذینفع است و چنانچه ذینفع از پرداخت آن خودداری نماید به تقاضای شهرداری کمیسیون رأی به تخریب خواهد داد و در مورد استعلام مالک فعلی ذینفع است.»

## توجه :

با توجه به صراحت متن قانون در خصوص قلع بنا ، شهرداری می  
بایست در خصوص قلع بنا خود شخصا اقدام نماید و این حق  
قابل تفیض به شهرداران مناطق و یا شخص دیگری نخواهد بود

## سؤالات پاسخ داده شده توسط اداره حقوقی دادگستری

**سؤال - آیا تخلفات ساختمانی مذکور در تبصره اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب شورای انقلاب اسلامی ایران جنبه جزایی و کیفری دارند یا نه ؟**

**پاسخ به شماره ۸۳۱/۷ مورخ ۵۹/۲/۴ به شرح زیر است:**

« موارد پیش بینی شده در ماده صد قانون شهرداری و تبصره های اصلاحی ۲ و ۳ و ۴ و ۵ و ... آن مصوب شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران جرم شناخته نمی شود و جریمه های موضوع آن تبصره ها جزای نقدی محسوب نمی گردد زیرا از خصایص جزای نقدی آن است که در صورت عدم دسترسی به اموال محکوم علیه و امتناع او از پرداخت آن به ازاء هر پانصد ریال یا کسر آن یک روز بازداشت می شود ، حال آنکه در صورت امتناع او از پرداخت جرائم موضوع تبصره های اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری بازداشت او ممکن نیست و فقط شهرداری مکلف است که پرونده را به همان کمیسیون صادر کننده رایّی جریمه بفرستند تا حکم تخریب صادر شود.»

## سؤال پاسخ داده شده توسط اداره حقوقی دادگستری

**سؤال - آیا محدوده استحفاظی شهرداری مشمول ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و و تبصره های آن می باشد یا نه ؟**

**پاسخ به شماره ۴۸۶/۷ مورخ ۶۲/۱/۲۸ به شرح زیر است :**

« با توجه به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اگر منظور از محدوده استحفاظی و نفوذی شهرداری مذکور در استعلام همانطور که در ماده ۱ آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی ، احداث بنا و تاسیسات 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 این صورت چون کنترل ساخت و ساز در نقاط مسکونی و محلات به عهده شهرداری است نسبت به ساختمانهای بدون پروانه نیز ماده ۱۰۰ و تبصره های آن قابل اعمال است و اگر محدوده استحفاظی عنوانی باشد که شهرداری به مناطق پیوسته به شهر ولی خارج از شهر بدهد ماده ۱۰۰ و تبصره های آن در این مورد قابل اعمال نخواهد بود و نسبت به مورد مذکور آئین نامه یاد شده لازم الاجرا است .»

بازگشت

## سؤالات پاسخ داده شده توسط اداره حقوقی دادگستری

**سؤال - چنانچه فردی در فضای سبز محدوده قانونی شهر اقدام به احداث واحدهای تجاری نموده باشد و کمیسیونهای ماده صد شهرداری رأی به تخریب بنا را بدهند آیا دادگاهها میتوانند نسبت به اجرای حکم تخریب، توقیف صادر نمایند؟**

**پاسخ به شماره ۲۹۳۷/۷ مورخ ۳۱/۶/۷۰ به شرح زیر است:**

« اولاً توقیف عملیات اجرایی منحصر به موارد خاص بوده و با توجه به مواد ۱ و ۴ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲ ناظر به اجرای اسناد رسمی و فقط مربوط به اجرائیه های ثبتی است. ثانیاً به موجب تبصره های ذیل ماده صد قانون شهرداریها در رسیدگی به تخلفات ساختمانی کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده ۱۰۰ صالح به رسیدگی است و چون توقیف اجرای حکم تخریب مستلزم وجود صلاحیت در رسیدگی به ماهیت موضوع است که خارج از صلاحیت دادگاههای دادگستری میباشد بنا به مراتب دادگاهها نمی توانند نسبت به اجرای حکم تخریب موضوع استعلام، قرار توقیف عملیات اجرایی را صادر نمایند. »

## سؤال پاسخ داده شده توسط اداره حقوقی دادگستری

سؤال- در خصوص اعمال جریمه کمتر از مقادیر قید شده در تبصره های ماده صد

پاسخ به شماره ۵۵۲۷/۷ مورخ ۲۶/۹/۷۴ به شرح زیر است:

« اعمال مقررات مربوط به تخفیف مجازات خاص دادگاهها مجازاست و کمیسیون

موضوع تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری نمی تواند به آن استناد میزان جریمه

را از حداقل معین قانونی کاهش دهد.»





## مواعد قانونی در متن قانون ماده صد

رعایت مواعد از جانب کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری رعایت چهار موعده را از طرف شهرداری و کمیسیون ماده صد الزامی دانسته است.

الف - مهلت **یک هفته‌ای** از جانب مامورین شهرداری:

مامورین شهرداری به موجب ماده ۱۰۰ قانون شهرداری راسا از انجام عملیات ساختمانی بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می‌کنند. متعاقب این اقدام عملیات احداث ساختمان متوقف می‌شود و جهت تعیین تکلیف تخلف صورت گرفته **مامورین شهرداری مکلفند ظرف مدت یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون ماده صد مطرح نمایند.**

**ب- رعایت مهلت ده روزه جهت ارائه توضیحات:**

**تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری جهت رسیدگی حضور ذینفع را اعلام کرده است. عملاً پس از وصول پرونده به ذی نفع اعلام می‌شود ظرف ده روز توضیحات خود را کتبا اعلام نماید. رعایت این اعلام الزامی است و بدون آن رای صادره با ایراد مواجه می‌شود.**

ادامه

## ج- مهلت یک ماهه جهت اخذ تصمیم توسط کمیسیون:

کمیسیون ماده صد پس از خاتمه مدتی که برای ادای توضیحات تعیین شده است بایستی ظرف مدت یکماه اتخاذ تصمیم نماید. البته تصمیم به معنی صدور رای ماهوی یعنی قلع و قمع و یا تعیین جریمه نیست بلکه ممکن است اظهار نظر به صورت شکلی باشد مثل ارجاع موضوع به کارشناسی جهت تعیینیت قدمت بنا. به عبارت دیگر مقصود قانون گذار این بوده است که در مهلت مقرر نسبت به پرونده اظهار نظر شود. به نظر میرسد مهلت یک ماهه طولانی است و شایسته بود زمان کمتری را برای اظهار نظر تعیین گردد. ماده ۲۵۹ قانون آئین دادرسی دادگاه عمومی و انقلاب در امور مدنی در ارتباط با مهلت انشا رای بیان می دارد: «پس از اعلام ختم دادرسی در صورت امکان دادگاه در همان جلسه انشا رای نموده و به اصحاب دعوا اعلام نماید در غیر این صورت حداکثر ظرف یک هفته انشا و اعلام رای می کند».

## د- مهلت حداکثر دو ماهه جهت قلع و قمع بنا:

تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری برای اجرای رای جریمه یا اعاده وضع به حال سابق زمان تعیین نکرده است. اگر موضوع رای قلع و قمع بنا باشد مدت مناسبی برای اجرای رای تعیین می‌شود. این مدت ممکن است یک هفته یا دو هفته باشد. لیکن حداکثر این مدت بیش از دو ماه نخواهد بود برای تعیین ابتدا و انتهای اعاده باید قانون آئین دادرسی دادگاه عمومی و انقلاب در امور مدنی مراجعه نمود. به موجب این قانون روز ابلاغ و روز اقدام جزء مدت محسوب نمی‌شود بنابراین اگر اعلامیه شهرداری در تاریخ ۸۲/۲/۱۰ به ذی نفع ابلاغ شود و به وی فرصت داده شود ظرف ده روز توضیحات خود را کتبا اعلام نماید نامبرده می‌تواند تا تاریخ ۸۲/۲/۲۲ توضیحات خود را اعلام نماید. نکته دیگر اینکه از نظر احتساب مواعد سال دوازده ماه ماه سی روز و هفته هفت روز و شبانه روز بیست و چهار ساعت است. در برخی موارد روز آخر موعد با روز تعطیل مواجه می‌شود در این حالت روز آخر روزی خواهد بود که ادارات پس از تعطیل یا رفع مانع باز می‌شوند.

# قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری (مصوب ۹۲/۳/۲۵)

ماده ۷- دیوان می‌تواند به تعداد مورد نیاز کارشناسانی از رشته‌های مختلف که حداقل دارای ده سال سابقه کار اداری و مدرک کارشناسی یا بالاتر باشند، به **عنوان مشاور دیوان** داشته باشد.

ماده ۸- **هیأت عمومی دیوان با شرکت حداقل دو سوم قضات دیوان** به ریاست رئیس دیوان و یا معاون قضائی وی تشکیل می‌شود و ملاک صدور رأی، نظر اکثریت اعضای حاضر است.

ماده ۱۰- **صلاحیت و حدود اختیارات دیوان** به قرار زیر است:

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

الف- تصمیمات و اقدامات واحدهای دولتی اعم از وزارتخانه‌ها و سازمانها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداری‌ها و سازمان تأمین اجتماعی و تشکیلات و نهادهای انقلابی و مؤسسات وابسته به آنها.

ب- تصمیمات و اقدامات مأموران واحدهای مذکور در بند «الف» در امور راجع به وظایف آنها.

۲- رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری و کمیسیون‌هایی مانند کمیسیون‌های مالیاتی، هیأت حل اختلاف کارگر و کارفرما، **کمیسیون موضوع ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها منحصرأ از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها**

۳- رسیدگی به شکایات قضات و مشمولان قانون مدیریت خدمات کشوری و سایر مستخدمان واحدها و مؤسسات مذکور در بند (۱) و مستخدمان مؤسساتی که شمول این قانون نسبت به آنها محتاج ذکر نام است اعم از لشکری و کشوری از حیث تضييع حقوق استخدامی

تبصره ۱- تعیین میزان خسارات وارده از ناحیه مؤسسات و اشخاص مذکور در بندهای (۱) و (۲) این ماده پس از صدور رأی در دیوان بر وقوع تخلف با دادگاه عمومی است.

تبصره ۲- تصمیمات و آراء دادگاهها و سایر مراجع قضائی دادگستری و نظامی و دادگاههای انتظامی قضات دادگستری و نیروهای مسلح قابل شکایت در دیوان عدالت اداری نمی باشد.

**ماده ۱۲ - حدود صلاحیت و وظایف هیأت عمومی دیوان به شرح زیر است:**

**۱- رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از آیین نامه‌ها و سایر نظامات و مقررات دولتی و شهرداری‌ها و مؤسسات عمومی غیردولتی در مواردی که مقررات مذکور به علت مغایرت با شرع یا قانون و یا عدم صلاحیت مرجع مربوط یا تجاوز یا سوءاستفاده از اختیارات یا تخلف در اجرای قوانین و مقررات یا خودداری از انجام وظایفی که موجب تضییع حقوق اشخاص می‌شود.**

**۲- صدور رأی وحدت رویه در موارد مشابه که آراء متعارض از شعب دیوان صادر شده باشد.**

**۳- صدور رأی ایجاد رویه که در موضوع واحد، آراء مشابه متعدد از شعب دیوان صادر شده باشد.**

**ماده ۱۳- اثر ابطال مصوبات از زمان صدور رأی هیأت عمومی است مگر در مورد مصوبات خلاف شرع یا در مواردی که به منظور جلوگیری از تضییع حقوق اشخاص، هیأت مذکور اثر آن را به زمان تصویب مصوبه مترتب نماید.**

**تبصره ۲ ماده ۱۶- از زمان تصویب این قانون مهلت تقدیم دادخواست، راجع به موارد موضوع بند (۲) ماده (۱۰) این قانون، برای اشخاص داخل کشور سه ماه و برای افراد مقیم خارج از کشور، شش ماه از تاریخ ابلاغ رأی یا تصمیم قطعی مرجع مربوط مطابق قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) است. مراجع مربوط مکلفند در رأی یا تصمیم خود تصریح نمایند که رأی یا تصمیم آنها ظرف مدت مزبور در دیوان قابل اعتراض است. در مواردی که ابلاغ واقعی نبوده و ذی‌نفع ادعای عدم اطلاع از آن را بنماید شعبه دیوان در ابتداء به موضوع ابلاغ رسیدگی می‌نماید. در مواردی که به موجب قانون سابق، اشخاصی قبلاً حق شکایت در مهلت بیشتری داشته‌اند، مهلت مذکور، ملاک محاسبه است.**



ماده ۳۰- طرف شکایت موظف است ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ، نسبت به ارسال پاسخ اقدام کند. **عدم وصول پاسخ، مانع رسیدگی نیست** و شعبه با توجه به مدارک موجود، به پرونده رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

تبصره- در صورتی که طرف شکایت **بدون عذر موجه از دادن پاسخ در موعد مقرر در این ماده خودداری نماید** شعبه رسیدگی کننده، متخلف را به سه ماه تا یک سال انفصال از خدمت محکوم می‌نماید. این حکم ظرف بیست روز قابل تجدیدنظر در شعب تجدیدنظر است.

ماده ۳۴- در صورتی که شاکی ضمن طرح شکایت خود یا پس از آن مدعی شود که اجرای اقدامات یا تصمیمات یا آراء قطعی یا خودداری از انجام وظیفه توسط اشخاص و مراجع مذکور در ماده (۱۰) این قانون، سبب ورود خسارتی می‌گردد که جبران آن غیرممکن یا متعسر است، **می‌تواند تقاضای صدور دستور موقت نماید**. پس از طرح شکایت اصلی، درخواست صدور دستور موقت باید تا قبل از ختم رسیدگی، به دیوان ارائه شود. این درخواست مستلزم پرداخت هزینه دادرسی نیست.

ماده ۳۵- شعبه رسیدگی کننده در صورت احراز ضرورت و فوریت موضوع، بر حسب مورد، دستور موقت مبنی بر توقف اجرای اقدامات، تصمیمات و آراء مزبور یا انجام وظیفه، صادر می نماید.

تبصره ۵- دستور موقت تأثیری در اصل شکایت ندارد و در صورت رد شکایت یا صدور قرار اسقاط یا ابطال یا رد دادخواست اصلی، دستور موقت نیز لغو می گردد.

ماده ۳۹- سازمانها، ادارات، هیأتها و مأموران طرف شکایت پس از صدور و ابلاغ دستور موقت، مکلفند طبق آن اقدام نمایند و در صورت استنکاف، شعبه صادرکننده دستور موقت، متخلف را به انفصال از خدمت به مدت شش ماه تا یک سال و جبران خسارت وارده محکوم می نماید.

**ماده ۴۳ - شعبه دیوان می‌تواند هر یک از طرفین دعوا را برای ادای توضیح دعوت نماید و در صورتی که شکایت از ادارات و واحدهای مذکور در ماده (۱۰) این قانون باشد، **طرف شکایت مکلف به معرفی نماینده است.****

**تبصره ۲ - در صورتی که طرف شکایت، شخص حقیقی یا نماینده شخص حقوقی باشد و پس از احضار، بدون عذر موجه، از حضور جهت ادای توضیح خودداری کند، شعبه او را جلب می‌نماید یا به انفصال موقت از خدمات دولتی به مدت یک ماه تا یک سال محکوم می‌کند.**

**تبصره ۳ - عدم تعیین نماینده توسط طرف شکایت یا عدم حضور شخص معرفی‌شده در مهلت اعلام شده از سوی شعبه دیوان، **موجب انفصال موقت از خدمات دولتی از دو ماه تا یک سال است.****

ماده ۴۴- در صورت درخواست رئیس دیوان یا هر یک از شعب دیوان، کلیه واحدهای دولتی، شهرداری‌ها و سایر مؤسسات عمومی و مأموران آنها مکلفند ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ نسبت به ارسال اسناد و پرونده‌های مورد مطالبه اقدام نمایند و در صورتی که ارسال اسناد ممکن نباشد، دلایل آن را به دیوان اعلام کنند. در صورت موجه ندانستن دلایل توسط دیوان و مطالبه مجدد و امتناع از ارسال ظرف یک ماه، مستنکف، **به حکم شعبه به انفصال موقت از خدمات دولتی از یک ماه تا یک سال یا کسر یک سوم حقوق و مزایا به مدت سه ماه تا یک سال محکوم می‌شود.** این امر حسب مورد مانع اختیار دیوان برای اقدام مقتضی در جهت دستیابی به دلایل و مدارک مورد نیاز یا صدور رأی طبق مدارک و قرائن موجود در پرونده نیست.

**ماده ۶۰- شعب دیوان مکلفند در مورد هر شکایت، به طور خاص تعیین تکلیف نمایند و نباید به صورت عام و کلی، حکم صادر کنند.**

**ماده ۶۳- تبصره- شعبه می تواند علاوه بر نظر مشاورین موضوع ماده (۷)، عنداللزوم از نظر کارشناسان و متخصصین هر رشته، از میان کارشناسان رسمی دادگستری و یا دستگاههای مربوط استفاده نماید.**

**ماده ۶۵- کلیه آراء شعب بدوی دیوان به درخواست یکی از طرفین یا وکیل یا قائم مقام و یا نماینده قانونی آنها، قابل تجدیدنظرخواهی در شعب تجدیدنظر است. مهلت تجدیدنظرخواهی برای اشخاص مقیم ایران بیست روز و برای اشخاص مقیم خارج از ایران دو ماه از تاریخ ابلاغ است.**

**ماده ۸۰ - تقاضای ابطال مصوبات در هیأت عمومی دیوان، با تقدیم درخواست انجام می‌گیرد. در درخواست مذکور، تصریح به موارد زیر ضروری است:**

**الف - مشخصات و اقامتگاه درخواست کننده**

**ب - مشخصات مصوبه مورد اعتراض**

**پ - حکم شرعی یا مواد قانونی که ادعای مغایرت مصوبه با آن شده**

**ت - دلایل و جهات اعتراض از حیث مغایرت مصوبه با شرع یا قانون اساسی یا سایر قوانین یا خروج از اختیارات مرجع تصویب کننده**

**ث - امضاء یا اثر انگشت درخواست کننده**

ماده ۸۳- مدیر دفتر هیأت عمومی نسخه‌ای از درخواست و ضمائم آن را برای مرجع تصویب کننده، ارسال می‌کند. مرجع مربوط مکلف است **ظرف** یک ماه از تاریخ ابلاغ، نسبت به ارسال پاسخ اقدام کند. در هر صورت، پس از انقضاء مهلت مزبور، هیأت عمومی به موضوع رسیدگی و تصمیم مقتضی اتخاذ می‌نماید.

تبصره- چنانچه مرجع تصویب کننده ظرف مهلت مقرر درخواست تمدید وقت برای ارسال پاسخ نماید، رئیس دیوان می‌تواند در صورت ضرورت، رسیدگی به پرونده را حداکثر **تا سه ماه دیگر به**

**تأخیر اندازد.**

ماده ۸۴- اموری که مطابق قانون در صلاحیت هیأت عمومی دیوان است، ابتداء به هیأت‌های تخصصی مرکب از حداقل پانزده نفر از قضات دیوان ارجاع می‌شود. رسمیت جلسات هیأت‌های تخصصی منوط به حضور دو سوم اعضاء است که به ترتیب زیر عمل می‌کنند:

**الف- در صورتی که نظر اکثریت مطلق هیأت تخصصی بر قبول شکایت و ابطال مصوبه باشد، پرونده به همراه نظریه هیأت جهت اتخاذ تصمیم به هیأت عمومی ارسال می‌شود.**

**ب- در صورتی که نظر سه چهارم اعضاء هیأت تخصصی بر رد شکایت باشد، رأی به رد شکایت صادر می‌کند. این رأی ظرف بیست روز از تاریخ صدور، از سوی رئیس دیوان یا ده نفر از قضات دیوان قابل اعتراض است. در صورت اعتراض و یا در صورتی که نظر اکثریت کمتر از سه چهارم اعضاء بر رد شکایت باشد، پرونده به شرح بند (الف) در هیأت عمومی مطرح و اتخاذ تصمیم می‌شود.**



**تبصره ۱- تصمیمات هیأت‌های تخصصی بلافاصله به اطلاع قضات دیوان می‌رسد.**

**تبصره ۲- هرگاه مصوبه مورد شکایت به لحاظ مغایرت با موازین شرعی برای رسیدگی مطرح باشد موضوع جهت اظهارنظر به شورای نگهبان ارسال می‌شود. نظر فقهای شورای نگهبان برای هیأت عمومی و هیأت‌های تخصصی لازم‌الاتباع است.**

**ماده ۸۷- در صورتی که مصوبه‌ای به لحاظ مغایرت با موازین شرعی برای رسیدگی مطرح باشد، موضوع جهت اظهارنظر به شورای نگهبان ارسال می‌شود. نظر فقهای شورای نگهبان برای هیأت عمومی لازم‌الاتباع است.**

ماده ۸۹- هرگاه در موارد مشابه، آراء متعارض از یک یا چند شعبه دیوان صادر شده باشد، رئیس دیوان موظف است به محض اطلاع، موضوع را ضمن تهیه و ارائه گزارش در هیأت عمومی دیوان مطرح نماید. هیأت عمومی پس از بررسی و احراز تعارض و اعلام رأی صحیح، نسبت به صدور رأی اقدام می‌نماید. این رأی برای شعب دیوان و سایر مراجع اداری مربوط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است. **اثر آراء وحدت رویه مذکور نسبت به آینده است و موجب نقض آراء سابق نمی‌شود لکن در مورد احکامی که در هیأت عمومی مطرح و غیر صحیح تشخیص داده شده شخص ذی‌نفع ظرف یک ماه از تاریخ درج رأی در روزنامه رسمی حق تجدیدنظرخواهی را دارد.** در این صورت پرونده به شعبه تجدیدنظری که قبلاً در پرونده دخالت نداشته ارجاع می‌شود و شعبه مذکور موظف به رسیدگی و صدور رأی بر طبق رأی مزبور است.

**ماده ۹۰- هرگاه در موضوع واحد حداقل پنج رأی مشابه از دو یا چند شعبه دیوان صادر شده باشد، رئیس دیوان می‌تواند موضوع را در هیأت عمومی مطرح و تقاضای تسری آن را نسبت به موضوعات مشابه نماید. در صورتی که هیأت عمومی آراء صادر شده را صحیح تشخیص دهد، آن را برای ایجاد رویه تصویب می‌نماید. این رأی برای سایر شعب دیوان، ادارات و اشخاص حقیقی و حقوقی مربوط لازم‌الاتباع است.**

**ماده ۹۲- چنانچه مصوبه‌ای در هیأت عمومی ابطال شود، رعایت مفاد رأی هیأت عمومی در مصوبات بعدی، الزامی است. هرگاه مراجع مربوط، مصوبه جدیدی مغایر رأی هیأت عمومی تصویب کنند، رئیس دیوان موضوع را خارج از نوبت بدون رعایت مفاد ماده (۸۳) این قانون و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب کننده، در هیأت عمومی مطرح می‌نماید.**

**ماده ۹۳- افرادی که در اجرای آراء هیأت عمومی، خود را  
ذی نفع می‌دانند، در صورت عدم اجرای آن از سوی مسؤلان  
ذی ربط، می‌توانند رسیدگی به استنکاف مسؤل مربوط را از  
دیوان، درخواست نمایند. این درخواست از سوی رئیس  
دیوان، به یکی از شعب تجدیدنظر ارجاع می‌شود. شعبه  
مذکور در صورت احراز ذی نفع بودن درخواست کننده و  
استنکاف مسؤل مربوط، به موجب ماده (۱۰۹) این قانون  
اتخاذ تصمیم می‌نماید.**

**ماده ۹۸- در مورد احکام قطعی به جهات ذیل می‌توان دادخواست اعاده دادرسی تقدیم نمود:**

**الف- حکم، خارج از موضوع شکایت صادر شده باشد.**

**ب- حکم به میزان بیشتر از خواسته صادر شده باشد.**

**پ- در مفاد حکم، تضاد وجود داشته باشد.**

**ت- حکم صادر شده با حکم دیگری در خصوص همان دعوی و اصحاب آن، که قبلاً توسط همان شعبه یا شعبه دیگر صادر شده است، متعارض بوده بدون آن که سبب قانونی موجب این تعارض باشد.**

**ث- حکم، مستند به اسنادی باشد که پس از صدور، جعلی بودن و یا عدم اعتبار آنها به موجب حکم مراجع صالح قانونی ثابت شده باشد.**

**ج- پس از صدور حکم، اسناد و دلایلی به دست آید که دلیل حقانیت درخواست کننده اعاده دادرسی باشد و ثابت شود اسناد و دلایل یاد شده در جریان دادرسی در اختیار وی نبوده است.**

**ماده ۹۹- مهلت تقدیم دادخواست اعاده دادرسی به شرح زیر است:**

**در مورد بندهای «الف» تا «پ» ماده (۹۸) این قانون، بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی شعبه**

**در خصوص بندهای «ت» تا «ج» ماده (۹۸) این قانون، بیست روز از زمان حصول سبب اعاده دادرسی**

ادامه

**ماده ۱۰۷- کلیه اشخاص و مراجع مذکور در ماده (۱۰) این قانون مکلفند آراء دیوان را پس از ابلاغ به فوریت اجراء نمایند.**

**ماده ۱۰۸- شعب دیوان پس از ابلاغ رأی به محکوم علیه یک نسخه از آن را به انضمام پرونده به واحد اجرای احکام دیوان ارسال می نمایند. محکوم علیه مکلف است ظرف مدت یک ماه نسبت به اجرای کامل آن یا جلب رضایت محکوم له اقدام و نتیجه را به طور کتبی به واحد اجرای احکام دیوان گزارش نماید.**

**ماده ۱۰۹- هرگاه پس از انتشار رأی هیأت عمومی دیوان در روزنامه رسمی کشور مسؤولان ذی ربط از اجرای آن استنکاف نمایند، به تقاضای ذی نفع یا رئیس دیوان و با حکم یکی از شعب دیوان، مستنکف به انفصال موقت از خدمات دولتی به مدت سه ماه تا یک سال و جبران خسارت وارده محکوم می شود.**

**تبصره- تقاضای ذی نفع برای اجرای آراء هیأت عمومی، باید به صورت تقدیم دادخواست باشد. افرادی که از عدم اجرای آراء هیأت عمومی در مورد ابطال مصوبه مطلع می شوند، می توانند موضوع را به رئیس دیوان منعکس نمایند تا رئیس دیوان نسبت به پیگیری موضوع از طریق شعب دیوان اقدام نماید.**

**ماده ۱۱۲- در صورتی که محکوم علیه از اجرای رأی، استنکاف نماید با رأی شعبه صادرکننده حکم، به انفصال موقت از خدمات دولتی تا پنج سال و جبران خسارت وارده محکوم می‌شود. رأی صادر شده ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در شعبه تجدیدنظر دیوان می‌باشد و در صورتی که رأی مذکور در شعبه تجدیدنظر صادر شده باشد به شعبه هم‌عرض ارجاع می‌گردد.**

**ماده ۱۱۸- دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۸/۷/۱۳۸۶ مکلفند دستورات دیوان را در مقام اجرای حکم اجرا کنند. تخلف از مقررات این ماده، علاوه بر تعقیب اداری و انتظامی حسب مورد، مستوجب مجازات مقرر در ماده (۱۱۲) این قانون است.**

## توجه :

مقصود این ماده از حق تجدیدنظر خواهی شخص ذی نفع، در واقع نسبت به رای وحدت رویه نیست، بلکه این ماده حاکی از آنست که علی رغم قاعده کلی حکومت آرا وحدت رویه نسبت به آتیه و عدم نقض آرا سابق به موجب رای وحدت رویه ، در مواردی که موضوع آرا متعارض در هیات عمومی مطرح شود و یکی از آرا سابق نادرست تشخیص داده شود و نتیجتاً نقض گردد، شخصی که از صدور آن حکم نقض شده، سابقاً متضرر گردیده بود، با استناد به رای وحدت رویه و ظرف یک ماه از تاریخ انتشار این رای در روزنامه رسمی، حق اعتراض و تجدید نظر خواهی نسبت به آن حکم نقض شده را خواهد داشت و در این صورت پرونده به شعبه تجدیدنظری که قبلاً در پرونده دخالت نداشته ارجاع میشود و شعبه مذکور موظف به رسیدگی و صدور رأی بر طبق رأی وحدت رویه خواهد بود.



## توجه:

مستنبط از مواد ۲، ۳ و ۴ قانون مدنی، قوانین، پانزده روز پس از انتشار، در سراسر کشور لازم الاجرا می گردند مگر آن که در خود قانون، ترتیب خاصی برای موقع اجرا، مقرر شده باشد. و این انتشار بایستی در روزنامه رسمی به عمل آید و به علاوه اثر قانون نسبت به آتیه است و قانون نسبت به ماقبل خود اثر ندارد مگر این که در خود قانون، مقررات خاصی نسبت به این موضوع اتخاذ شده باشد.

همچنین براساس نظریه مشورتی به شماره ۳۶۶۴/۷ مورخ ۸۰/۴/۲۶: "... بر طبق ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی کیفری آرا وحدت رویه دیوان عالی کشور از تاریخ صدور برای مراجع قضایی لازم الاتباع است و لزومی به انتشار آن در روزنامه رسمی همانند قانون نیست زیرا رای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور، کاشف از نظر مقنن درباره ماده یا موادی از قانون است که آن قانون، سابقا پس از جری تشریفات و درج در روزنامه رسمی لازم الاجرا گردیده است.

در مقابل عده ای با استناد به اینکه آرا وحدت رویه در حکم قانون هستند و با توجه به قاعده کلی در خصوص لازم الاجرا شدن قوانین که در ماده ۴ قانون مدنی بدان اشاره شده است، معتقدند که آرا وحدت رویه نیز به سان قانون بایستی در روزنامه رسمی چاپ شوند و تنها پس از طی تشریفات قانونی لازم و گذشت پانزده روز از انتشار در روزنامه رسمی لازم الاتباع می گردند.

فذا با استناد به قاعده کلی در خصوص تاریخ لازم الاجرا شدن قوانین (ماده ۴ قانون مدنی) و رویه فعلی، آرا وحدت رویه در روزنامه رسمی چاپ می شوند و پانزده روز از تاریخ انتشار لازم الاجرا می گردند.

ادامه

براساس ماده ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری : اثر ابطال مصوبات از زمان صدور رأی هیأت عمومی است مگر در مورد مصوبات خلاف شرع یا در مواردی که به منظور جلوگیری از تضییع حقوق اشخاص، هیأت مذکور اثر آن را به زمان تصویب مصوبه مترتب نماید، و از آنجایی که آیین نامه ها و مصوبات هیئت وزیران که وزارتخانه ها، سازمانها و موسسات دولتی و وابسته به دولت مأمور اجرای آن هستند، ابتدا و در مرحله تصویب نیز نیازی به انتشار در روزنامه رسمی ندارند و از تاریخ ابلاغ به وزارتخانه یا سازمان دولتی که مصوبه به عنوان آن صادر شده، لازم الاجرا می گردند و تنها مصوباتی که علاوه بر دستگاه های اجرایی و کارکنان آن، برای سایر مردم حق و تکلیف ایجاد می نماید، ۱۵ روز پس از انتشار در روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، لازم الاجرا است.

و همچنین راجع به اعلام و ابلاغ بخشنامه به دستگاه مربوطه، با انتشار و ابلاغ بخشنامه به مخاطب، قابل اجرا و اتباع است مگر اینکه اجرای آن به زمان دیگری موکول گردیده باشد. بنابراین، نیازی به انتشار بخشنامه در روزنامه رسمی و انقضای مدت مندرج در ماده ۲ قانون مدنی نیست، اگرچه مناسب و مفید خواهد بود که برخی از بخشنامه ها (با توجه به محتوای آنها)، در روزنامه رسمی نیز چاپ و منتشر شوند.

## سؤالات پاسخ داده شده توسط اداره حقوقی دادگستری

**سؤال- آرای کمیسیونی که پس از ارجاع از طرف دیوان عدالت اداری صادر میگردد قابلیت اعتراض دارد؟**

**پاسخ به شماره ۵۵۲۷/۷ مورخ ۷۴/۹/۲۶ به شرح زیر است:**

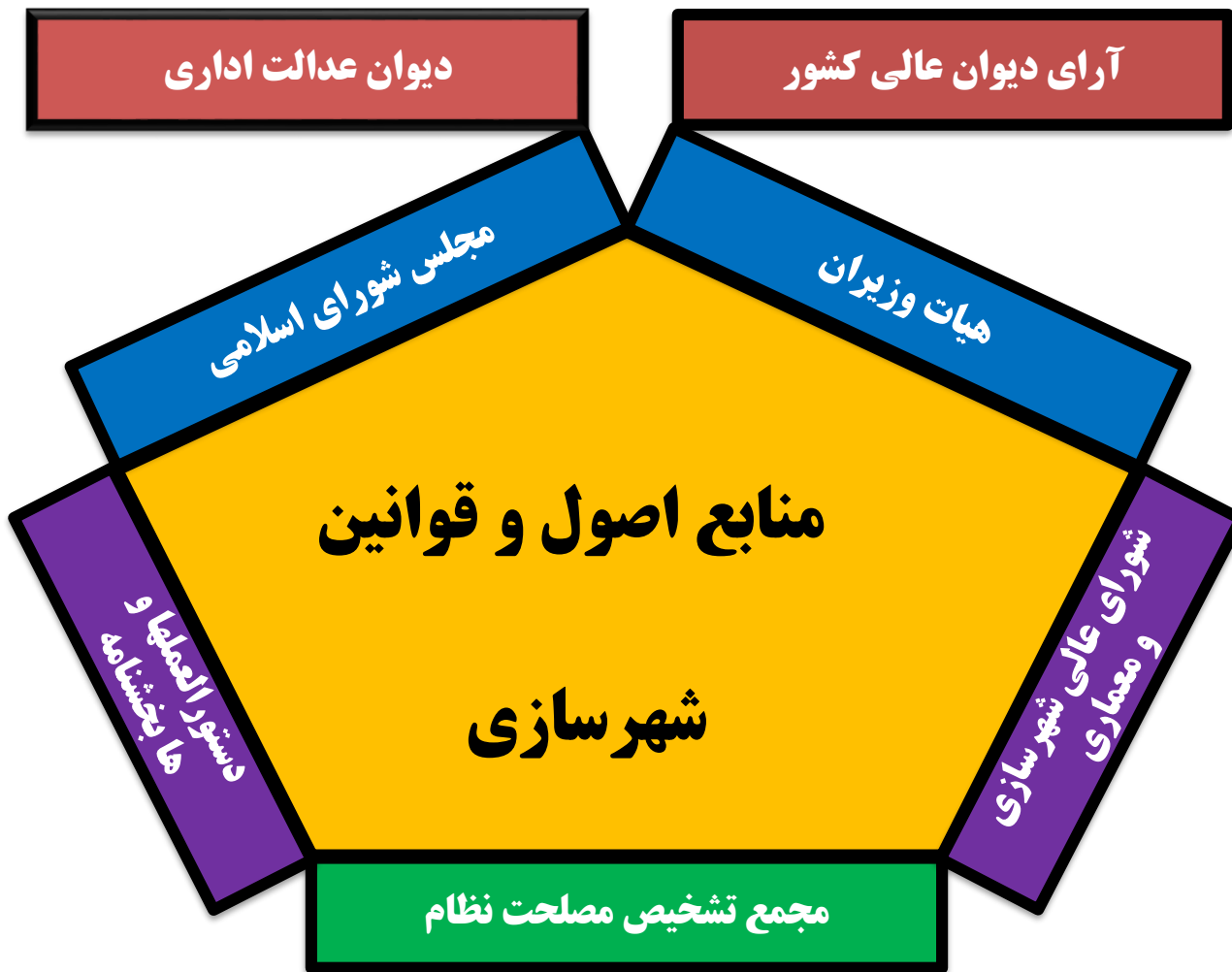
**« رای کمیسیونی که پس از ارجاع از طرف دیوان عدالت اداری صادر میگردد در حکم رای بدوی بوده و قابلیت اعتراض دارد.»**

## سؤالات پاسخ داده شده توسط اداره حقوقی دادگستری

سؤال- آیا ارا کمیسیونهای ماده صد قانون شهرداری که مورد اعتراض شهرداری یا مالک یا قائم مقام او در مهلت قانونی قرار بگیرد می تواند در کمیسیون ماده صد شهرداری شهر دیگری رسیدگی شود؟

**پاسخ به شماره ۱۱۰۱/۷ مورخ ۱۶/۲/۷۰ به شرح زیر است:**

« آنچه از مفاد و مندرجات تبصره یک دو ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات بعدی استنباط می شود این است که مورد اعتراض شهرداری یا مالک یا قائم مقام او در مهلت قانونی قرار بگیرد باید در کمیسیون دیگر ماده ۱۰۰ که اعضای آن از افرادی باشند که در صدور رای اولیه شرکت نداشته اند لذا مجوز قانونی وجود ندارد که مرجع تجدید نظر مذکور کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرستان دیگری باشد و چنانچه در شهرستانی فقط یک کمیسیون تشکیل شده باشد به منظور رسیدگی به آراء مورد اعتراض باید در همان شهرستان کمیسیون دیگر ماده ۱۰۰ تشکیل گردد و مصلحت هم نیست که آراء کمیسیون ماده صد شهرستانی در کمیسیون ماده صد شهرستانی دیگر مورد تجدید نظر قرار بگیرد و قانون چنین اجازه ای را نداده است. »



ادامه 

شاید در مواردی بدلیل خصومت شخصی فی مابین متخلف و کارمند شهرداری یا مهندس ناظر انها اقدام به ارایه گزارش کذب یا خلاف واقع نمایند و عدم ارجاع به هیئت کارشناسی موجب تضییع حقوق اشخاص حقیقی یا حقوقی گردد و کمیسیون بر اساس نظرات شاکی یا شهرداری مبادرت به صدور رای نماید در حالیکه اصل بر تساوی اصحاب دعوا و دادرسی عادلانه فی مابین طرفین است و کمیسیون با قوانین شکلی موجود از حالت بیطرفی خارج شده و بر خلاف حق بهره مندی و دسترسی طرفین به دادرسی عادلانه و ادله اثبات دعوا بصورت ناعادلانه مبادرت به انشای رای مینماید.

در هر صورت چیزی که بعضی از قضات دیوان عدالت اداری به آن توجه ویژه می نمایند عدم اتکا به گزارش شهرداری جهت درخواست رای تخریب می باشد و به طور کلی این گونه موارد را به کارشناس دادگستری **ذیصلاح** ارجاع می دهند و در بعضی از کمیسیون ماده ۱۰۰ کشور هم استفاده از نظر کارشناسان دادگستری قبل از صدور رای رایج گردیده است که امریست منطقی و اصولی

## توجه :

یکی از مواردی که وکلا از آن در مورد نقض و ابطال آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ در دیوان عدالت اداری استفاده می کنند این است که شهرداری از تخلف مورد نظر جلوگیری ننموده و شهرداری برای دیوان باید مدارکی دال بر اقدام به جلوگیری و اطلاع مالک از وقوع تخلف ارائه نماید و فقط در این مورد است که شامل عبارت “**در موارد مذکور می گردد**” می گردد

**تاریخ: ۲۶ خرداد ۱۳۹۳ کلاس پرونده: ۹۳/۲۵۱ شماره دادنامه: ۶۰۸**

**موضوع رأی: اعلام تعارض نسبت به آراء صادر شده از شعب دیوان عدالت اداری**

## **رأی هیأت عمومی**

مطابق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره های آن، مالکان اراضی واقع در محدوده شهرها مکلفند با اخذ پروانه از شهرداری مربوط و رعایت مراتب مندرج در آن به احداث ساختمان اقدام کنند. نظر به این که در پرونده های مورد تعارض، شکات برخلاف مفاد پروانه ساختمانی، واحد دوبرگس را به دو واحد جداگانه تبدیل کرده اند، **به لحاظ عدم رعایت مفاد پروانه ساختمانی و عدم رعایت اصول شهرسازی، موضوع مشمول حکم تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است.** با توجه به مراتب، رأی شعبه ۳۰ دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۸۹۰۹۹۷۰۹۰۳۰۰۱۳۳۸ - ۸۹/۱۱/۱۶ که به دلیل مذکور رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ مبنی بر قلع بنا رامغایر قانون تشخیص نداده و به رد شکایت صادر شده است، صحیح و موافق مقررات تشخیص می شود. این رأی به استناد بند ۲ ماده ۱۲ و ماده ۸۹ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ برای شعب دیوان عدالت اداری و سایر مراجع اداری مربوط در موارد مشابه لازم الاتباع است.

**هیأت عمومی دیوان عدالت اداری    معاون قضایی دیوان عدالت اداری    علی مبشری**

ادامه





**موضوع شکایت و خواسته: نقض رأی صادره در پرونده کلاسه ۸۴/۷۸۷ شعبه یازدهم تجدیدنظر دیوان عدالت اداری. تاریخ:**

**۸۸/۸۵ شماره دادنامه: ۱۲۱ کلاسه پرونده: ۷/۳/۸۵**

مستشاران شعبه یازدهم تجدیدنظر در نامه تقدیمی اعلام داشته‌اند، آقای علی شربتیان طی لایحه تقدیمی تقاضای اعمال تبصره‌های ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری را نموده است، بدین توضیح که ۱- تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، صدور حکم به قلع بنا و تخریب را موکول به سه شرط اساسی مندرج در آن از جمله عدم رعایت اصول شهرسازی و عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی ... ضرورت امر تخریب دانسته است به عبارت دیگر چنانچه اجتماع سه شرط مذکور در بنای احداث شده محقق نگردد امر تخریب مصداق ندارد. ۲- در صدر ماده صد قانون شهرداری قانونگذار صراحتاً اعلام داشته که شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمان بدون پروانه و یا مخالف مفاد پروانه که اضافه بنا را نیز شامل می‌گردد به وسیله مأمورین خود جلوگیری نماید که شهرداری منطقه به این تکلیف قانونی عمل ننموده است. ۳- براساس اظهارنظر مهندسین محاسب و ناظر و همچنین **کارشناس رسمی دادگستری** که تصاویر آن جهت ملاحظه تقدیم می‌گردد حکایت از تایید استحکام بنا و رعایت کامل آیین نامه ۲۸۰۰ مقررات ملی ساختمان و ضوابط آن و بلاشکال بودن بهره‌برداری از ساختمان فوق‌الذکر را اعلام داشته‌اند. از طرف دیگر تخریب یک طبقه بنای اضافی ساخته شده از ساختمان به علت پیوستگی ستون‌ها و بتونی بودن کل سازه ساختمان بالا به دلیل آسیب رساندن به سایر قسمتهای آن موجب ورود خسارت فنی به کلیه ساختمان می‌گردد. به عبارت دیگر اصول فنی کل ساختمان احداث شده متزلزل می‌گردد. طبق مفاد و محتویات پرونده بدوی و لوایح تجدیدنظر با مستندات ارائه شده و نظر به اینکه در صدر ماده صد قانون شهرداری قانونگذار صراحتاً اعلام داشته که شهرداریها می‌توانند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه و یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از اینکه عملیات ساختمانی در زمین محصور و یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نمایند

**– شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد جلوگیری کند.**

**تاریخ: ۸۱/۷/۲۴ کلاس پرونده: ۸۰/۱۰/۱۰۵۴ شماره دادنامه: ۱۸۳۱**

رای دیوان

شاکیه خانم ز... طی دادخواست تقدیمی اعلام نموده است مجوز آموزشگاه کامپیوتر اخذ و در محلی تاسیس که شهرداری طبق رای فوق آنرا می خواهد تعطیل نماید در حالیکه از ملک استفاده تجاری نمی شود و شهرداری پروانه ملک را مسکونی و استفاده کنونی را تجاری دانسته است علیهذا با عنایت به اینکه اولاً موارد تخلف که طبق تبصره یک ماده صد قانون شهرداری بایستی به مالک یا ذینفع ابلاغ می شده در هنگام ابلاغ به شاکیه مقررات ماده ۸۲ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی رعایت نشده است ثانیاً منظور از تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری جلوگیری از تبدیل ملک مسکونی به محل کسب پیشه یا تجارت است و منظور از محل کسب یا پیشه یا تجارت محلی است که در آن منفعتی تحصیل می شود و هدف از تاسیس جلب منفعت است **چنانکه ماده ۲ قانون نظام صنفی در تعریف فرد صنفی گفته است فرد حقیقی یا حقوقی که در یکی از فعالیتهای صنفی اعم از تولید تبدیل خرید و فروش توزیع و انجام خدمات بدنی یا فکری سرمایه گذاری نموده و بعنوان پیشه ور و صاحب حرفه و مشاغل آزاد خواه شخصاً یا با مباشرت دیگران محل کسبی دایر و یا وسیله کسب فراهم کند و تمام یا قسمتی از کالا و یا خدمات را مستقیماً به مصرف کننده عرضه نماید فرد صنفی شناخته می شود. فلذا منظور از محل کسب و پیشه و تجارت محلی است که یکی از امور فوق انجام می شود و در آموزشگاه کامپیوتر شاکیه هیچیک از امور فوق انجام عرصه نمی شود بلکه آموزشگاه محلی است صرفاً آموزشی که به تعلیم علمی از علوم عقلی یا نقلی می پردازد و هدف از تاسیس آن جلب منفعت نیست بلکه تعلیم فرزندان امت اسلامی و بالا بردن سطح معلومات و فرهنگ مردم است و از همین منظر است که در ذیل تبصره مذکور اموری چون وکالت و طبابت و....**

ادامه

## رای وحدت رویه شماره ۵۷۶ مورخ ۷۱/۷/۱۴ رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور

اماکن استیجاری مطب پزشکان که برای عرض خدمات علمی و تخصصی پزشکی و معالجه بیماران مورد استفاده واقع می‌شود محل کسب و پیشه یا تجارت محسوب نمی‌گردد تا حق کسب و پیشه یا تجارت به آن تعلق گیرد. تخلیه این اماکن هم مشمول مقررات روابط مؤجر و مستأجر مصوب سیزدهم اردیبهشت ماه ۱۳۶۲ و ماده ۴۹۴ قانون مدنی و شرایط بین طرفین در ضمن عقد اجاره است. بنابراین، رای شعبه پنجم دادگاه حقوقی یک اهواز که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می‌شود.

این رای بر طبق ماده ۳ از مواد اضافه شده به قانون آئین دادرسی کیفری مصوب اول مردادماه ۱۳۳۷ برای دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

تاریخ: ۱۵ اردیبهشت ۱۳۹۳ کلاس پرونده: ۳۰/۹۱ شماره دادنامه: ۱۲۸

## رای هیأت عمومی

نظر به این که در پرونده های موضوع تعارض، ضوابط و مقررات مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری رعایت نشده است و **طبق اصول شهرسازی واحدهای مسکونی باید پارکینگ داشته باشند** و این امر در پروانه های ساختمانی صادر شده پیش بینی شده است و مالکان آنها بعد از احداث ساختمان، پارکینگ را به مسکونی تبدیل کرده اند که **خلاف اصول شهرسازی** است، بنابراین رأی شعبه ۳۲ به شماره دادنامه ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۳۲۰۲۶۵۲ - ۱۳۹۰/۹/۳۰ که به رد شکایت صادر شده است صحیح و موافق مقررات تشخیص می شود. این رأی به استناد بند ۲ ماده ۱۲ و ماده ۸۹ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ برای شعب دیوان عدالت اداری و سایر مراجع اداری مربوط در موارد مشابه لازم الاتباع است. /

رأی شماره ۴۲ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص عدم جواز تغییر کاربری پارکینگ مگر در موارد استثنا  
شده قانونی تاریخ: ۸۸/۲/۶ شماره دادنامه: ۴۲ کلاس پرونده: ۸۸/۴۱

رأی هیئت عمومی

الف - تعارض در مدلول دادنامه های فوق الذکر محرز بنظر می رسد. ب - علاوه بر اینکه تغییر کاربری مشاعات و پارکینگ های اختصاصی مجتمع های ساختمانی بدون موافقت کلیه مالکین و رعایت مقررات قانون تملک آپارتمانها و جاهت قانونی ندارد، اساساً حکم مقرر در تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصرح در لزوم تامین پارکینگ به منظور جلوگیری از اشغال فضای عمومی و ایجاد ترافیک ناشی از آن است و تغییر کاربری آن جز در موارد مستثنی شده در مقررات جواز قانونی ندارد. بنابراین دادنامه شماره ۲۵۱۲ مورخ ۸۶/۱۲/۴ شعبه بیست و هشتم دیوان عدالت اداری مبنی بر رد اعتراض شاکی نسبت به رأی قطعی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در حدی که مفید این معنی است صحیح و موافق قانون تشخیص می گردد. این رأی مستنداً به بند ۲ ماده ۱۹ و ماده ۴۳ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع اداری ذیربط در موارد مشابه لازم الاتباع است.

ادامه

**تاریخ: ۱۴ مهر ۱۳۹۴ کلاس پرونده: ۹۴/۲۹۰ شماره دادنامه: ۸۶۹ موضوع رأی: بند ۱۰ مصوبه شورای اسلامی شهر یزد در سال ۱۳۹۳ مبنی بر تجویز عوارض حذف و یا کسر پارکینگ بر خلاف قانون و ابطال می شود**

## **رأی هیأت عمومی**

نظر به این که در ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ مقرر شده است، چنانچه مصوبه ای در هیأت عمومی ابطال شود رعایت مفاد رأی هیأت عمومی در مصوبات بعدی الزامی است و با عنایت به این که به موجب آراء شماره ۷۷۰-۹۱/۱۰/۱۸ و ۱۹۷ الی ۱۰۰-۹۲/۲/۱۶ و ۹۲/۲/۲۳-۱۱۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبات شورای اسلامی در وضع عوارض کسر یا حذف پارکینگ ابطال شده است، بنابراین با لحاظ وجود آراء پیش گفته هیأت عمومی و با عنایت به این که قانونگذار در خصوص عدم رعایت تامین یا کسری پارکینگ به شرح تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اصلاحی سال ۱۳۵۸ تعیین تکلیف کرده است، در نتیجه بند ۱۰ مصوبه شورای اسلامی شهر یزد برای اجرا در سال ۱۳۹۳ مبنی بر تجویز عوارض حذف و یا کسر پارکینگ بر خلاف قانون و آراء یاد شده هیأت عمومی صادر شده است و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۱۳ و ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می شود. / محمدجعفر

**منتظری رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری**

بازگشت



**رأی وحدت رویه دیوان عدالت اداری در مورد دائر کردن محل کسب و پیشه در محل غیر تجاری**

**شماره ۱۶۵.۷۲۰.۲۹.۷۳ تاریخ: ۷۲.۱۰.۴ شماره دادنامه: ۱۷۱ کلاسه پرونده: ۱۶۵.۷۲**

## **رأی وحدت رویه**

سیاق عبارات تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری در باب عدم جواز تخطی از مندرجات پروانه ساختمانی و دائر 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 ".... 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 نمی‌شود." مفیداً اختصاص حکم اخیرالذکر مقنن به مالک و مباشرت مستقیم او در استفاده از حق مذکور است بنابر این دادنامه شماره ۶۲۴ مورخ ۷۲.۷.۱۲ شعبه ششم دیوان در پرونده کلاسه ۴۶۳.۷۲ که متضمن این معنی می‌باشد موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی به استناد قسمت آخر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری در موارد مشابه برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط لازم‌الاتباع است.

**رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری – اسماعیل فردوسی‌پور**

ادامه

تاریخ: ۱۷ آذر ۱۳۹۴ کلاسه پرونده: ۹۳/۱۱۰۳ شماره دادنامه: ۱۱۱۰ موضوع رأی: ابطال مصوبه شماره

۹۳/۶/۱-۲۷۵۴/۹۳/۴۱/۴ شورای اسلامی شهر کرج در خصوص کمیته تثبیت اعیانی ها

## رأی هیأت عمومی

حسب احکام مقرر در تعدادی از تبصره های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، کمیسیونهای موضوع این قانون با لحاظ ضوابط مقرر در قانون می توانند رأی به تخریب ملک صادر کنند و تصمیمات قطعی کمیسیونهای مذکور مطابق ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ قابل اعتراض و رسیدگی در دیوان عدالت اداری است و آراء شعب دیوان عدالت اداری تصمیم نهائی در خصوص تخلفات اعلامی است. نظر به مراتب فوق، **تشکیل کمیته تثبیت اعیانی** در مواردی که کمیسیونهای ماده ۱۰۰ رأی به تخریب و اعاده به وضع پروانه صادر کرده اند به منظور رفع اثر از تخریب فاقد مبنای قانونی است و تشکیل چنین کمیته ای از حدود صلاحیت و اختیارات شورای اسلامی شهر مصرح در ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ خارج است، بنابراین با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۱۳ و ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ مصوبه شماره ۹۳/۶/۱-۲۷۵۴/۹۳/۴۱/۴ شورای اسلامی شهر کرج از تاریخ تصویب **ابطال** می شود محمدجعفر منتظری دیوان عدالت اداری

**تخلف انتظامی عضو کمیسیون بدوی موضوع ماده ۱۰۰ قانون شهرداری - اقدام کمیسیون به صدور حکم تخریب بدون احراز اینکه اصول شهرسازی و فنی و بهداشتی رعایت شده است یا خیر برخلاف مقررات میباشد. تاریخ: ۸۱/۵/۵ شماره دادنامه ۲۷۹ د ت ق نسبت به دادنامه شماره ۳۱۸ و ۳۱۹ - ۷۰/۷/۱۱ شعبه سوم دادگاه عالی انتظامی قضات مرجع رسیدگی: هیئت تجدیدنظر انتظامی قضات**

**خلاصه جریان پرونده:**

**دادسرای انتظامی قضات به موجب کیفرخواست شماره ۵۹۹ - ۷۸/۷/۲۸ آقای... رئیس وقت شعبه سوم دادگاه عمومی که عضو کمیسیون بدوی موضوع ماده ۱۰۰ قانون شهرداری نیز بوده در رسیدگی به پرونده کلاسه ۷۷/۴۱۹/م شهرداری و اظهارنظر و صدور رای به عنوان عضو کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون مزبور متخلف تشخیص و تحت تعقیب قرار داده و از دادگاه عالی انتظامی قضات درخواست مجازات انتظامی برای مشارالیه نموده است. گزارش مبنای کیفرخواست مذکور حاکمیت که قاضی نامبرده عضو کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری شهرستان و اظهارنظر و صدور رای مورخ ۷۷/۶/۱۸ مبنی بر تخریب اعیان مستحدثه مرتکب تخلفات انتظامی به شرح زیر شده است:**

**۱ - عدم رعایت مقررات تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری بدین توضیح که کمیسیون مکلف بوده مراتب طرح قضیه در کمیسیون را به مالکین ساختمان اطلاع داده و ابلاغ مینمود تا هرگونه دفاعی دارند ظرف ده روز کتباً تسلیم نمایند که بدین نحو اقدام شده است.**

**۲ - به حکم تبصره فوق الاشعار کمیسیون مکلف بوده است جهت اجرای حکم مهلتی که از دو ماه تجاوز میکند تعیین نماید در صورتی که مهلتی تعیین نگردیده است.**

**ادامه**

**۳ - با توجه به اینکه مالکین قبلاً دارای پروانه ساختمانی بوده اند که مدت اعتبار آن منقضی شده شهرداری باید مشخص میکرد که کل بنا پس از انقضا مهلت اعتباری ساخته شده یا قسمتی از آن بر وفق پروانه بنا شده و آیا بنای احدائی فقط بدون پروانه محسوب میگردد یا خلاف ضابطه نیز بوده زیرا در صورتی که صرفاً بنا بدون پروانه ساخته شده باشد باید بر وفق تبصره ۴ تعیین ماده صد تعیین حریمه شود.**

آیا می‌تواند در هر یک از مراحل رسیدگی و اجرای رأی کمیسیون از شکایت خود منصرف و موجب مختومه شدن پرونده گردد یا خیر؟

### نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه

مستفاد از مقررات قانون شهرداری خصوصاً ماده ۱۰۰ و تبصره‌های ذیل آن که ناظر بر تخلفات ساختمانی می‌باشد، شهرداری‌ها با وقوع تخلفات ساختمانی مالکین املاک چه آنکه دارای پروانه ساختمانی و یا فاقد آن باشد و یا خارج از حدود پروانه احداث بنا نماید، موضوع را در کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ مطرح می‌نمایند. اما این حق برای شهرداری و یا مقامات آن پیش‌بینی نشده که از اعلام وقوع تخلف ساختمانی انصراف حاصل کنند یا گزارش تخلف ساختمانی را استرداد نمایند.

## سوال :

چنانچه موجب و مبنای صدور رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ منتفی شود مثلاً کاربری فضای سبز در طرح تفصیلی مؤخر تبدیل به مسکونی شود یا افزایش تراکم در طرح تفصیلی مؤخر و... آیا طرح مجدد پرونده به درخواست شهرداری در کمیسیون ماده ۱۰۰ و اتخاذ تصمیم جدید بر مبنای طرح تفصیلی جدید امکان پذیر است یا خیر؟ تحت چه عنوان؟

## پاسخ :

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه

در فرض استعلام، رأی قطعی کمیسیون موضوع ماده ۱۰۰ قانون شهرداری تا زمانی که از سوی مرجع ذیصلاح یعنی دیوان عدالت اداری نقض شود، به اعتبار و قوت خود باقی است. ولی چنانچه شهرداری اعلام کند که موضوع تخلف که به تقاضای شهرداری در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح و در مورد آن رأی صادر شده منتفی گردیده، اجرای رأی کمیسیون نیز منتفی خواهد بود.

## پاسخ داده شده توسط اداره کل حقوقی و امور مجلس وزارت کشور

سؤال - همانطور که مستحضرید در اجرای ماده صد قانون شهرداریها در مواردی که کمیسیون ماده صد تصمیم به جریمه متخلفین داشته باشند بایستی تخلف انجام شده را با یکی از تبصره های ۲ و ۳ و ۴ و ۵ ماده صد منطبق کرده و مقدار جریمه را بر مبنای ارزش معاملاتی ساختمان معین نمایند. به عبارتی فقط تخلفاتی قابل جریمه کردن می باشند که با یکی از مفاد تبصره های فوق الذکر مطابقت داشته باشد. یک مطلب مشترک که در تبصره های مذکور قید شده است اضافه بنای زاید بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی و بنای بدون پروانه ساختمانی در حوزه استفاده از اراضی مربوطه است که قابل جریمه کردن می باشد یعنی اینکه چنانچه بنایی در حوزه استفاده از اراضی مربوطه ساخته نشده باشد یعنی اصول شهرسازی (اصل رعایت کاربری (را رعایت نکرده باشد کمیسیونها در این مورد فقط حکم تخریب می توانند صادر نمایند. لذا خواهشمند است در موارد زیر اعلام نظر نمایند.

۱- آیا کمیسیونها می توانند در اینگونه موارد حکم به جریمه تخلف انجام شده بدهند. اگر آری به چه دلیل؟ و به استناد کدام تبصره و نحوه محاسبه جریمه چگونه است؟

۲- اگر فردی در یکی از کاربریهای خدماتی (آموزشی، درمانی، بهداشتی، و فضای سبز و ...) مبادرت به احداث بنای مخالف کاربری مربوطه بنماید و در همان ابتدای کار موضوع در کمیسیونهای ماده صد منتج به صدور رای جریمه گردد آیا ذینفع مجاز به ادامه احداث ساختمان خواهد بود در حالیکه مستحضرید ادامه احداث این بنا در غیر کاربری مصوب به هیچ وجه به صلاح نیست.

ادامه

## پاسخ به شماره ۴۳۷۱/۶۱ مورخ ۷/۹/۷۸ به شرح زیر است:

نظر به اینکه حسب مفاد تبصره آماده صد تشخیص ضرورت قلع با کمیسیون ماده صد و بنا بر حکم ذیل تبصره کمیسیون بر حسب مورد تصمیم مقتضی را اتخاذ می نماید بنابراین با توجه به موارد فوق نمی توان روش یکنواختی برای کمیسیون تعیین نمود بلکه به نحوی که از مفهوم حسب مورد استنباط میگردد. در هر مورد کمیسیون باید به تناسب محتویات پرونده مبادرت به صدور رای نماید لذا نسبت به بند امور سؤال باید قائل به تفکیک شد.» .

۱- در صورتیکه براساس تصمیم کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری کاربری منطقه ای مسکونی باشد و به اعتبار امور مذکور و اسناد مالکیت و مجوزهای صادره بنا احداث و سپس کاربری مصوب از جانب مراجع قانونی تغییر یابد به عنوان مثال طرح فضای سبز ابلاغ شود. در این صورت دستگاه مجری طرح مکلف است براساس قانون نحوه تملک اقدام نموده و اساسا محلی برای دخالت کمیسیون نمی باشد مگر اینکه موضوع تخلف توسعه بنای ساختمانی باشد و ضرورت قلع احراز نگردد که در این صورت کمیسیون می تواند جریمه نماید.

۲- در صورتی که احداث بنا پس از ابلاغ طرح مصوب و بدون مجوزهای صادره باشد طبعا رای کمیسیون قلع بنا می باشد و کمیسیون نمی تواند رای به جریمه صادر نماید.

۳- در صورتی که قید کاربری مصوب بعدی به نوعی موجب ارزش افزوده گردد به عنوان مثال طرح اولیه کاربری مسکونی و به اعتبار آن بنا احداث گردد و متعاقب آن تغییر کاربری مصوب اداری و تجاری و یا مختلط مسکونی تجاری باشد در این صورت برای مالکین این امکان حاصل می شود از ملک مسکونی استفاده اداری و تجاری نمایند لذا در این مورد حکم ماده صد نیز جریمه خواهد بود.

## پاسخ داده شده توسط اداره کل حقوقی و امور مجلس وزارت کشور

**سؤال - چنانچه فردی در فضای سبز محدوده قانونی شهر اقدام به احداث واحدهای تجاری نموده باشد و کمیسیونهای ماده صد شهرداری رای به تخریب بنا را بدهند آیا دادگاهها می توانند نسبت به اجرای حکم تخریب توقف صادر نمایند؟**

پاسخ به شماره ۲۱۷۸/۶۱ مورخ ۷/۵/۷۰ به شرح زیر است:

«کمیسیونهای ماده صد به اعتبار قانون تشکیل می شود و پس از قطعی شدن آراء صادره در محدوده وظایف قانون لازم الاجرا میباشند و با توجه به اینکه در قانون تشکیل دیوان عدالت اداری مرجع رسیدگی به آراء ماده صد را در صورتیکه مغایر قانون صادر شده باشد دیوان مذکور دانسته بنابراین محاکم دادگستری نسبت به مواردی که مربوط به وظایف کمیسیونهای ماده صد می باشد صالح به رسیدگی نمی باشند.»



۴ - با توجه به صراحت تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری از شرایط طرح پرونده در کمیسیون عبارتست از عدم رعایت اصول شهرسازی و فنی بهداشتی رعایت شده باشد مورد از مصادیق تبصره ۴ خواهد بود لذا اقدام کمیسیون به صدور حکم تخریب بدون احراز اینکه اصول شهرسازی و فنی بهداشتی رعایت نکردند خلاف قانون بوده است.

با ارسال پرونده به دادگاه عالی انتظامی قضات و طرح قضیه در شعبه سوم و ثبت به کلاسه ۵۰۸ و ۵۰۹ و ابلاغ کیفرخواست به قاضی و وصول لایحه دفاعیه او پس از تشکیل جلسه مورخ ۷۹/۷/۱۱ و کسب نظر آقای خرمی معاون و نماینده دادرسی انتظامی قضات به شرح دادنامه شماره ۳۱۹ - ۳۱۸ چنین رای صادر میشود:

## رای دادگاه

**تخلف آقای... و عضو کمیسیون بدوی ماده صد شهرداری و... قاضی دادگستری و عضو کمیسیون تجدیدنظر ماده فوق الاشعار اولی از حیث عدم رعایت تبصره یک ماده صد قانون شهرداری به شرح بندهای ۱ و ۲ نظریه دادرسی انتظامی قضات و دومی از جهت عدم اظهارنظر نسبت به اعتراض احد از معترضین به رای کمیسیون بدوی با توجه به گزارش دادرسی مرقوم که نسبت به مواد مذکور بلا دفاع باقیمانده محرز است.**

با توجه به مراتب آقای... رئیس شعبه نهم دادگاه عمومی... را با انطباق عملش بر صدر ماده ۲۰ نظامنامه راجع به تشخیص انواع تقصیرات قضات **به کسر حقوق ماهیانه به مدت دو ماه و آقای... رئیس شعبه هشتم دادگاه عمومی شهرستان... را با انطباق عملش بر ماده ۱۴ همان نظامنامه به توبیخ کتبی با درج در برگ خدمت محکوم مینماید.** سایر تخلفات انتظامی اعلامی علیه قاضیان مشتکی عنهای انتظامی با توجه به لایحه دفاعیه واصله و مذاقه در گزارش دادرسی انتظامی قضات ثابت تشخیص داده نشد و از این جهت رای بر برائت آنها صادر و اعلام میشود رای صادره قطعی است. دیوان عالی کشور - بهروز صفرزاده

بازگشت

## سؤال پاسخ داده شده توسط اداره کل امور شوراهای اسلامی شهر و شهرداریهای وزارت کشور

**سؤال - اشخاصی که از شهرداری پروانه ساخت اخذ می نمایند و به هنگام ساخت بنا را که می بایستی در ضلع شمالی احداث نمایند در ضلع جنوبی احداث می کنند و ضوابط شهرسازی را بهم می زنند با توجه به اینکه با دفتر فنی استانداری مکاتبه شده است اعلام کرده اند باید در کمیسیون ماده صد مطرح شود لذا چنانچه قابل طرح باشد براساس چه تبصره ای باید عمل شود؟**

**پاسخ به شماره ۲۵۹۴/۳۴/۱۴۶۸۲ مورخ ۷۱/۵/۱۰ به شرح زیر می باشد:**

**« با توجه به اینکه در این اقدام اصول شهرسازی رعایت نگردیده است لذا موضوع براساس تبصره یک ماده صد قانون شهرداری قابل طرح در کمیسیون ماده صد خواهد بود. »**

## سؤال پاسخ داده شده توسط اداره کل امور شوراهای اسلامی شهر و شهرداریهای وزارت کشور

سؤال - در خصوص افرادی که در زمینهای قولنامه ای بدون اخذ پروانه اقدام به احداث بنا نموده و یا می نمایند چگونه باید عمل کرد؟ و اگر می توان مورد آنها را در کمیسیون مطرح کرد آیا پس از اخذ جریمه شهرداری می بایست پروانه صادر نموده و عوارض پروانه را اخذ کرده و بعد اتمام بنا بدهد و یا اینکه می تواند بدون صدور پروانه ساختمانی اتمام بنا بدهد که در صورت اخر زیان شهرداری چگونه جبران می شود؟

پاسخ به شماره ۱۲۹۱۱/۳۴ مورخ ۶۸/۷/۱۲ به شرح زیر است:

« سؤال مطرح شده در این بند دارای شقوق مختلفی به شرح زیر می باشد:

چنانچه زمینی که دارای سند رسمی و پلاک ثبتی است با قولنامه عادی معامله و در آن بدون اخذ مجوز شهرداری احداث بنا گردیده باشد در این حالت شهرداری می تواند موضوع را به کمیسیون ماده صد ارجاع و چنانچه رای کمیسیون مبتنی بر اخذ جریمه باشد پس از تعیین جریمه و وصول آن مستند به تبصره ۴ ماده صد گواهی پایان ساختمان به نام پلاک ثبتی و مالک اصلی زمین صادر نماید.

بدیهی است هرگونه مسائل و اختلاف مالکیت بین مالک و ذینفع به عهده اشخاص مذکور و مراجع ذیربط حقوقی و قضایی خواهد بود. چنانچه زمین فاقد سند رسمی و پلاک ثبتی است و قبل از تاریخ ۶۵/۴/۳۱ (تاریخ تصویب قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک) با قولنامه عادی مورد معامله قرار گرفته باشد. شهرداری نمی تواند قبل از اینکه موضوع از طریق ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد مورد رسیدگی قرار گرفته و منجر به صدور سند مالکیت به نام ذینفع گردد نسبت به ارجاع موضوع به کمیسیون ماده صد اقدام نماید زیرا در صورت ارجاع و صدور رای به اخذ جریمه و وصول آن ملزم به صدور پایان ساختمان می باشد که این کار مشکلات آتی به دنبال خواهد داشت.

ادامه

## سئوالات پاسخ داده شده توسط معاون هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور

سؤال - نحوه رسیدگی به وضعیت ساختمان ها و تاسیساتی که در خارج از محدوده قانونی و در شهرهای دارای حریم خارج از حریم مصوب شهر در یک نقطه جمعیتی احداث و یا شروع به احداث گردیده و بعداً در اثر ایجاد شهر و یا توسعه محدوده های شهری در داخل محدوده قانونی و حریم شهر قرار می گیرد چگونه است؟

پاسخ به شماره ۲/۳۴۳/۵۲۶۵ مورخ ۷۷/۸/۲۵ به شرح زیر است:

« ساختمانهایی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها احداث و یا شروع به احداث گردیده اند به طور کلی شامل یکی از حالات زیر می باشد »:

۱- ساختمانهایی که قبل از تاریخ مصوب آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب مورخ ۵۵/۲/۲۷ هیئت وزیران احداث گردیده (در زمان وقوع ملک در محدوده شهری در وضعیت کامل و آماده بهره برداری است) و یا شروع به احداث به احداث شده (در زمان وقوع در محدوده شهری ناتمام باقی مانده است یعنی در حد اتمام فوندانسیون تا مرحله اتمام ساختمان است):

### ۱-۱- ساختمانهای تمام شده

این نوع ساختمانها که ممکن است زمان شروع به احداث و اتمام آنها قبل از تاریخ ۵۵/۲/۲۷ (تاریخ تصویب آئین نامه) بوده و یا قبل از تاریخ مذکور شروع و بعد از آن تکمیل شده باشند به نحوی که در زمان وقوع در محدوده شهری (اعم از آنکه نقطه محل وقوع ساختمان بعنوان یک شهر مستقل شناخته شود و یا اینکه بر اثر توسعه حدود شهری در داخل حریم یا محدوده قانونی یک شهر موجود قرارگیرد) حالت تمام شده داشته باشد، چون بطور کلی مشمول دریافت پروانه ساختمانی نبوده اند لذا در تطبیق با مقررات شهرسازی حاکم بر شهر بعنوان وضع موجود تلقی و برابر قسمت اخیر تبصره ۸ ماده صد قانون شهرداری برای انجام معامله نیازی به دریافت گواهی پایان ساختمان ندارد.

ادامه

## سؤال پاسخ داده شده توسط اداره کل امور شوراهای اسلامی شهر و شهرداریهای وزارت کشور

سؤال - بعضی از ساختمانها که پروانه ساخت قدیمی دارند و یا پروانه ساخت موقت از شهرداری اخذ می نمایند و بعد از مدتها که به شهرداری جهت صدور یا پایان کار مراجعه می نمایند پس از بازدید توسط مامور شهرداری و گزارش مامور مشخص می شود ساختمان به دو واحد تبدیل گردیده است لذا چنانچه شامل طرح در کمیسیون ماده صد می شود براساس چه تبصره ای باید عمل شود و با توجه به اینکه در موقعیت فعلی رای تخریب بر صلاح مصلحت نمی باشند.

پاسخ به شماره ۲۵۹۴/۳۴/۱۴۶۸۲ مورخ ۷۷/۵/۱۰ به شرح زیر می باشد:

« با توجه به اینکه اقدام مالک به طور کلی مغایر مفاد پروانه ساختمانی می باشد لذا به استناد تبصره یک ذیل ماده صد موضوع قابل طرح در کمیسیون ماده صد قانون شهرداریها خواهد بود.

بدیهی است چنانچه اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رعایت نگردیده باشد **مستند به تبصره ۶ ذیل ماده صد موضوع در کمیسیون ماده صد مطرح و در این حالت قاعدتا رای به تخریب داده می شود.**

در مواردی که مالک مجموع کل مساحت مندرج در پروانه را به دو واحد تبدیل نموده و مساحت آن مساوی با مساحت پروانه ساختمانی باشد و ضمنا ساختمان احداثی مخالف ضوابط شهرسازی فنی و بهداشتی نباشد. رای کمیسیون مبتنی بر رفع تعرض و ابقاء بنا خواهد بود. در این حالت مابه التفاوت عوارض زیربنا ناشی از تبدیل یک واحد به دو واحد وصول خواهد گردید. »

## ۲-۱- ساختمانهای ناتمام

این نوع ساختمانها که می بایستی زمان شروع به احداث آنها قبل از تاریخ ۲۷/۲/۵۵ باشد. چنانچه در زمان وقوع در محدوده شهری (اعم از آنکه نقطه محل وقوع ساختمان بعنوان یک شهر مستقل شناخته شود یا اینکه بر اثر توسعه حدود شهری در داخل حریم یا محدوده قانونی یک شهر موجود قرار گیرد) حالت ناتمام داشته باشد، چون مشمول دریافت پروانه ساختمانی نبوده است از لحاظ تطبیق با مقررات شهرسازی حاکم بر شهر بعنوان وضع موجود تلقی خواهد شد، لکن برای ادامه و تکمیل ساختمان چنانچه با طرحهای مصوب شهری (نظیر خیابان پارک و ...) تلاقی نداشته باشد صرفاً با رعایت مقررات فنی و بهداشتی پروانه ساختمانی صادر خواهد شد.

بدیهی است چنانچه ساختمانهای موضوع این بند با یکی از طرحهای مصوب شهری (طرحهای دولتی و شهرداریها) تداخل داشته باشند ادامه عملیات ساختمانی و صدور پروانه ساختمانی با رعایت قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها و مصوبه مورخ ۱۶/۶/۷۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موضوع بخشنامه شماره ۱۴۴۹۸/۳۳/۳ مورخ ۵/۸/۷۱ وزارت کشور انجام خواهد شد

ادامه

**۲- ساختمانهایی که بعد از تاریخ مصوب آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب مورخ ۱۵۵/۲/۲۷ احداث گردیده (در زمان وقوع ملک در محدوده شهری در وضعیت کامل و آماده بهره برداری است) و یا شروع به احداث شده (در زمان وقوع در محدوده شهری ناتمام باقی مانده است) یعنی در حد اتمام فوندانسیون تا مرحله اتمام ساختمان است:**

### **۲-۱ - ساختمانهای بدون پروانه ساختمانی**

**چنانچه این قبیل ساختمانها در مناطقی قرار داشته اند که با توجه به قسمت اخیر ماده ۶ مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهر خارج از شمول دریافت پروانه ساختمانی بوده و یا از انواع ساختمانهایی که مشمول دریافت پروانه ساختمانی نبوده است نحوه رسیدگی اعم از آنکه ساختمان ناتمام و یا تمام شده باشد همانند بند (۱) خواهد بود.**

**بدیهی است چنانچه مشمول دریافت پروانه ساختمانی نیز بوده باشد در حال حاضر که در محدوده شهری واقع شده است مقررات حاکم بر اراضی خارج از محدوده شهری در مورد آنها قابل اعمال نیست و از لحاظ مقررات شهرداری مطابق مفاد این بند اعمال خواهد شد.**

ادامه

## ۲-۲ - ساختمانهای دارای پروانه ساختمانی

۲-۲-۱ - ساختمانهایی که با اخذ پروانه ساختمان از مرجع مربوطه احداث (در حالت بهره برداری یا آماده بهره برداری است) و یا شروع به احداث گردیده (ناتمام در حد فندانسیون تا مرحله اتمام ساختمان) چنانچه تخلفی از مفاد پروانه ساختمانی صورت نگرفته باشد وضع موجود تلقی و در صورتیکه مالک از شهرداری تقاضای دریافت گواهی پایان ساختمان نماید (برای ساختمانهای تمام شده) شهرداری با حصول اطمینان از ایستایی ساختمان بدون دریافت عوارض نسبت به صدور گواهی پایان ساختمان اقدام خواهد نمود و برای ادامه عملیات ساختمانی ساختمانهای ناتمام چنانچه با طرحهای مصوب شهری (طرحهای دولتی و شهرداریها) تداخل نداشته باشد با همان پروانه ساختمانی اقدام خواهد شد و پس از اتمام عملیات ساختمانی بدون دریافت عوارض، گواهی پایان ساختمان با حصول اطمینان از ایستایی ساختمان صادر خواهد گردید.

بدیهی است چنانچه تخلفی از مفاد پروانه ساختمانی صورت گرفته باشد صرفا تخلفاتی قابل رسیدگی در کمیسیون ماده صد خواهد بود که طبق تشخیص کارشناس رسمی دادگستری انجام آن بعد از قرار گرفتن در داخل محدوده های شهری صورت گرفته باشد. در این حالت صدور گواهی پایان ساختمان و یا ادامه عملیات ساختمانی موکول به رسیدگی به موارد تخلف و اجرای رای کمیسیون ماده صد خواهد بود. ضمنا عوارض مربوط به میزان تخلف از مفاد پروانه قابل پرداخت است.

۲-۲ - در صورتیکه ساختمانهای موضوع بند (۲) با یکی از طرحهای مصوب شهری (طرحهای دولتی و شهرداریها) تداخل داشته باشد برابر قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها بررسی لازم به عمل آمده و ادامه عملیات ساختمانی ساختمانهای ناتمام با همان پروانه ساختمانی انجام خواهد شد.



## اداره کل امور شوراهاى اسلامى شهر و شهرداريهاى وزارت کشور

**سؤال - بعضى از املاک که براساس طرح مصوب در کاربرى مسکونى قرار دارند و مجوز ساخت از شهردارى اخذ نموده اند در حال حاضر يکى از اطاقها را تبديل به مغازه کرده اند که پس از مکاتبه با استانداردى اعلام شده بايد در کميسيون ماده صد مطرح شود آيا قابل طرح در کميسيون ماده صد مى باشد يا نه؟**

**پاسخ به شماره ۲۵۹۴/۳۴/۱۴۶۸۲ مورخ ۷۷/۵/۱۰ به شرح زير مى باشد:**

« با عنایت به تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری چون مالک برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب و پیشه یا تجارت دایر نموده است موضوع در کمیسیون تبصره یک ماده صد مطرح و با تعیین مهلتی که از دو ماه تجاوز نمی نماید نسبت به تعطیلی محل کسب یا پیشه ظرف مدت یکماه اتخاذ تصمیم خواهد شد. بدیهی است چنانچه موضوع تعیین کاربری بدوا در کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری مطرح و کاربری مختلط مسکونی - تجاری مورد تصویب قرار گرفته باشد به لحاظ مغایرت اقدام مالک از مفاد پروانه موضوع کماکان قابل رسیدگی در کمیسیون ماده ۱۰۰ می باشد.

## توجه :

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۵/۹/۲۲، پیرو صورتجلسه مورخ ۹۲/۸/۱۲ کمیته فنی و ارائه گزارش درباره کمیسیون ماده ۱۰۰ و ضوابط ملاک عمل این کمیسیون در خصوص بررسی اصول شهرسازی موضوع تبصره ۱ ذیل ماده فوق الذکر، با عنوان « اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی » و همچنین سایر موارد آن مصوب نمود:

– منظور از اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی، اصول و ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی و مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و مقررات ملی ساختمان می‌باشد.

– شهرداری‌ها مکلف هستند از ساخت و سازهای بدون پروانه و یا تخلفات ساختمانی جلوگیری نمایند.

- دبیرخانه‌های کمیسیون ماده ۱۰۰ ملزم به ارائه گزارش‌های دوره‌ای از نتایج تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰ به دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشند

## نکته :

آیا اصول شهرسازی فقط به اصول و ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی و مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و مقررات ملی ساختمان خلاصه می‌شود؟

## توجه :

یکی از مواردی که وکلا از آن در مورد نقض و ابطال آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ در دیوان عدالت اداری استفاده می کنند این است صرف مغایرت داشتن و یا عدم رعایت اصول شهرسازی ، بهداشتی و فنی منجر به صدور رای تخریب بنا نمی باشد و حتما باید این تخریب ضرورت داشته باشد و در گزارش شهرداری به کمیسیون این ضرورت با دلایل ذکر گردیده باشد پس صرف در خواست شهرداری و یا صرف ذکر مغایرت با اصول ثلاثه دلیل صدور رای تخریب نمی گردد.

نظریه شماره ۲۲۹۵/۷ مورخ ۷۵/۶/۴ اداره کل حقوقی قوه قضائیه

کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری باید با توجه به واقعیت موجود و مطابق قانون رأی بدهد و این کمیسیون تابع نظر شهرداری نیست. بنابراین اگر تشخیص دهد که عدم رعایت اصول فنی، بهداشتی یا شهرسازی در حدی است که با اخذ جریمه و ایجاد تنبیه قابل اغماض است می تواند رأی به پرداخت جریمه بدهد. در غیر این صورت چنانچه عدم رعایت اصول مزبور در حدی است که **ممکن است موجب خرابی و بروز حوادث نامطلوب شود و یا به بافت شهر لطمه بزند** و یا اصول شهرسازی رعایت نشده باشد می تواند حکم به تخریب آن صادر کند هر چند شهرداری مایل به اخذ جریمه باشد.

## توجه

مقدمه : شاکی در خارج از محدوده خدمات شهری اقدام به احداث بنا نموده است حال که ساختمان احداث شده در محدوده خدمات شهرداری شهرستان خمینی شهر قرار گرفته است شهرداری احداث بدون پروانه را تخلف تلقی و مراتب را به کمیسیون ماده صد قانون شهرداری اعلام نموده است

### رأی هیأت عمومی تاریخ: ۰۸ مرداد ۱۳۸۵ کلاسه پرونده: ۶۵۲/۸۲ شماره دادنامه: ۸۵/۲۶۶

اولاً با بررسی انجام شده، هیأت عمومی وجود تعارض بین آراء اعلام شده را محقق دانست. ثانیاً با توجه به اینکه حکم مقرر در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مبین الزام مالکین اراضی واقع در محدوده شهر یا حریم آن به اخذ پروانه احداث یا تجدید بنا و یا اقدام عمرانی دیگر می‌باشد و مدلول تبصره‌های ماده فوق‌الذکر متضمن صلاحیت کمیسیونهای بدوی و تجدیدنظر در رسیدگی به تخلفات ساختمانی واقع در محدوده شهر و یا حریم آن و صدور رأی قطعی مقتضی در این باب است. **نظر به اینکه گسترش قلمرو جغرافیائی شهر بلحاظ ادغام اراضی و املاک خارج از محدوده شهر به محدوده قانونی و حریم آن موجد صلاحیت کمیسیونهای بدوی و تجدیدنظر در رسیدگی به تخلفات ساختمانی در اراضی و املاک مزبور قبل از ادغام آنها و مجوز صدور رأی قطعی براساس تبصره‌های ماده فوق‌الذکر نیست، بنابراین دادنامه‌های شماره ۸۸۳ مورخ ۷۷/۶/۱۷ هیأت اول تجدیدنظر و ۱۷۹۳ مورخ ۸۳/۱۰/۹ شعبه اول تجدیدنظر دیوان در حدی که متضمن این معنی است صحیح و موافق موازین قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع ذیربط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است. / رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری علی رازینی**

گردش کار: شورای اسلامی شهر خرم آباد در تبصره ۱ بند پ ماده ۲ لایحه تجمیع عوارض محلی و بهای خدمات مصوب ۸۸/۱۱/۱۳ آورده است که « ساختمانهای مسکونی که برخلاف مندرجات پروانه اقدام به تبدیل یک واحد مسکونی به دو واحد یا بیشتر نمایند چنانچه کمیسیون ماده صد رأی بر ابقای آن بدهد علاوه بر وصول جریمه عوارضی، معادل هر مترمربع ۵۰P از مساحت هر دو واحد وصول خواهد شد.

## رأی هیأت عمومی تاریخ: ۲۰ خرداد ۱۳۹۲ کلاسه پرونده: ۸۹/۳۸۶ شماره دادنامه: ۱۹۵

نظر به این که به موجب بند ۱۶ ماده ۷۱ و ماده ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۷۵/۳/۱ و اصلاحات بعدی، تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می شود از جمله وظایف شورای اسلامی شهر تعیین و احصاء شده است و مطابق ماده صد قانون شهرداری و تبصره های آن، مالکان اراضی واقع در محدوده شهرها مکلفند با اخذ پروانه از شهرداری مربوط و رعایت مراتب مندرج در آن به احداث ساختمان اقدام کنند، بنابراین در تبصره ۱ بند پ ماده ۲ تعرفه مورد اعتراض که برای کل مساحت زیر بنای هر دو واحد و بدون محاسبه عوارض دریافتی قبلی، وصول عوارض پیش بینی شده است خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر خرم آباد می باشد و به استناد بند ۱ ماده ۱۹ و مواد ۲۰ و ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری حکم به ابطال آن از تاریخ صدور مصوبه صادر و اعلام می شود. / رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری محمدجعفر منتظری

## توجه:

گردش کار: شورای شهر مزبور به موجب ماده ۸ تعرفه عوارض شهرداری اردبیل برای سال ۱۳۹۴ ( جهت انجام تخلفات ساختمانی بیش از سطح اشغال مجاز) اقدام به وضع عوارض کرده است که به موجب آن برای کمتر از ۲۰ مترمربع، هر مترمربع حداکثر شش میلیون ریال و بین ۲۰ تا ۲۵ مترمربع حداکثر پنج میلیون ریال به ازای هر مترمربع و بین ۲۵ تا ۵۵ مترمربع ۱۲ برابر ارزش منطقه ای تعیین گردیده است در حالی که عدم رعایت مراتب و مقررات گرفتن پروانه احداث بنا یا احداث بنا مازاد بر پروانه ساختمانی مستلزم بررسی در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تصمیم اعضای سه گانه کمیسیون بر باقی ماندن بنا با اخذ پروانه و یا قلع بنای احداثی می باشد.

## رأی هیأت عمومی تاریخ: ۱۰ مرداد ۱۳۹۶ کلاسه پرونده: ۴۰۱/۹۵ شماره دادنامه: ۴۴۶

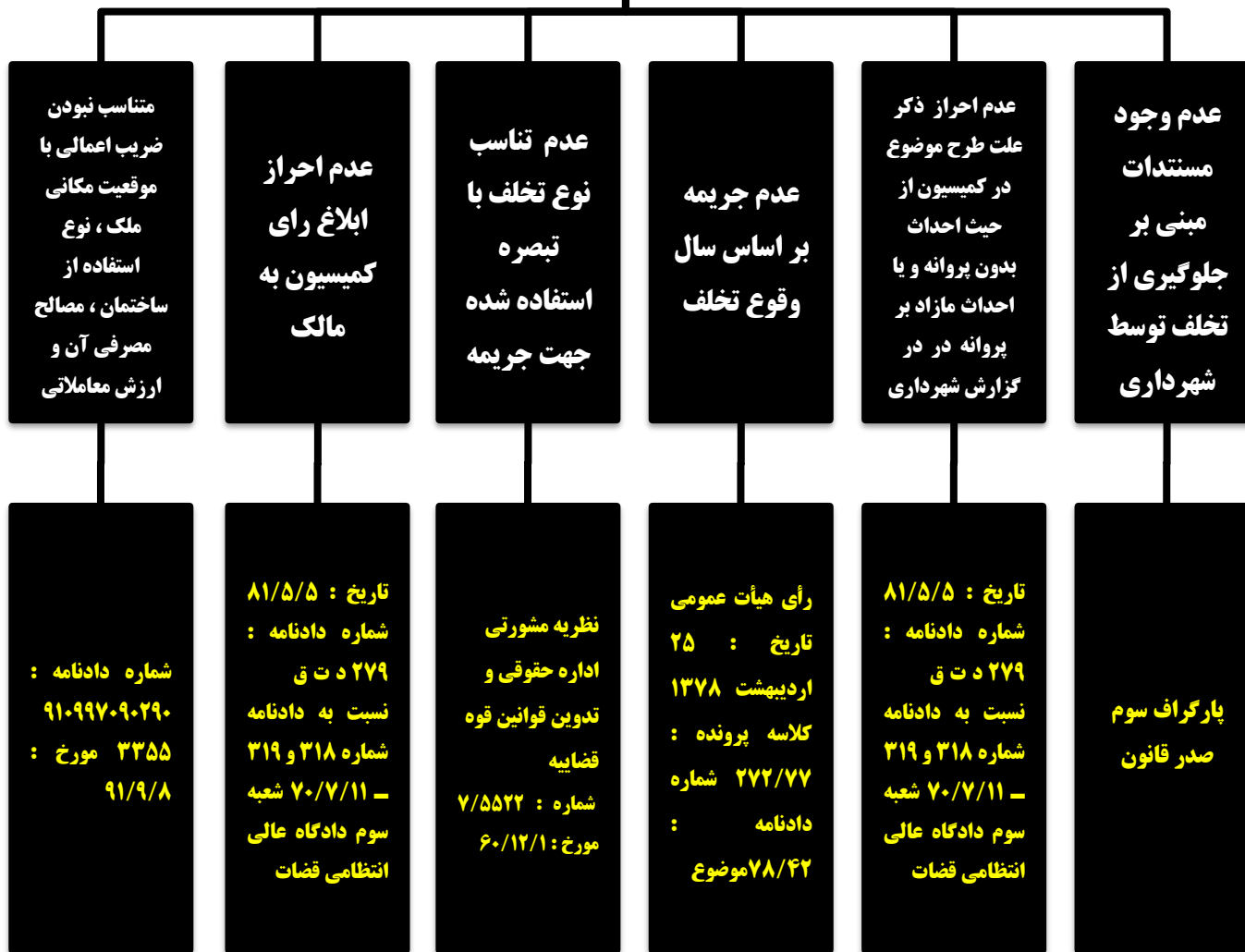
نظر به اینکه ردیف ۲ بند ب ماده ۸ تعرفه عوارض و بهای خدمات، مصوب سال ۱۳۹۱ شورای اسلامی شهر اردبیل با عنوان «عوارض کسری فضای آزاد» به شرح دادنامه شماره ۱۵۲۹-۱۳۹۳/۹/۲۴ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و با این استدلال که « مطابق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره های ذیل آن، عدم رعایت الزامات مقرر برای اخذ پروانه احداث بنا یا احداث بنای زاید بر مندرجات پروانه ساختمانی مستلزم رسیدگی به موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و اتخاذ تصمیم آن کمیسیون برای ابقای بنا با اخذ جریمه یا قلع بنای مستحدثه با رعایت ضوابط مربوط است. **نظر به اینکه اخذ مبالغ دیگر علاوه بر میزان جریمه مقرر در رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ تحت عنوان عوارض کسر فضای آزاد خلاف قانون است**» ابطال شده است و در ماده ۸ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۴ عوارض مشابه با عوارض ابطال شده فوق الذکر تحت عنوان « بهای خدمات بیش از سطح اشغال مجاز» توسط شورای اسلامی شهر اردبیل به تصویب رسیده است، لذا با توجه به استدلال مندرج در دادنامه شماره ۱۵۲۹-۹۳/۹/۲۴ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، ماده ۸ تعرفه مورد شکایت، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب تشخیص می شود و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می شود. / مرتضی علی اشراقی معاون قضایی دیوان عدالت اداری

مقدمه: با عنایت به این که اولاً: در رأی صادر شده به احداث بنا بدون مجوز اشاره نشده است در حالی که صدور پایان کار با احداث بنا بدون مجوز تعارض دارد. ثانیاً: کمیسیون در صدور رأی جریمه خود بدون تعیین مبنا و منشاء حکم جریمه که بر اساس سال ساخت بعد از اخذ نظریه کارشناس مربوطه و ارزش معاملاتی تعیین شده در آن سال صورت می گیرد مبادرت به صدور حکم کرده که این خود فاقد وجهت است. ثالثاً: کمیسیون در صدور رأی قلع بنا می باید مغایرت بنای احداث شده را با یکی از اصول سه گانه مذکور در تبصره ۱ ماده صد احراز می کرد که در این قسمت نیز به صورت مجمل و بدون استناد حکم صادر شده است، بنابراین دعوای مطروح را وارد تشخیص و به استناد مواد ۷ و ۱۴ قانون دیوان عدالت اداری رأی معترض به را نقض و مقرر می دارد کمیسیون هم عرض با در نظر گرفتن مراتب فوق، طبق مقررات قانونی مجدداً به موضوع رسیدگی کند. رأی دیوان قطعی است.

### **رأی هیأت عمومی تاریخ: ۲۳ تیر ۱۳۹۳ کلاسه پرونده: ۹۱/۱۶ شماره دادنامه: ۵۷۷**

مطابق تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، در مواردی که عملیات ساختمانی بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه انجام شده باشد، کمیسیون موضوع این قانون با احراز این که اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی در ساختمان احداثی رعایت نشده است، می تواند قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه را طی تشریفات مورد حکم قرار دهد. **با توجه به مراتب، رأی کمیسیون مبنی بر قلع تأسیسات احداثی باید متضمن اعلام عدم رعایت اصول سه گانه مذکور در ساختمان احداثی باشد و چون در پرونده های موضوع تعارض، رأی کمیسیون متضمن ذکر جهات یاد شده نبوده است و شعبه ۳۲ دیوان عدالت اداری طی دادنامه شماره ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۳۲۰۱۶۵۵-۹۰/۶/۵ رأی مذکور را به جهت یاد شده نقض و حکم به وارد بودن شکایت صادر کرده است، این رأی صحیح و موافق مقررات تشخیص می شود و به استناد بند ۲ ماده ۱۲ و ماده ۸۹ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ برای شعب دیوان عدالت اداری و سایر مراجع اداری مربوط در موارد مشابه لازم الاتباع است.** /هیأت عمومی دیوان عدالت اداری معاون قضایی دیوان عدالت اداری علی مبشری

# دلایل ابطال رای جریمه توسط دیوان عدالت اداری





الف- شعبه نوزدهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۷۵/۱۲۴۳ موضوع شکایت آقای احمد قهرمانی به طرفیت شهرداری بناب به خواسته اعتراض به رأی کمیسیون تجدیدنظر ماده صد قانون شهرداری به شرح دادنامه شماره ۳۷۳ مورخ ۷۶/۴/۳ چنین رأی صادر نموده است، نظر به اینکه اولاً شاکی ادعا نموده است که در سال ۱۳۶۳ احداث بنا نموده و در آن موقع محل ملک خارج از محدوده شهر و جزء اراضی روستا بوده و نیاز به کسب مجوز از شهرداری نبوده است و حال آنکه اولاً کمیسیون درباره صحت و سقم این ادعا بررسی نموده و ثانیاً در تعیین جریمه مبنا و مأخذ احتساب جریمه مشخص نگردیده و براساس مقررات زمان احداث بنا جریمه تعیین نشده است، نتیجتاً بر رأی صادره از جهات فوق‌الذکر ایراد وارد است. بنابراین حکم به نقض رأی معترض‌علیه و ارجاع پرونده جهت رسیدگی مجدد به کمیسیون همعرض صادر و اعلام می‌گردد.

رأی هیأت عمومی تاریخ : ۲۵ اردیبهشت ۱۳۷۸ کلاسه پرونده : ۲۷۲/۷۷ شماره دادنامه : ۷۸/۴۲ موضوع

با عنایت به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های آن و اصول و قواعد حاکم بر کیفیت رسیدگی به ادعای تخلفات ساختمانی در کمیسیونهای بدوی و تجدیدنظر ماده ۱۰۰ قانون شهرداری دادنامه شماره ۳۷۳ مورخ ۷۶/۴/۳۱ شعبه نوزدهم دیوان، در پرونده کلاسه ۷۵/۱۲۴۳ مبنی بر لزوم رسیدگی و تحقیق پیرامون محل و موقعیت ملک از حیث احراز وقوع آن در داخل یا خارج از محدوده شهر و تشخیص قدمت ساختمان و تعیین جریمه بر مبنای ارزش معاملاتی زمان وقوع تخلف، موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع ذیربط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

## توجه

موضوع شکایت و خواسته: نقض رأی صادره در پرونده کلاسه ۸۴/۷۸۷ شعبه یازدهم تجدیدنظر دیوان عدالت اداری.

مقدمه: مستشاران شعبه یازدهم تجدیدنظر در نامه تقدیمی اعلام داشته‌اند، آقای علی شربتیان طی لایحه تقدیمی تقاضای اعمال تبصره‌های ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری را نموده است، بدین توضیح که

۱- تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، صدور حکم به قلع بنا و تخریب را موقوف به سه شرط اساسی مندرج در آن از جمله عدم رعایت اصول شهرسازی و عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی ... ضرورت امر تخریب دانسته است به عبارت دیگر چنانچه اجتماع سه شرط مذکور در بنای احداث شده محقق نگردد امر تخریب مصداق ندارد.

۲- در صدر ماده صد قانون شهرداری قانونگذار صراحتاً اعلام داشته که شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمان بدون پروانه و یا مخالف مفاد پروانه که اضافه بنا را نیز شامل می‌گردد به وسیله مأمورین خود جلوگیری نماید که **شهرداری** منطقه به این تکلیف قانونی عمل ننموده است.

ادامه

**۳- براساس اظهار نظر مهندسین محاسب و ناظر و همچنین کارشناس رسمی دادگستری که تصاویر آن جهت ملاحظه تقدیم می‌گردد حکایت از تایید استحکام بنا و رعایت کامل آیین نامه ۲۸۰۰ مقررات ملی ساختمان و ضوابط آن و بلاشکال بودن بهره‌برداری از ساختمان فوق‌الذکر را اعلام داشته‌اند. **از طرف دیگر تخریب یک طبقه بنای اضافی ساخته شده از ساختمان به علت پیوستگی ستون‌ها و بتونی بودن کل سازه ساختمان بالا به دلیل آسیب رساندن به سایر قسمتهای آن موجب ورود خسارت فنی به کلیه ساختمان می‌گردد.** به عبارت دیگر اصول فنی کل ساختمان احداث شده متزلزل می‌گردد. طبق مفاد و محتویات پرونده بدوی و لوایح تجدیدنظر با مستندات ارائه شده و نظر به اینکه در صدر ماده صد قانون شهرداری قانونگذار صراحتاً اعلام داشته که شهرداریها می‌توانند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه و یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مامورین خود اعم از اینکه عملیات ساختمانی در زمین محصور و یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نمایند و از طرفی مندرجات تبصره ۷ ماده صد قانون یاد شده در صورت وقوع تخلف، مهندسان ناظر ساختمان و ماموران شهرداری را مکلف بر جلوگیری به موقع تخلف نموده است و حتی تعقیب جزائی آنان را لازم دانسته است و همچنین حسب مفهوم و منطوق نظریه مورخ ۶۳/۲/۱۹ شورای عالی قضایی و نظریه شماره ۴۵۸۹/۷ مورخ ۱۳۷۲/۷/۲۷ اداره حقوقی، **تخریب بنای مسقف تجویز نگردیده،** به علاوه حسب تبصره ۲ اصلاحی مورخ ۱۳۷۲/۶/۲۷ ماده صد قانون شهرداری تخریب و جمع‌آوری تأسیسات موجب ایجاد خسارت جبران‌ناپذیری می‌گردد. بناء علیهذا با توجه به مراتب فوق و اینکه در احداث بنا اصول و مقررات شهرسازی رعایت و بنا از استحکام کافی برخوردار است با اعمال تبصره یک ماده ۱۸ قانون دیوان از باب مصلحت موافقت و تقاضای طرح موضوع را در هیأت عمومی می‌نماید. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.**

# رأی هیأت عمومی

تاریخ: ۸۵/۳/۷ شماره دادنامه: ۱۲۱ کلاسه پرونده: ۸۸/۸۵

نظر به مراتب مندرج در مشروحه مستشاران محترم شعبه یازدهم تجدیدنظر دیوان و عنایت به حکم قانونگذار به شرح تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در باب **جواز تخریب بنای اضافه در صورت مغایرت با اصول شهرسازی و فنی و بهداشتی و همچنین احراز ضرورت قلع بنای اضافه و امکان آن** و لزوم رسیدگی و تحقیقات کافی در خصوص وجود یا عدم وجود شرایط قانونی لازم مستنداً به تبصره‌های یک و ۳ الحاقی به ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری دادنامه قطعی شماره ۲۱۲۳ مورخ ۸۴/۷/۲۳ شعبه یازدهم تجدیدنظر دیوان مبنی بر تایید رأی بدوی و نتیجتاً رد شکایت و اعتراض شاکی نسبت به رأی صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ مشعر بر تخریب بنای ملکی نامبرده نقض می‌شود و پرونده جهت ارجاع به شعبه تجدیدنظر همعرض به دفتر ریاست کل دیوان ارسال می‌گردد. / هیأت عمومی دیوان عدالت اداری معاون قضائی دیوان عدالت اداری مقدسی فرد

بازگشت

سؤال: ۱- آیا مالکین مشاعی به تنهایی می‌توانند پروانه ساختمانی بگیرند؟

۲- آیا احدی از مالکین مشاعی به تنهایی می‌تواند در امور ملک مشاعی دخالت نموده و از شهرداری درخواست پروانه

ساختمانی مطرح نماید؟

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

۱- مالکین مشاعی با سمت و یا سند مالکیت رسمی و با موافقت و رضایت همه شرکاء می‌توانند پروانه ساختمانی دریافت نمایند.

۲- دخالت یکی از شرکاء در اموال مشاع، بدون اجازه و موافقت دیگر شرکاء وجهی ندارد و مقررات املاک مشاعی مقرراتی است که در قانون مدنی و قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳ و قانون افراز و فروش املاک مشاعی مصوب ۱۳۵۷ آمده است، از این رو شهرداری بدون اجازه کلیه شرکاء حق صدور پروانه ساختمانی ندارد و **در فرض صدور غیرقانونی پروانه ساختمانی بدون اجازه سایر شرکاء از سوی شهرداری، کمیسیون موضوع ماده ۱۰۰ قانون شهرداری نمی‌تواند حکم به تخریب بنا صادر کند. حکم تخریب منحصرأ در موارد احصاء شده در تبصره‌های ماده صد قانون مذکور جاز است.** لازم به یادآوری است، به موجب ماده ۱ مصوبه مورخ ۱۳/۸/۷۱ شورای عالی اداری، صدور پروانه ساخت از سوی شهرداری‌های کشور طبق شناسنامه ساختمان انجام می‌شود و براساس ماده ۲ همین مصوبه، از تاریخ ۱/۱۱/۷۱ شناسنامه ساختمان به عنوان یک سند رسمی تلقی گردیده و در پاسخ دستگاه‌های ذی‌ربط مورد استناد می‌باشد و ماده ۲ این مصوبه به موجب رأی شماره ۹۶ مورخ ۲۳/۸/۷۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری باطل گردیده است. همچنین، برای صدور پروانه ساختمان مالکیت رسمی عرصه شرط نیست، بلکه داشتن حق ایجاد بنا شرط است. مانند اینکه کسی زمینی را از مالک یا موقوفه را از متولی اجاره نماید و مالک یا متولی به او حق احداث بنا برای خودش را بدهد. صدور پروانه برای چنین مستأجری فاقد اشکال است. از این رو احراز سمت قانونی برای اخذ پروانه با شناسنامه ساختمان از سوی شهرداری کافی است.

بازگشت

## نظریه شماره ۴۵۸۹/۷ مورخ ۷۳/۷/۲۷

سؤال: آیا تخلفات ساختمانی قبل از سال ۱۳۵۸ فقط قابل جریمه می‌باشد یا تخریب هم داده می‌شود؟

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

تخلفات ساختمانی قبل از سال ۱۳۵۸ همانند تخلفات ساختمانی بعد از آن تابع تبصره‌های اصلاحی (۱، ۲، ۳ و ۸) الحاقی ۹، ۱۰ و ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است و در مورد کلیه پرونده‌های مطروحه در کمیسیون‌های تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون مذکور باید طبق تبصره‌های الحاقی و اصلاحی رأی صادر شود. کمیسیون می‌تواند در صورت عدم رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرداری و یا عدم پرداخت جریمه در مواردی که کمیسیون جریمه تعیین کرده، رأی بر تخریب صادر نماید در غیر این صورت با اخذ جریمه مقرر در قانون بلامانع بودن صدور برگ پایان کار ساختمان اعلام می‌شود.

بازگشت

**لزوم تصویب طرح‌ها ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح‌های توسعه شهری ملی مؤثر در توسعه شهرها توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۱۹/۱۱/۶۴ اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۶۶/۲/۷)**

در مورد ساختمان‌ها و تأسیسات ناهماهنگ با کاربری‌های مصوب که بعد از تصویب طرح جامع و ضوابط منطقه‌بندی مقرر در طرح‌های جامع و تفصیلی بدون پروانه احداث گردیده و همچنین در مواردی که علی‌رغم تعیین نوع استفاده از ساختمان در پروانه صادره در مناطق غیرتجاری، محل کسب و پیشه یا تجارت احداث گردیده و یا به هر حال شرایط کاربری مقرر در پروانه ساختمان رعایت نشده باشد، شهرداری می‌تواند در صورتی که ضوابط مربوط به وصول عوارض اختصاصی از اضافه ارزش حاصله بر اثر امتیازات کاربری و تراکم‌های ساختمانی را به تصویب شورای شهر و تأیید وزارت کشور رسانیده باشد، بنابر تقاضای صاحب ملک و یا صاحب محل کسب و پیشه و تعهد قبول پرداخت عوارض اختصاصی مربوط بر طبق تعرفه مصوب توسط آنها، قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و قلع بنا یا تعطیل محل کسب و پیشه مورد را در کمیسیون طرح تفصیلی موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح سازد.

هر گاه کمیسیون مذکور با استفاده از تعدیل ضوابط منطقه‌بندی تشخیص دهد که ساختمان‌ها و تأسیسات احداث شده و بهره‌برداری از آنها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی‌سازد و در اساس طرح جامع شهر مؤثر نیست و لهذا با اصلاح و تعدیل کاربری آن موافقت نماید شهرداری بابت ساختمان‌ها و تأسیسات مذکور، عوارض اختصاصی مقرر را بر اساس ضابطه مندرج در بند (۱) فوق وصول و با صدور گواهی پایان کار یا عدم خلاف و یا ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود. ولی در صورتی که کمیسیون مذکور با اصلاح و تعدیل ضوابط کاربری موافقت ننماید و یا آن را مغایر با توازن و تناسب آن منطقه از شهر و یا مغایر با اساس طرح جامع تشخیص دهد برابر مفاد تبصره ۱ ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ الحاقی به ماده ۵۵ قانون

شهرداری رفتار خواهد

بازگشت

چنانچه مورد تخلف مربوط به ساختمانی باشد که دارای سند رسمی و پلاک ثبتی بوده و با قولنامه عادی مورد معامله قرار گرفته باشد در این حالت نیز شهرداری می تواند مطابق بند یک عمل نماید.

چنانچه مورد تخلف مربوط به ساختمانی باشد که فاقد سند رسمی و پلاک ثبتی است و به طور قولنامه عادی قبل از تاریخ ۶۵/۴/۳۱ معامله شده و یا مورد تصرف قرار گرفته باشد در این صورت قبل از احراز مالکیت توسط ذینفع یا متصرف از طریق ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت موضوع قابل طرح در کمیسیون ماده صد نخواهد بود.

در مواردی که ساختمان بعد از تاریخ مصوب ماده های ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد بر روی زمین احداث شده باشد که فاقد سند رسمی و مالا پلاک ثبتی است به لحاظ عدم امکان رسیدگی از طریق هیئت موضوع مادتين مذکور شهرداری فقط می تواند درخواست قلع بنا را از کمیسیون ماده صد نماید.

در مواردی که ساختمان یا ساختمانهایی بعد از تاریخ مصوب ماده های ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد بر روی زمینی احداث شده باشد که دارای سند رسمی و پلاکهای ثبتی است لکن به صورت مشاعی و به صورت مساحتیهای کوچک در تصرف و اختیار اشخاص قرار گرفته باشد در این حالت امکان صدور پروانه ساختمانی از طریق شهرداری میسر نمی باشد.

ضمنا به علت اینکه رسیدگی از طریق ماده های ۱۴۷ و ۱۴۸ نیز عملی نیست لذا شهرداری فقط می تواند درخواست قلع ساختمانهایی احداث شده را از کمیسیون ماده صد بنماید.

در خصوص ساختمانهایی که بر روی اراضی متعلق به دولت و شهرداریها احداث شده باشد مطابق ماده ۱۴۸ و تبصره های ذیل آن عمل خواهد شد.



**ابطال مصوبه شماره ۹۴۰/۳ مورخ ۸۶/۱۰/۳۰ شورای اسلامی شهر کامیاران.**  
**تاریخ دادنامه: ۸۷/۱۲/۱۱ دادنامه: ۸۴۶ کلاسه پرونده: ۸۷/۲۹۳ شاکی: آقای فرهنگ**

مقدمه: شاکی به شرح دادخواست تقدیمی اعلام داشته است، اینجانب به دلالت سند رسمی مالکیت پیوست **مالک یک دانگ مشاع پلاک** ثبتی ۵۳ اصلی واقع در بخش هشت کردستان دهستان بیلوارشاهینی می‌باشم. **شریک مشاع بدون اطلاع و رضایت اینجانب** قطعات مشاعی را به صورت ششدانگ و از طریق قولنامه به اشخاص متعدد واگذار کرده است، اشخاص مذکور بدون آنکه نسبت به سهم اینجانب با آنان معامله صورت گرفته باشد و بدون آنکه قولنامه مبدل به سند رسمی انتقال شود و نامبردگان بموجب قانون ثبت اسناد و املاک کشور مالک رسمی و قانونی گردند **به صرف قولنامه از شهرداری کامیاران تقاضای اخذ پروانه ساختمان نموده‌اند** و شهرداری مذکور به استناد مصوبه شماره ۹۴۰/۳ مورخ ۸۶/۱۰/۳۰ شورای اسلامی شهر کامیاران، موبداً به نامه شماره ۱۱۶۴/ن/۳ مورخ ۸۶/۱۲/۲۲ شورای مذکور خطاب به شهرداری کامیاران در مقام صدور پروانه برای متقاضیان مرقوم شده است، در حالی که مصوبه مذکور دایر بر تجویز صدور پروانه ساختمان برای درخواست‌کنندگان غیرمالک و به صورت قولنامه‌ای مخالف ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و مغایر آراء ۹۶ مورخ ۸۳/۸/۲۸ و ۷۱ مورخ ۸۴/۲/۱۸ هیأت عمومی دیوان و علیرغم مکاتبات وزارت کشور و استانداری و فرمانداری وقت کردستان دایر به ابلاغ رأی هیأت عمومی و عدم صدور پروانه ساختمانی نسبت به اراضی قولنامه‌ای از سوی شهرداریها طی نامه‌های شماره ۱۱۲۸۲ مورخ ۸۳/۱۱/۲۷ و ۲۲۳۱۰۸ مورخ ۸۳/۱۲/۱۰ و ۴۲۹۷ مورخ ۸۴/۵/۱۰ و ۲۱۴۳۷۲ مورخ ۸۴/۶/۱۴ ضمیمه می‌باشد، با این توضیح که اولاً، **ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مالکین را ذینفع در تقاضای صدور پروانه ساختمان شناخته است** و حسب مفاد و مدلول این ماده شهرداری تنها برای مالکین طبق ضوابط می‌بایست پروانه صادر کند و لاغیر و در خصوص املاک ثبت شده مطابق **ماده ۲۲ قانون آمره ثبت مالک فقط** کسی است که ملک به نام او در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد و به حکم مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون قانون یاد شده اسناد دیگر به جز سند رسمی مالکیت در هیچ یک از مراجع قابل ترتیب اثر نمی‌باشد

از شمول شغل‌های تجاری خارج شده است زیرا در آن مکانها نیز هدف جلب منفعت نیست بلکه هدف عرضه خدمات پزشکی و حقوقی است و رای وحدت رویه به دیوان عالی کشور نیز که بشماره .... می باشد به همین امر توجه نموده و بیان نموده اماکن استیجاری مطب پزشکان که برای عرضه خدمات علمی و تخصصی پزشکی معالجه بیماران مورد استفاه واقع می شود و محل کسب و پیشه و تجارت محسوب نمیگردد. و نیز مبرهن است که آموزش و پرورش مکانهایی را بعنوان مدرسه و دبیرستان که محلی آموزشی هستند اجازه نموده و این مکانها تجاری محسوب نمی شوند بلکه مسکونی محسوب و طبق قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۶۲ که راجع به اماکن مسکونی غیر تجاری است بررسی میشوند و از طرفی حکم تخلیه اماکن آموزشی در تبصره یک ماده ۹ قانون فوق ( روابط موجر و مستاجر ۱۳۶۲ مختص به اماکن مسکونی ) بیان شده است و اگر اماکن آموزشی تجاری محسوب می شدند طرف نظر از اینکه در باب تخلیه و مهلت بلحاظ اجراء قانون سال ۱۳۵۶ و انحصاری بودن موارد تخلیه نیاز به تصویب نبود اثر تصویب هم می شد باید به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ که فقط در مورد اماکن تجاری اجراء می شود الحاق میشد و همچنین در طرح جامع شهر کاربری آموزشی جدای از کاربری تجاری ذکر شده و اگرچه کاربری مسکونی هم جدا آمده است ولی مفید این معنی است که حداقل مانند تجاری و یا تجاری محض نیست و همینکه تجاری محسوب نمی شود طبق تبصره بند ۲۲ ماده ۵۵ قانون شهرداری بلا اشکال است زیرا تبصره مذکور فقط تبدیل مسکونی را به تجاری ممنوع اعلام نموده است و به تبدیل به کاربریهای دیگر ساکت است بنا به آنچه بیان شد شکایت شاکی وارد تشخیص و حکم به ورود آن و نقض رای فوق وارجاع آن به کمیسیون همعرض صادر میگردد. رای صادره ظرف مهلت بیست روز قابل اعتراض در شعب محترم تجدیدنظر دیوان عدالت اداری است. دادرسی شعبه ۱۰ دیوان عدالت اداری.

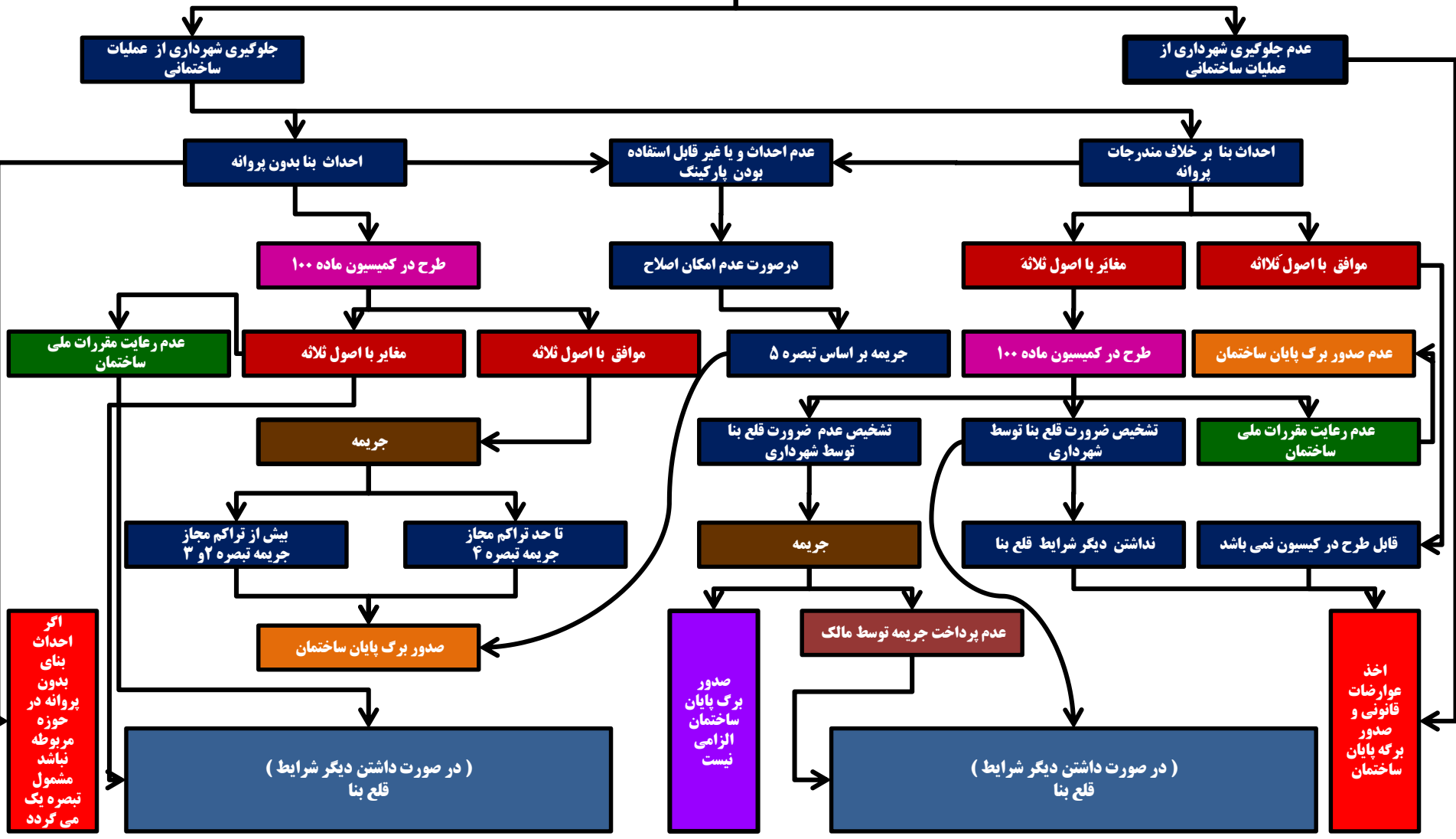
## ۲۶ خرداد ۱۳۸۸ تصویب کلیات لایحه اصلاح ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

نمایندگان مجلس شورای اسلامی در جلسه علنی امروز صبح مجلس پس از بررسی لایحه اصلاح ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ کلیات آن را با ۱۲۲ رای موافق، ۴۸ رای مخالف و ۶ رای ممتنع از مجموع ۲۲۸ نماینده حاضر به تصویب رساندند. دولت در لایحه خود پیشنهاد کرده تا به منظور اجرای مقررات ملی ساختمان در کشور نماینده سازمان مسکن و شهرسازی استان به این کمیسیون اضافه شود.

در تبصره دیگری از این لایحه آمده است که در شهرهای تاریخی یا دارای بافت تاریخی بنا به تشخیص و اعلام سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، نماینده سازمان یاد شده در کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱۰۰) عضویت می‌یابد.

لایحه مذکور در جلسه مورخه سی ام تیرماه ۱۳۸۹ مجلس شورای اسلامی تصویب و در جلسه مورخ ۱۳/۵/۸۹ شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت ماده واحده از این جهت که به رای عضو انجمن شهر به عنوان یکی از اعضای کمیسیون اعتبار داده است مغایر اصل ۱۰۰ قانون اساسی شناخته شد. زیرا مطابق اصل یکمدم قانون اساسی: "اداره امور هر روستا، بخش، شهر، شهرستان یا استان با نظارت شورایی به نام شورای ده، بخش، شهر، شهرستان یا استان صورت می‌گیرد که اعضای آن را مردم همان محل انتخاب می‌کنند". شورای نگهبان در نظراتی که در خصوص وظایف این شورا ابراز داشته مطابق اصل فوق وظایف آنها را صرفاً نظارت دانسته است در واقع با این تفسیر شورای نگهبان شوراهای محلی نمیتوانند در امور اجرایی شهرداریها دخالت نمایند و وظایف آنها صرفاً نظارت بر اعمال شهرداری میباشد. لایحه مزبور مجدداً در جلسه مورخه ۱۴/۶/۸۹ کمیسیون عمران مورد بحث و بررسی قرار گرفت که پس از بحث و بررسی کمیسیون بر نظر مصوبه مورخ ۳۰/۴/۸۹ مجلس شورای اسلامی اصرار نمود.

# تخلفات ساختمانی



گردش کار صحیح و قانونی کمیسیون ماده ۱۰۰

ادامه

# احداث تجاری غیر مجاز

## در حوزه تجاری

### در کاربری تجاری

در سطح اشغال مجاز

در فضای باز

اضافه بنا

تغییر عملکرد

احداث

جریمه در صورت رعایت اصول فلابه

تعطیل بر اساس بند ۲۴ ماده ۵۵

بازگشت به حالت اولیه و یا قلع بنا در صورت داشتن شرایط قلع

جریمه بر اساس تبصره ۳

بازگشت به حالت اولیه و یا قلع بنا در صورت داشتن شرایط قلع

جریمه تبصره ۴

در صورت عدم تامین شرایط قلع جریمه تبصره ۴

در صورت عدم تامین شرایط قلع جریمه تبصره ۳

### در کاربری غیر تجاری

در فضای باز

در سطح اشغال مجاز

تغییر عملکرد

احداث

تغییر عملکرد

احداث

بازگشت به حالت اولیه و یا قلع بنا در صورت داشتن شرایط قلع

بازگشت به حالت اولیه و یا قلع بنا در صورت داشتن شرایط قلع

تعطیل بر اساس بند ۲۴ ماده ۵۵

اجازه فعالیت حالت اولیه

در صورت عدم تامین شرایط قلع جریمه تبصره ۴

بازگشت به حالت اولیه و یا قلع بنا در صورت داشتن شرایط قلع

بازگشت به حالت اولیه و یا قلع بنا در صورت داشتن شرایط قلع

بازگشت به حالت اولیه و یا قلع بنا در صورت داشتن شرایط قلع

بازگشت به حالت اولیه و یا قلع بنا در صورت داشتن شرایط قلع

در صورت عدم تامین شرایط قلع جریمه تبصره ۲

در صورت عدم تامین شرایط قلع جریمه دارای ابهام می باشد

در صورت عدم تامین شرایط قلع جریمه تبصره ۴

در صورت عدم تامین شرایط قلع جریمه تبصره ۳

## در حوزه غیر تجاری

### حوزه مسکونی

### حوزه غیر مسکونی

حوزه های دیگر

حوزه صنعتی و اداری

در فضای باز

در سطح اشغال مجاز

ادامه

# تحلیل قانون ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها

قانون

ماده واحد  
قانون ثبت  
قانون ماده ۱۰۱  
و ....

ماده ۱۰۰ قانون  
شهرداریها

اصلاح قانون

عمل صحیح به  
قانون فعلی

## توجه :

در خصوص کلمه "می تواند" بعضی از کارشناسان برداشت اختیار شهرداری در جلوگیری از تخلف ساختمانی را می نمایند در صورتی که در تبصره ۸ همین ماده صراحتاً به مکلف بودن شهرداری تاکید دارد :

تبصره ۸ :

مأمورین شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمانها نظارت کند و هر گاه 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 می شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأمورین شهرداری واجد جنبه جزایی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

**در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمان است** و دستور شهرداری اجرا نشود می تواند با استفاده از مأمورین اجرائیات خود و در صورت لزوم مأمورین انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام کند.

## توجه:

رأی هیات عمومی تاریخ: ۲۱ اسفند ۱۳۸۴ کلاسه پرونده: ۴۴۰/۸۰ شماره دادنامه: ۸۴/۸۳۲

با عنایت به صراحت قسمت اخیر تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در زمینه لزوم ابلاغ موارد تخلف ساختمانی مورد ادعای شهرداری و جریان رسیدگی نسبت به آنها در کمیسیون ذیصلاح به **کلیه اشخاص ذینفع از جمله مستأجران** واحدهای تجاری ومفاد دادنامه شماره ۲۱۵ مورخ ۶۹/۱۱/۵ هیأت عمومی دیوان که در مقام ایجاد وحدت رویه انشاء شده است، دادنامه‌های شماره ۶۲۰-۶۱۹ مورخ ۶۸۷، ۳/۷/۱۳۷۵، ۶۹۳ مورخ ۷۵/۷/۲۹ و شعبه دوم که مورد تایید شعب اول و سوم تجدیدنظر قرار گرفته‌اند و متضمن این معنی می‌باشند، موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ اصلاحی قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع ذیربط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.



# آرای کمیسیون ماده ۱۰۰

بند ۲۴ ماده ۵۵

عدم احداث پارکینگ و  
یا غیر قابل استفاده  
بودن آن

رعایت اصول  
ثلاثه

عدم رعایت اصول  
ثلاثه و عدم فراهم  
بودن دیگر شرایط

عدم رعایت اصول  
ثلاثه و فراهم بودن  
دیگر شرایط

تجاوزیه معبر

ادامه فعالیت  
بدون اخذ جریمه

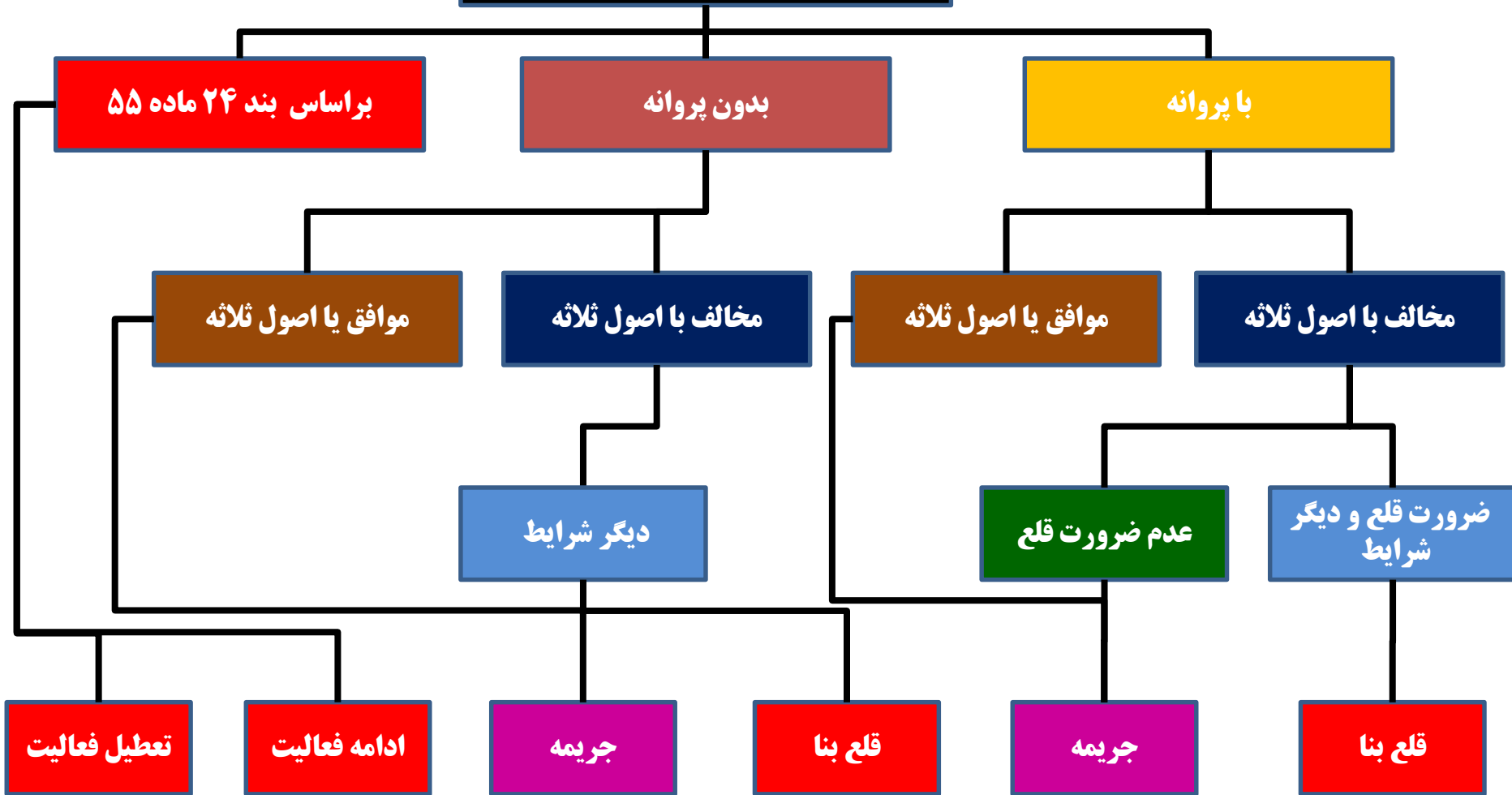
اصلاح

جریمه

قلع بنا

بازگشت

# موارد مطرح‌ه در کمیسیون ماده ۱۰۰



بازگشت

## رأی هیأت عمومی

تاریخ: ۲۸ دی ۱۳۶۸ کلاسه پرونده: ۲۴/۶۸ شماره دادنامه: ۶۸/۱۰۱

**اصل ضرورت توجه بدلائل و مستندات و رعایت ارزش و اعتبار آنها** در تصمیمات و آراء صادره از طرف مراجع مختلف قضایی و اداری از جمله اصول بدیهی رسیدگی و دادرسی است که مصرحات قانونی عدیده نیز در هر یک از مواضع مربوط مؤید آن می باشد. کما اینکه به صراحت ماده ۴۵ قانون بازسازی نیروی انسانی مصوب ۶۰/۷/۵ آراء هیأت های بدوی و تجدیدنظر بازسازی باید موجه و متکی بدلائل و مدارک معتبر و مقنن باشد، که عدم مراعات آن از مصادیق بارز عدول از اصول و قواعد آمره بوده، و از موجبات نقض آراء هیأت ها بشمار می رود. بنابراین دادنامه شماره ۱۸۶-۶۳/۲/۳۰، شعبه اول دیوان، در حدی که مفید این معنی است موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می شود مطابق قسمت آخر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری، این رأی در موارد مشابه برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط لازمالاتباع است. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری سیدابوالفضل موسوی تبریزی

# هیئت عمومی دیوانعالی کشور

الف – مورخ: ۶۹/۱۲/۲۷ شماره دادنامه: ۲۲/۱۳۱۰

”رسیدگی به شکایت از رای کمیسیون ماده ۱۰۰ در صلاحیت دیوان عدالت اداری و مطالبه خسارت باید از دادگاه صالح به عمل آید“

ب – مورخ ۷۰/۲/۱۰ شماره دادنامه: ۵۵۶

”رسیدگی به شکایت از شهرداری به علت خوداری از صدور پروانه ساختمانی در صلاحیت دیوان عدالت اداری است“

ادامه

## **اداره کل حقوقی قوه قضائیه**

**نظریه شماره ۷/۳۵۶۷ مورخ ۱۳۷۶/۵/۲۳**

**مبنای تعیین و مطالبه جریمه در تخلفات ساختمانی ارزش منطقه ای  
زمان وقوع تخلف است و اگر شهرداری به موقع اقدام برای وصول  
جریمه نکرده است نمی توان اشخاص را بر مبنای ارزش منطقه ای  
پس از وقوع تخلف مخصوصا اگر شدیدتر و بیشتر باشد محکوم نمود و  
در حقیقت زیان عدم مطالبه و عدم اقدام به موقع شهرداری را  
متوجه اشخاص کرد.**

## اداره کل حقوقی قوه قضائیه

نظریه شماره: ۲۶۷۸/۷ مورخ: ۲۲/۵/۷۶

«چنانچه کسی با اخذ پروانه ساختمانی و با اتمام آن و اخذ پایان کار اقدام به ساختن بنای اضافی کرده باشد و یا در ضمن احداث بنا، اضافه بنا به وجود آورده باشد چنانچه بنای اضافی متصل به بنای مذکور باشد اقدام شخص بر خلاف پروانه بوده و مشمول تبصره های ۲ و ۳ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است اما اگر اضافه بنا جدا از بنای اصلی باشد مورد مشمول تبصره ۴ ماده ۱۰۰ بوده و بر مبنای آن عمل می شود.»

## **رای اختصاصی دیوان عدالت اداری**

**مورخ : ۸۱/۱۲/۷ شماره دادنامه : ۴۰۰۷**

**عدم دعوت مالک منافع به کمیسیون ماده صد شهرداری جهت دفاع از حقوق خود خلاف قانون است .**

## رای اختصاصی دیوان عدالت اداری

مورخ: ۸۶/۵/۳۱ شماره دادنامه: ۵۵۱

- اعضا کمیسیون باید بدوا ضرورت تخریب بنا را احراز ، سپس نسبت به صدور رای تخریب اقدام نمایند ، در واقع حکم تخریب فرع بر احراز ضرورت است.
- صرف گزارش کتبی و اخطار و ... به ساختمان دارای تخلف کافی نبوده و جهت اثبات جلوگیری شهرداری از عملیات ساختمانی می بایست ماموران شهرداری از وقوع تخلف جلوگیری نمایند .
- بر اساس نظریه شماره ۶۲/۲/۱۹ شورای عالی قضایی و نظریه شماره ۷/۴۵۸۹ مورخ ۷۲/۷/۲۷ اداره حقوقی تخریب بنای مسقف تجویز نگردیده است .

## رای اختصاصی دیوان عدالت اداری

مورخ: ۸۱/۶/۱۹ شماره دادنامه: ۱۹۹۶

- در صدور رای تخریب می بایست مقدار زیان به مالک و غیر قابل جبران بودن آن و نوع معیشت و... مد نظر گرفته شود.



# رای اختصاصی دیوان عدالت اداری

مورخ: ۹۱/۱۰/۲۰ شماره دادنامه: ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۳۲۰۳۱۰۲

صدور حکم تخریب به دلیل احراز مغایرت بنا با اصول سه گانه از طریق اظهار نظر کارشناس یا مهندس ناظر انجام گیرد نه صرف ادعای شهرداری.

# رای اختصاصی دیوان عدالت اداری

مورخ: ۹۱/۱۰/۲۴ شماره دادنامه:

۹۱۰۹۹۷۰۹۰۳۲۰۳۱۰۹

تبدیل پیلوت به مسکونی در ملکی که مشکل کسر پارکینگ ندارد مغایر با  
اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی نیست.

## نظریه مشورتی اداره حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه

شماره: ۷/۵۵۲۲ مورخ: ۶۰/۱۲/۱

### سوال:

اگر کسی تمام و یا قسمتی از بنایی را که طبق پروانه ساختمانی باید مسکونی باشد به صورت تجاری در آورد موضوع با کدامیک از تبصره های اصلاحی ماده صد قانون شهرداری تطبیق می کند؟

### پاسخ:

تبدیل تمام یا قسمتی از بنا که حسب پروانه ساختمانی باید مسکونی باشد به تجاری در حوزه اراضی مسکونی مشمول تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری است، نه تبصره ۳ و یا ۴ اصلاحی ماده صد آن قانون.

## نظریه مشورتی اداره حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه

شماره: ۷/۴۱۵۳ مورخ: ۶۹/۹/۱۲

رای کمیسیون ماده ۱۰۰ که به اتفاق آرا و یا اکثریتی که احدی از آنان قاضی باشد معتبر است.

ادامه

# نظریه مشورتی اداره حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه

شماره: ۷/۱۲۹۶۵ مورخ ۷۱/۱۲/۱۶

♦♦♦ شهرداری مجاز به جمع آوری مصالح و ضبط و حمل

آن از محل یا تخریب ساختمان یا رفع آثار مستحدثات

خلاف پروانه بدون صدور حکم مرجع ذیصلاح نیست.

# نظریه مشورتی اداره حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه

شماره: ۷/۴۹۹۵ مورخ: ۸۲/۶/۱۸

کمیسیون های بدوی و تجدید نظر ماده ۱۰۰ قانونا مجاز به عدول از رای خود نیستند حتی اگر اشتباه کرده باشند در این مورد دیوان عدالت اداری در مواردی که قانونا اجازه داشته باشند می تواند آراء مذکور را فسخ نماید.

# رای اختصاصی دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه: ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۳۲۰۳۲۱۴ مورخ: ۹۱/۱۱/۲

کمیسیون ماده ۱۰۰ در موضوعات و موارد مشابه ملزم به رعایت  
آرای سابق خود از جمله رای به عدم ضرورت تخریب و  
پرداخت جریمه می باشد.

ادامه

# نظریه مشورتی اداره حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه

شماره: ۷/۱۵۵۱ مورخ: ۸۱/۱۱/۲۵

چنانچه آرا صادر از کمیسیون ماده ۱۰۰ به زیان دولت یا سازمان ها و نهاد ها باشد و قطعی شده باشد غیر قابل اعتراض در مراجع قضایی بوده و مرجعی برای رسیدگی به اعتراض وجود ندارد.



**نظریه شماره ۷/۷۲۵۱ مورخ ۲۳/۱۰/۷۷**

**رای تخریب در مورد بنای بدون پروانه ( در صورت  
استنکاف از پرداخت جریمه طبق تبصره ۴) نیز فاقد  
اشکال است.**

**بازگشت**

## رای اختصاصی دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۲۹۰۳۳۵۵ مورخ : ۹۱/۹/۸

جریمه اضافه بنا باید با موقعیت مکانی ملک ، نوع استفاده از

ساختمان ، مصالح مصرفی آن و ارزش معاملاتی متناسب

باشد و غیر متعارف بودن جریمه ، از موجبات نقص رای

کمیسیون ماده ۱۰۰ می باشد.

# رای اختصاصی دیوان عدالت اداری

شماره پرونده: ۹۱۱۵۷۱/۹۱۲۸

برای عدم تضییع حقوق طرفین در موضع ضرورت تخریب بنا باید  
نظر هیات سه نفره کارشناسان دادگستری در امور شهرسازی  
جلب گردد.

# رای اختصاصی دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه: ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۳۱۰۲۴۵۵ مورخ: ۹۱/۹/۲۹

تشدید مجازات در کمیسیون هم عرض ماده ۱۰۰ موجه نبوده و از موجبات  
نقص رای محسوب می شود.

ادامه

**نظریه مشورتی اداره حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه**

**شماره: ۷/۲۴۵۲ مورخ: ۸۱/۳/۲۷**

**در صورت عدم ضرورت تخریب بنای احدائی و پذیرش مالک مبنی بر پرداخت حداقل جریمه مقرر در ماده صد شهرداری می تواند بدون ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد با مالک توافق نماید.**

**بازگشت**

## نظریه قضایی

“صرف احداث دیوار اقدام عمرانی محسوب نمی گردد و نیاز به پروانه ساختمانی ندارد و قابل طرح در کمیسیونی ماده صد نیست”

نظریه شماره ۷/۶۰۹۳ مورخ ۱۳۸۲/۷/۲۲

با عنایت به بند ۲۴ ماده ۵۵ و مقررات ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها و تبصره های ذیل آن، دیوار کشی از مصادیق اقدامات عمرانی و احداث بنا نیست و لذا دیوار کشی و محصور کردن اراضی بدون اخذ پروانه از تخلفات به شمار نمی آید و از این جهت پروانه قابل طرح در کمیسیون تبصره ( ۱ ) اصلاحی ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها نیست لکن چنانچه مالک ضمن احداث دیوار به ملک غیر یا معبر عام تجاوز کند ذی نفع می تواند از مراجع ذی صلاح رفع تجاوز متخلف را خواستار شود . در مورد تجاوز به معابر شهر شهرداری می تواند وفق تبصره ۶ ماده ۱۰۰ پرونده را به کمیسیون ارسال دارد

## رأی هیأت عمومی

تاریخ ۶۹.۱۲.۷ کلاسه پرونده ۱۲۷.۶۹ شماره دادنامه ۲۴۴

مصوبه شماره ۵۷۳ - ۱۳۵۷.۳.۷ انجمن شهر وقت شهر تهران مشعر بر "اجازه ایجاد واحد کسبی و مغازه در واحد مسکونی" برای نوع مشاغل و حرف و خدماتی که حسب مفاد پیشنهاد کمیسیون شهرسازی و نوسازی شهرداری تهران "به منظور تأمین مایحتاج روزانه مردم و همچنین کاهش سنگینی ترافیک شهر" مؤثر و ضروری تشخیص گردیده به لحاظ بداهت این که :

"در عمل مشکلاتی برای شهرداری در برداشته و مصلحت شهروندان شهر تهران بوده است" با توجه به گسترش محدود شهری و تراکم جمعیت پایتخت نه تنها در حدود اختیارات و جزء وظایف انجمن شهر بوده است بلکه برابر مصوبه و بخشنامه شماره ۶۸۴ مورخ ۶۱.۳.۱۱ شهردار وقت "و قائم مقام وزیر کشور مستقر در شهرداری" تأیید و تثبیت گردیده است زیرا: صرف نظر از این که الغاء مصوبات انجمن شهر توسط شهرداری جواز قانونی نداشته و قائم مقام وزارت کشور "مستقر در شهرداری و سمت شهردار" هم هرگز اختیار اعلام بی اعتباری و رفع اثر از مصوبه انجمن شهر را بدون اجازه صالحه نداشته است اساساً همانطوری که ذکر شد شرایط مقرر برای لغو آن مطلقاً متصور و موجود نبوده و نتیجتاً این الغاء با پیش بینی دو شرط مرقوم تعلیق به محال گردیده است و در حقیقت بخشنامه قائم مقام وزارت کشور و شهردار تهران "مورخ ۶۱.۳.۱۱" اعتبار و ضرورت بیشتری یافته و رعایت آن برای مسئولین مربوطه لازم الرعایه است. بنا به مجموع مراتب مارالذکر دادنامه های شماره ۵۵۷ و ۵۶۶ مورخ ۶۹.۹.۴ شعبه سیزدهم دیوان عدالت اداری که اعمال مصوبه شماره ۵۷۳ مورخ ۵۷.۳.۷ انجمن شهر تهران و تأییدیه و بخشنامه و مصوبه مؤخرالصدور شهرداری را تکلیف نموده رعایت آن را برای واحدهای کسبی و مغازه هایی که لغایت ۶۱.۳.۱۱ در مناطق مسکونی ایجاد گردیده است بلاشکال دانسته اعمال آنها را در صورت رعایت حداقل ضوابط و شرایط مقرر از طرف ملک واحدهای مسکونی "یا قائم مقام آنها" در مستحده ملک و پلاک مربوطه معتبر و قانونی و ضروری دانسته است اصح الرأین بوده و ابرام می گردد. و نتیجتاً اصدار پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار، برای واحدهای مسکونی که با ملحوظ داشتن مقررات مضمون و مربوطه در مصوبه انجمن شهر و بخشنامه شهرداری "و قائم مقام وزارت کشور" در آنها مبادرت به ایجاد مغازه هایی مانند: "لبنیاتی، بقالی، نانوایی، میوه فروشی، قصابی، مرغ فروشی، تعمیرات لوازم کوچک خانگی، الکتریکی، داروخانه، واکسی و تعمیرات کفش، خشک شویی و نفت فروشی" و دائر نمودن مشاغلی مانند "آرایشگاه زنانه و مردانه، مطب پزشکان، تزریقات، گرمابه، نوشت افزار و کتابفروشی" گردیده معتبر و ضروری است. این رأی به عنوان رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان عدالت اداری و سایر مراجع قضایی و اداری لازم الاتباع است. رییس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - سید ابوالفضل موسوی

تبریزی

ادامه

## رای اختصاصی دیوان عدالت اداری

الف – شماره دادنامه : ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۳۰۰۲۸۵۵

صرف تعمیر بنا ، تخلف نبوده و نیازی به اخذ مجوز ندارد ، و موضوع قابل طرح در کمیسیون ماده صد نمی باشد.

ب – مورخ : ۹۱/۱۰/۲۷ شماره دادنامه : ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۳۳۰۲۰۶۰

صرف دیوار کشی به ارتفاع ۸۰ سانتی متر به منظور حفظ محصولات کشاورزی تغییر کاربری نبوده و از شمول مصادیق عملیات ساختمانی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری خارج می باشد.



## رای اختصاصی دیوان عدالت اداری

مورخ: ۹۱/۱۰/۲ شماره دادنامه: ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۳۲۰۳۱۰۲

در مورد استفاده تجاری از ملک با غیر تجاری موضوع مشمول بند  
۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری است و با رای قلع منافع دارد  
و در طرح بودن ملک فوق دلیلی بر تعطیلی و یا تخریب نیست.

## **رای اختصاصی دیوان عدالت اداری**

شماره دادنامه : ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۳۳۰۱۳۹۷

نظارت بر احداث بنا و اعلام تخلفات از وظایف حاکمیتی شهرداریها و قواعد آمره محسوب شده و توافق شهرداری با اشخاص بر خلاف این قاعده غیر نافذ خواهد بود .

## **رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری :**

مورخ ۸۳/۴/۲۸ شماره دادنامه : ۱۶۸

واگذاری حل و فصل بخشی از تخلفات ساختمانی به کمیسیون توافق و تسهیلات یا هر کمیسیون یا نهاد دیگر مغایر قانون است

# رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری :

مورخ ۷۱/۸/۲۳ شماره دادنامه: ۱۸۲

تهیه آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان هر شهر از وظایف خاص شهرداری  
آن شهر و تصویب آن در غیاب شورای اسلامی از وظایف اختصاصی  
وزارت کشور است

کلاس پرونده: ه ع / ۱۱۲۵ / ۹۶

دادنامه: ۹۷۰۹۹۷۰۹۰۶۰۱۰۰۸۹

تاریخ: ۹۷/۴/۳۱ طرف

شکایت: شورای اسلامی شهر ماهدشت ( البرز)

موضوع شکایت و خواسته: ابطال مصوبه جلسه سی و هشتم مورخ ۹۳/۳/۲۹ شورای اسلامی شهر ماهدشت با موضوع تعیین ارزش معاملاتی ساختمان

### رای هیات تخصصی عمران ، شهر سازی و اسناد :

طبق تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری ها ، تصویب آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان بعد از پیشنهاد شهرداری از جمله وظایف و مسئولیت های شورای اسلامی شهرها است و سالی یکبار هم قابل تجدید نظر است و **ارزش معاملاتی مندرج در ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مربوط به مالیات بوده و ارتباطی به ارزش معاملاتی ساختمان ندارد** تا ناسخ تبصره یازده ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها باشد و در آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری از جمله دادنامه شماره ۱۹۴ مورخ ۸۵/۳/۲۸ ، تصویب آیین نامه ارزش معاملاتی توسط شوراهای اسلامی مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص نگردیده است ، بنابراین مصوبه سی و هشتمین جلسه رسمی مورخ ۹۳/۳/۲۹ مبنی بر تعیین ارزش معاملاتی ساختمان در شهر ماهدشت مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات نبوده و به استناد مواد ۱۲ و ۸۴ قانون تشکیلات و آئین دادرسی دیوان عدالت اداری رأی به رد شکایت صادر می شود. این رأی ظرف بیست روز از تاریخ صدور از سوی رئیس محترم دیوان یا ده نفر از قضات محترم دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است. / جباری

رئیس هیأت تخصصی عمران ، شهر سازی و اسناد

بازگشت

**گردش کار:** نظر به اینکه در رأی شماره ۵۸۷-۸۳/۱۱/۲۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری اخذ عوارض علاوه بر جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری منطبق با قانون تشخیص شده و مصوبه مورد اعتراض ابطال نگردیده لکن هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در رأی شماره ۲۴۲-۹۵/۴/۱- مصوبه شورای اسلامی شهر کرج ناظر بر وضع عوارض علاوه بر جریمه کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری را مغایر قانون تلقی کرده و مصوبه شورای اسلامی شهر کرج را ابطال کرده است موضوع از مصادیق ماده ۹۱ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ تشخیص شد.

## رأی هیأت عمومی

چون در رأی شماره ۵۸۷-۸۳/۱۱/۲۵ هیأت عمومی، اخذ عوارض علاوه بر جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰

قانون شهرداری مغایر قانون تشخیص نشده است ولی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در رأی شماره ۲۴۲-۹۵/۴/۱ با لحاظ رأی شماره ۳۵۴ الی ۳۵۸-۸۰/۱۱/۱۴ و در مقام اعمال ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ وضع عوارض علاوه بر جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری را مغایر قانون تشخیص داده است در نتیجه تعارض بین این آراء محرز است و از آنجا که هیأت عمومی در رأی شماره ۳۵۴ الی ۳۵۸-۸۰/۱۱/۱۴ بخشنامه معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران در وضع عوارض علاوه بر جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری را صرفاً از این حیث که تصویب این مصوبه از حدود اختیارات معاون شهرداری خارج است، ابطال کرده و هیأت عمومی در ماهیت مصوبه تصمیمی اتخاذ نکرده بود در نتیجه در رأی شماره ۲۴۲-۹۵/۴/۱- که مصوبه جلسه ۹۳/۱۰/۲۸ شورای اسلامی شهر کرج در وضع عوارض علاوه بر جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ در مقام اعمال ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری و به لحاظ مغایرت با رأی ۳۵۴ الی ۳۵۸-۸۰/۱۱/۱۴ ابطال شده منطبق با قانون صادر نشده است چرا که مصوبه شورای اسلامی شهر کرج توسط مرجع صالح تصویب شده و هیأت عمومی پیشتر از این رأی در ماهیت عوارض علاوه بر جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری تصمیمی اتخاذ نکرده بود، بنا به مراتب چون ماهیت جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ و عوارض تصویب شده با یکدیگر متفاوت است، ضمن نقض رأی شماره ۲۴۲-۹۵/۴/۱- در اجرای ماده ۹۱ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ مصوبه جلسه ۹۳/۱۰/۲۸ شورای اسلامی شهر کرج در وضع عوارض قانونی علاوه بر جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری قابل ابطال تشخیص نمی گردد. / معاون قضایی دیوان عدالت اداری

# تخلفات ساختمانی

بازگشت

موارد قابل طرح در کمیسیون

موارد غیر قابل طرح در کمیسیون

دائر کردن محل کسب و پیشه و یا تجارت در منطقه غیر تجاری

افزافه بنای زائد بر پروانه صادره در کاربریهای مسکونی - تجاری - صنعتی و اداری

عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن

احداث بنای بدون پروانه

تجاوز به معابر شهری

مغایر با مقررات ملی ساختمان

افزافه بنای زائد بر پروانه صادره در کاربریهای غیر از مسکونی - تجاری - صنعتی و اداری

عدم اقدام شهرداری نسبت به جلوگیری از عملیات ساختمانی بدون پروانه و یا مغایر با مفاد پروانه

اصلاح

اصلاح

اصلاح

اصلاح

اصلاح

اصلاح

قلع بنا

قلع بنا

قلع بنا

قلع بنا

قلع بنا

جریمه

جریمه

جریمه

اجازه فعالیت

الزامی به صدور پابانکار نیست

صدور برگه پایان ساختمان

دریافت عوارض قانونی

**موارد مطروحه در کمیسیون ماده ۱۰۰  
اگر رای به غیر از اصلاح باشد**

**بر اساس اصول شهرسازی و  
فنی و بهداشتی و استحکام بنا**

**۲**

**مغایر با اصول شهرسازی و فنی  
و بهداشتی و استحکام بنا**

**۱**

**احداث بنای  
بدون پروانه**

**عدم احداث پارکینگ  
یا غیر قابل استفاده  
بودن**

**اضافه بنا زائد بر مساحت  
زیربنای مندرج در  
پروانه**

**تجاوز به معابر  
شهر**

**عدم رفع مغایرت**

**رفع مغایرت**

**جریمه بر  
اساس تبصره  
۴**

**جریمه بر  
اساس تبصره  
۵**

**حوزه تجاری اداری  
صنعتی**

**حوزه مسکونی**

**حوزه خدماتی**

**جریمه تبصره ۳**

**جریمه تبصره ۲**

**۱**

**اصلاح  
بر  
اساس  
تبصره  
۶**

**عدم  
اصلاح**

احراز ضرورت قلع بنا  
- امکان قلع بنا بدون مجوز بدون  
آسیب به کل بنا  
- احراز جلوگیری از تخلف توسط  
شهرداری  
- احراز عدم صدور پروانه برای  
املاک مشاعی بدون رضایت شرکا  
- احراز اینکه مورد تخلف بنای  
مستقبل نمی باشد  
- اعلام دقیق مغایرت بنا یا  
مصادیق اصول تلافی در گزارش  
شهرداری  
- احراز ذکر علت طرح موضوع در  
کمیسیون از حیث احداث بدون  
پروانه و یا احداث مازاد بر پروانه  
در در گزارش شهرداری

**رفع مشکل  
بهداشتی یا فنی یا  
استحکام بنا - رفع  
مشکل شهرسازی  
از طریق شورای  
برنامه ریزی یا  
کمیسیون ماده ۵**

**اصلاح بنا**

**بازگشت**

**۲**

گردش کار: به موجب بخشنامه شماره ۸۱۱/۷۶۰۰۰۵۵۹-۱۳۷۶/۱/۲۰- مدیرکل شهرسازی و معماری شهرداری تهران مقرر شده است که:

" شهرداران محترم مناطق یک الی بیست

سلام علیکم،

پیرو بخشنامه شماره ۸۰/۷۰۰۵۸۰۹- ۱۳۷۴/۴/۱۱ در مورد مطب پزشکان و حرف وابسته در اماکن مسکونی اعلام می دارد: با توجه به نظریه اداره کل حقوقی که طی نامه شماره ۲۱۷/۲۴۶۰۴ - ۱۳۷۵/۱۲/۲۸، عنوان ریاست هیأت مدیره جامعه دندانسازی ایران، اعلام گردیده است لایحه های دندانسازی از شمول تسهیلات مقرر جهت محل مطب پزشکان و حرف وابسته مستثنی بوده و لزوم دریافت تاییدیه از وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی برای برخی مشاغل نیز موجب شمول عنوان پزشکی یا حرفه وابسته آن به شغل مربوطه نمی گردد. "

## رای هیأت عمومی

نظر به این که در قانون محل مطب پزشکان مصوب سال ۱۳۶۶ مقرر شده است، فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف وابسته در ساختمانهای مسکونی و تجاری بلامانع است و تشخیص فعالیت شغلی پزشکی و صاحبان حرف وابسته آن در اختیار شهرداری نیست تا مصادیق آن به وسیله مدیرکل شهرسازی و معماری تعیین شود لذا مصوبه مورد شکایت خارج از صلاحیت مرجع وضع تشخیص داده می شود و مستنداً به بند یک ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می شود. /

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری محمدجعفر منتظری

بازگشت



## توجه :

تبصره ۴ ماده ۱۰۰ صرفاً در خصوص بناهای بدون پروانه ای است که در حوزه کاربری غیر مغایر واقع شده است

و اگر بنای بدون پروانه با حوزه واقع در آن از نظر کاربری مغایرت داشته باشد مشمول تبصره یک ماده صد خواهد گردید و نه تبصره ۴

## مثال :

اگر بنای مسکونی بدون پروانه در حوزه مسکونی احداث گردد مشمول تبصره ۴ و اگر در همین حوزه واحد تجاری احداث گردد شامل تبصره یک ماده صد بدلیل مغایرت با اصول شهرسازی ( ایجاد تجاری در کاربری مسکونی ) می گردد.

بازگشت

موضوع: رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مبنی بر قلع تأسیسات احدائی باید متضمن اعلام عدم رعایت اصول سه گانه مذکور در تبصره ۱ ماده صد در ساختمان احدائی باشد

تاریخ رأی: دوشنبه ۲۳ تیر ۱۳۹۳ دادنامه ۵۷۷

رأی هیأت عمومی اولاً: تعارض در آراء محرز است. ثانياً: مطابق تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، در مواردی که عملیات ساختمانی بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه انجام شده باشد، کمیسیون موضوع این قانون با احراز این که اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی در ساختمان احدائی رعایت نشده است، می تواند قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه را طی تشریفات مورد حکم قرار دهد. با توجه به مراتب، **رأی کمیسیون مبنی بر قلع تأسیسات احدائی باید متضمن اعلام عدم رعایت اصول سه گانه مذکور در ساختمان احدائی باشد** و چون در پرونده های موضوع تعارض، رأی کمیسیون متضمن ذکر جهات یاد شده نبوده است و شعبه ۳۲ دیوان عدالت اداری طی دادنامه شماره ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۳۲۰۱۶۵۵ - ۱۳۹۰/۶/۵ رأی مذکور را به جهت یاد شده نقض و حکم به وارد بودن شکایت صادر کرده است، این رأی صحیح و موافق مقررات تشخیص می شود و به استناد بند ۲ ماده ۱۲ و ماده ۸۹ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ برای شعب دیوان عدالت اداری و سایر مراجع اداری مربوط در موارد مشابه لازم الاتباع است. / هیأت عمومی دیوان عدالت اداری معاون قضایی دیوان عدالت اداری علی مبشری

بازگشت

## توجه

شهرداری در صورت استکاف مالک از پرداخت جریمه صرفاً در مواردی که جریمه مستند به تبصره ای ۲ و ۳ باشد می

تواند از کمیسیون صادر کننده رای تقاضای رای تخریب نماید

۸۱۴/۳۲۳۴      ۷۱/۲/۱      بخشنامه داخلی شهرداری تهران

بازگشت

دوشنبه ۱۵ اردیبهشت ۱۳۹۳

شماره دادنامه : ۱۲۸

## رای هیأت عمومی

اولاً: تعارض در آراء محرز است. ثانیاً: نظر به این که در پرونده های موضوع تعارض، ضوابط و مقررات مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری رعایت نشده است و طبق اصول شهرسازی واحدهای مسکونی باید پارکینگ داشته باشند و این امر در پروانه های ساختمانی صادر شده پیش بینی شده است و مالکان آنها بعد از احداث ساختمان، پارکینگ را به مسکونی تبدیل کرده اند که خلاف اصول شهرسازی است، بنابراین رأی شعبه ۳۲ به شماره دادنامه ۹۰۰۹۹۷۰۹۰۳۲۰۲۶۵۲ - ۱۳۹۰/۹/۳۰ که به رد شکایت صادر شده است صحیح و موافق مقررات تشخیص می شود. این رأی به استناد بند ۲ ماده ۱۲ و ماده ۸۹ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ برای شعب دیوان عدالت اداری و سایر مراجع اداری مربوط در موارد مشابه لازم الاتباع است. / رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری محمدجعفر منتظری

بازگشت

اولاً، با توجه به مقررات جدید دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۸۵ کمیسیونهای همعرض وفق ماده ۱۴ و تبصره آن مکلفند بر مبنای رأی قطعی دیوان عدالت اداری اقدام بصدور رأی نمایند در این صورت چنانچه شعبه همعرض شعبه تجدیدنظر کمیسیون ماده ۱۰۰ باشد رأی صادره نسبت به شهرداری قطعی و لازم‌الاجراء خواهد بود اما اگر کمیسیون همعرض کمیسیون ماده ۱۰۰ بدوی باشد شهرداری می‌تواند نسبت به رأی صادره در کمیسیون تجدیدنظر ماده ۱۰۰ اعتراض نماید. ضمناً طبق ماده ۱۰۰ از قانون شهرداریها و تبصره‌های آن کمیسیون ماده صد قانون شهرداریها به کمیسیونهای بدوی و تجدیدنظر تقسیم نشده بلکه هر کمیسینی که در ابتدای امر پرونده به آن ارجاع شده باشد کمیسیون بدوی و هر کمیسینی که اعتراض به رأی کمیسیون بدوی به آن ارجاع گردد کمیسیون تجدیدنظر نامیده می‌شود و لذا پرونده پس از اعاده از دیوان عدالت اداری به کمیسینی ارجاع می‌شود که قبلاً به موضوع رسیدگی نکرده و رأی نیز صادر ننموده است

ثانیاً، چنانچه کمیسیون همعرض کمیسیون تجدیدنظر بوده و رأی کمیسیون بر خلاف دادنامه صادره از دیوان عدالت بوده باشد مالک ساختمان می‌تواند مجدداً از رأی صادره به دیوان عدالت اداری شکایت نماید و اگر کمیسیون همعرض کمیسیون بدوی باشد و رأی صادره بر خلاف تصمیم دیوان عدالت باشد مالک ساختمان می‌تواند نسبت به رأی مذکور درخواست تجدیدنظر نماید.

بازگشت

ثالثاً، مهلت اعتراض از رأی صادره در کمیسیون بدوی به کمیسیون تجدیدنظر حسب مقررات قانونی ده روز است

## توجه:

متأسفانه اکثر کمیسیون های ماده بی توجه مفاد قانون هرگونه احداث و یا فعالیت تجاری را به استناد به تبصره ۳ جریمه می نمایند در صورتی که براساس قانون شکل صحیح طرح موضوع تجاری بدون مجوز به قرار ذیل است:

– احداث تجاری در حوزه مسکونی در صورتی که مزاد بر زیر بنای درج شده در پروانه باشد در تبصره ۲ با ارزش معاملاتی مسکونی

– احداث تجاری در حوزه مسکونی و در فضای باز ساختمان و یا بدون پروانه در تبصره ۴ و با ارزش معاملاتی مسکونی

– احداث تجاری در حوزه مسکونی در صورتی که در حد زیر بنای درج شده در پروانه باشد در صورت داشتن دیگر شرایط در تبصره ۱

– احداث تجاری در حوزه تجاری در صورتی که مزاد بر زیر بنای درج شده در پروانه باشد در تبصره ۳ با ارزش معاملاتی تجاری

– احداث تجاری در حوزه تجاری در صورتی که در فضای باز ساختمان و یا بدون پروانه در تبصره ۴ و با ارزش معاملاتی تجاری

– تغییر فعالیت از غیر تجاری به تجاری تعطیل و یا اجازه فعالیت و جریمه ندارد

بازگشت

در مقررات ماده ۱۰۰ قانون شهرداری نامی از تخلف ارتفاع اضافی برده نشده و اساساً این کمیسیون صلاحیت رسیدگی به تخلف مذکور را ندارد و در صورت اعتراض به ارتفاع اضافی از ناحیه مالک مجاور، رسیدگی به موضوع از باب قاعده لاضرر در صلاحیت محاکم عمومی دادگستری است. تاریخ رای نهایی: ۱۳۹۳/۰۶/۱۸ شماره رای نهایی: ۹۳۰۹۹۷۰۹۵۵۳۰۰۶۰۲

## رای بدوی

نظر به اینکه اولاً- در مقررات ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و شعب آن نامی از تخلف ارتفاع اضافی برده نشده و حقیقت این تخلف مشمول مقررات شهرسازی می‌باشد، اساساً کمیسیون صلاحیت رسیدگی به تخلف مذکور را ندارد، ثانیاً- ارتفاع اضافی در صورتی که از ناحیه مالک مجاور مورد اعتراض قرار گیرد، در آن صورت نیز طبق ماده ۱۳۲ قانون مدنی و قاعده فقهی لاضرر و لاضرار فی الاسلام و اصل ۴ قانون اساسی، در صلاحیت محاکم عمومی دادگستری بوده و کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری صلاحیت ذاتی در رسیدگی و رأی به تخریب یا جریمه را ندارد. بنابراین رأی کمیسیون تجدیدنظر شهرداری بندر انزلی به شماره ... به لحاظ اضرار به غیر و تجاوز به منافع عمومی از حیث انطباق با قانون مخدوش است. لذا بنا به جهات فوق، شکایت شاکی مقرون به صحت تشخیص و حکم به اعاده پرونده به کمیسیون تجدیدنظر و رسیدگی مجدد با لحاظ مراتب ذکر شده در این رأی با استناد به ماده ۶۳ قانون ثبت شکایت و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری صادر و اعلام می‌گردد. رأی صادره ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ، قابل تجدیدنظرخواهی در شعب تجدیدنظر دیوان می‌باشد. رئیس شعبه ۳۳ دیوان عدالت اداری دلاوری

## رای دادگاه تجدید نظر

در خصوص تجدیدنظرخواهی شهرداری، تجدیدنظرخواه نسبت به دادنامه شماره ۱۵۳۷ موضوع پرونده کلاسه ... شعبه ۳۳ دیوان عدالت اداری، نظر به اینکه دادنامه مذکور در تاریخ ۹۲/۸/۱۸ به مشمول مربوطه در شهرداری طرف شکایت ابلاغ شده و شهرداری ... بندرانزلی در تاریخ ۹۲/۱۱/۲۶ با تقدیم دادخواست نسبت به دادنامه مذکور از طریق اداره پست، تجدیدنظرخواهی شده است، علیهذا به لحاظ انقضاء مدت بیست روز مقرر در ماده ۶۵ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری، قرار رد تجدیدنظرخواهی صادر می‌شود. رأی صادره قطعی است. مستشاران شعبه سوم تجدیدنظر دیوان عدالت اداری

## نظریه شماره ۴۵۸۹/۷ مورخ ۲۷/۷/۷۳

«تخلفات ساختمانی قبل از سال ۱۳۵۸ همانند تخلفات ساختمانی بعد از آن تابع تبصره‌های اصلاحی ۱، ۲، ۳ و ۸ ماده ۱۰۰ است.»

سؤال: آیا تخلفات ساختمانی قبل از سال ۱۳۵۸ فقط قابل جریمه می‌باشد یا تخریب هم داده می‌شود؟

### نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

تخلفات ساختمانی قبل از سال ۱۳۵۸ همانند تخلفات ساختمانی بعد از آن تابع تبصره‌های اصلاحی (۱، ۲، ۳ و ۸) الحاقی ۹، ۱۰ و ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است و در مورد کلیه پرونده‌های مطروحه در کمیسیون‌های تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون مذکور باید طبق تبصره‌های الحاقی و اصلاحی رأی صادر شود. کمیسیون می‌تواند در صورت عدم رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرداری و یا عدم پرداخت جریمه در مواردی که کمیسیون جریمه تعیین کرده، رأی بر تخریب صادر نماید در غیر این صورت با اخذ جریمه مقرر در قانون بلامانع بودن صدور برگ پایان کار ساختمان اعلام می‌شود.



## نظریه شماره ۲۶۷/۷ مورخ ۳۱/۷/۷۷

«استفاده از محل برخلاف پروانه موجب تعطیل نحوه استفاده خواهد بود نه اخذ جریمه از متخلف».  
سؤال: در صورتی که مالک یا مستأجر برخلاف پروانه در منطقه غیرتجاری محل کسب دایر کند آیا کمیسیون می‌تواند رأی به اخذ جریمه صادر کند؟

## نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه

طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، از کل ساختمان باید بر طبق آنچه که در پروانه ساختمانی قید شده استفاده شود چنانچه مالک یا مستأجر برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیرتجاری، محل کسب و پیشه یا تجارت دائر نماید، کمیسیون حق صدور رأی بر جریمه را ندارد بلکه باید رأی بر تعطیل محل کسب یا پیشه یا تجارت صادر نماید.

بازگشت