

فلا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا دادنامه



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شماره دادنامه: ۵۱۷

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۱/۷/۲۴

کلاس پرونده: ۳۴۳/۸۹

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: خانم شکوفه ساده خو

موضوع شکایت و خواسته: ابطال مصوبه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۰ کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در شهر اراک
گردش کار: خانم شکوفه ساده خو به موجب دادخواستی ابطال مصوبه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۰ کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در شهر اراک را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

" اینجانب تقاضای احداث ساختمان طبق ضوابط باغ بنا در ۵۰۴ مترمربع از ملک خود که در بافت داخل شهر واقع و متروکه شده است لکن در سند آن باغ قید شده است را نموده ام که شهرداری اراک به استناد مصوبه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری استان مرکزی، مالکان اراضی با کاربری باغ بنا و یا مالکانی را که سند آنها باغ بوده و متقاضی احداث باغ بنا هستند را موظف به واگذاری ۲۵٪ الی ۴۵٪ از مساحت اراضی خود به طور رایگان (یا معادل وجه آن را) به شهرداری کرده است. چنین مواردی در قوانین مصوب وجود ندارد و منطبق با هیچ یک از مقررات موضوعه نیست و وجاهت قانونی ندارد و مغایر اصل تسلیط و مالکیت است. مضافاً به این که تأمین تأسیسات رفاهی و خدمات عمومی و ایجاد معابر مورد نظر کمیسیون با تملک اراضی مورد نیاز بر حسب مورد طبق قوانین مرتبط با طرحهای عمومی و خدماتی شهری پیش بینی شده و قانون خاص دارد. لذا با عنایت به موارد فوق رسیدگی و صدور حکم به ابطال مصوبه مذکور مورد استدعاست. بالاخص که نظیر چنین مصوباتی قبلاً هم توسط دیوان عدالت اداری ابطال شده است و آن را خارج از حدود و اختیارات کمیسیون مذکور دانسته است. "

در پاسخ به اخطاری که اداره کل هیأت عمومی در اجرای ماده ۳۸ قانون دیوان عدالت اداری برای شاکی

فرستاده است، نامبرده به موجب لایحه‌ای که به شماره ۴۱۵/۷۱۱/۱۳۹۴ - ۱۳۸۹/۷/۴ ثبت دفتر اندیکاتور

فلا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا
دائنامہ

ھیأت عمومی شده، اعلام کرده است کہ:

" احتراماً، در پاسخ به اخطار رفع نقص پرونده کلاسه هـ ع/۸۹/۳۴۳ - ۱۳۸۹/۵/۳۰ در وقت مقرر مراتب به شرح ذیل اعلام می شود:

۱- با عنایت به اعتبار اصل تسلیط و مالکیت مشروع و این کہ کمیسیون ماده ۵ مسکن و شهرسازی اختیار الزام اشخاص به واگذاری قسمتی از زمین یا پرداخت قیمت معادل آن را به شهرداری به منظور اخذ پروانه ساخت بلاعوض (آن هم برابر ضوابط باغات) علاوه بر عوارضهای متعلق جاری و قانونی را ندارد، لذا مصوبه مذکور خلاف اصل مالکیت مشروع افراد و قاعده تسلیط و شرع است (خصوصاً با توجه به محدودیتی که برای ساخت با ضوابط باغی وجود دارد)

۲- کمیسیون مذکور اخذ ۲۵٪ مساحت اراضی یا بهای آن را به عنوان ایجاد معابر و تأسیسات رفاهی و خدماتی اعلام کرده است که این قبیل اراضی به علت قرار گرفتن در وسط بافت شهری و واحدهای مسکونی تأسیسات رفاهی و شهری و معابر شکل گرفته و به فرض نیاز حسب مورد قوانین مرتبط با طرحهای عمومی و خدمات عمومی در قوانین خاص خود پیش بینی شده است و اعمال می شود. لذا مصوبه مذکور متضمن محدود کردن حق مالکیت افراد است و خارج از حدود و اختیارات کمیسیون ماده ۵ به نظر می رسد. "

متن مصوبه مورد شکایت به شرح زیر است:

" ۱- ضوابط عمومی:

به منظور تشویق مالکان باغات و اراضی باغ بنا و اماکن احداث بنا در باغات و اراضی با کاربری باغ - بنا و یا دارای سند باغ که فاقد کاربری عمومی هستند، احداث بنای مسکونی و جهانگردی و پذیرایی با سطح اشغال و تعداد طبقات و تراکمی که در بند ۲ همچنین ضوابط مشخص شده و مشروط به آزاد سازی معابر و اصلاح سند و سپردن تعهد رسمی و قانونی مبنی بر حفظ و احیای باقی مانده باغ و قبول این که در صورت هر گونه اقدام برای تغییر کاربری یا تخریب باقی مانده باغ سطح مزبور بدون قید و شرط توسط شهرداری به فضای سبز عمومی تبدیل شود مجاز می باشد.

با توجه به نیاز ساکنان آتی اراضی مورد نظر به خدمات عمومی و به منظور مشارکت مالکان اراضی مورد بحث در تامین این کاربریها، در ازای بهره وری از امکانات شهری، با تصویب شورای شهر، مالکان این گونه اراضی که کاربری با وضع موجود یا سند آنها باغ بوده و متقاضی احداث بنا می باشند معادل ۲۵ درصد مساحت قبل از عقب نشینی اراضی خود را برای سهم ایجاد معابر و تأسیسات رفاهی و خدمات عمومی به شهرداری واگذار نمایند.

تبصره: در محدوده باغات موسوم به جهانگیری انتهای خیابان امام خمینی (ره) ۴۵٪ مساحت اراضی قبل از عقب

فلا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا دالنامه



نشینی برای سهم ایجاد معابر و ... واگذار نمایند.

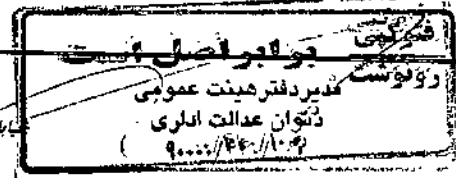
توضیح ۱- شهرداری موظف است اراضی یا وجوه دریافتی معادل را صرفاً جهت ایجاد معبر و احداث تأسیسات رفاهی و خدمات عمومی مورد نیاز همان محدوده به مورد مصرف رساند. تصویب مواردی که تعویض و یا فروش اراضی واگذاری به سبب نامناسب بودن اندازه و یا محل آن و یا به هر دلیل منطقی دیگر، ضروری تشخیص داده شود به عهده شورای اسلامی شهر خواهد بود.

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی [راه و شهرسازی] استان مرکزی به موجب لایحه شماره ۷/۶۳۵۹-۱۳۸۸/۳/۲۰ توضیح داده است که:

" احتراماً، عطف به مرقومه شماره ۵۸۸/۸۷/۲۷-۱۳۸۷/۷/۲۰ و مرقومه شماره ۵۸۸/۸۷/۲۷-۱۳۸۸/۳/۴ در مورد شکواییه خانم شکوفه ساده خو که از طریق شهرداری اراک به منظور پاسخگویی به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارسال شده است، به استحضار می رساند:

۱- چنانچه استحضار دارید برابر قسمت اخیر ماده ۱۰۱ قانون شهرداری الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آنها به هیچ عنوان وجهی به مالک اراضی پرداخت نخواهد کرد.

۲- مستفاد از قسمت الف ماده ۵ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱/۵/۶، تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده قانونی شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرحهای جامع و هادی شهری با شهرداری است. دیگر این که شهرداریها مکلفند در مقابل تقاضای تفکیک باغ یا مزرعه داخل محدوده قانونی شهر بر اساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ عمل کنند. یعنی این که مالکان در درجه اول حق تغییر و تبدیل مزارع و باغات را ندارند و اگر اصرار داشته باشند که اراضی مذکور را تفکیک یا افراز (تقسیم) کنند مکلف به اجرای ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی می باشند. استحضار دارید که باغات یا اراضی که پیش از ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ (زمان تصویب قانون اراضی شهری) باغ بوده اند و در حال حاضر در سند مالکیت آنها باغ می باشند، اکثریت قریب به اتفاق در منتهی الیه محدوده قانونی شهر قرار دارند و فاقد خدمات عمومی و شوارع عمومی و گذربندهی هستند. تصدیق خواهید فرمود تفکیک این گونه اراضی به صدها قطعه زمین باعث خواهد شد که در آینده واحدهای مسکونی فراوان تری در اراضی تفکیکی مذکور احداث شود و هزاران نفر در ساختمانهای احداثی مذکور اسکان یابند. اسکان هزاران





دیوان عدالت اداری

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا دادنامه

تاریخ: ۱۳۸۸

شماره:

پنویس:

شهروند در منتهی الیه شهر یقیناً شهرداری محل را با مشکلات عدیده ای روبرو خواهد کرد زیرا مکلف خواهد شد که خدمات شهری را به یک یک واحدهای مسکونی احدائی برساند.

مستفاد از مقررات قانون زمین شهری و آیین نامه اجرایی آن، مالکان این نوع از اراضی مکلفند که با نظر وزارت مسکن و شهرسازی نخست تأسیسات زیر بنایی (آماده سازی) اراضی خود را به وجود آورند سپس مبادرت به فروش اراضی تفکیک شده خود بنمایند. کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب سال ۱۳۵۲ در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۰ خود مالکانی را که تمایل به تفکیک اراضی مانحن فیه دارند و ادار کرده است تا به جای احداث تأسیسات زیربنایی و قابل زیست کردن اراضی خود، ۲۵٪ اراضی موصوف را در حق شهرداری انتقال دهند تا شهرداری محل در قبال احداث تأسیسات زیر بنایی (آماده سازی) مسؤولیت داشته باشد نه مالکان. بدیهی است اقدام به واگذاری ۲۵٪ اراضی به شهرداری محل اختیاری است نه اجباری. یعنی اگر مالکان تقاضا یا قصد تفکیک اراضی خود را نداشته باشند هیچ زمینی را به شهرداری واگذار نمی کنند و در مقابل مکلف به عدم تغییر و تبدیل اراضی خود می باشند.

۳- طرح اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها در جلسه علنی روز چهارشنبه ۱۳۸۸/۱/۲۶ مجلس شورای اسلامی در دستور کار نمایندگان مجلس شورای اسلامی قرار گرفته و در نهایت کلیات آن به تصویب اکثریت نمایندگان رسیده است. در اصلاحیه مذکور شهرداریها مکلف شده اند که از ۲۰ تا ۲۵ درصد زمین در قبال تفکیک و اجرای ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها از مالکین مطالبه کنند. این موضوع نشانگر این است که قوه قانونگذاری مملکت نیز با موضوع به صورت کارشناسانه و دقیق برخورد کرده است.

در اجرای ماده ۴۱ قانون دیوان عدالت اداری، نظریه فقهای محترم شورای نگهبان در خصوص موضوع استعلام شد که به موجب نامه شماره ۴۱۴۸۳/۳۰/۸۹- ۱۳۸۹/۱۱/۲۰ قائم مقام دبیر شورای نگهبان به قرار زیر می باشد:

"موضوع مصوبه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۰ کمیته فنی کمیسیون ماده پنج شهرداری اراک در قسمت اختصاص ۲۵ درصد یا ۴۵ درصد از زمین متقاضیان احداث بنا که سند املاک آنها باغ می باشد، در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۶ فقهای معظم شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت و نظر فقهای معظم به شرح ذیل اعلام می گردد:

اطلاق مصوبه نسبت به مواردی که مقادیر مقرر در مصوبه زائد بر نیاز باشد، خلاف موازین شرع شناخته شد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ یاد شده با حضور رؤسا، مستشاران و دادرسان شعب دیوان

توثیقی

روز نوشت

مدیر دفتر دبیران عمومی

دیوان عدالت اداری

۹۰۰۰۰/۴۴۰/۱۰/۸۹

مخبر: هیات هیئت (ضلع جنوبی پارک شهر) دیوان عدالت اداری



فلا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا دالنامه

تشکیل شد. پس از بحث و بررسی، با اکثریت آراء به شرح آینده به صدور رأی مبادرت می کند.

رأی هیأت عمومی

الف: نظر به این که قائم مقام دبیر شورای نگهبان به موجب نامه شماره ۴۱۴۸۳/۳۰/۸۹-۱۳۸۹/۱۱/۲۰ اعلام کرده است که: « موضوع مصوبه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۰ کمیته فنی کمیسیون ماده پنج شهر اراک در قسمت اختصاص ۲۵ درصد یا ۴۵ درصد از زمین متقاضیان احداث بنا که سند املاک آنها باغ می باشد، در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۶ فقهای معظم شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت و نظر فقهای معظم به شرح ذیل اعلام می شود:

اطلاق مصوبه نسبت به مواردی که مقادیر مقرر در مصوبه زاید بر نیاز باشد، خلاف موازین شرع شناخته شد.»

در اجرای ماده ۴۱ قانون دیوان عدالت اداری حکم بر ابطال اطلاق مصوبه در قسمت مورد شکایت از تاریخ تصویب صادر و اعلام می شود.

ب: طبق ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب سال ۱۳۵۱، حدود وظایف و اختیارات کمیسیون ماده ۵ قانون مزبور مشتمل بر بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها و سایر امور مربوط تعیین و احصاء شده است. نظر به این که وضع قاعده خاص مبنی بر الزام مالکان به واگذاری قسمتی از ملک خود به شهرداری در قبال موافقت با احداث ساختمان، خارج از حدود اختیارات مصرح برای کمیسیون ماده ۵ در قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است، بنابراین آن قسمت از ضوابط و مقررات احداث بنا در کاربری باغ - بنا و اراضی که دارای سند باغ هستند مصوب ۱۳۸۶/۱۰/۱۰ کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ شهر اراک، که به موجب آن برای موافقت با احداث بنا در باغات، واگذاری درصدی از اراضی به شهرداری را به منظور تامین امکانات شهری پیش بینی کرده است خارج از حدود اختیارات کمیسیون ماده ۵ تشخیص و به استناد بند یک ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می شود.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

معاون قضایی دیوان عدالت اداری

علی مبشری

