



پژوهشکده شورای نگهبان



گزارش کارشناسی

پرونده‌های دیوان عدالت اداری

در خصوص:

تقاضای ابطال بند «۱۰» جلسه مورخه ۱۳۹۴/۳/۱۹

کمیسیون ماده (۵) شهر اراک در خصوص بررسی

طرح بدنه بزرگراه امیرکبیر

کد گزارش: ۹۸۰۴۰۲۶

تاریخ انتشار: ۱۳۹۸/۰۴/۱۷

پژوهشکده شورای نگهبان

شناسنامه گزارش

گزارش کارشناسی پرونده‌های دیوان عدالت

اداری

موضوع:

تقاضای ابطال بند «۱۰» جلسه مورخه ۱۳۹۴/۳/۱۹ کمیسیون
ماده (۵) شهر اراک در خصوص بررسی طرح بدنه بزرگراه
امیرکبیر

تهیه و تنظیم:

محمدرضا قاسمی

نظارت:

سیدمحمدهادی راجی

پژوهشکده شورای نگهبان

شماره گزارش: ۹۸۰۴۰۲۶

تاریخ تنظیم: ۱۳۹۸/۰۴/۱۷

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

گزارش کارشناسی پرونده‌های استعلامی دیوان عدالت اداری

(محدود کردن حقوق مالکانه توسط کمیسیون ماده (۵) در حریم بزرگراه امیرکبیر اراک)

موضوع شکایت: تقاضای ابطال بند «۱۰» جلسه مورخه ۱۳۹۴/۳/۱۹ کمیسیون

ماده (۵) شهر اراک درخصوص بررسی طرح بدنه بزرگراه امیرکبیر

شاکا: عزت‌الله جعفری

طرف شکایت: کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی

شهرسازی و معماری

جهت مغایرت شرعی: قاعده تسلیط و مالکیت مشروع اشخاص

شماره و تاریخ نامه دیوان: ۹۷۰۰۰۰۳ - ۱۳۹۸/۰۲/۰۷

مقدمه

شاکا به موجب درخواستی، تقاضای ابطال بند «۱۰» جلسه مورخ

۱۳۹۴/۳/۱۹ کمیسیون ماده (۵) شهر اراک^۱ درخصوص بررسی طرح بدنه

۱. بند «۱۰» جلسه مورخ ۱۳۹۴/۳/۱۹ کمیسیون ماده (۵) شهر اراک: «نامه شماره ۵۷۳۳۶ مورخ ۹۴/۳/۱۱ شهرداری اراک درخصوص بررسی طرح بدنه بزرگراه امیرکبیر موسوم به ۵۵ متری در جلسه مطرح و پس از ارائه توضیحات توسط مهندسين مشاور تهیه‌کننده طرح، ضمن موافقت با کلیات طرح مزبور مقرر شد موارد ذیل رعایت گردد:

- فضای سبز مجاورت مسجد شمس واقع در خیابان شهید رجایی و همچنین در مجاورت ساختمان موسوم به قلعه حاج وکیل (به‌عنوان حریم مجموعه مزبور) پیش‌بینی و مصوب گردید.
- مشخصات هر کدام از بلوک‌ها به این شرح باشد: زیرزمین به تعداد طبقات لازم جهت تأمین پارکینگ با سطح اشغال ۱۰٪ و طبقات روی زمین شامل ۲ طبقه با سطح اشغال ۸۰٪ و طبقات فوقانی آن به‌صورت ده و دوازده طبقه با سطح اشغال ۴۰٪ باشد (جمع طبقات روی زمین معادل ۱۲ و ۱۴ طبقه).
- تعداد طبقات بلوک‌ها بین ۱۲ و ۱۴ طبقه و مکان‌یابی بلوک‌های ۱۴ طبقه در طول مسیر به تأیید گروه کارشناسی برسد.
- معابر واقع در پشت بلوک‌ها طبق نقشه پیشنهادی مشاور به‌منظور ایجاد دسترسی مناسب سواره، تعریض شوند.

←

بزرگراه امیرکبیر را داشته است. به اعتقاد شاکی اقدام کمیسیون مذکور در محدود کردن حقوق مالکانه مالکین زمین‌ها و ساختمان‌های اطراف بزرگراه امیرکبیر شهر اراک، مغایر با قاعده فقهی «تسلیط» است و بر این اساس مغایر با شرع است. در این گزارش ضمن تبیین موضوع و تشریح ادله طرفین، ابعاد حقوقی موضوع بررسی می‌شود.

الف: شرح و بررسی

کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری شهر اراک، طرح بدنه بزرگراه ۵۵ متری امیرکبیر را تصویب می‌کند که براساس آن ۳۶۰ ساختمان (حدود ۸۰۰ پلاک ثبتی) اطراف این طرح با محدودیت در حقوق مالکانه خود مواجه می‌شوند به طوری که امکان خرید و فروش، نوسازی، مرمت، بازسازی و ... از این املاک سلب می‌شود. «طرح بدنه» نیز حاکی از این است که زمین‌هایی اطراف طرح به عنوان بدنه طرح شناسایی و محدودیت‌هایی برای آن ایجاد شده است. شاکی معتقد است ساختمان‌های واقع در بدنه طرح هیچ‌گونه تداخل و تماسی با جاده نداشته و در واقع این املاک «مازاد بر احتیاج» شهرداری می‌باشد و از سویی از آن جهت که عموماً ساختمان‌های مذکور فرسوده و قدیمی هستند نیاز مبرم به تخریب و نوسازی داشته و از این جهت مصوبه کمیسیون ماده (۵) موجب بلا تکلیفی شهروندان و توقف فرایند نوسازی

→

- دفترچه ضوابط طرح مذکور در جلسات گروه کارشناسی کمیسیون ماده پنج بررسی و پس از تأیید گروه کارشناسی مذکور به امضای اعضای کمیسیون ماده پنج برسد».

و مرمت شده است. در مواردی نیز که شهرداری به طور محدود اجازه مرمت داده است هزینه‌هایی چند میلیونی از شهروندان اخذ کرده است. نکته حائز اهمیت دیگر آن که هرچند مصوبه مورد شکایت متعلق به سال ۱۳۹۴ است اما شروع اجرای این طرح به مصوبه‌ی دیگری که متعلق به سال ۱۳۸۴ (۱۴ سال پیش) است، برمی‌گردد.^۱ مصوبه قبلی در سال ۱۳۹۴ (۴ سال پیش) با اعمال تغییرات اندکی در قالب جدیدی مجدداً تصویب شده است. از سوی دیگر به نظر می‌رسد متولیان امر در حالت تردید نسبت به «چگونگی» اجرای طرح قرار دارند، به طوری که اخیراً بعد از گذشت حدود ۱۴ سال «طرح جایگزین» برای پروژه مطرح شده است.

ب: ادله طرفین

دلایل و مستندات شاکی ناظر به مغایرت مصوبه موضوع شکایت با موازین شرعی و قانونی را می‌توان به شرح زیر دسته‌بندی کرد:

۱. مغایرت با نظر شورای نگهبان: نظریه‌ی شماره ۸۹/۳۰/۴۱۵۲۹ شورای نگهبان مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۶، ماده (۲۴) قانون نوسازی و عمران شهری^۲ - مصوب ۱۳۴۷- را غیرشرعی اعلام می‌کند. ماده مذکور گرفتن زمین‌هایی

۱. جستجوها نشان می‌دهد که خبرگزاری‌های کشور گزارش‌های متعددی از طرح بزرگراه امیرکبیر تهیه کرده‌اند و محدود کردن حقوق مالکانه به ۱۴ سال قبل برمی‌گردد. برای مثال خبرگزاری جوان در مصاحبه با یکی از شهروندان آورده است: «۱۴ سال است که ملک من در محدوده خط قرمز قرار گرفته ولی متأسفانه متولیان امر توجهی به این موضوع ندارند.» (لینک: yon.ir/4TnT4)

۲. ماده ۲۴- شهرداری‌ها می‌توانند در موقع تنظیم و اجرای طرح‌های نوسازی و همچنین توسعه و یا احداث معابری که عرض آن‌ها حداقل بیست متر باشد، با رعایت نقشه جامع یا نقشه هادی شهر طرح‌های مربوط را به تناسب موقعیت محل و ضوابطی که وزارت کشور تعیین و اعلام خواهد کرد وسیع‌تر از میزان مورد احتیاج طرح تنظیم و اجرا نموده و اراضی مازاد در صورت عدم احتیاج از طریق مزایده و با رعایت آیین‌نامه معاملات شهرداری به فروش رسانیده و جوه حاصله را به حساب درآمد نوسازی و عمران شهری موضوع این قانون منظور کنند.

«مازاد بر نیاز» طرح‌های عمرانی را حکم می‌داد که فقهای شورای نگهبان این حکم را مغایر شرع اعلام کردند.^۱ شاکی با استناد به این نظریه استدلال می‌کند که کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری نمی‌تواند حکم به گرفتن زمین‌های مردم بیش از میزان موردنیاز طرح‌های عمرانی دهد، چراکه این حکم پیشتر در نظام حقوقی طرح شده و شورای نگهبان آن را غیرشرعی دانسته است. این درحالی است که شهرداری اراک در پاسخ به شکایت ادعای شاکی مبنی بر مازاد بر نیاز بودن زمین‌های محدود شده را رد می‌کند و بر این اساس امکان استناد به نظریه فقهای شورای نگهبان را سالبه به انتفای موضوع می‌داند.

۲. مغایرت با مقررات عمومی: شاکی مستند به مواد (۴۹) و (۵۰) آیین‌نامه «نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور»^۲ مصوب ۱۳۷۸ هیئت وزیران، معتقد است مصوبه کمیسیون ماده (۵) مغایر با مقررات عمومی است. شاکی در این راستا استدلال می‌کند که یکی از شرایط ایجاد تغییر در طرح‌های تفصیلی «رعایت حقوق مکتسب اشخاص» است و کمیسیون مزبور این حقوق

۱. نظریه‌ی شماره ۸۹/۳۰/۴۱۵۲۹ شورای نگهبان مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۶: «تملك اراضی اشخاص وسیع‌تر از مورداحتیاج، بدون رضایت مالک و فروش مازاد بر احتیاج توسط شهرداری‌ها در این ماده خلاف موازین شرع شناخته شد؛ علاوه بر این با عنایت به ماده‌واحد قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها _ مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ _ مجلس شورای اسلامی، ماده مرقوم نسخ گردیده است.»

۲. ماده ۴۹- در بررسی تغییرات طرح تفصیلی باید کلیه ضوابط و معیارهای فنی و تخصصی موردتوجه قرار گرفته باشد. برای اثبات کفایت بررسی‌ها باید موارد زیر به جلسه توضیح داده شود: ۱- احراز ضرورت تغییر در طرح؛ ۲- پیشنهاد زمین مناسب برای جایگزین از حیث مساحت و محل وقوع در هماهنگی با طرح جامع، چنانچه تغییر مربوط به کاربری‌های عمومی باشد؛ ۳- رعایت حقوق مکتسب اشخاص؛ ۴- نحوه تأمین خدمات و تأسیسات زیر بنایی شهری و امکان اصلاح و جابجایی شبکه‌های موجود.

ماده ۵۰- تغییر در نقشه‌های طرح‌های تفصیلی خارج از بررسی‌های کارشناسی از نظر رعایت مقررات قانونی و اصول فنی به‌ویژه در مورد زمین‌هایی که حق استفاده مجاز از آن‌ها قبلاً تثبیت شده است یا برای آن بر اساس طرح تفصیلی پروانه ساختمانی صادر گردیده، یا بر اساس کاربری مصوب در آن احداث بنا شده باشد، به‌هیچ‌وجه مجاز نیست.

را رعایت نکرده است. از سویی مطابق ماده (۵۰) نوعی ممنوعیت نسبت به «زمین‌هایی که حق استفاده مجاز از آن‌ها قبلاً تثبیت شده است» وجود دارد و کمیسیون ماده (۵) این امر را رعایت نکرده است. این درحالی است که شهرداری مدعی است که طرح مزبور نه‌تنها مغایرتی با این آیین‌نامه ندارد بلکه در راستای اجرا و تحقق آن صورت گرفته است.

۳. خروج از صلاحیت کمیسیون ماده (۵): شاکی با استناد به «اعتبار مشروع و قانونی مالکیت اشخاص» معتقد است که کمیسیون ماده (۵) صلاحیت محدود کردن حقوق مالکانه اشخاص را نداشته است. در مقابل شهرداری معتقد است مطابق ماده (۵) قانون شورایعالی شهرسازی و معماری^۱ تصویب «طرح تفصیلی» که تعریف آن در بند «۳» ماده (۱) «قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی»^۲ آمده، در صلاحیت کمیسیون ماده (۵) قرار گرفته و ازاین‌جهت ایرادی نسبت به صلاحیت کمیسیون مزبور وارد نیست.

۴. ابطال طرح عمرانی به جهت تأخیر ۵ ساله در اجرای طرح: شاکی با اشاره به فحوای تبصره «۳» ماده (۱۰) «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت»^۳ مصوب

۱. ماده ۵- بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آن‌ها در هراستان به‌وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار (و در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) و با عضویت شهردار و نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع‌دستی و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر ذی‌ربط و نماینده سازمان نظام‌مهندسی استان (یا تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می‌شود. تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر بر اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تأیید مرجع تصویب‌کننده طرح جامع (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران یا مرجع تعیین شده از طرف شورای عالی) برسد.

۲. ماده ۱- تعاریف: ... ۳- طرح تفصیلی: طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آن‌ها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان و تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

۳. ماده ۱۰- چنانچه قبل از تصویب این قانون، اراضی، ابنیه یا تأسیساتی بر اساس قوانین موضوعه قبلی بتصرف وزارتخانه

۱۳۵۸ شورای انقلاب، ادعای باطل شدن طرح عمرانی را داشته است. در مقابل شهرداری به رأی وحدت رویه شماره ۱۰۲ هیأت عمومی^۱ اشاره می‌کند که حکم آن دلالت بر عدم ابطال طرح عمرانی ناشی از عدم اجرا در طی ۵ سال دارد. توضیح آنکه در صورتی که عدم اجرای طرح عمرانی بیش از ۵ سال طول بکشد، تضمین حقوق مالکانه از حیث مجوز دادن برای تجدید بنا و ... مطابق تبصره «۱» ماده واحده قانون «تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها»^۲ الزامی است و این امر دلالتی بر ابطال طرح عمرانی ندارد.

→

ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و یا وابسته به دولت و همچنین شهرداری‌ها، بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی یا سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد در آمده و یا در محدوده مورد تصرف قرار گرفته باشد که بر اساس قوانین مذکور دولت مکلف به پرداخت بهای عادلانه و حقوق و خسارات متعلقه بوده ولی تعیین بهای آن و یا حقوق و خسارات متعلقه منجر به صدور نظر قطعی در مراجع ذیصلاح نشده باشد و یا به تصرف مجری طرح در نیامده باشد، بها و حقوق و خسارات مربوط به شرح زیر پرداخت خواهد شد:

الف - ارزش کلیه اعیانی اعم از هرگونه ساختمان، تأسیسات، مستحقات و سایر حقوق متعلقه طبق مقررات این قانون تقویم و نقداً پرداخت می‌شود.

ب - بهای زمین‌های دایر در بخش خصوصی به قیمت روز تقویم و پرداخت خواهد شد و بابت زمین‌های موات، جنگل‌ها، مراتع و هر قسمتی که طبق قانون اساسی جزو اموال عمومی درآمده وجه پرداخت نخواهد شد. زمین‌های دایر را به آن قسمت که اضافه بر حداکثر مجاز زمین‌های مذکور در قانون مصوب شورای انقلاب که توسط وزارت کشاورزی پیشنهاد شده هیچگونه وجهی تعلق نمی‌گیرد.

...

تبصره «۳» - «دستگاه‌های اجرائی» مکلف می‌باشند اعتبار مورد نیاز جهت اجرای مفاد ماده ۱۰ این قانون را پیش‌بینی و پس از تأمین اعتبار لازم به ترتیب فراهم شدن مقدمات انجام معامله قطعی حداکثر ظرف ۵ سال بهای کلیه اراضی متصرفی را پرداخت و تملک نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلف به صدور سند مالکیت می‌باشند.

۱. دادنامه شماره ۱۰۲ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری - حکم مقرر در قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ و اصلاحی ۱۳۸۰/۱/۲۲ دلالتی بر ابطال طرح‌های عمومی و عمرانی دستگاه‌های مصرح در متن ماده واحده، در صورت عدم اجرا در مهلت مقرر ۵ ساله قانونی ندارد و فقط بر حفظ حقوق مالکان املاک واقع در طرح‌های عمرانی و عمومی از حیث احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا، تعمیر، فروش، اجاره و رهن و غیره تأکید دارد. از این رو با عدم اجرای طرح در مهلت مقرر ۵ ساله، موجهی برای ابطال طرح مصوب وجود ندارد و رأی شعبه دوم تشخیص دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۸۰-۱۳۸۸/۳/۲۷ که مفید در معنی یاد شده به نظر می‌رسد، صحیح و موافق مقررات است.

۲. ماده واحده - ... تبصره «۱» - در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان‌بندی مصوب به حداقل ۵ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از ۵ سال باشد، مالک هنگام اخذ پروانه

←

ج: تحلیل حقوقی

برای اجرای طرح‌های عمرانی توسط شهرداری و سایر دستگاه‌های اجرایی، در صورتی که املاک اشخاص در محدوده طرح قرار داشته باشد، باید املاک مزبور به قیمت عادلانه روز از مالکان خریداری شود و یا با توافق آنها، عوض آن را از اراضی دولتی به وی واگذار نمایند. جزئیات این امر در «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت» مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب آمده است. چنانکه در قانون مزبور آمده و مسلم است، اجرای این تکلیف منوط به وجود اعتبار لازم است و اگر اعتبار لازم برای این امر وجود نداشته باشد، اجرای طرح به تعویق خواهد افتاد. حال در صورتی که طرح عمرانی به تصویب مرجع ذیربط رسیده باشد ولی اعتبار لازم برای اجرای آن فراهم نباشد، چه باید کرد؟ آیا اشخاصی که ملک آنها در محدوده طرح مصوب واقع شده و در صورت تملک آن و اجرای طرح، تخریب می‌شود، باید مجاز باشند که در ملک خود هزینه کرده و مثلاً آن را بازسازی نمایند؟ اگر چنین کنند، در زمانی که اعتبار لازم برای خرید ملک آنها فراهم شود، آیا باید قیمت ملک بازسازی‌شده را به آنها پرداخت کرد؟

«قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها» مصوب ۱۳۶۷ در این خصوص تعیین تکلیف کرده است. بر این اساس، اولاً شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌های اجرایی که طرح عمرانی مربوط به آنهاست، مکلفند ظرف ۱۸ ماه از زمان تصویب طرح عمرانی، نسبت به خرید املاک مورد

→

تعهد می‌نماید هرگاه زمان اجرای طرح قبل از پنج سال شروع شود، حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

نیاز برای اجرای طرح اقدام کنند.^۱ ثانیاً اگر امکان این امر فراهم نباشد، باید زمان اجرای طرح را به زمان دیگری موکول کنند که می‌تواند کمتر یا بیشتر از پنج سال باشد. اگر این زمان، بیش از پنج سال باشد، مالکان مجاز به هزینه‌کرد در ملک خود بوده و در این صورت، قیمت ملک آنها برای فروش به شهرداری و سایر دستگاه‌های اجرایی، قیمت روز معامله خواهد بود، یعنی هزینه‌هایی که ایشان در ملک خود انجام داده‌اند، در قیمت ملک آنها مؤثر می‌باشد. ولی در صورتی که زمان اجرای طرح به کمتر از پنج سال بعد موکول شده باشد، هرچند اجازه اقدامات مالکانه به مالک داده می‌شود، ولی هزینه‌هایی که در ملک وی انجام می‌شود، تغییری در قیمت آن ایجاد نمی‌کند.^۲

با توجه به مراتب فوق، مصوبه کمیسیون ماده ۵ صرفاً ناظر به این است که یک طرح عمرانی که قبلاً به تصویب رسیده، چگونه اجرا شود و در اطراف آن چه بناهایی ایجاد گردد و هیچ اشاره و تعرضی نسبت به حقوق مالکان املاک اطراف طرح ندارد و از این جهت ایرادی بر مصوبه وارد به نظر نمی‌رسد.

۱. ماده واحده - کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمانها، نهادهای، شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می‌باشند در طرح‌های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوق) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرکها و حریم استحقاقی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

۲. تبصره ۱ - در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان‌بندی مصوب به حداقل ۵ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از ۵ سال باشد، مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می‌نماید هرگاه زمان اجرای طرح قبل از ۵ سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

تبصره ۲ - شهرداریها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا ملاک ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد به هنگام اجرای طرح مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

علی القاعده قوانین فوق‌الذکر در خصوص لزوم رعایت حقوق مالکان املاک واقع در محدوده طرح عمرانی کماکان لازم‌الاجراست، چراکه هیچ‌گونه سخنی در خصوص این موضوع در مصوبه مورد شکایت مطرح نشده است.

نتیجه‌گیری

در مصوبه کمیسیون ماده (۵) که مورد شکایت قرار گرفته، نسبت به حقوق مالکان املاک واقع در محدوده طرح سخنی به میان نیامده است و صرفاً در خصوص چگونگی اجرای طرح عمرانی ضوابطی وضع شده است که به نظر می‌رسد می‌توان آن را در ذیل عنوان «طرح تفصیلی» تحلیل کرد. از این رو قوانین ناظر به حفظ حقوق مالکانه اشخاص خصوصاً قانون مصوب ۱۳۵۸ و ۱۳۶۷ کماکان لازم‌الاجرا بوده و ایرادی در خصوص مصوبه به نظر نمی‌رسد.

امام خمینی (ره):

و از شورایی محترم نگهبان می‌خواهم و توصیه می‌کنم، چه در نسل حاضر و
چه در نسل مابقی آینده، که با کمال دقت و قدرت و ظایف اسلامی و ملی خود
رایگان و تحت تأثیر هیچ قدرتی واقع نشوند و از قوانین مخالف با شرع مطهر و
قانون اساسی بدون هیچ ملاحظه‌ای جلو گیری نمایند.

(سخن امام، ج ۲۱، ص ۴۲۲)



بزهشکده شورای نگهبان

تهران، خیابان شهید سپهبد قرنی، کوچه خسرو، پلاک ۱۲