

## لایحه نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی

مصوبه مجلس شورای اسلامی: ۱۳۸۷/۲/۳۱

تاریخ بررسی در شورای نگهبان: ۱۳۸۷/۳/۲۲

ماده ۴- حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و سهم او در قسمت‌های مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر نحو، به تبع آن انتقال حقوق و تکالیف مربوط به قسمت مشترک اجتناب‌ناپذیر می‌باشد.

### الف - نظر مخالف

- تعبیر این ماده مبنی بر اینکه قسمت‌های مشترک، «ملک» کسانی است که واحدهای اختصاصی را دارند، اگر واقعاً منظور مالکیت آنها باشد؛ یعنی مالکیت به نحو مشاع، می‌بایست آثار ملک مشاع هم بر آن مترتب شود که یکی از آنها لزوم رضایت شرکای مال مشاع در تصرفات سایر شرکاء است که با اطلاق حکم مندرج در این ماده مغایرت دارد. بنابراین، به کارگیری عبارت «ملک» به صورت مطلق، برای قسمت‌های مشترک در این ماده با احکامی که در این ماده برایش مترتب کرده‌اند، سازگار نیست، مگر آنکه منظور از عبارت «ملک» در این ماده، ملکیت اصطلاحی نباشد. بر این اساس، اطلاق این ماده دارای ایراد شرعی است.

### ب - نظر موافق

- به نظر می‌رسد در این ماده، مراد از قسمت‌های مشترک، ملکیت و مالکیت مشترک شرکاء به معنای اصطلاحی نیست؛ بلکه منظور از آن بخش‌های عمومی ساختمانها و شهرکهای صنعتی؛ همچون آسانسور، راه پله‌های عمومی، ممر و کوچه مشترک میان آنهاست که صدق مالکیت مشاع نمی‌کند، بلکه به معنای عرفی مالکیت؛ یعنی حق بهره‌برداری مشترک یا حق اشتراک است. از این رو، ایراد شرعی مغایرت با احکام فقهی ناظر بر مال مشاع وارد نیست.

ماده ۹- چنانچه مالک یا استفاده کننده (متصرف قانونی) از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک امتناع کند مدیر یا هیأت مدیره به وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز، آن را مطالبه می‌نماید.

هرگاه مالک یا استفاده کننده (متصرف قانونی) ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد، مدیر یا هیأت مدیره می‌تواند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک خودداری کند و در صورتی که مالک و یا استفاده کننده (متصرف قانونی) همچنان اقدام به تسویه حساب ننماید، اداره ثبت محل وقوع شهرک صنعتی به تقاضای مدیرعامل برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد.

عملیات اجرائی وفق مقررات اجراء اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیأت مدیره موظف می‌باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که قطع خدمت یا خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، هیأت مدیره می‌تواند حسب مورد علیه مالک یا متصرف قانونی به مراجع قضائی شکایت کند. دادگاهها موظفند این‌گونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و بدهکار را مکلف به پرداخت بدهی نمایند. همچنین دادگاهها می‌توانند این قبیل بدهکاران را تا پنج برابر مبلغ بدهی جریمه کنند.

استفاده مجدد از خدمات مشترک موکول به پرداخت هزینه‌های معوق مربوط به گواهی هیأت مدیره شرکت خدماتی و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود.

...

تبصره ۴- در صورتی که مالک یا استفاده کننده (متصرف قانونی) برای بار سوم یا بیشتر در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه‌های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختیها و هزینه‌های دادرسی و سایر هزینه‌های مربوط، به حداکثر جریمه موضوع تبصره (۱) این ماده به نفع صندوق دولت محکوم می‌گردد.

...

#### الف - نظر مخالف

- جرم‌انگاری‌های گسترده و بدون ضابطه مشخص، موجب بحران تورم کیفری در نظام حقوقی و قضایی کشور شده است. در این ماده، فردی که تمکن مالی برای ادای

دین خود را ندارد، بدون آنکه تقصیرش در عدم ادای دین در مرجع صالح اثبات شود، محکوم به پرداخت جریمه شده که این موضوع، موجب ایجاد مشکل مضاعف برای معسرین خواهد شد.

#### ب - نظر موافق

- نظری ابراز نشد.

#### نظریه نهایی شورای نگهبان<sup>(۱)</sup>

مصوبه مزبور، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

تذکر: در ماده (۱۱) به جای کلمه «یا» در سطر چهارم، کلمه «با» صحیح می‌باشد.

---

۱. مندرج در نامه شماره ۸۷/۳۰/۲۷۲۹۴ مورخ ۸۷/۳/۲۲ شورای نگهبان، خطاب به رئیس مجلس شورای اسلامی.