

آیین دادرسی کمیسیون

ماده ۱۰۰

قانون شهرداری

نگارنگار

رامتین قانع

امید محمدی

وکالی پایه یک دادگستری

انتشارات جاودان

سرشناسه : محمدی، امید، ۱۳۶۵-
 عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام / Iran. Laws, etc
 عنوان و نام پدیدآور : آیین دادرسی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری
 نگارندگان: امید محمدی، رامتین قانع
 تهران: جاودانه، جنگل، ۱۳۹۷
 مشخصات نشر :
 مشخصات ظاهری : ۴۶۴ ص.
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۵۳۵-۷
 وضعیت فهرست‌نویسی : فیپا
 یادداشت : کتابنامه.
 موضوع : شهرداری- - قوانین و مقررات- - ایران
 موضوع : Municipal Corporations- - Iran
 موضوع : حقوق مدنی- - ایران
 موضوع : Civil Rights- - Iran
 شناسه خزوده : قانع، رامتین، ۱۳۵۳-
 رده‌بندی کنگر : KMH۲۹۳۷/آ۲۸ ۱۳۹۱
 رده‌بندی دیوید : ۳۴۲/۵۵۰۹
 شماره کتابشناسی ملی : ۴۷۴۲۰۷۷



عنوان کتاب: آیین دادرسی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری
 نگارندگان: امید محمدی، رامتین قانع
 ناشر: انتشارات جاودانه، جنگل
 ناظر فنی: امین لشکری
 نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۸
 قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه
 قیمت: ۶۰۰۰۰ ریال با جلد نفیس
 شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۵۳۵-۷

<http://jungal.com>

[email: info@jungal.com](mailto:info@jungal.com)

تلفن: ۵۴۱۱۳ - ۶۶۴۸۲۸۳۰ - ۶۶۴۸۶۱۱۵ - ۰۲۱

۰۳۱ - ۳۳۲۰۳۸۰۰ - ۳۳۲۰۵۰۰۵ - ۰۳۱

«حق چاپ برای نگارندگان محفوظ است»

فهرست مطالب

چکیده

۱ کلیات..... ۱

۱۵ ۱- اصالت اجتماع..... ۱۵

۲۰ ۲- حفظ منافع و مصالح عمومی..... ۲۰

۲۱ ۳- حاجت عمومی..... ۲۱

۲۳ ۴- نظم عمومی..... ۲۳

۲۵ فصل اول: صلاحیت..... ۲۵

۲۵ ۱- صلاحیت ذاتی کمیسیون ماده ۱۰۰..... ۲۵

۳۰ ۱-۱- بررسی مصادیق شمول صلاحیت ذاتی کمیسیون ماده ۱۰۰..... ۳۰

۳۱ ۱-۱-۱- اضافه بنای زائد بر مساحت: پیرینای مندرج در پروانه ساختمانی..... ۳۱

۳۴ ۱-۱-۲- احداث بنای بدون پروانه: حوزه استفاده از اراضی مربوطه..... ۳۴

۳۸ ۱-۱-۳- کسر پارکینگ..... ۳۸

۴۲ ۱-۱-۴- تجاوز به معابر شهر..... ۴۲

۵۸ ۱-۱-۵- تغییر کاربری «تغییر نوع استفاده از ساختمان: تبدیل کاربری»..... ۵۸

۸۸ ۱-۱-۶- موارد تردید و اختلاف در صلاحیت ذاتی کمیسیون ماده ۱۰۰..... ۸۸

۱۰۵ ۲-۱- انحصار در صلاحیت ذاتی کمیسیون ماده ۱۰۰ «تفسیر «می تواند»..... ۱۰۵

۱۰۶ ۱-۲-۱- دلالت «می تواند» بر حصر به معنی صلاحیت انحصار: سرداری در برخورد با

تخلفات ساختمانی..... ۱۰۶

۱۰۷ ۲-۲-۱- دلالت «می تواند» بر ایجاد صلاحیت و اعطای مجوز اقدام (جانشینی نه جواز

تخیری)..... ۱۰۷

۱۰۷ ۱-۲-۲-۱- «می تواند» در مقررات تملک اراضی اشخاص..... ۱۰۷

۱۱۰ ۲-۲-۲-۱- «می تواند» در قانون ثبت..... ۱۱۰

۱۱۲ ۳-۲-۲-۱- «می تواند» در تفسیر مواد قانون مدنی..... ۱۱۲

۱۱۴ ۴-۲-۲-۱- «می تواند» در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها..... ۱۱۴

۱۱۵ ۳-۱- تداخل صلاحیت ها..... ۱۱۵

۱-۳-۱- تداخل صلاحیت کمیسیون ماده ۱۰۰ با وظایف دستگاه های اجرایی (صلاحیت مضاعف).....	۱۱۵
۱-۳-۲- تداخل صلاحیت کمیسیون ماده ۱۰۰ با کمیسیون تبصره ۲ بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری	۱۲۲
۱-۳-۳- تداخل صلاحیت کمیسیون ماده ۱۰۰ با محاکم قضایی.....	۱۲۵
۱-۴-۱- سلب صلاحیت کمیسیون ماده ۱۰۰.....	۱۲۸
۱-۴-۱-۱- سلب صلاحیت های قانونی از کمیسیون ماده ۱۰۰.....	۱۲۸
۱-۴-۱-۱-۱- ساختمان های احداث شده بدون پروانه در حریم شهرهای استان تهران.....	۱۲۹
۱-۴-۱-۲- ساختمان های احداث شده بدون پروانه در اراضی متعلق به دولت و شهرداری ها مانند معابر.....	۱۲۹
۱-۴-۱-۳- سلب صلاحیت از کمیسیون ماده ۱۰۰ نسبت به احداثی های قبل از سال ۱۳۵۲.....	۱۳۱
۱-۴-۱-۴-۱- سلب صلاحیت از کمیسیون ماده ۱۰۰ در ساختمان های احداثی قبل از تصویب نقشه جامع شهر.....	۱۳۲
۱-۴-۱-۵- سلب صلاحیت از کمیسیون ماده ۱۰۰ با بخشنامه وزیر کشور در احداثی های مسکونی قبل از سال ۱۳۶۶.....	۱۳۴
۱-۴-۲- سلب صلاحیت های غیرقانونی از کمیسیون ماده ۱۰۰.....	۱۳۸
۱-۴-۲-۱- سلب صلاحیت با مصوبه شورای اسلامی شهر.....	۱۳۹
۱-۴-۲-۲- تشکیل کمیسیون توافقات یا کمیته ای نسبت اعیانی.....	۱۴۰
۱-۴-۲-۳- ایجاد صلاحیت رسیدگی به تخلفات ساختمانی برای دستگاه های دیگر (سلب صلاحیت با مصوبات دستگاه های اجرایی).....	۱۴۴
۱-۴-۲-۴- سلب صلاحیت با مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری.....	۱۴۵
۲- صلاحیت محلی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری.....	۱۴۶
فصل دوم: اصول حاکم بر رسیدگی کمیسیون های ماده ۱۰۰.....	۱۵۱
۱-۲- اصل مستند و مستدل بودن آرای کمیسیون ماده ۱۰۰.....	۱۵۲
۲-۲- اصل اعتبار امر قضاوت شده.....	۱۶۳
۳-۲- اصل تناظر یا اصل تقابلی بودن دادرسی (اصل رعایت حقوق دفاع).....	۱۶۷
۴-۲- اصل تجدیدنظرخواهی و رسیدگی دو مرحله ای.....	۱۶۹
۵-۲- اصل استقلال و بی طرفی مرجع رسیدگی.....	۱۷۲

- ۶-۲- اصل برابری سلاح‌ها یا اصل موازنه (تضمین مشارکت برابر جهت تحقق اصل حق برخورداری از دادرسی عادلانه)..... ۱۷۷
- ۷-۲- اصل معقول و متعارف بودن زمان رسیدگی و اجرا (اصل سرعت)..... ۱۷۹
- ۸-۲- ابتکار عمل اصحاب دعوا در شروع و پایان دعوا در کمیسیون‌های شهرداری..... ۱۸۱
- ۹-۲- اصل منفعت عمومی..... ۱۸۴
- ۱۰-۲- منع تعدی از خواسته و تشدید مجازات..... ۱۸۵
- ۱۱-۲- اصل عطف بما سبق نشدن قوانین و مقررات..... ۱۹۰
- ۱۲-۲- اصل تساوی اشخاص در برابر قانون و عدم ترجیح بلامرجه..... ۱۹۸
- ۱۳-۲- اصل تناسب تخلف و جرمه..... ۱۹۹
- ۱۴-۲- اصل قانون بودن..... ۲۰۱
- ۱۵-۲- اصل استثنای بودن صلاحیت ذاتی مراجع اختصاصی..... ۲۰۲
- ۱۶-۲- اصل غیر ترفیحات بودن..... ۲۰۳
- ۱۷-۲- اصل رایگان بودن دادرسی..... ۲۰۶

فصل سوم: اعتراض و تجدیدنظرخواهی، آیین دادرسی کمیسیون ماده ۱۰۰..... ۲۰۷

- ۱-۳- اعتراض به آراء کمیسیون ماده صد در کمیسیون ماده صد..... ۲۲۴
- ۱-۳-۱- تجدیدنظر (اعتراض به آراء کمیسیون ماده صد در کمیسیون دیگر ماده صد)..... ۲۲۴
- ۳-۱-۲- اعتراض به آراء غیابی کمیسیون ماده صد به عنوان «خواهی»..... ۲۲۹
- ۳-۲-۲- اعتراض به آراء قطعی کمیسیون ماده صد در دیوان عدالت اداری..... ۲۳۱
- ۳-۲-۱- اعتراض به آراء قطعی کمیسیون ماده صد در مرجع رجوعی دیوان..... ۲۳۸
- ۳-۲-۲- اعتراض در مرجع تجدیدنظر دیوان..... ۲۴۷
- ۳-۲-۳- رسیدگی نسبت به آراء اصراری کمیسیون ماده صد..... ۲۴۹
- ۳-۳- اعاده دادرسی نسبت به آراء تخلفات ساختمانی..... ۲۵۴
- ۳-۳-۱- اعاده دادرسی در کمیسیون‌های ماده صد..... ۲۵۴
- ۳-۳-۲- اعاده دادرسی نسبت به آراء دیوان عدالت اداری..... ۲۵۴

فصل چهارم: اجرای آراء کمیسیون ماده ۱۰۰..... ۲۶۱

- ۱-۴- جرمه..... ۲۶۲
- ۴-۱-۱- ماهیت جرمه در تخلفات ساختمانی..... ۲۶۲
- ۴-۱-۲- میزان جرمه..... ۲۶۵

۲۷۵	۳-۱-۴ عوامل موثر در ضرایب تعیینی جریمه
۲۷۵	۴-۱-۴ آثار پرداخت جریمه
۲۷۸	۵-۱-۴ مسئول پرداخت جریمه‌های متعلق به ساختمان
۲۷۹	۶-۱-۴ امکان تقسیط جریمه
۲۸۰	۷-۱-۴ ضمانت اجرای عدم پرداخت جریمه
۲۹۰	۸-۱-۴ تخفیف جریمه
۲۹۵	۹-۱-۴ خسارت تاخیر تادیه جریمه
۳۰۸	۱۰-۱-۴ اخذ عوارض علاوه بر جریمه‌های مندرج در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری (عوارض بعد از آیین‌نامه)
۳۳۴	۱۱-۱-۴ اخذ عوارض کسر یا حذف پارکینگ
۳۴۸	۱۲-۱-۴ تبدیل جریمه به تسلیم چک بابت جریمه
۳۵۲	۱۳-۱-۴ پرداخت جریمه (نحوه پرداخت مطالبات شهرداری ناشی از جریمه)
۳۵۵	۱۴-۱-۴ دو جریمه در یک تخلف
۳۵۵	۱۵-۱-۴ اخذ جریمه از عوارض
۳۵۷	۲-۴ تخریب و اعاده
۳۵۷	۱-۲-۴ آمره بودن حکم تخریب
۳۵۹	۲-۲-۴ لزوم یا عدم لزوم حضور نماینده استان در اجرای حکم تخریب
۳۶۰	۳-۲-۴ هزینه تخریب
۳۶۰	۴-۲-۴ امکان تغییر ماهیت رأی تخریب به جریمه با پرداخت جریمه
۳۶۱	۵-۲-۴ عدم امکان تغییر حکم تخریب و تثبیت ادعای به دفع مشکلات اجتماعی و عسر و حرج ناشی از حکم تخریب (امکان توقف عملیات اجرایی تخریب)
۳۶۲	۶-۲-۴ مهلت اجرای حکم تخریب
۳۶۲	۷-۲-۴ مقدمات حکم تخریب
۳۶۵	۸-۲-۴ عدم ملازمه حکم به ابطال پروانه ساخت با صدور حکم تخریب
۳۶۷	۳-۴ تعطیلی
۳۶۷	۱-۳-۴ ضمانت اجرای تغییر کاربری از غیر تجاری به تجاری «تعطیلی واحد کسب»
۳۶۸	۲-۳-۴ محدود بودن ضمانت اجرای این نوع تغییر کاربری به «تعطیل» و عدم امکان تبدیل به ضمانت اجرای «جریمه»
۳۷۰	۳-۳-۴ نوع ضمانت اجرای تعیینی در دسته‌بندی مجازات‌ها و آثار مترتب قانونی بر آن

فصل پنجم: دلایل نقض آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ در دیوان عدالت اداری ۳۷۳

۱-۵- عدم رعایت معیارهای موثر در تعیین «جریمه»؛ اصل تناسب تخلفات ساختمانی و

جریمه ۳۷۴

۲-۵- عدم رعایت ملاک‌های موثر در رأی «تخریب» ۳۷۶

۳-۵- عدم رعایت محدودیت در ضمانت اجراها ۳۷۸

۴-۵- نقض اصل مستند و مستدل بودن آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ ۳۷۹

۵-۵- رعایت نکردن صلاحیت ذاتی کمیسیون ماده ۱۰۰ ۳۸۲

۶-۵- رعایت نکردن اصل تجدیدنظر در آراء کمیسیون ۳۸۳

۷-۵- نقض قاعده منع تعدی از خواسته ۳۸۳

۸-۵- نقض قاعده منع تشدد حکم یا مجازات ۳۸۵

۹-۵- نقض اصل تساوی اشخاص در برابر قانون و عدم ترجیح بلامرجح ۳۸۶

۱۰-۵- نقض اصل عدالت به سبب نشدن قوانین و مقررات ۳۸۷

۱۱-۵- عدم رعایت تشریفات دادرسی ۳۹۱

نتیجه‌گیری و پیشنهاد ۳۹۳

مبحث اول: نتیجه‌گیری ۳۹۳

مبحث دوم: پیشنهادها ۳۹۷

جدول مواعد ۳۹۸

جدول آرای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و نظریات مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه راجع به

تخلفات ساختمانی ۴۰۰

کمیسیون ماده ۱۰۰ در یک نگاه ۴۰۷

یاری‌نامه ۴۱۷

ضمیمه: آیین دادرسی کمیسیون ماده ۱۰۰ ۴۲۵

آیین‌نامه تهاثر بدهی مودیان به شهرداری ۴۵۰

چکیده

یکی از زمینه‌هایی که تحدید حقوق مالکانه را در پی دارد تخلفات ساختمانی است. در نظر گرفتن اصول و ضوابطی برای ساخت شهری و ایجاد ضمانت اجرایی در جهت مقابله با نقض آن اصول، مطابق تعبیری از اصل تسلط در زندگی جمعی همچنین مطابق قاعده لاضرر به نفع عموم جامعه و عناوینی مانند حاجت عمومی که به عقیده‌ای مشروع است می‌باشد. از سوی دیگر تخصصی شدن رسیدگی‌ها موجب ایجاد نهادی شبه قضایی گردید تا به این حوزه‌ی تخصصی از اصول و قواعد رسیدگی نماید که در قالب ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، اما با شخصیت حقوقی مستقل و مجزا از شهرداری به عنوان حافظ منافع اجتماع شهری، تقنین گردید. به منظور این که نهاد مذکور اقدام به رسیدگی عادلانه‌ی تخلفات صورت گرفته جهت تحدید حقوق مالکانه افراد نماید و از آن جهت که به دلیل به منزلت حرمت خون انسان‌ها تعبیر گردیده نیازمند رسیدگی‌ای مطابق اصول و قواعد شخصی دادرسی است تا حقوق شهروندی در آن رعایت گردد و اعمال سلاطین به حداقل برسد. در این رابطه انایت به صراحت ماده ۱ قانون آیین دادرسی مدنی سال ۱۳۷۹ موارد سکوت و خلاء قانونی در آیین دادرسی رسیدگی به تخلفات ساختمانی مانع الزام‌آور بودن و تسری قواعد مربوط به آیین دادرسی مدنی به کمیسیون‌های تخصصی از جمله کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری می‌باشد. همین امر موجب گردیده تا برای برخی از مراجع رسیدگی اداری (شبه قضایی) مانند هیأت‌های تشخیص و حل اختلاف کارگر و کارفرما و هیأت‌های حل اختلاف مالیاتی آیین دادرسی ویژه و مستقلی در قالب آیین‌نامه یا دستورالعمل به تصویب برسد. این عدم الزام‌آوری قواعد آیین دادرسی مدنی برای آیین دادرسی مراجع شبه قضایی خود لزوم تدوین آیین دادرسی‌ای تخصصی با لحاظ اقتضائات رسیدگی موضوعات تحت رسیدگی را ایجاب می‌نماید. با وجود خلاء مذکور در این مقال درصدد تبیین آیین دادرسی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به منظور تأمین حقوق شهروندی می‌باشیم.

کلیدواژه: آیین دادرسی، کمیسیون ماده ۱۰۰، تخلفات ساختمانی، صلاحیت.