



نظریات شورای نگهبان در مباحث حقوق شهرداری‌ها

نگارنده

امید محمدی

وکیل پایه یک دادگستری

انتشارات جاودانه

سرشناسه : محمدی، امید، ۱۳۶۵-
 عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام
 Iran. Laws, etc
 عنوان و نام پدیدآور : نظریات شورای نگهبان در مباحث حقوق شهرداری ها/ نگارنده امید محمدی.
 مشخصات نشر : تهران: جاودانه، ۱۴۰۱:
 مشخصات ظاهری : ۱۹۸ ص. ۱۴/۵ × ۲۱/۵ س م.
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۷۷۴-۰
 وضعیت فهرست نویسی : فیبا
 موضوع : شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران
 موضوع : Municipal corporations -- Iran
 موضوع : شورای نگهبان -- مصوبات
 موضوع : Shoraye negahban -- Resolution
 رده بندی کنگره : KMH۲۹۳۷
 رده بندی دیویی : ۳۴۲/۵۵۰۹
 شماره کتابشناسی ملی : ۸۸۴۱۰۵۳



عنوان کتاب: نظریات شورای نگهبان در مباحث حقوق شهرداری ها

مؤلف: امید محمدی

ناشر: انتشارات جاودانه

مدیر تولید: رضا خسروان

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۴۰۱

قطع و تیراژ: رقعی - ۵۰۰ نسخه

قیمت: ۸۰,۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۷۷۴-۰

واحد تولید: ۶۶۴۹۵۲۷۵ و ۰۲۱-۶۶۴۸۲۸۳۰

دفتر فروش تهران: ۰۲۱-۵۴۱۱۳ - ۰۲۱-۶۶۴۰۴۰۲۲

دفتر فروش اصفهان: ۰۳۱-۳۳۲۰۵۰۵ - دفتر فروش رشت: ۰۱۳-۳۳۲۶۵۱۱۳

www.jangal.com

کلیه حقوق این اثر برای مؤلف محفوظ می باشد.

فهرست مطالب

مقدمه

بخش اول: نظریات کلی شورای نگهبان در عوارض‌های شهرداری..... ۱

۱-۱- لازم‌الاتباع بودن آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری..... ۱

۱-۲- اخذ وجه خلاف مستند صریح قانونی..... ۲

۱-۳- اخذ قدرالسهم مازاد بر میزان مقرر قانونی..... ۸

۱-۴- اجحاف در عوارض..... ۱۳

۱-۵- اخذ اراضی اشخاص به صورت مجانی..... ۲۳

بخش دوم: عوارض موردی در نظرات شورای نگهبان..... ۲۴

۲-۱- عوارض ورود به محدوده شهر..... ۲۴

۲-۲- هزینه های آماده سازی زمین در تفکیک..... ۴۴

۲-۳- عوارض تغییر کاربری..... ۵۰

۲-۴- عوارض تفکیک و قدرالسهم تفکیک و افراز ماده ۱۰۱..... ۵۹

۲-۵- حق مشرفیت..... ۹۶

۲-۶- شورای نگهبان و عوارض بعد از کمیسیون..... ۱۰۸

۲-۷- خلاف شرع بودن عطف بماسبق کردن قوانین (ماده ۱۰۱ قانون شهرداری)..... ۱۱۲

۲-۸- تأخیر تأدیه عوارض..... ۱۱۳

۲-۹- تأخیر تأدیه و دیرکرد جریمه ماده ۱۰۰..... ۱۱۶

بخش سوم: نظرات شورای نگهبان در تملکات رایگان.....	۱۴۰
بخش چهارم: اعطای امتیاز مانند تراکم تشویقی یا محاسبه و تهاثر قبل از تفکیک در ازای تملک.....	۱۷۱
بخش پنجم: نظرات شورای نگهبان در اراضی زراعی و باغ‌ها.....	۱۷۶
بخش ششم: نظرات شورای نگهبان در تخلفات ساختمانی.....	۱۷۹
بخش هفتم: صدور پروانه و عدم محدودیت در ساخت و ساز اراضی واقع در طرح‌های عمومی.....	۱۸۱
بخش هشتم: آسیب‌شناسی نظرات شورای نگهبان در حقوق شهری.....	۱۸۲
۱-۸- عدم کاربرد عملی.....	۱۸۲
۲-۸- کلی‌گویی.....	۱۸۲
۳-۸- خلاف قانون بودن - خلاف شرع بودن.....	۱۸۲
۴-۸- عدم صلاحیت وضع مصوبه مساوی با خلاف شرع بودن آن.....	۱۸۳
ضمیمه.....	۱۸۵

مقدمه

حوزه مباحث حقوقی شوراها و شهرداری‌ها از جمله مباحثی است که قوانین موضوعه کامل یا صریح نبوده یا متعارض می‌باشند یا اصلاً قانونی در قضیه مطروحه وجود ندارد اما این امر نباید باعث خودداری از صدور رأی و یا سلیقه ای عمل نمودن مرجع رسیدگی کننده گردد.

قضات موظفند موافق قوانین به دعاوی رسیدگی کرده، حکم مقتضی صادر و یا فصل خصومت نمایند. در صورتی که قوانین موضوعه کامل یا صریح نبوده یا متعارض باشند یا اصلاً قانونی در قضیه مطروحه وجود نداشته باشد، با استناد به منابع معتبر اسلامی یا فتاوی معتبر و اصول حقوقی که مغایر با موازین شرعی نباشد، حکم قضیه را صادر نمایند و نمی‌توانند به بهانه سکوت یا نقص یا اجمال یا تعارض قوانین از رسیدگی به دعوا و صدور حکم امتناع ورزند والا مستنکف از احقاق حق شناخته شده و به مجازات آن محکوم خواهند شد. {ماده ۳ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۱۲۲ قانون آیین دادرسی دیوان عدالت اداری} در این رابطه ماده ۲۹ سند امنیت قضایی مهر ۱۳۹۹ مقرر داشته: {در موارد تعارض، ابهام، نقص یا نبود قانون در قضایای مطروح، قضات می‌توانند علاوه بر امکان مراجعه به منابع معتبر اسلامی یا فتاوی معتبر، به اصول کلی حقوقی که مغایر شرع نباشد نیز توجه ویژه نموده و با استناد به اصول مذکور، حکم پرونده را صادر نمایند.}

متأسفانه در موضوعات حقوقی شهرداری‌ها کمتر عالمی به لحاظ فتوایی ورود نموده و نسبت به موضوع اعلام نظر می‌نماید و فتاوی‌ای اخذ شده در این خصوص بسیار اندک است و علت اصلی آن اجتناب از ورود به موضوعات شهرداری‌ها می‌باشد این در حالی است که بیان می‌شود فقه در تمام زمینه‌ها دارای نظر است از جمله موضوعات مستحدثه.

اما نظرات شورای نگهبان به عنوان موازین شرعی‌ای در مباحث حقوقی شوراها و شهرداری‌ها موضوعات مطروحه این حوزه را دارای چهارچوب نموده است.

حال سوال این است که چه مواردی در صورت مخالف با شرع قابلیت اجرایی ندارد:

الف) قوانین: اصل ۴ قانون اساسی - ماده ۹ قانون آیین دادرسی مدنی
 ب) آیین‌نامه‌ها و مصوبات: در اجرای اصل یکصد و هفتاد و سوم (۱۷۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به منظور رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات مردم نسبت به مأموران، واحدها و آیین‌نامه‌های دولتی خلاف قانون یا شرع یا خارج از حدود اختیارات مقام تصویب کننده، دیوان عدالت اداری زیر نظر رئیس قوه قضائیه تشکیل می‌گردد. (ماده ۱ قانون دیوان عدالت اداری) این موضوع در صلاحیت هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و شورای نگهبان است. (مواد ۱۲ و ۸۶ قانون دیوان عدالت اداری سال ۱۳۹۲) در صورتی که رئیس قوه قضائیه یا رئیس دیوان به هر نحو از مغایرت یک مصوبه با شرع یا قانون یا خروج آن از اختیارات مقام تصویب کننده مطلع شوند، موظفند موضوع را در هیأت عمومی مطرح و ابطال مصوبه را درخواست نمایند. (ماده ۸۶ قانون دیوان عدالت اداری)