



The Effects of Unauthorized Occupations in the Adjacent Space

Nastaran Rajab¹, Ali Rezvani^{2*}

1. PhD student in private law, Semnan Branch, Islamic Azad University, Semnan, Iran.

2. Assistant Professor, Department of Education, Shahrood Branch, Islamic Azad University, Shahrood, Iran

ARTICLE INFORMATION

Article Type: Original Research

Pages: 159-174

Article history:

Received: 21 De 2023

Edition: 24 Feb 2024

Accepted: 15 May 2024

Published online: 21 Oct 2024

Keywords:

Artifacts, illegal possessions, adjacent space.

Corresponding Author:

Ali rezvani

Address:

Iran, semnan, Islamic Azad University, Shahrood Branch, Faculty of Law, Department of Private Law.

Orchid Code:

0000000200029642

Tel:

Email:

Alirezvani2200@yahoo.com

ABSTRACT

Background and Aim: Although the legislator has clearly spoken about the right of ownership on the space adjacent to the land, but there are ambiguities in this regard. Based on this, the current research examines the legal system that governs it by examining various dimensions and issues related to the frontier space and the laws governing this space.

Method: This research is of a theoretical type and the research method is descriptive-analytical and the method of collecting information is library-based and was done by referring to documents, books and articles.

Materials and Methods: This research is of a theoretical type and the research method is descriptive-analytical and the method of collecting information is library-based and was done by referring to documents, books and articles.

Ethical Considerations: In this research, the principles of trustworthiness, honesty, neutrality and originality of the work have been respected.

Findings: The set of challenges related to the border area requires that the Iranian legislator take steps to develop a coherent and coordinated legal system by taking advantage of the achievements of other countries to explain the various aspects of the legal system governing the border area.

Conclusion: In practice, it can be seen that there are wide challenges, ambiguities and gaps in the explanation of the principles and foundations governing this legal system and the adaptation of its regulations to these principles and foundations. At the same time, the wide range of legal exceptions has led the legal system governing the frontier space to a direction that is compatible with the allocation of the majority.

Cite this article as:

Rajab N, Rezvani A. The Effects of Unauthorized Occupations in the Adjacent Space. *Economic Jurisprudence Studies*. 2024.



دوره ششم، شماره پیاپی ۵، سال ۱۴۰۳

آثار ناشی از تصرفات غیر مجاز در فضای محاذی

نسترن رجب‌ا، علی رضوانی*۲

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران.

۲. استادیار، گروه معارف، واحد شاهرود، دانشگاه آزاد اسلامی، شاهرود، ایران.

چکیده

زمینه و هدف: قانون‌گذار به صراحت به حق مالکیت بر فضای محاذی زمین پرداخته است؛ اما ابهاماتی در این رابطه وجود دارد. بر همین اساس تحقیق حاضر با بررسی ابعاد و موضوعات مختلف مرتبط با فضای محاذی و حقوق حاکم بر این فضا نظام حقوقی حاکم بر آن را مورد بررسی قرار می‌دهد.

مواد و روش‌ها: این تحقیق از نوع نظری بوده و روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی است و روش جمع‌آوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای است و با مراجعه به اسناد، کتب و مقالات انجام شده است.

ملاحظات اخلاقی: در تحقیق حاضر، اصل امانتداری، صداقت، بی‌طرفی و اصالت اثر رعایت شده است.

یافته‌ها: مجموعه چالش‌ها در رابطه با فضای محاذی ایجاب می‌کند تا قانون‌گذار با بهره‌گیری از دستاوردهای دیگر کشورها در راستای تدوین یک نظام قانونی منسجم و هماهنگ برای تبیین ابعاد مختلف نظام حقوقی حاکم بر فضای محاذی اقدام ورزد. **نتیجه:** در عمل مشاهده می‌شود که چالش‌ها، ابهامات و خلأهای گسترده‌ای در تبیین اصول و مبانی حاکم بر این نظام حقوقی و انطباق مقررات آن با این اصول و مبانی وجود دارد. در عین حال گستره وسیع استثنای قانونی، نظام حقوقی حاکم بر فضای محاذی به سمتی سوق داده است که با تخصیص اکثر انطباق دارد.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۱۷۴-۱۵۹

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۲/۱۲/۰۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۲/۲۶

تاریخ انتشار: ۱۴۰۳/۰۷/۳۰

واژگان کلیدی:

آثار، تصرفات غیرمجاز، فضای محاذی.

نویسنده مسئول:

علی رضوانی

آدرس پستی:

ایران، سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، دانشکده حقوق، واحد شاهرود، گروه حقوق خصوصی.

کد ارکید:

0000000200029642

تلفن:

پست الکترونیک:

Alirezvani2200@yahoo.com

۱. مقدمه

در پژوهش حاضر، جنبه‌های اخلاقی مطالعه کتاب-خانه‌ای شامل اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

۴. یافته‌ها

مجموعه چالش‌ها در رابطه با فضای محاذی ایجاب می‌کند تا قانون‌گذار ایرانی با بهره‌گیری از دستاوردهای دیگر کشورها در راستا تدوین یک نظام قانونی منسجم و هماهنگ برای تبیین ابعاد مختلف نظام حقوقی حاکم بر فضای محاذی گام بردارد.

۵. بحث

آثار ناشی از تصرفات غیر مجاز در فضای محاذی به شرح ذیل مورد بررسی قرار گرفته است.

۵-۱. قلع بنا

اولین و مهم‌ترین واکنش به اعمال تصرفات مخالف قانون قلع بنا است. تبصره نخست ماده ۱۰۰ مقرر می‌دارد: «... در صورتی که تصمیم کمیسیون بر تخریب تمام یا قسمتی از بنا باشد...» همان‌طور که مشخص است تخریب بنا اعم از تخریب کل بنا یا تنها قسمتی از آنکه با مقررات قانونی در تعارض است، در این ماده به رسمیت شناخته است. به عبارتی منع تصرفات خودسرانه می‌تواند به تخریب سازه منتهی شود. این امر را می‌توان شدیدترین واکنش قانونی نسبت به حقوق مالکانه افراد در بستر این تحقیق تلقی نمود؛ اما سؤالی که مطرح می‌شود اینکه چنین ضمانت اجرایی تحت چه شرایطی اعمال می‌شود. تبصره‌های بعدی ماده ۱۰۰ معیارهایی را برای صدور

می‌توان نظام حقوقی حاکم بر فضای محاذی را یکی از پیچیده‌ترین مصادیق حقوق حاکم بر اموال قلمداد نمود. اگرچه در عرف و قوانین کشورها عمدتاً مبنای این حقوق، مالکیت بیان شده است؛ اما محتوای حق مالکیت بر فضای محاذی با چارچوب‌های حق مالک، از جهاتی تفاوت‌هایی دارد. این تفاوت‌ها تنها محدود به محدودیت در تصرفات مالکانه نمی‌شود. کما اینکه در بستر محدودیت‌های اخیر، برخلاف رویه شایع در استثنای تصرفات مالکانه، به بر پایه قاعده لاضرر بنا نهاده شده است، در رابطه با تصرفات مالکانه بر فضای محاذی، مبنای دیگری نیز قابل مشاهده است. منافع عمومی به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مبانی اعمال محدودیت بر تصرفات مالکانه در انواع مختلفی از این تصرفات ایفای نقش نموده و به شکلی قابل توجه محتوای تصرفات مالکانه در فضای محاذی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. این تأثیرگذاری نه تنها در قالب سلب برخی از اشکال تصرفات مشاهده می‌شود؛ بلکه به صورت محدودیت در برخی از دیگر اشکال تصرفات مالکانه نیز بروز نموده است. در همین رابطه، بحث از آثار ناشی از تصرفات غیر مجاز در فضای محاذی مسئله‌ای در خور توجه است، که این نوشتار به تحقیق و بررسی از این مسئله می‌پردازد.

۲. مواد و روش‌ها

این تحقیق از نوع نظری بوده و روش تحقیق به صورت توصیفی-تحلیلی است و روش جمع‌آوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای است و با مراجعه به اسناد، کتب و مقالات صورت گرفته است.

۳. ملاحظات اخلاقی

بنابراین همان‌طور که ملاحظه می‌شود در حال حاضر اصل ضرورت در رابطه با تمام موارد اضافه بنا باید مد نظر قرار گیرد.

در این خصوص توجه به رأی به شماره دادنامه ۷۷/۱۱۷ در خصوص شکایت شرکت تعاونی مسکن فرهنگیان و مناطق آموزش و پرورش شهرستان کرج در هیئت عمومی دیوان عدالت اداری قابل توجه است. در این پرونده شاکی طی شکایت‌نامه تقدیمی اعلام داشته است در جریان احداث بنا، برای اعضای تعاونی مسکن با توجه به موقعیت ملک و صرفه و اصلاح اعضا درخواست ۲۵٪ افزایش تراکم در طبقه چهارم شده است که با تأیید نقشه توسط شهرداری و گزارش استحکام بنای مهندس ناظر شهرداری و توافق‌نامه مسئولین شهرداری و بالاخص شهردار وقت و معرفی به بانک جهت اخذ وام و پرداخت سی میلیون ریال بابت توافق معموله و موافقت مسئول کنترل و نظارت منطقه ۲ شهرداری، عملیات و اقدامات لازم صورت پذیرفت. به عبارت دیگر با اطلاع کامل و مرحله به مرحله شهرداری اقدام به افزایش بنا گردید که در نتیجه چهار واحد مسکونی در طبقه چهارم برای چهار نفر از معلمان واجد شرایط مهیا گردید که در حال حاضر ساکن هستند. با وصف اسناد و مدارک مورد توافق و تأیید و اجازه شهرداری مضبوط در پرونده شعبه دهم موضوع اضافه بنای توافقی به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع و حکم تخریب چهار واحد مسکونی اصدار با قید است. این رأی در کمیسیون تجدید نظر هم تأیید شد که ناچاراً به دیوان متظلم شده و با ارجاع پرونده به شعبه دهم در مرحله رسیدگی بدون توجه به دلایل و اسناد رسمی تقدیمی حکم به رد شکایت صادر نموده است. بنا به

رأی به تخریب بنا مشخص نموده‌اند که لازم به بررسی است.

اولین معیاری که تبصره‌های ماده ۱۰۰ به آن اشاره می‌کنند وجود ضرورت است. با توجه به اینکه از میان تصمیمات کمیسیون تخریب بنا شدیدترین اقدامی است که می‌تواند نسبت به یک ساختمان احداثی پیش‌بینی شود و اعاده وضع به حال سابق در اینجا بسیار دشوار خواهد بود. لذا انتظار می‌رود توسل به این مقرر به‌عنوان آخرین راه حل در نظر گرفته شود. از میان انواع مختلف تخلفات ساختمانی استناد به معیار ضرورت در دو تبصره ۲ و ۳ ماده ۱۰۰ پیش‌بینی شده است:

وفق جمله ابتدایی تبصره دو در آخرین نسخه اصلاحی مقرر گردیده است: در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا ... رأی به اخذ جریمه‌ای ... صادر [کند].

متن تبصره ۳ این ماده نیز مقرر می‌داشت: «برای اضافات تجاری خلاف مفاد پروانه ساختمانی ... جریمه صادر می‌گردد». در نسخه اصلاحی متن نهایی به این شکل تغییر یافت:

در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتي و صنعتی و اداری کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا رأی به اخذ جریمه‌ای ... تعیین [نماید].

غیر اعاده می‌گردد. به نحوی که جبران آن در آتیه متعسر خواهد بود و ضرورت دستور موقت محرز است به تجویز ماده ۳۵ قانون تشکیلات و آئین دادرسی دیوان عدالت اداری قرار توقف عملیات اجرایی رأی فوق‌الذکر تا تعیین تکلیف و صدور حکم قطعی صادر و اعلام می‌گردد. دستور موقت تأثیری در اصل موضوع ندارد و حسب ماده ۳۹ قانون مذکور، سازمان‌ها، ادارات، هیئت‌ها و مأموران طرف شکایت مکلف‌اند طبق آن اقدام و در صورت استنکاف، شعبه متخلف را به انفصال از خدمت به مدت شش ماه تا یک سال و جبران خسارت وارده محکوم می‌نماید.

دادگاه تجدید نظر در این پرونده اظهار می‌دارد: «با بررسی اوراق و محتویات پرونده، نظر به اینکه رسیدگی و صدور حکم تخریب تخلفات ساختمانی در امور تخلف تجاری مستلزم بررسی کمیسیون ماده ۱۰۰ در خصوص بافت تجاری منطقه می‌باشد که در صورت عدم رعایت مقررات قانونی حاکم بر موضوع رأی معترض‌عنه کمیسیون به لحاظ عدم رعایت مقررات قانونی منطبق با موازین قانونی از جمله بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها خواهد بود. بدین لحاظ چون رأی معترض‌عنه کمیسیون ماده ۱۰۰ مربوطه مبنی بر تخریب و اعاده وضع سابق بیانگر بررسی موارد فوق نمی‌باشد و حداقل مفاد رأی معترض‌عنه بیانگر بررسی آن نبوده است و در مفاد رأی معترض‌عنه به آن اشاره‌ای نگردیده است. با این وصف رأی معترض‌عنه مخدوش و به لحاظ عدم رعایت مقررات قانونی در خور نقض و رسیدگی مجدد می‌باشند. با توجه به مواد مذکور دادنامه تجدید نظر خواسته‌ی اصداری از شعبه بدوی در رد شکایت شاکی و تأیید رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ منطبق با موازین

مراتب درخواست نقض رأی صادره از شعبه دهم را وفق تبصره ۲ ماده ۲ قانون الحاق پنج تبصره به مواد ۱۵ و ۱۸ و ۱۹ قانون دیوان دارد.

یکی دیگر از دلایل صدور رأی به تخریب بنا، عدم پرداخت جریمه است. تبصره‌های ۲ و ۳ ماده ۱۰۰ مقرر می‌دارند: «در صورتی که ذی‌نفع از پرداخت جریمه خودداری کرد شهرداری مکلف است مجدداً پروانه را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب بکند». بنابراین تخریب به‌عنوان جایگزین جریمه در مواردی نیز که کمیسیون ضرورتی برای تخریب ندیده است؛ ولی متخلف اقدام به پرداخت جریمه نمی‌کند نیز جاری است. در این-گونه موارد کمیسیون به تقاضای شهرداری مبنی بر صدور رأی تخریب نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد کرد.

یکی دیگر از مواردی که به‌عنوان دلیل تخریب بیان شده است عدم رعایت اصول سه‌گانه می‌باشد. این مسئله به‌طور اخص در رابطه با ساخت و سازهای بدون اخذ مجوز از شهرداری واجد اهمیت است. متن کنونی تبصره بدون وجود هر گونه تمایزی ای اختیار را به کمیسیون می‌دهد تا در صورت رعایت این اصول بجای صدور رای به تخریب، اقدام به صدور رای مبنی بر اخذ جریمه نماید.

رسیدگی و صدور حکم تخریب تخلفات ساختمانی در موارد تخلف تجاری، مستلزم بررسی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در خصوص بافت تجاری منطقه می‌باشد (سادات عظیم، ۱۳۹۷، ۱).

با توجه به مدارک استنادی و سوابق موجود و نظر به اینکه اجرای رأی فوق‌الذکر موجب خسارت به جهت

قانونی نبوده است» (دادنامه شماره ۳۰۳۴۶۱/۹۵۵۳۰۹۵۵۳۰۹۵۵۳۰۳۴۶۱، مورخ ۱۳/۹/۱۳۹۵، شعبه سوم تجدید نظر دیوان عدالت اداری، ۱۳۹۵).

۵-۲. اخذ جریمه

یکی دیگر از عواقب عدم رعایت مقررات قانونی محکومیت به پرداخت جریمه است. بعد از اصلاح ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها در سال ۱۳۵۸، امکان صدور حکم بر پرداخت جریمه در ازای تخلفات ساختمانی فراهم گردید. لذا تخلفات ساختمانی عموماً منجر به صدور رأی جریمه از سوی کمیسیون مذکور می‌گردد. از طرفی کاهش درآمدهای شهرداری بعد از طرح خودکفایی شهرداری‌ها، به جهت کاهش کمک‌های دولتی به شهرداری‌ها منجر گردید تا درآمد شهرداری‌ها به درآمد تخلفات ساختمانی وابسته گردد. این امور باعث افزایش تخلفات ساختمانی و افزایش پرونده‌های ارجاعی به کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری گردید (سادات عظیم، ۱۳۹۷، ۱).

لذا لازم است تا در این قسمت به موجبات اخذ جریمه و شرایط آن پرداخته شود؛ اما پیش از آن باید به این امر توجه داشت که موجبات اخذ جریمه در واقع به‌طور ضمنی پذیرش تصرفات صورت گرفته را نیز بیان می‌دارد.

اولین مبحث که باید به آن پرداخته شود، این است که کمیسیون در چه مواردی اقدام به صدور حکم مبنی بر اخذ جریمه خواهد نمود. همان‌طور که پیش از این نیز بیان شد تبصره یک ماده ۱۰۰ هیچ اشاره‌ای به این مورد نمی‌کند. بنابراین احراز موارد در این

قسمت نیز بر اساس تبصره‌های مذکور است. همان‌طور که پیش از این مشاهده شد تبصره‌های ۲ و ۲ این ماده اضافات بنا در ساختمان‌های اداری و مسکونی را مورد توجه قرار داده‌اند. تبصره شماره ۴ نیز مورد بررسی قرار گرفت. بنابراین از مفهوم مخالف تبصره‌های فوق می‌توان سه مورد از صدور رای مبنی بر اخذ جریمه را بدین قرار احراز نمود:

۱- عدم وجود ضرورت بر تخریب اضافات ساختمانی مسکونی؛

۲- مطابقت بنای ساخته‌شده بدون اخذ مجوز از شهرداری در صورت رعایت اصول فنی و بهداشتی به صلاح دید کمیسیون.

به این موارد می‌توان عدم احداث پارکینگ یا غیرقابل استفاده بودن آن را نیز افزود. تبصره شماره ۵ ماده در این خصوص مقرر می‌دارد: «در خصوص عدم احداث پارکینگ یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن، کمیسیون می‌تواند از یک برابر تا دو برابر ارزش معاملاتی برای هر مترمربع (به متر ۲۵ متر) جریمه کند». همان‌طور که از این مقرر قابل استنباط است در دو مورد صدور حکم مبنی بر جریمه پیش‌بینی شده است که عبارت‌اند از:

۱- عدم احداث پارکینگ به‌طور کلی؛

۲- احداث پارکینگ غیر قابل استفاده و اصلاح.

علاوه بر این موارد انواع تخلفات ساختمانی دیگر نیز وجود دارند که متن ماده و تبصره‌های آن هیچ قاعده خاصی را برای تمییز ضرورت حکم مبنی بر تخریب یا پرداخت جریمه نه در مقدار و نه اصل تشخیص صدور رأی ارائه نمی‌دهند. از متن هیچ یک از مقررهای

باشد یا مسکونی مشمول یکی از دو مقررۀ مذکور خواهد بود.

از بررسی موارد فوق یک نقطه مشترک در تمام آنها قابل مشاهده است. در تمام موارد یک معیار پیش-بینی شده است که عبارت است از «ارزش معاملاتی ساختمان»؛ اما این سؤال مطرح می شود که برای تعیین ارزش ساختمان چه معیار یا ملاکی باید مورد توجه قرار گیرد (جمعی از مؤلفان، ۱۴۰۴، ۱۲).

تبصرۀ شماره ۱۱ صرفاً به این مقدار بسنده می کند که «آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدید نظر خواهد بود».

با توجه به اینکه ارزش معاملاتی املاک به صورت سالیانه تعیینی می شوند، این سوال مطرح می شود که معیار برای احراز میزان جریمه کدام سال خواهد بود. برای این امر چند معیار قابل تصور است که عبارت اند از:

- ۱- سال شروع به تخلف؛
 - ۲- سال اتمام تخلف؛
 - ۳- سال احراز تخلف توسط شهرداری؛
 - ۴- سال صدور حکم توسط کمیسیون؛
 - ۵- سال صدور حکم قطعی توسط کمیسیون تجدید نظر.
- این مسئله در آرای شعب دیوان عدالت اداری مورد توجه قرار گرفت.

ماده ۱۰۰ و تبصره های معیاری در این خصوص قابل استخراج نیست.

دومین مسئله ای که در رابطه با صدور رأی بر پرداخت جریمه لازم است مورد توجه قرار گیرد این است که جرایم باید بر چه معیار و اساسی تعیین شوند. در این خصوص لازم است تا به چند امر توجه شود. نخست اینکه در مواردی خود تبصره های ماده ۱۰۰ حداقل و حداکثر آن را مشخص نموده اند. از جمله:

۱- در رابطه با اضافات ساختمان مسکونی: رأی به جریمه از یک دوم ارزش معاملاتی تا سه برابر برای هر متر مربع صادر می گردد.

۲- در رابطه با اضافات تجاری: از دو برابر تا چهار برابر ارزش معاملاتی به ازای هر متر مربع رأی جریمه صادر می گردد.

۳- در رابطه با احداث بنای بدون مجوز: به ازای هر متر مربع بنای بدون مجوز، یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان؛ در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیش تر است.

۴- در رابطه با تخلفات مربوط به پارکینگ: از یک برابر تا دو برابر ارزش معاملاتی برای هر متر مربع (به متراژ ۲۵ متر).

لازم به ذکر است وفق جمله پایانی تبصرۀ ۴ مقرر می دارد: «اضافۀ بنا زائد بر تراکم مجاز بر اساس مفاد تبصره های ۲ و ۳ عمل خواهد شد». به عبارتی در مورد اضافه بنای زاید بر تراکم نیز معیار تفکیک جریمه یا تخریب بسته به اینکه ساختمان تجاری

پرونده جهت صدور رأی به هیئت عمومی دیوان ارجاع گردید. هیئت رأی خود اظهار داشت: «با عنایت به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های آن و اصول و قواعد حاکم بر کیفیت رسیدگی به ادعای تخلفات ساختمانی در کمیسیون‌های بدوی و تجدید نظر ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ... مبنی بر لزوم رسیدگی و تحقیق پیرامون ... و تعیین جریمه بر مبنای ارزش معاملاتی زمان وقوع تخلف، موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می‌شود (دادنامه شماره ۴۲/۷۸، مورخ ۱۳۷۸/۲/۲۵، هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، ۱۳۷۸).

سؤالی دیگر که لازم است بدان پرداخته شود این است که کمیسیون بر چه اساسی باید میان حداقل و حداکثر مذکور اقدام تعیین میزان جریمه نماید؟ آیا این امر به صلاحدید کمیسیون سپرده شده است یا کمیسیون در این خصوص لازم است تا از اصولی پیروی کند؟

از دقت در متن تبصره‌های ماده ۱۰۰ می‌توان دو رویکرد را استخراج نمود. اساس تبصره ۲ و ۳ کمیسیون از رویکرد «تناسب» استفاده نموده است. در مقابل در تبصره‌های ۴ و ۵ صرفاً به بیان معیار بسنده نموده است.

وفق هر دو تبصره ۲ و ۳ برای احراز تناسب لازم است: ۱- نوع استفاده از فضای ایجادشده؛ ۲- نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی مورد توجه قرار گیرد. به نظر می‌رسد در رابطه با نوع مصالح مصرفی مقررات ملی ساختمان که چند دسته ساختمان‌های بنایی، بتن آرمه، فولادی و ... را از یکدیگر تفکیک نموده است باید مد نظر قرار گیرند.

شعبه نوزدهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۱۲۴۳/۷۵ موضوع شکایت آقای احمد قهرمانی به طرفیت شهرداری بناب به خواسته اعتراض به رأی کمیسیون تجدید نظر ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به شرح دادنامه شماره ۳۷۳ مورخ ۳۱/۴/۱۳۷۶ چنین رأی صادر نموده است. نظر به اینکه اولاً شاکی ادعا نموده است که در سال ۱۳۶۳ احداث بنا نموده و در آن موقع محل ملک خارج از محدوده شهر و جزء اراضی روستا بوده و نیاز به کسب مجوز از شهرداری نبوده است و حال آنکه اولاً کمیسیون درباره صحت و سقم این ادعا بررسی نموده و ثانیاً در تعیین جریمه مبنا و مأخذ احتساب جریمه مشخص نگردیده و بر اساس مقررات زمان احداث بنا جریمه تعیین نشده است. نتیجتاً بر رأی صادره از جهات فوق‌الذکر ایراد وارد است. بنا به مراتب حکم به نقض رأی معترض‌علیه و ارجاع پرونده جهت رسیدگی مجدد به کمیسیون هم عرض صادر و اعلام می‌گردد.

شعبه بیستم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۱۰۷۳/۷۴ موضوع شکایت آقای علی پناهی به طرفیت شهرداری بناب (کمیسیون تجدید نظر ماده ۱۰۰ شهرداری) به خواسته اعتراض به رأی کمیسیون تجدید نظر ماده ۱۰۰ شهرداری به شرح دادنامه شماره ۱۶۶۴ مورخ ۲۲/۷/۱۳۷۶ چنین رأی صادر نموده است، از بررسی اوراق محتویات پرونده و ملاحظه دلائل اقامه شده از ناحیه طرفین دعوی محرز می‌گردد که خلاقی از ناحیه اداره طرف شکایت در خصوص مورد ادعای شاکی صورت نگرفته است و تصمیم مورد اعتراض موافق قانون انجام یافته است. بنابراین موجبی در مورد اجابت خواسته شاکی وجود نداشته است. از این- رو حکم به رد شکایت وی صادر و اعلام می‌گردد.

آقای کریم فتحعلی‌زاده از شورای شهر تهران موضوع صدور رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداره قرار گرفت. شاکي در این پرونده اعلام داشته بود که «مطابق تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری تهیه آئین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان هر شهر از وظایف خاص شهرداری آن شهر و تصویب آن از وظایف خاص شورای اسلامی است؛ بنابراین آنچه تحت عنوان ماده واحده تعیین ارزش معاملاتی در جلسه ۱۳۸۲/۹/۱۲ شورای اسلامی شهر کرج به تصویب رسیده مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات به نظر می‌رسد که جهات آن به شرح ذیل بیان می‌گردد:

با توجه به اینکه شهرداری کرج آئین‌نامه موصوف را تهیه نکرده این موضوع با هدف قانون (تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ الحاقی ۱۳۵۸/۶/۲۷) مغایر است. قانون‌گذار در تبصره‌های ۲، ۳، ۴ و ۵ هم به ارزش معاملاتی اشاره داشته از طرفی در اجرای بند ۲ تبصره یک ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم کمیسیون تقدیم املاک شهرستان ارزش معاملاتی شهرستان را طی دفترچه‌هایی در قسمت عرصه و اعیانی بر اساس نوع ساختمان و مصالح به کار رفته در آن و محدوده‌های بلوک هر شهر و کاربری‌های مختلف آن تعیین و اعلام می‌نماید. اما در مصوبه یادشده ارزش معاملاتی طبقات احداث مازاد بر تراکم مصوب از قرار هر مترمربع دو میلیون ریال تعیین شده که با وضعیت سال ۸۰-۸۱ بیش از هفت برابر را نشان می‌دهد طبیعی است تصویب این جرائم به علت عدم طی مسیر قانونی خارج از اختیارات قانونی شورای شهر کرج می‌باشد. بنا به جهات ذکرشده ابطال مصوبه مورخ ۱۳۸۲/۹/۱۲ شورای اسلامی شهر کرج مورد استدعا است.

در رابطه با بناهای احداثی بدون مجوز ساخت، از میان دو معیار یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفی ساختمان در صورت وجود، مبلغ بیشتر ملاک است.

در رابطه با تخلفات مربوط به پارکینگ متن ماده به تصریح به کلمه تناسب دو معیار ۱- موقعیت محلی و ۲- نوع استفاده از فضای پارکینگ را ملاک قرار داده است. در اینجا، برخلاف تبصره‌های دوم و سوم از عبارت «موقعیت ملک از نظر مکانی» استفاده نشده است؛ بلکه معیار «موقعیت محلی» مورد استفاده قرار گرفته است. اینکه آیا میان این دو تفاوتی وجود دارد یا خیر، می‌توان دو استدلال نمود. نخست اینکه این دو را معادل هم در نظر گرفت و بنابراین منظور «موقعیت محلی ملک موضوع تخلفات مربوط به پارکینگ است» و دیگر اینکه منظور موقعیت محلی خود پارکینگ است. یعنی موقعیت محلی پارکینگ موضوع تخلف در داخل ساختمان به نظر می‌رسد که تفسیر اخیر با واقعیت سازگارتر است.

یک مسئله دیگر لازم است در مورد جریمه مورد توجه قرار گیرد مرجع تعیین ارزش معاملاتی است. همان‌طور که گفته شد تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ مقرر می‌دارد: «آئین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجرا است و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدید نظر خواهد بود». بنابراین تعیین ارزش معاملاتی ساختمان ابتدائاً توسط شهرداری تصویب و در حال حاضر توسط شورای اسلامی شهر تصویب می‌شود. حال این سؤال مطرح می‌شود که آیا اگر این روند به شکل مذکور طی نشود، مصوبه نهایی قابل استناد می‌باشد یا خیر؟ این مسئله در شکایت

اسلامی شورای شهر به شرح مقرر در ماده ۷۱ قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ تهیه و تصویب شده است. بنابراین مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات شورای مزبور نمی‌باشد» (دادنامه شماره ۸۵/۱۹۴ مورخ ۱۳۸۵/۳/۲۸، هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، ۱۳۸۵).

لازم به توضیح است که ماده ۷۱ مذکور مقرر می‌دارد: «وظایف شورای اسلامی شهر به شرح زیر است: ۱- انتخاب شهردار برای مدت چهار سال... ۹- تصویب آئین‌نامه‌های پیشنهادی شهرداری پس از رسیدگی به آن‌ها با رعایت دستورالعمل‌های وزارت کشور... ۱۶- تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می‌شود».

همان‌طور که از فحوای این ماده مشخص است در هیچ یک از این موارد به مسئله تدوین و تصویب اشاره نشده است. بلکه صرفاً مرحله تصویب به اختیار شوراهای اسلامی شهر سپرده شده است. بند ۹ این ماده نیز گواهی بر همین ادعا است. بنابراین و با توجه به اینکه پاسخ شورای شهر تهران نیز اقرار به این امر بوده است، هم مرحله تدوین و هم تصویب توسط این نهاد انجام گرفته است. به نظر می‌رسد رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری بر خلاف قانون و صرفاً بر مبنای مصلحت‌اندیشی بوده است. زیرا همان‌طور که مشاهده می‌شود در هیچ یک از بندهای مذکور تدوین آئین‌نامه بر عهده شورای اسلامی شهر نهاده نشده است. از سوی دیگر در جایی که مقرر

رئیس شورای اسلامی شهر کرج در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره ۸۳۱/۳۷/م/۱۱۳ مورخ ۱۳۸۴/۱/۳۱ اعلام داشته‌اند، حسب مستفاد از مفهوم و منطوق کلام قانون‌گذار در ماده ۷۱ مصوبه سال ۱۳۷۵، شورای شهر در تصویب لوایح و برقراری یا الغای عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن اختیارات قانونی داشته بنابراین شورا در تصویب ارزش معاملاتی مذکور مأذون از قانون‌گذار بوده است. در مصوبه اخیرالذکر نیز شورا با امان نظر در تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها با هدف و صیانت هرچه بیشتر از طرح تفصیلی شهر و به‌منظور احتراز از بروز پدیده ساخت‌وساز غیر مجاز مازاد بر تراکم مصوب در طرح تفصیلی شهر و به‌منظور احتراز از بروز پدیده ساخت‌وساز غیر مجاز مازاد بر تراکم مصوب در طرح تفصیلی مقابله با افراد خاطی و متجاوزین به حقوق شهروندان مبادرت به تدوین و تصویب ارزش معاملاتی طبقات احداثی مازاد بر تراکم را نموده است.

هیئت عمومی دیوان عدالت اداری در این پرونده باید به این مسئله می‌پرداخت که آیا طی مسیر قانونی مندرج در تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ طریقت دارد یا موضوعیت. به عبارتی عدم طی مسیر آن می‌تواند از موجبات عدم اعتبار مصوبه محسوب گردد یا این‌طور نباشد. هیئت در این خصوص به قرار زیر اقدام به صدور رأی نمود:

طبق تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، آئین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجرا است. نظر به اینکه مصوبه مورد اعتراض بر اساس تبصره مزبور و اختیارات شورای

جریمه چه مقدار تعیین می‌شود؟ اداره کل حقوقی در این خصوص بر این عقیده است که «در مورد ساختمان‌های غیر مجازی که قسمتی از آن‌ها مسکونی و قسمتی دیگر تجاری باشد نسبت به بنای مسکونی براساس یک دهم ارزش معاملاتی و نسبت به بنای تجاری بر اساس یک دهم ارزش معاملاتی یا یک پنجم سرقفلی (هر کدام که بیشتر باشد) جریمه تعیین می‌شود» (نظریه شماره ۷/۶۷۳ مورخ ۱۳۷۶/۳/۳).

۵-۳. تعطیل محل

علاوه بر دو تصمیم مبنی بر تخریب و اخذ جریمه، یکی دیگر از تصمیماتی که در آرای کمیسیون دیده می‌شود، تعطیل محل است. این مسئله هرچند به صراحت در ماده ۱۰۰ پیش‌بینی نشده است؛ ولی در جریان فعالیت‌های کمیسیون و شهرداری به چشم می‌خورد. اداره کل حقوقی قوه قضائیه در پاسخ به این سؤال که با توجه به بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری اولاً مراد از تعطیل نمودن چیست؟ آیا باید به صاحبش اخطار نمود که تعطیل نماید؟ ثانیاً تعطیل شدن محل تا چه زمان ادامه خواهد داشت؟ ثالثاً آیا کمیسیون می‌تواند موارد مذکور در این بند را تبدیل به جریمه نقدی نماید؟ رابعاً آیا مرجعی برای اعتراض به رای کمیسیون وجود دارد یا خیر؟ اظهار داشت:

با توجه به متن بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری، شهرداری ابتدا نظر خود را دایر به جلوگیری از انجام کار و تعطیل واحدهای مذکور در این بند را با دادن مهلت مناسب به شاغلین مذکور در قانون اعلام و اگر ذی‌نفع معترض باشد به کمیسیون مذکور در ذیل بند ۲۰ مراجعه می‌کند و در صورتی که کمیسیون تصمیم شهرداری را موجه احراز نمود حکم به تعطیل

دیگری (تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰) صراحتاً تدوین آئین- نامه را نیز بر عهده شهرداری نهاده است. حتی با شرایط سکوت قانون نیز مجواه نیستیم که هیئت عمومی سعی در تعیین تکلیف نماید. این در حالی است که حتی در سکوت قانون نیز رویه مندرج در بند نهم ماده ۷۱ مذکور تأییدی بر صلاحیت اولیه شهرداری مبنی بر تدوین و پیشنهاد و صلاحیت ثانویه شوراهای اسلامی شهر برای تصویب می‌باشد. لذا به نظر می‌رسد رأی هیئت عمومی مخالف نصف صریح قوانین مربوطه و اصول تفسیر بوده است.

مسئله دیگری که در مورد جریمه‌ها مطرح است اختیار کمیسیون مبنی بر تخفیف مقدار آن‌ها است. این موضوع در یکی از نظریات اداره حقوقی مورد بررسی قرار گرفت. تعدادی از اعضای کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اعتقاد دارند که به استناد مواد ۳۵ و ۴۰ قانون مجازات اسلامی می‌تواند میزان جریمه متخلف ساختمانی را از حداقل جریمه قانونی تخفیف داده و یا جریمه را به حالت تعلیق درآورند، آیا نظریه مذکور موجه و قانونی است یا خیر؟ اداره کل حقوقی در این خصوص اظهار داشت:

اعمال مقررات مربوط به تخفیف مجازات، خاص دادگاه‌ها و مجازات‌ها است و کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری نمی‌تواند به آن استناد کرده جریمه را از حداقل مجازات قانونی کاهش داده و یا آن را معلق سازد (نظریه شماره ۷/۲۲۹۵ مورخ ۱۳۷۵/۴/۶).

در بعضی از املاک که ساخت‌وساز غیر مجاز صورت می‌گیرد قسمتی از ساخت‌وساز بنای مسکونی و قسمتی هم بنای تجاری است در این‌گونه موارد با توجه به تبصره‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری،

همان‌طور که در این ماده مشاهده می‌شود، مالک بناهایی که: ۱- مخروبه و غیر مناسب با وضع محل باشد. ۲- نیمه‌تمام بوده و در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه یا میدان قرار گرفته رها شده باشد. ۳- این وضعیت با پاکی، پاکیزگی و زیبایی شهرسازی منافی باشد موظف است تا اقدامات مثبتی را برای رفع وضعیت موجود اتخاذ نماید. بنابراین در این‌گونه موارد حق به عدم اقدام مالک محدود می‌گردد. در این موارد شهرداری می‌تواند اقداماتی را علیه مالک اتخاذ نماید.

۵-۴-۲. آثار رهاسازی

بر اساس ماده ۱۱۰ قانون شهرداری‌ها اصلاحی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ در صورتی وجود بنایی با شرایط فوق-الذکر، شهرداری می‌تواند به مالک اخطار کند؛ منتها ظرف دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار و یا مرمت آن که منطبق با نقشه انجمن شهر باشد اقدام کند اگر مالک مسامحه و یا امتناع کرد شهرداری می‌تواند به منظور تأمین نظر و اجرای طرح مصوب انجمن در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هر گونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آن را به اضافه صدی ده از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه دریافت نماید در این مورد صورت حساب شهرداری بدو به مالک ابلاغ می‌شود. در صورتی که مالک ظرف پانزده روز از تاریخ ابلاغ صورت حساب شهرداری اعتراض نکرد صورت حساب قطعی تلقی می‌شود و هرگاه مالک ظرف مهلت مقرر اعتراض کرد موضوع به کمیسیون مذکور در ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد.

صورت حساب‌هایی که مورد اعتراض واقع نشده و هم-چنین آرای کمیسیون رفع اختلاف مذکور در ماده ۷۷ در حکم سند قطعی و لازم‌الاجرا بوده و اجرای

یا تخریب صادر خواهد کرد و منظور از تعطیل اعم از پلمپ نمودن یا دیوار کشیدن جلوی محل ورودی محل کسب است اضافه می‌کند که مطابق قانون دیوان عدالت اداری، رأی کمیسیون نیز در این دیوان قابل شکایت است و تا زمانی که رأی کمیسیون نقض نشود و یا دستور موقت برای جلوگیری از اجرای رأی از دیوان عدالت صادر نگردد رأی کمیسیون لازم-الاجرا خواهد بود (نظریه شماره ۷/۶۴۶۶ مورخ ۱۳۷۶/۱۰/۲۵).

۵-۴. آثار رهاسازی بناهای مغایر با زیبایی، پاکیزگی و موازین شهرسازی

یکی از ابعاد حق تصرف مالک، حق به عدم تصرف در ملک و فضای محاذی آن می‌باشد. به عبارتی مالک می‌تواند فضای محاذی را بلااستفاده رها سازد و یا از تصرفات خاصی اجتناب نماید. اصولاً چنین حقی برای مالک فضای محاذی متصور بوده و محل مناقشه نمی‌باشد. با وجود این تحت شرایطی این شیوه اعمال حقوق مالکانه می‌تواند آثار و تبعاتی را برای مالک به همراه داشته باشد. این موضوع در قوانین شهرداری‌ها در مورد بناهای مخروبه و غیر مناسب پیش‌بینی شده است.

۵-۴-۱. وضعیت بنا

بر اساس ماده ۱۱۰ قانون شهرداری‌ها: «نسبت به زمین یا بناهای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافی با پاکی و پاکیزگی و زیبائی شهر یا موازین شهرسازی باشد شهرداری با تصویب انجمن شهر می‌تواند دارد».

معمول دارد. بدیهی است تاکید بر «هر گونه اقدام که لازم بدانند» باید در چارچوب هدف و منظور ماده یعنی حفظ زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی صورت پذیرد. بنابراین هر گونه اقدام فراتر از آن و غیر ضروری خارج از دامنه اختیارات شهرداری ذیل این ماده قرار خواهد داشت.

در صورت رعایت این امر مالک موظف است تا هزینه اقدامات انجام شده را به علاوه ده درصد اضافه را پرداخت نماید. در صورت عدم اعتراض مالک نسبت به هزینه مذکور یا اعتراض و تأیید آن توسط کمیسیون ماده ۷۷ شهرداری‌ها صورت حساب مذکور در حکم سند قطعی و لازم‌الاجرا تلقی شده و احکام اجرای این گونه اسناد نسبت به آن مجری خواهد بود.

۶. نتیجه

مالک نمی‌تواند به ایجاد و تأسیس اماکنی اقدام نماید که به نحوی موجب بروز مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرها می‌باشد. همانطور که ملاحظه می‌شود علاوه بر تکلیف به جلوگیری از چنین استفاده‌هایی، شهرداری‌ها در رابطه با کوره‌های آجر، گچ و آهک‌پزی و خزینه‌های گرمابه‌های عمومی که مخالف بهداشت است اقدام به تخریب نماید. تعطیلی تأسیسات و انتقال آن‌ها به خارج از شهر، از دیگر آثار چنین استفاده‌هایی می‌باشد. مطالب یادشده گویای آن است که در رابطه با قوانین ناظر بر آثار ناشی از تصرفات غیرمجاز در فضای محاذی، چالش‌ها، ابهامات و خلأهای گسترده‌ای وجود دارد، که ایجاب می‌کند تا قانون‌گذار در راستای تدوین یک نظام قانونی منسجم و هماهنگ در جهت تبیین ابعاد مختلف نظام حقوقی حاکم بر فضای محاذی گام بردارد. کما اینکه گسترده وسیع

ثبت مکلف است بر طبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا نسبت به وصول طلب شهرداری اجرائیه صادر و به اجرا بگذارد.

۵-۴-۳. الزام به اقدام جبرانی

اولین اقدامی که مالک چنین بنایی با آن مواجه می‌شود الزام به اتخاذ اقدامات جبرانی است. ماده ۱۱۰ قانون شهرداری‌ها سه نوع اقدام را پیش‌بینی کرده است که عبارت است از ۱- الزام به ایجاد نرده؛ ۲- الزام به ایجاد دیوار؛ ۳- الزام به مرمت.

به نظر می‌رسد میان اقدامات پیش‌بینی شده در این ماده تناسب مشخصی با هدف ماده دنبال نمی‌شده است. در صورتی که هدف حذف منظره بصری است که زیبای شهر یا پاکیزگی آن را تضمین نماید، الزام به ایجاد دیوار یا مرمت بنا اقدامی منطقی می‌باشد. زیرا بر اساس این دو اقدام یا از عامل مخل زیبایی و پاکیزگی رفع اثر می‌شود و یا به واسطه دیوارکشی از دید بصری خارج می‌شود؛ اما ایجاد نرده این هدف را فراهم نمی‌سازد؛ بلکه تنها می‌تواند از طریق ایجاد حائل میان بنا و محیط بیرونی مانعی برای ایجاد خطر و ناامنی ناشی از وضعیت بنا ایجاد نماید. در هر صورت مالک باید ظرف دو ماه به نحوی که منطقه با نقشه انجمن شهر باشد نسبت به اقدامات مذکور همت گمارد.

۵-۴-۴. پرداخت هزینه‌های اقدامات شهرداری

ممکن است علی‌رغم اخطار شهرداری مالک از انجام این امر استنکاف ورزد. در این گونه موارد وفق ماده مذکور شهرداری می‌تواند به منظور تأمین نظر و اجرای طرح مصور انجمن در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هرگونه اقدامی را که لازم می‌دارند

استثنای قانونی، نظام حقوقی حاکم بر فضای محاذی را به سمتی سوق داده است که منطبق با تخصیص اکثر است.

۷. مشارکت نویسندگان

در انجام تحقیق حاضر، تمامی نویسندگان به طور یکسان مشارکت داشته‌اند.

۸. تضاد منافع

نویسندگان هیچ‌گونه تضاد منافع احتمالی را در رابطه با تحقیق، تألیف و انتشار این مقاله اعلام نکرده‌اند.

منابع

- نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه، نظریه شماره ۷/۴۴۶ مورخ ۱۳۷۶/۱۰/۲۵.
- نظریه شماره ۷/۶۵۶۴ مورخ ۱۳۷۶/۱۰/۲۱.
- هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، دادنامه شماره ۱۱۷، مورخ ۱۳۷۷/۶/۱۷.
- هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، دادنامه شماره ۷۸/۴۲، مورخ ۱۳۷۸/۲/۲۵.
- هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، دادنامه شماره ۸۵/۱۹۴ مورخ ۱۳۸۵/۳/۲۸.
- سادات عظیم، زهرا، آرای جریمة کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها، در رویه دیوان عدالت اداری، سومین کنفرانس بین‌المللی عمران، معماری و طراحی شهری در سال ۱۳۹۷، آدرس الکترونیکی: <https://civilica.com/doc/806590/certificate/print>
- جبعی عاملی، زین‌الدین (شهید ثانی)، الروضه البهیه فی شرح اللمعه الدمشقیه، ترجمه اسدالله لطفی، تهران، انتشارات مجد، ۱۳۸۶.
- جمعی از مؤلفان، الموسوعه الفقهیه الكويتیه، جلد ۱۲، الكويت، ۱۴۰۴.
- شعبه ۷ تجدید نظر دیوان عدالت اداری، دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۹۵۵۷۰۴۴۶۸، مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۹.
- شعبه سوم تجدید نظر دیوان عدالت اداری، دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۹۵۵۳۰۳۴۶۱، مورخ ۱۳۹۵/۹/۱۳.
- نجفی‌راد، محمدحسن، ارث زنان از فضای محاذی زمین، نشریه فقه، شماره ۸۰، صص ۳۱-۶۰، ۱۳۹۳.
- نجفی، محمدمحسن، جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام، ترجمه علی آخوندی، جلد بیست‌وشش، دار احیاء التراث العربی، ۱۳۶۲.
- نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه، نظریه شماره ۷/۲۲۹۵ مورخ ۱۳۷۵/۴/۶.
- نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه، نظریه شماره ۷/۶۷۳ مورخ ۱۳۷۶/۳/۳.

