

بسمه تعالی

جناب آقای اکبرپور

رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۱۴۰۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۲۵۵۰ مورخ ۱۴۰۰/۹/۲۳ با موضوع: «بند ۷-۱ و گام ۹ از شیوه نامه تملک املاک توسط شهرداری اراک (موضوع نامه شماره ۹۸/۵۲۶/ش – ۱۳۹۸/۳/۱۹ رئیس شورای اسلامی شهر اراک) که متضمن عدم پذیرش نظریه هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری است از تاریخ تصویب ابطال شد.» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می گردد.

مدیر کل هیأت عمومی و هیأت های تخصصی دیوان عدالت اداری – یدالله اسمعیلی فرد

تاریخ دادنامه: ۱۴۰۰/۹/۲۳ شماره دادنامه: ۲۵۵۰ شماره پرونده: ۹۹۰۲۵۵۸

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای ایمان قوامی فرد

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بند ۷- ۱ و گام ۹ از شیوه نامه تملک املاک توسط شهرداری شهر اراک به شماره ۹۸/۵۲۶/ش – ۱۳۹۸/۳/۱۹ مصوب شورای اسلامی شهر اراک

گردش کار: شاکی به موجب دادخواستی ابطال بندهای ۶- ۱، ۷- ۱، ۹- ۴ و گام ۹ از شیوه نامه تملک املاک توسط شهرداری شهر اراک به شماره ۹۸/۵۲۶/ش – ۱۳۹۸/۳/۱۹ مصوب شورای اسلامی شهر اراک را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته به طور خلاصه اعلام کرده است که:

" احتراماً مستنداً به قسمت اخیر اصل ۱۷۰ قانون اساسی و نیز تبصره ماده ۸۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری خاطر آن مقام و قضات دیوان عدالت اداری را مستحضر می دارم نظر به اینکه مصوبه شیوه نامه تملک در شهرداری اراک مصوب شورای اسلامی اراک و قسمت هایی از آن تحت شماره فوق مندرج در ستون موضوع شکایت، برخلاف قانون و خارج از حدود اختیار تصویب گردیده است، بدین وسیله تقاضای ابطال آن را از تاریخ تصویب مشروحاً به تفصیل مرقوم ذیل الذکر می نمایم. جهات و ادله ابطال مصوبه:

نظر به اینکه اجرای طرح های عمومی و عمرانی شهری منجر به سلب حقوق مالکانه اشخاص می گردد، لذا مشمول اصول ۲۲، ۴۶ و ۴۷ قانون اساسی و نیز مواد ۳۰ و ۳۱ قانون مدنی در باب لزوم رعایت حرمت حقوق مالکانه اشخاص می باشد. مستحضرد وفق لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و نیز ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب ۱۳۷۰، تملک اراضی و املاک اشخاص به دو نوع توافقی و غیرتوافقی (قهری) می باشد که در بادی امر، دستگاه مجری یا شهرداری باید به مالک وارد گفتگو و توافق شود وحتی مساعی خود را در حد کامل به کار گیرد و در صورت عدم توافق و یا عدم رضایت مالک به هر نحوی که رنگی از لجاجت و سوء استفاده به خود گیرد، شهرداری مجاز به تملک غیرتوافقی یا قهری است. قیمت روز ملک اشخاص حداقل حقی است که برای مالک وجود دارد و خسارات و غرامات ناشی از سلب مالکیت، بر فرض تادیه قیمت واقعی روز به مالک، بلاجبران باقی می ماند. از همین رو است که قانونگذار شهرداریها را مکلف نموده که ابتدائاً با مالک در باب قیمت و بهای ملک اشخاص وارد توافق شوند و اهتمام و تلاش بایسته را که لزوم حرمت حقوق مالکانه را ابقاء نماید انجام دهند و سپس تملک خود را انجام دهند.

حسب صراحت ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ «بهای عادله اراضی، ابنیه، مستحدثات، تاسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می گردد.» همچنین وفق ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ «در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداریها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می باشند، در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم پرداخت شود.» همچنین وفق ماده ۳۱ قانون مدنی «هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی توان بیرون کرد مگر به حکم قانون» لذا قوانین ومقررات امری آن اقتضاء دارد که اولاً: با مالک توافق شود وعلاوه بر آن فحوا و روح حاکم بر قانون اقتضاء دارد رضایت مالک از طریق توافق جلب شود و در صورت عدم امکان و یا لجاجت و عدم تمکین به قانون ویا زیاده خواهی شخص، از طریق غیرتوافقی وارجاع به هیأت کارشناسان که در تباصر ماده واحده فوق، ضوابط آن مقرر شده تملک صورت پذیرد. شایان ذکر است همان گونه که استحضار دارند عدم تامین توافقی حقوق مالکانه اشخاص و عدم التزام شهرداری به انجام تکالیف مزبور تالی فاسد داشته به گونه ای که شهرداری مالکین را در وضعیتی قرار خواهد داد که ملزم به پذیرش قیمت تعیین شده و مورد قبول شهرداری شوند و خود سبب استفاده نامناسب از اهرم های قانونی تملک غیرتوافقی در بادی امر خواهد شد که ناعادلانه بوده و به جبران خسارات کامل نمی انجامد و خلاف اصل جبران کامل خسارت می باشد. لذا اصل بر توافق با مالک و استثناء بر تملک غیرتوافقی و از طریق هیأت کارشناسان است و لذا ترتیب متخذه از سوی واضح شیوه نامه و حذف توافق با مالک در بادی تملک، خلاف قانون و حرمت حقوق مالکانه اشخاص و عموم می باشد.

آنچه در گام هفتم و خصوصاً در بند ۷- ۱ از سوی شورای اسلامی شهر، تحت عنوان طرح مجدد تملک در کارگروه املاک شهرداری پیرامون قیمت ارزیابی بر مبنای صرفه و صلاح شهرداری پیش بینی گردیده است، خلاف نص صریح قانون می باشد و حتی شهرداری را ملتزم به قیمت هیأت کارشناسان هم ننموده است یعنی شهرداری در مرحله اول طبق گام قبل، بدون توافق می تواند تعیین قیمت را از هیأت کارشناسان تقاضا کند ودر مرحله بعد حتی به همان نظریه نیز پایبند و متعهد نماند و موضوع مجدداً در کارگروه املاک مطرح شود و اگر تملک با قیمت مورد ارزیابی کارشناسان به صرف و صلاح شهرداری نباشد، تملک در سال جاری منتفی شده و ضمن تعیین سال اولویت برای تملک و ثبت آن در سیستم پرونده تا زمان تعیین شده آتی برای تملک به صورت سیستمی بایگانی خواهد گردید. طبق