

نقد و بررسی حقوقی ماده 101 قانون شهرداری در تفکیک اراضی

جایگاه ماده 101 قانون شهرداری در حقوق شهری

ماده 101 قانون شهرداری اصلاحی 1390/1/28 مجوز تملک رایگان اراضی واقع در معابر و سرانه های عمومی ناشی از تفکیک است.

با توجه به آرای هیات عمومی دیوان عدالت اداری، اصل حاکمیت قانون و لزوم تفسیر عادلانه قوانین نتایج زیر حاصل می شود:

– این ماده همانند هر حکم قانونی دیگری ناظر به آینده است و عطف به ماسبق نمی شود. (م 4 قانون مدنی).

– اخذ عوارض تفکیک با توجه به الزام متقاضیان به واگذاری رایگان اراضی واقع در معابر و سرانه ها محمل قانونی ندارد.

– در یافت سرانه خدماتی از اراضی تفکیک زیر 500 متر و یا بیشتر از 500 متر بر اساس تاریخ سند و نه تاریخ تفکیک مغایر قانون است (دادنامه 139-20/1/1401 هیات عمومی دیوان). متن مصوبه شورای شهر که باطل شده است: در خصوص املاکی که اسناد آنها از طریق قانون تعیین تکلیف املاک فاقد سند رسمی صادر شده است، در صورتی که تاریخ صدور اسناد آن ها پس از ابلاغ ماده 101 قانون شهرداری باشد، این املاک مشمول پرداخت سرانه خدماتی بوده و ملزم به واگذاری میزان اصلاحی به شهرداری می باشند و چنانچه تاریخ صدور آنها قبل از ابلاغیه مذکور باشد، صرفاً می بایست میزان اصلاحی را به شهرداری واگذار نمایند.

– ماده قانونی یاد شده ناظر بر اراضی مازاد بر 500 متر مربع است.

– ماده 101 قانون شهرداری ناظر بر املاکی است که دارای سند مالکیت رسمی است.

– ماده 101 قانون شهرداری، مطابق نظریه شماره 7/98/110-31/2/1398 اداره حقوقی قوه قضاییه، شامل تفکیک عملی هم می شود: با توجه به تبصره 3 ماده واحده قانون اصلاح ماده 101 قانون شهرداری مصوب 28/1/1390، در مورد افراز و تفکیک اراضی فاقد سند رسمی هم که بدون استعلام از شهرداری و به صورت عملی اقدام به تفکیک و افراز نموده اند، حق شهرداری برای اخذ قدرالسهم شهرداری، موضوع ماده واحده صدرالذکر به اعتبار و قوت خود باقی است.

– ماده 101 قانون شهرداری، بنابر نظریه فقهای شورای نگهبان قانون اساسی شامل رقبات موقوفه نیست. شماره 44599/30/90-2/9/1390 : تسری تبصره (4) ماده واحده اصلاح ماده (101) قانون شهرداری مصوب 28/1/1390 مجلس شورای اسلامی، به موقوفات خلاف موازین شرع تشخیص داده شد

– اعمال توام ماده 101 قانون شهرداری و تبصره 4 ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولت و شهرداری ها مصوب 1367 جایز نیست : متن تبصره به این شرح است: در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده های مجاز برای قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر،

علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا 20% از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرحهای موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرحهای نوسازی و بهسازی شهری، به طور رایگان دریافت نمایند.

یک قاضی