فصلنامه علمی تخصصی مطالعات طراحی شهری و پژوهش‌های شهری
سال هشتم، شماره۳ (پیاپی: ۳۳)، پاییز ۱۴۰۴
ISSN: 2645-4424

ارزیابی جایگاه حقوق شهروندی در آرای صادره کمیسیون ماده ۱۰۰

زهرا پناهی درچه [۱]

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۶/۲۸
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۷/۳۰
کد مقاله: ۶۷۴۲۹

چکـیده

کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مراجع شبه‌قضایی در نظام حقوق اداری ایران، نقش بسزایی در رسیدگی به تخلفات ساختمانی و تنظیم روابط میان شهرداری و شهروندان ایفا می‌کند. تصمیمات این کمیسیون به‌طور مستقیم بر حقوق بنیادینی چون حق مالکیت، حق مسکن و حق برخورداری از دادرسی منصفانه تأثیرگذار است. بااین‌حال، میزان توجه به مؤلفه‌های حقوق شهروندی در آرای صادره از این مرجع همواره محل بحث و نقد بوده است. پژوهش حاضر با هدف ارزیابی جایگاه حقوق شهروندی در آرای صادره کمیسیون ماده ۱۰۰ انجام شده است. روش تحقیق در این پژوهش، کتابخانه‌ای و تحلیلی است و داده‌ها از طریق بررسی منابع حقوقی، قوانین و مقررات مرتبط، آرای دیوان عدالت اداری و آثار علمی معتبر گردآوری شده‌اند. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که اگرچه در چارچوب قانونی کمیسیون ماده ۱۰۰، ظرفیت‌هایی برای حمایت از حقوق شهروندی پیش‌بینی شده است، اما در عمل، این حقوق به‌صورت منسجم و نظام‌مند در فرآیند رسیدگی و محتوای آرا رعایت نمی‌شود. ضعف در تضمین حق دفاع، عدم استدلال کافی در آرای صادره و بی‌توجهی به اصل تناسب میان تخلف و ضمانت اجرا، از جمله مهم‌ترین چالش‌های موجود در رویه این کمیسیون است .نتیجه‌گیری پژوهش حاکی از آن است که ارتقای رعایت حقوق شهروندی در آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ مستلزم اصلاح مقررات، تدوین آیین دادرسی مشخص، آموزش حقوق شهروندی به اعضای کمیسیون و تقویت نظارت دیوان عدالت اداری است. تحقق این امر می‌تواند به افزایش حاکمیت قانون، ارتقای عدالت اداری و تقویت اعتماد عمومی به نهادهای مدیریت شهری منجر شود .

واژگـان کلـیدی: حقوق شهروندی، کمیسیون ماده ۱۰۰، حقوق اداری، عدالت اداری، شهرداری

۱ - کارشناسی مهندسی شهرسازی، دانشگاه غیرانتفاعی دانش پژوهان

۱- مقدمه

حقوق شهروندی به‌عنوان یکی از مفاهیم بنیادین در نظام‌های حقوقی معاصر، بیانگر مجموعه‌ای از حقوق، آزادی‌ها و امتیازاتی است که به‌منظور تضمین کرامت انسانی، عدالت اداری و مشارکت مؤثر شهروندان در حیات اجتماعی و سیاسی به رسمیت شناخته می‌شود. در نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران نیز، حقوق شهروندی ریشه در اصول متعدد قانون اساسی داشته و در قوانین عادی و اسناد بالادستی، از جمله منشور حقوق شهروندی، مورد تأکید قرار گرفته است . در این میان، نهادهای شبه‌قضایی و اداری نقش مهمی در تحقق یا نقض حقوق شهروندان ایفا می‌کنند. کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مراجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی، واجد صلاحیتی گسترده در صدور آرایی است که مستقیماً بر حقوق مالکیت، حق مسکن، اصل تناسب جرم و مجازات و حق دادرسی منصفانه شهروندان تأثیر می‌گذارد (امامی، ۱۴۰۰). از این‌رو، نحوه استدلال، ماهیت تصمیمات و میزان توجه این کمیسیون به موازین حقوق شهروندی، از اهمیت بسزایی برخوردار است. با وجود اهمیت عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰، بررسی‌ها نشان می‌دهد که در بسیاری از آرای صادره، ملاحظات حقوق شهروندی به‌صورت نظام‌مند و صریح مورد توجه قرار نمی‌گیرد و گاه تصمیمات اتخاذشده با اصولی چون شفافیت، تناسب، حق دفاع و امنیت قضایی شهروندان در تعارض قرار می‌گیرد . این مسئله نه‌تنها موجب افزایش نارضایتی عمومی و طرح دعاوی در دیوان عدالت اداری شده، بلکه چالش‌هایی جدی در زمینه حاکمیت قانون و اعتماد عمومی به نهادهای اداری ایجاد کرده است. بر این اساس، مقاله حاضر با هدف ارزیابی جایگاه حقوق شهروندی در آرای صادره کمیسیون ماده ۱۰۰، در پی آن است تا با تحلیل حقوقی آرای منتخب این کمیسیون، میزان انطباق آن‌ها با اصول و مؤلفه‌های حقوق شهروندی را بررسی کرده و ضمن شناسایی چالش‌ها و کاستی‌ها، راهکارهایی برای ارتقای رویکرد حقوق‌مدار در تصمیم‌گیری‌های این مرجع ارائه دهد.

۲-تعریف حقوق شهروندی

حقوق شهروندی به مجموعه‌ای از حقوق، آزادی‌ها و امتیازات قانونی اطلاق می‌شود که به موجب آن، هر فرد به اعتبار عضویت در جامعه سیاسی یک دولت، از حمایت‌های حقوقی خاصی برخوردار شده و می‌تواند در چارچوب قانون از حقوق مدنی، سیاسی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی بهره‌مند گردد. این حقوق با هدف تضمین کرامت انسانی، تأمین عدالت، ایجاد برابری در برابر قانون و تنظیم رابطه متقابل دولت و شهروندان شناسایی و تضمین می‌شود (هاشمی، ۱۳۹۸). بر اساس دیدگاهی دیگر، حقوق شهروندی شامل حقوقی است که دولت مکلف به رعایت و حمایت از آن‌ها در فرآیند تصمیم‌گیری‌ها و اقدامات اداری و قضایی بوده و نقض آن‌ها می‌تواند موجب مسئولیت حقوقی نهادهای عمومی گردد. از این منظر، حقوق شهروندی نقش مهمی در تحقق حاکمیت قانون و اعتماد عمومی به نهادهای حکومتی ایفا می‌کند.

۳-جایگاه حقوق شهروندی در نظام حقوق اداری شهرداری‌ها در ایران

در نظام اداری ایران، حقوق شهروندی به‌عنوان یکی از اصول بنیادین اداره امور عمومی شناخته شده و در اسناد ملی از جمله حقوق شهروندی در نظام اداری که در سال ۱۳۹۵ به تصویب شورای عالی اداری رسیده، مورد تأکید قرار گرفته است. این سند بر اداره امور کشور بر اساس قانون‌مداری، پاسخ‌گویی، شفافیت، عدالت و انصاف توسط همه دستگاه‌های اجرایی تاکید می‌کند و ضامن رعایت حقوق شهروندان در فرآیندهای اداری است (شورای عالی اداری، ۱۳۹۵؛ حقوق شهروندی در نظام اداری). شهرداری‌ها به‌عنوان نهادهای اجرایی محلی یکی از مهم‌ترین بازیگران در پیاده‌سازی این اصول هستند، زیرا تصمیمات آنها – از جمله در رسیدگی به تخلفات ساختمانی – می‌تواند مستقیماً بر حقوقی همچون مالکیت، سکونت، بهره‌مندی از خدمات عمومی و مشارکت اجتماعی تأثیر بگذارد. هم‌چنین حقوق شهروندی در نظام اداری صرفاً یک الزام اخلاقی نیست، بلکه به‌عنوان چارچوبی حقوقی و نهادی برای تضمین حاکمیت قانون، عدالت اداری و پاسخ‌گویی دولت به مردم تعریف شده است (شورای عالی اداری، ۱۳۹۵؛ حقوق شهروندی در نظام اداری .(از این منظر، جایگاه حقوق شهروندی در شهرداری‌ها نه تنها به الزام به رعایت حقوق در رفتار اداری محدود می‌شود، بلکه به بهبود کیفیت تعامل دولت–شهروند و ارتقای مشروعیت تصمیمات نهادهای شهری نیز کمک می‌کند.

۴-ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر با حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی با تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آن که ساختمان در زمین محصور با غیر محصور واقع باشد، جلوگیری نماید. (پایگاه اطلاع رسانی کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری تهران)

۵-تخلفات در کمیسیون ماده صد

کمیسیون ماده صد فعالیت خود را در تاریخ ۱۳۵۲/۵/۱۷ در شهرهای مختلف به استناد تبصره یک ماده صد اصلاحی آغاز نمود و تشکیلات لازم در این راستا قبل از انقلاب اسلامی رسمیت یافت. این کمیسیون مدتی پس از انقلاب اسلامی به دلیل عدم تطابق با احکام شرعی تعطیل گردید تا سرانجام با حکم امام خمینی در سال ۱۳۶۷ فعالیت خود را رسما آغاز کرد. فرایند بررسی پرونده های تخلفات در کمیسیون ماده صد در هشت مرحله می باشد.

جدول۱- فرایند بررسی تخلفات در کمیسیون ماده صد

مرحله	فرآیند
مرحله ۱	شناسایی تخلف و اعلام به کمیسیون توسط شهرداری
مرحله ۲	گزارش تخلف ساختمانی توسط واحد نظارت با کارشناسان بازدید
مرحله ۳	تشکیل پرونده ارجاع پرونده به کمیسیون توسط دبیرخانه کمیسیون
مرحله ۴	اعلام موضوع تخلف ساختمانی به مالک توسط اخطاریه
مرحله ۵	ارسال پرونده ساختمانی به دبیرخانه و ثبت در رایانه
مرحله ۶	اعلام به ذینفع برای ارسال توضیحات کتبی
مرحله ۷	طرح پرونده در کمیسیون و صدور رای
مرحله ۸	ابلاغ تصمیم کمیسیون به مالک

۶-طبقه بندی تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده صد

تخلفات ساختمانی معمولا علاوه بر نداشتن پروانه یا مغایرت یا مفاد پروانه صادره با تخلف یا تخلفات دیگری همراه است. هر یک از این موارد قواعد و مقررات خاصی دارد که می بایست در گزارش ارسالی شهرداری به کمیسیون دقیقا مورد توجه قرار گیرد و اعضاء کمیسیون نیز به هنگام بررسی پرونده ها با عنایت به تخلفات مذکور تصمیم گیری نمایند(طالبی، ۱۴۰۴). بر این اساس تخلفات در ساختمان ها در ۵ حوزه تقسیم بندی و بررسی می شوند که این حوزه ها مطابق جدول زیر ارائه شده است:

جدول۲- طبقه بندی پنج گانه تخلفات ساختمانی و مصادیق آن

نوع تخلف	مصداق ۱	مصداق ۲
۱ – تخلفات عدم رعایت اصول شهرسازی	کاربری زمین تراکم ساختمانی نحوه استقرار ساختمان در زمین اشراف به املاک مجاور سطح اشغال ساختمان در زمین حداکثر ارتفاع ساختمان ضوابط مربوط به تفکیک زمین حداقل ابعاد حیاط	حریم برای ساختمان های خاص با اهمیت امنیتی با بهداشتی حداقل تعداد پارکینگ پیش آمدگی ساختمان در ملک یا معبر عمومی رعایت برهای اصلاحی و عرض معابر عمومی موجود
۲- تخلفات عدم رعایت امور بهداشتی	بهره مندی از نور طبیعی	خواب یا نشیمن
۳- تخلفات عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا	نادیده گرفتن آیین نامه ۲۸۰۰	استفاده از مصالح ساختمانی نامناسب
۴- نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان	رعایت نکردن یخ ۴۵ درجه	بیرون زدگی نما در طبقات براساس ضوابط شهرداری نباشد
۵ – سایر تخلفات	عدم رعایت شرایط ویژه مربوط به ساختمان های با کاربری عمومی	استفاده نامتناسب از ساختمان

۷-فرآیند حقوقی رسیدگی به تخلفات ساختمانی

پس از وقوع تخلف ساختمانی و مشخص شدن آن حالت حقوقی ایجاد می‌شود که پس از سیر مراحل قانونی دعوایی به طرفیت متداعین یعنی شاکی و متشاکی عنه نزد مرجع ذیربط و ذیصلاح برای رسیدگی و صدور رأی و اجرای رأی صادره مطرح می شود. این مرجع رسیدگی کننده به تخلفات ساختمانی جز مجموعه شهرداری نمی باشد و دارای شخصیت حقوقی مستقل است. ترکیب کمیسیون ماده ۱۰۰ به لحاظ حضور نمایندگان قوه مجریه، قوه قضائیه و نمایندگان منتخب محلی ویژگی خاص و قابل پشتوانه ای را به دنبال دارد. اما هیچ ضرورتی ندارد که این اعضا مستقیما توسط وزیر دستگاه مربوطه انتخاب شوند و این اختیار

میتواند به معاونین و مدیران کل تفویض شود. آراء این کمیسیون با اکثریت اعضا یعنی با دو رأی موافق از حیث قانونی دارای اعتبار می‌باشد. نماینده شورای شهر میبایست لزوما عضو اصلی شورای اسلامی شهر باشد و همچنین نماینده دادگستری نیز لزوما از قضات محترم بوده و ابلاغ قضایی داشته باشد. ضمنا حضور شهردار به عنوان نماینده شهرداری نیز بلامانع می‌باشد. (ابراهیمی، ۱۳۹۴) دو وظیفه اصلی که به عهده کمیسیون ماده ۱۰۰ است، این است که ساختمان احداث شده را با اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی تطبیق داده و عدم انطباق آن را با اصول مذکور اعلام دارد شایان ذکر است که رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ ارتباط مستقیم با حقوق شهروندان دارد وظیفه قانونی حکم دلالت میکند که اعضای محترم کمیسیون نهایت همت و دقت خود را در راستای صدور رأی قانونی و توجه حقوق شهروندی به کار گیرند و به محتوای نظرات کارشناسی اهل فن و افراد بصیر و حتی به توضیحات و دفاع مالک یا ذینفع توجه مضاعف نمایند و صرف استناد به اظهارات و ادعای شهرداری دال بر اینکه اصول فنی و شهرسازی و بهداشتی رعایت نشده است برای صدور رأی کافی نیست چون شهرداری مدعی و شاکی پرونده مطروحه در کمیسیون می‌باشد و کمیسیون بایستی مواقع بیطرفی اش را در همه حال رعایت نماید و به عنوان مرجع بی طرف، قضاوت صحیح و منطبق با قوانین را بین شهرداری و ذینفع اعمال نماید و به قضاوت جامع و مانع ارائه کند، حال اگر در حین رسیدگی کمیسیون بدون در نظر گرفتن حقوق ذینفع و بدون توجه به رعایت تشریفات اقدام به صدور رأی نماید و خسارت مادی و معنوی متوجه مالک یا ذینفع گردید و این امر ناشی از تفسیر یا اشتباه اعضا کمیسیون باشد این خسارت بر اساس اصول کلی حقوقی و به خصوص بر اساس اصل ۱۷۱ قانون اساسی که در این رابطه مقرر داشته است: «هر گاه در اثر تقصیر یا اشتباه قاضی در موضوع حکم یا در تطبیق حکم بر موارد خاص ضرر مادی یا معنوی متوجه کسی گردد، در صورت تقصیر، مقصر طبق موازین اسلامی ضامن است و در غیر این صورت خسارت به وسیله دولت جبران می شود و در هر حال از متهم اعاده حیثیت می‌شود» قابل جبران است.

جدول۳-فرآیند بررسی تخلفات در کمیسیون ماده صد

مرحله	فرآیند
مرحله۱	شناسایی تخلف و اعلام به کمیسیون توسط شهرداری
مرحله۲	گزارش تخلف شاختمانی توسط واحد نظارت با کارشناسان بازدید
مرحله۳	تشکیل پرونده ارجاع پرونده به کمیسیون توسط دبیرخانه کمیسیون
مرحله۴	اعلم موضوع تخلف ساختمانی به مالک توسط اخطاریه
مرحله۵	ارسال پرونده ساختمانی به دبیرخانه و ثبت در رایانه
مرحله۶	اعلام به ذینفع برای ارسال توضیحات کتبی
مرحله۷	طرح پرونده در کیسیون و صدور رای
مرحله۸	ابلاغ تصمیم کمیسوین به مالک

احکام مقرر در ماده ۱۰۰ و تبصره های ذیل آن اختصاص به تخلفات ساختمانی در داخل محدوده و حریم شهر را دارد و خارج از محدوده و حریم شهر را در بر نمیگیرد رسیدگی به تخلفات ساختمانی واقع در خارج از حوزه و حریم شهر مربوط به کمیسیون بند ۲ ماده آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب سال ۱۳۵۵ می‌باشد. محدوده قانونی عبارت است از محدوده خدماتی بعلاوه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع منظور گردیده است. البته در شهرهایی که فاقد طرح جامع هستند محدوده قانونی همان حدود حوزه شهرداری است که بر اساس ماده ۲ قانون شهرداری تعیین میگردد و ماده ۲ قانون شهرداری در ارتباط با حدود حوزه شهرداری میگوید حدود حوزه در شهرداری بوسیله شورای اسلامی شهر تعیین و پس از موافقت شورای شهرستان و تصویب وزارت کشور قابل اجراست. حریم مصوب شهرها که در برگیرنده محدوده قانونی بوده و در اجرای ماده ۹۹ قانون شهرداری تعیین شده می‌شود چنان چه محدوده نهایی طرح‌های مذکور حریم استحفاظی محسوب شود در این صورت انجام اقداماتی از قبیل صدور پروانه ساختمانی، مساحت زیربنا و. ... موضوع آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ بر روی اراضی حد فاصل بین محدوده قانونی با حریم مصوب شهر و محدوده نهایی طرح های مذکور بر اساس مقررات آیین نامه مزبور و با رعایت تقسیمات شورای عالی معماری و شهرسازی صورت خواهد گرفت. حال این سؤال مطرح است که آیا با توجه به حدیث مشهور نبوی که فرموده «الناس مسلطون علی اموالهم و علی انفسهم» مالک حق هر گونه تصرف را در ملک خود دارد در جایی که ماده ۳۰ قانون مدنی نیز از این امر پیروی نموده است. این قاعده که در زبان حقوقی تسلیط نامیده می شود توسط ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها محدود شده است. همچنان که در تبصره ۶ ماده ۱۰۰ قانون گذار به لحاظ اهمیت معابر عمومی، شهرداری‌ها را مکلف به جلوگیری از ساخت و ساز و تجاوز به معابر نموده است. دلیل این امر نیز این است که چون رسیدگی در کمیسیون ماده ۱۰۰ یک عمل اداری است نه قضایی و چون در رسیدگی اداری هدف تأمین منافع عمومی است و انجام ساخت و ساز در سطح شهر بدون پذیرش ضوابط تعیین شده و رعایت سرانه ها و مراکز بهداشتی و درمانی و آموزشی، خدشه ای را بر حقوق سایرین و

عامه شهروندان وارد میکند بنابر این به نظر می رسد در حقوق عمومی تامین منافع و مصالح عمومی مدنظر است و محدودیت عمل مالکانه در تبصره های ذیل ماده ۱۰۰، منطبق با قواعد ترجیحی است که برای عمل اداری قابل اعمال است. رسیدگی به پرونده های تخلفات ساختمانی مبتنی بر دو مرحله است تحت مرحله بدوی و مرحله تجدید نظر و در ابتدا آرای کمیسیون بصورت بدوی صادر می شود و شهرداری یا مالک و یا قائم مقام او مطابق تبصره ۱۰ ماده ۱۰۰ ظرف مدت ۱۰ روز می توانند اعتراض خود را نسبت به رأی صادره به صورت کتبی تسلیم دبیرخانه شهرداری نمایند، چنانچه ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ رأی صادره مرحله بدوی، ذینفع یا مالک رسما بصورت مکتوب اعتراض خود را اعلام نکند، رأی قطعی و قابل اجرا خواهد بود. طبق ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی هیچ دادگاهی نمی تواند به دعوایی رسیدگی کند مگر اینکه شخص با اشخاص ذینفع رسیدگی به دعوا را مطابق مقررات قانون درخواست نموده باشند. در ارتباط با تخلفات ساختمانی شهرداری به عنوان خواهان و یا شاکی پرونده ها محسوب میگردد ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب سال ۱۳۵۱ و همچنین بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری دلالت بر شاکی بودن شهرداری دارد و هر شهروند به جهت وظیفه ای که متوجه اوست فقط می تواند تخلفات بدون پروانه را به شهرداری اطلاع دهد. (ابراهیمی، ۱۳۹۴) شکایت از تخلفات ساختمانی و گزارش آن به کمیسیون ماده ۱۰۰ مطابق قوانین مصوب حق مسلم شهرداری است، اما آیا شهرداری قادر است همانند اشخاص از اعمال حق خود صرف نظر و اجتناب نماید و این حق معین خود را اسقاط نماید. آن چه در این رابطه روشن است بحث عمومی بودن وظایف شهرداری است. شهرداری یک نهاد خصوصی نیست بلکه یک موسسه عمومی غیر دولتی است و دارای اموال اختصاصی و اموال عمومی است و در حقیقت کنترل تخلفات ساختمانی را به نمایندگی از طرف کلیه شهروندان به عهده دارد و علی الاصول اختیار شهرداری در ارتباط با مسائل تخلفات چیزی شبیه اختیارات او در اموال عمومی است و این حق قابل اسقاط نمی باشد. در حال حاضر آرا قطعی کمیسیون ماده ۱۰۰، اعم از آرای صادره کمیسیون بدوی و تجدید نظر، وفق بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت مصوب۴/ ۱۱ / ۱۳۶۰ قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری است و در این خصوص مقرر می دارد رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی دادگاه های اداری، هیأتهای بازرسی و کمیسیون هایی مانند کمیسیون مالیاتی، شورای کارگاه، هیات حل اختلاف کارگر و کارفرما، کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، کمیسیون موضوع ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و منابع طبیعی منحصرا از حیث نقض قوانین و مقررات و یا مخالفت با آنها در دیوان عدالت اداری صورت می پذیرد (زبان دان، ۱۴۰۴).

جدول٤-جدول فرایند بررسی تخلفات در کمیسیون تجدید نظر ماده صد

مرحله	فرآیند
مرحله۱	اعتراض مالک به رای صادره
مرحله۲	ارجاع پرونده توسط شهرداری به کمیسیون
مرحله۳	ارجاع به دبیرخانه کمیسیون
مرحله۴	بررسی مدارک و بازدید از محل در صورت لزوم
مرحله۵	طرح موضوع کمیسیون تجدید نظر
مرحله۶	صدور رای
مرحله۷	ابلاغ رای صادره

بر اساس تحلیل آماری صورت گرفته ۶۰ درصد آرای صادره توسط کمیسیون در مرحله بدوی تایید شده و تنها ۳۵ آرا مورد تجدید نظر خواهی واقع می‌شوند و از این میان فقط ۵ درصد از آرا منتهی به شکایت در دیوان عدالت اداری می‌شود. برای شکایت به دیوان عدالت اداری محدودیت زمانی وجود ندارد. در این دیوان رسیدگی به صورت شکلی است و باب رسیدگی پس از سیر در مرحله تجدید نظر بسته خواهد شد و بعد از آن رسیدگی ماهیتی وجود ندارد و قاضی دیوان هم التقاتی به ماهیت قضیه ندارد. شاکی می تواند به منظور جلوگیری از خسارات احتمالی از اجرای رأی شهرداری، دستور توقف از عملیات اجرایی را بنماید که در این صورت چنان چه به فوریت دستور توقف اجرای آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ صادر گردد، شهرداری تا صدور رأی قطعی دیوان نمی تواند رأی صادره را به اجرا بگذارد. با توجه به مدت ۱۰ روزه جهت ارسال کتبی توضیحات و دلایل برای مالک یا ذینفع، قانون گذار حضور متخلف را در جلسه کمیسیون ماده ۱۰۰ ضروری ندانسته ولیکن منعی هم ندارد و چه بسا پذیرفتن دفاع حضوری در نظام های قضایی که آزادی حق دفاع را برای اتهامات پذیرفته اند به نوعی رعایت حقوق شهروندی محسوب می‌شود لذا به جهت کثرت پرونده های مطروحه در کمیسیون و جلوگیری از اطاله دادرسی این محرومیت ایجاد میگردد، در حالی که حضور نماینده شهرداری اگر چه بدون حق رأی شبهه رأی یک طرفه را ایجاد مینماید. تخلفات ساختمانی ماهیتی از نوع جرایم غیر کیفری هستند زیرا جهت اعتراض به دیوان عدالت اداری ارجاع می‌شوند و از سوی دیگر جریمه ها از نوع جزای نقدی محسوب نمی شوند چون در

صورت عدم پرداخن جریمه، بازداشت فرد ممکن نیست و فقط شهرداری پرونده را به همان کمیسیون صادر کننده رأی جریمه می فرستد تا حکم دیگری صادر شود.

۸-ویژگی آرای کمیسیون ماده ۱۰۰

۱ - مستند بودن آراء : آرای کمیسیون می بایستی به استناد به یکی از تبصره های ذیل ماده ۱۰۰ صادر و ابلاغ گردد.

۲- عدم برخورداری از تعلیق و تخفیف و تشدید: احکام تخلفات ساختمانی از نظر ماهیتی مانند موضوعات و احکام کیفری نیست و بدین جهت مقررات خاص مربوط به آیین دادرسی کیفری که قابل اعمال در زمینه جرایم و مجازات ها است درباره احکام تخلفات ساختمانی مصداق ندارد و قابل تعمیم نیست و از طرف دیگر مقررات راجع به تخفیف و تعلیق و تشدید ارتباط با شخص محکوم دارد حال آنکه در تخلفات ساختمانی اعمال مقررات برای ساختمان است. در مورد تخلفات ساختمانی، جریمه ریالی دارای حداقل و حداکثر است و اعضاء فقط میتوانند حداقل یا حداکثر جریمه را برای متخلف اعمال نمایند

۳- معلوم بودن آدرس ذینفع و ساختمان مورد نظر: در موقع صدور رأی حتما آدرس و کروکی محل با ذکر موقعیت و حدود اربعه دقیق ضرورت دارد.

٤-- تاریخ جلسه و امضای اعضای کمیسیون : اگر رأی بدون امضاء اعضا به ذینفع و یا مالک ابلاغ گردد فاقد وجاهت قانونی است و برای اعتبار رأی، امضای کلیه اعضاء ضرورت دارد.

۵- منظور از ذینفع مقرر: در قانون ماده ۱۰۰ همان مالک یا قائم مقام مالک یعنی مستأجر که به عنوان قائم مقام مالک در استیفای منافع بوده و در مدت اجاره هم به عنوان مال منافع می‌باشد. در حقیقت قانونگذار بر این موضوع وقوف داشته که در بعضی اوقات متأجر و صاحب فوق سرقفلی دارای حقوق قانونی است که اگر حق برای وی منظور نگردد ممکن است. خسارت سنگین متوجه ذینفع شود که حتی مالک بنا راغب به آن خسارت باشد که با ایجاد تمهیدات قانونی هیچگونه حقوقی در معرض تضییع قرار نمی گیرد(زبان دان، ۱۴۰۴).

۹-نوع برخورد با تخلفات مورد بررسی در کمیسیون های ماده صد

۹-۱- تخلفات عدم اخذ پروانه

بر اساس مفهوم کلی ماده صد تبصره (۱) تخلف مزبور زمانی صورت میگیرد که ساختن بنا در حد مجاز پیش بینی شده برای منطقه با توجه به ساخت زمین و تراکم با اخذ مجوز پروانه ساختمانی از سوی شهرداری همراه نباشد.

ساختمانی که در حوزه استفاده از اراضی مربوط قرار نگرفته باشد، اما در حریم و یا خارج از محدوده و حوزه قانونی شهر باشد. تخلف مزبور تحت عنوان خلاف احداث بنا در محدوده ممنوعه بر طبق تبصره ۱ مطروحه و ساختمان را مشمول رأی تخریب می کند، به استثناء مواردی که ساختمان مزبور و متعلق به کارخانجات صنعتی و بهداشتی باشد که در حریم شهر با توجه به نیاز محصول یا فعالیت آنان، توافق بر ابقای آنان با دریافت جریمه صورت می گیرد و چنانچه بنای بدون پروانه ساختمانی در حوزه استفاده از اراضی مربوطه باشد و اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی را رعایت کرده باشد، کمیسیون ماده صد اقدام به صدور رأی بر اخذ جریمه به ازای هر متر مربع بنای بدون مجوز به میزان یک دهم ارزش معاملاتی یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی را داشته باشد می نماید. (حجتی اشرفی، ۱۳۷۸ :۲۵) بر اساس آمار منطقه دو شهرداری تهران در سال ۹۵ با ۸۴۰ گواهی عدم خلاف و بیش از ۵۰۰۰ گواهی پایان کار ساختمان از این حیث در رتبه نخست قرار دارد.

۹-۲- تخلفات ساختمانی مازاد بر تراکم مجاز

بخشی از ساختمان که به صورت زاید و اضافه بر ساخت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون ماده صد قرار دارد. در صورت ضرورت تخریب می گردد اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی در بر خیابانهای اصلی با خیابان های فرعی و یا کوچه باز یا بن بست رأی به أخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین می گردد. شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. جریمه نباید حد اقل یک دوم کمتر یا از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان به ازای هر متر مربع بنای اضافی بیشتر باشد. (حجتی اشرفی، ۱۳۷۸ : ۲۵)

۹-۳- تخلفات تغییر کاربری

تبصره ۳ ماده صد که در خصوص این نوع تخلف ساختمانی ارائه شده است، در تاریخ ۶/۲۷/ ۱۳۵۸ مورد اصلاح قرار گرفت و بیان می کند که بخشی از ساختمان که به صورت زائد و اضافه بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری و صنعتی و اداری کمیسیون ماده صد قرار دارد، در صورت ضرورت تخریب می گردد. اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان های اصلی و یا خیابان های فرعی) رأی به اخذ جریمه که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. (جریمه نباید از حد اقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد و در صورت عدم پرداخت جریمه، شهرداری از همان کمیسیون تقاضای صدور رأی تخریب می نماید. در خصوص عدم قرارگیری ساختمان در حوزه استفاده بیش بینی در طرح جامع (کاربری مصوب) رأی صادره توسط کمیسیون قطعا تعطیل و اعاده به کاربری مصوب خواهد بود. (قانع و محمدی، ۱۳۹۵ : ۳۹)

۹-۴-تخلفات کسری پارکینگ

در خصوص عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون ماده صد، می تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ، رأی به اخذ جریمه ای که حد اقل بک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته بارکینگ باشد صادر نماید و مساحت پارکینگ با احتساب فضای گردش ۲۵ متر مربع می باشد.

۹-۵-تخلفات عدم رعایت بر اصلاحی

در مورد تجاوز به معابر شهری، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمانی و طرح های مصوب رعایت برهای اصلاحی را نمایند. در صورتی که بر خلاف پروانه و با بدون پروانه ساختمانی تجاوز در این مورد صورت گیرد، شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده را به کمیسیون ماده صد ارسال نماید. (پور محمدی، ۱۳۸۹: ۴۳)

۹-۶-تخلفات عدم رعایت ضوابط شهرسازی

این تخلفات گستره زیادی را در بر گرفته و شامل عناوین متنوع و بسیار زیادی میباشد که بطور خلاصه می تواند تحت عنوان مورد بررسی قرار گیرد و مورد اول عدم رعایت ضوابط و مقررات سازه ای که شامل عدم استحکام بنا، عدم رعایت ضوابط و آیین نامه زلزله و. . . نام برد. یکی دیگر از عناوین عدم رعایت ضوابط و مقررات معماری می باشد که می توان عدم نورگیری مناسب، عدم رعایت ارتفاع طبقات عدم رعایت ضوابط مربوط به شیبهای ساختمانی و هم چنین ضوابط مربوط به نوع نمای ساختمانی و نما سازی را نام برد. سومین عنوان را میتوان عدم رعایت ضوابط و استانداردهای تأسیسات و تجهیزات ساختمانی را نام برد که شامل عدم رعایت ضوابط مربوط به آسانسورها، لوله کشی ها، سیم کشی ها و دیگر تأسیسات ساختمانی میباشد. در ضمن کلیه تخلفات دیگر بر شمرده در موارد قبل شامل این بنا میشوند. با تخلفات صورت گرفته در این خصوص پس از پایان ساختمان برخوردی صورت نمی گیرد ولی در مواردی دیگر تأکید بر اصلاح موردی در زمان تخریب و نوسازی میباشد. (حجتی اشرفی، ۱۳۷۸: ۲۷)

۹-۷-تخلفات ساختمانی و طرح های توسعه شهری

طرح های توسعه شهری عموم کالبدی هستند و در آنها استفاده از اراضی، منطقه بندی و. . . . معین شده و ضوابط و مقررات کلیه موارد فوق تهیه و تنظیم می گردد. تخلفات ساختمانی در واقع بی اعتنایی به نظامات تدوین شده فوق برای فعالیت های ساخت و ساز شهری است به عبارت دیگر و به طور غیر مستقیم تخلفات ساختمانی پی آمد طرح های توسعه شهری است یعنی چون قبل از ظهور طرحهای توسعه شهری و به ویژه قبل از این که چنین طرح هایی وجهه قانونی به خود بگیرند، اصولا محک و میزانی وجود نداشته است تا ساختمانی را بشود در مقایسه با آن خلاف یا درست قلمداد کرد، بنابراین تخلفات ساختمانی اساسا با بودن طرح های توسعه شهری است که معنا و مفهوم پیدا می کند و در جریان و فرآیند اجرای طرح های شهری دو مشکل اساسی زیر ظهور می یابد :

۱- در پی عدم انطباق طرح با نیازهای واقعی شهر و به خاطر عدم مشارکت مردم در جریان اجرای آن حاصل نشده و آنان را به سوی وقوف تخلف سوق داده است.

به عنوان مثال در نظر گرفتن پیلوت در ضوابط معماری شهرهای کوچک و تاکید بر تأمین پارگینگ ها در داخل ساختمان را میتوان ذکر کرد که بدون توجه به شرایط اقتصادی جامعه شهری، فرهنگ آنها و نیز نیازمندی های ترافیکی آنها صورت می گیرد.

۲- تخلف حاصل برخورد و اصطکاک منافع فردی مالک و منافع جمعی جامعه بوده و مالک نه به جهت نارسایی طرح شهری، بلکه به انگیزه کسب منافع بیشتر اقدام به قانون شکنی و عدم رعایت مقررات ساختمان سازی می نماید. همانند تجاوز از درصد مجاز طولی، اشغال صد در صد سطح، ایجاد اضافه بنای مازاد بر تراکم مسکونی، افزایش طبقات و. . . . (بهشتی روی، ۱۳۷۲، ۴۳)

۱۰-ارزیابی جایگاه حقوق شهروندی در آرای صادره کمیسیون ماده ۱۰۰

کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مراجع شبه‌قضایی در نظام حقوق اداری ایران، نقش بسزایی در تعیین سرنوشت حقوقی شهروندان در حوزه ساخت‌وساز شهری ایفا می‌کند. آرای صادره از این کمیسیون، به‌طور مستقیم بر حقوق بنیادینی چون حق مالکیت، حق مسکن، امنیت قضایی و حق برخورداری از دادرسی منصفانه تأثیرگذار است. ازاین‌رو، ارزیابی میزان رعایت حقوق شهروندی در فرآیند رسیدگی و محتوای آرای صادره، امری ضروری به شمار می‌رود.

۱۰-۱-عایت حقوق شهروندی در فرآیند رسیدگی کمیسیون ماده ۱۰۰

یکی از مؤلفه‌های اساسی حقوق شهروندی، تضمین حقوق شکلی شهروندان در فرآیندهای رسیدگی اداری و شبه‌قضایی است. از جمله این حقوق می‌توان به حق اطلاع از اتهام، حق دفاع، حق استماع اظهارات و اصل بی‌طرفی مرجع رسیدگی اشاره کرد. در بسیاری از موارد، فرآیند رسیدگی در کمیسیون ماده ۱۰۰ به‌گونه‌ای است که شهروندان از جزئیات تخلف انتسابی و مستندات مورد استناد شهرداری آگاهی کامل ندارند و این امر امکان دفاع مؤثر را از آنان سلب می‌کند (قاسمی، ۱۳۹۹). علاوه بر این، عدم پیش‌بینی سازوکار مشخص برای حضور مؤثر شهروند یا وکیل وی در جلسات کمیسیون، با اصول دادرسی منصفانه و حقوق شهروندی در تعارض قرار می‌گیرد. حق دفاع به‌عنوان یکی از حقوق بنیادین شهروندان، ایجاب می‌کند که فرد بتواند پیش از صدور رأی، اظهارات و دلایل خود را به‌صورت کامل ارائه نماید؛ امری که در رویه عملی کمیسیون ماده ۱۰۰ همواره مورد توجه قرار نمی‌گیرد .

۱۰-۲-تحلیل محتوای آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ از منظر حقوق شهروندی

محتوای آرای صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ نشان می‌دهد که در بسیاری از موارد، این آرا فاقد استدلال حقوقی کافی و شفاف هستند. یکی از الزامات حقوق شهروندی، مستدل و مستند بودن تصمیمات اداری است؛ زیرا استدلال‌پذیری آرا، امکان نظارت قضایی و اداری و همچنین حق اعتراض مؤثر شهروندان را فراهم می‌سازد. با این حال، در عمل، برخی آرا صرفاً به ذکر تخلف و تعیین مجازات بسنده کرده و به مبانی قانونی و ملاحظات حقوق شهروندی اشاره‌ای ندارند . از سوی دیگر، اصل تناسب میان تخلف و ضمانت اجرا، یکی از اصول مهم حقوق شهروندی است که اقتضا می‌کند مجازات تعیین‌شده با نوع، میزان و آثار تخلف ارتکابی متناسب باشد. بررسی آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ نشان می‌دهد که در برخی موارد، حکم به تخریب یا جریمه‌های سنگین بدون توجه کافی به اوضاع و احوال خاص ملک، وضعیت اقتصادی مالک و امکان اصلاح تخلف صادر می‌شود که این امر می‌تواند منجر به نقض حق مالکیت و اصل عدالت شود .

۱۰-۳-حق مالکیت و امنیت قضایی شهروندان در آرای کمیسیون ماده ۱۰۰

حق مالکیت به‌عنوان یکی از حقوق اساسی شهروندان، در اصول قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مورد حمایت قرار گرفته است. تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰، به‌ویژه در مواردی که منجر به تخریب بنا می‌شود، می‌تواند محدودیت‌های جدی بر این حق وارد سازد. اگرچه اعمال محدودیت بر حق مالکیت در چارچوب قانون امکان‌پذیر است، اما این محدودیت‌ها باید ضروری، متناسب و مبتنی بر موازین حقوق شهروندی باشند . افزون بر این، امنیت قضایی شهروندان ایجاب می‌کند که تصمیمات مراجع اداری قابل پیش‌بینی، شفاف و مبتنی بر قواعد مشخص باشند. صدور آرای متعارض در موارد مشابه و نبود وحدت رویه در تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰، موجب تزلزل امنیت قضایی و کاهش اعتماد عمومی به این نهاد می‌شود.

۱۰-۴-نقش دیوان عدالت اداری در حمایت از حقوق شهروندی در برابر آرای کمیسیون ماده ۱۰۰

دیوان عدالت اداری به‌عنوان مرجع نظارت قضایی بر تصمیمات مراجع اداری، نقش مهمی در حمایت از حقوق شهروندی در برابر آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ ایفا می‌کند. بررسی آرای صادره از دیوان نشان می‌دهد که این مرجع در موارد متعددی، به دلیل عدم رعایت حق دفاع، فقدان استدلال حقوقی یا نقض اصل تناسب، آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ را نقض کرده است (قاسمی، ۱۳۹۹).

این رویه قضایی بیانگر آن است که رعایت حقوق شهروندی نه‌تنها یک الزام اخلاقی و اجتماعی، بلکه یک تعهد حقوقی الزام‌آور برای کمیسیون ماده ۱۰۰ محسوب می‌شود و بی‌توجهی به آن می‌تواند منجر به ابطال تصمیمات صادره گردد.

۱۱-چالش‌ها و راهکارهای ارتقای رعایت حقوق شهروندی در آرای کمیسیون ماده ۱۰۰

با وجود جایگاه مهم کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها در سامان‌دهی ساخت‌وسازهای شهری، عملکرد این مرجع در عمل با چالش‌های متعددی در زمینه رعایت حقوق شهروندی مواجه است. این چالش‌ها هم در سطح مقررات و ساختار حقوقی و هم در مرحله اجرا و رویه عملی قابل مشاهده‌اند. شناسایی دقیق این موانع و ارائه راهکارهای مناسب، گامی اساسی در جهت تحقق حقوق شهروندی و ارتقای کیفیت تصمیم‌گیری‌های اداری محسوب می‌شود.

۱۲-چالش‌های حقوقی و ساختاری مؤثر بر حقوق شهروندی

یکی از مهم‌ترین چالش‌های حقوقی کمیسیون ماده ۱۰۰، ابهام و پراکندگی مقررات حاکم بر صلاحیت‌ها و شیوه رسیدگی این مرجع است. قانون‌گذار در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و تبصره‌های آن، چارچوب کلی رسیدگی را تعیین کرده، اما ضوابط دقیقی در خصوص رعایت حقوق شکلی شهروندان، نحوه استماع دفاعیات و الزام به استدلال حقوقی آرا پیش‌بینی نکرده است. این خلأ تقنینی موجب شده است که رویه‌های متفاوت و گاه سلیقه‌ای در رسیدگی‌ها شکل گیرد که با اصل امنیت قضایی و حقوق شهروندی در تعارض است.

چالش دیگر، ماهیت دوگانه کمیسیون ماده ۱۰۰ به‌عنوان مرجعی اداری ـ شبه‌قضایی است. این وضعیت سبب شده است که در برخی موارد، اصول دادرسی منصفانه که در مراجع قضایی رعایت می‌شود، در این کمیسیون به‌طور کامل اعمال نگردد. عدم الزام قانونی به حضور وکیل، نبود آیین دادرسی مدون و ضعف در تضمین بی‌طرفی اعضا، از جمله مصادیق این چالش ساختاری به شمار می‌رود .

۱۳-چالش‌های اجرایی و رویه‌ای در تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰

در سطح اجرایی، غلبه رویکرد درآمدمحور شهرداری‌ها یکی از مهم‌ترین موانع رعایت حقوق شهروندی در آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ است. در بسیاری از موارد، جریمه‌های نقدی به‌عنوان منبع درآمدی برای شهرداری تلقی می‌شود و این نگاه می‌تواند بر تصمیمات کمیسیون اثر گذاشته و اصل بی‌طرفی و تناسب را مخدوش سازد .

افزون بر این، ضعف در استدلال‌نویسی آرای صادره و عدم توجه کافی به اوضاع و احوال خاص هر پرونده، موجب صدور تصمیماتی می‌شود که با اصل عدالت اداری و حقوق شهروندی سازگار نیست. صدور آرای کلی و مشابه در پرونده‌های متفاوت، بدون توجه به شرایط خاص ملک، وضعیت مالک و امکان اصلاح تخلف، نمونه‌ای از این چالش رویه‌ای است .

۱۴-راهکارهای حقوقی برای تقویت رعایت حقوق شهروندی

در راستای ارتقای رعایت حقوق شهروندی در آرای کمیسیون ماده ۱۰۰، نخستین و اساسی‌ترین راهکار، اصلاح و تکمیل مقررات قانونی مربوط به این کمیسیون است. تدوین آیین دادرسی خاص برای کمیسیون ماده ۱۰۰، با تأکید بر تضمین حق دفاع، الزام به استدلال حقوقی آرا و شفافیت در فرآیند رسیدگی، می‌تواند نقش مؤثری در حمایت از حقوق شهروندان ایفا کند.

همچنین، پیش‌بینی ضمانت اجرا برای نقض حقوق شهروندی در فرآیند رسیدگی و تصمیم‌گیری، از جمله مسئولیت اداری یا انتظامی اعضای کمیسیون در موارد تخلف آشکار، می‌تواند به تقویت حاکمیت قانون و پاسخ‌گویی این مرجع منجر شود .

۱۵-راهکارهای اجرایی و نهادی

در کنار اصلاحات قانونی، اتخاذ تدابیر اجرایی نیز ضروری است. آموزش مستمر اعضای کمیسیون ماده ۱۰۰ در حوزه حقوق شهروندی، اصول دادرسی منصفانه و رویه‌های دیوان عدالت اداری، می‌تواند سطح آگاهی حقوقی و کیفیت تصمیمات این مرجع را ارتقا دهد. چنین آموزش‌هایی به کاهش تصمیمات سلیقه‌ای و افزایش انطباق آرا با موازین حقوقی کمک خواهد کرد .

افزون بر این، تقویت نقش نظارتی دیوان عدالت اداری و انتشار آرای وحدت رویه در خصوص کمیسیون ماده ۱۰۰، می‌تواند به ایجاد وحدت رویه و افزایش پیش‌بینی‌پذیری تصمیمات منجر شود. شفافیت در عملکرد کمیسیون و دسترسی عمومی به آرای صادره نیز از دیگر راهکارهایی است که در راستای تحقق حقوق شهروندی قابل طرح است.

۱۶-نتیجه‌گیری

یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مراجع شبه‌قضایی در حوزه حقوق شهری، نقش تعیین‌کننده‌ای در تضمین یا تحدید حقوق شهروندی ایفا می‌کند. تصمیمات این کمیسیون به‌طور مستقیم بر حقوق بنیادینی همچون حق مالکیت، حق مسکن، امنیت قضایی و حق برخورداری از دادرسی منصفانه اثرگذار است و ازاین‌رو، رعایت اصول و مؤلفه‌های حقوق شهروندی در فرآیند رسیدگی و محتوای آرای صادره، ضرورتی انکارناپذیر محسوب می‌شود. بررسی انجام‌شده به روش کتابخانه‌ای و تحلیلی حاکی از آن است که اگرچه در چارچوب قانونی کمیسیون ماده ۱۰۰، ظرفیت‌هایی برای رعایت حقوق شهروندی پیش‌بینی شده است، اما در عمل، این حقوق همواره به‌صورت منسجم و نظام‌مند مورد توجه قرار نمی‌گیرد. ضعف در تضمین حقوق شکلی شهروندان، از جمله حق اطلاع، حق دفاع مؤثر و الزام به استدلال حقوقی آرا، از مهم‌ترین چالش‌هایی است که در رویه عملی این کمیسیون مشاهده می‌شود و می‌تواند منجر به نقض اصول دادرسی منصفانه و کاهش اعتماد عمومی به نهادهای اداری گردد. افزون بر این، تحلیل محتوای آرای صادره نشان داد که در برخی موارد، اصل تناسب میان تخلف و ضمانت اجرا و نیز ملاحظات مرتبط با حق مالکیت و شرایط خاص هر پرونده به‌طور کافی رعایت نمی‌شود. غلبه رویکرد درآمدمحور و نبود وحدت رویه در تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰، از جمله عواملی است که امنیت قضایی شهروندان را با چالش مواجه ساخته و زمینه افزایش دعاوی در دیوان عدالت اداری را فراهم کرده است . در این میان، نقش دیوان عدالت اداری در نظارت بر آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ و حمایت از حقوق شهروندی قابل توجه است. رویه این مرجع قضایی نشان می‌دهد که بی‌توجهی به اصول حقوق شهروندی می‌تواند منجر به نقض و ابطال آرای کمیسیون گردد و این امر بیانگر الزام حقوقی رعایت این حقوق در فرآیند تصمیم‌گیری‌های اداری است . در مجموع، تحقق مؤثر حقوق شهروندی در آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ مستلزم اصلاح و تکمیل مقررات قانونی، تدوین آیین دادرسی مشخص، ارتقای سطح آگاهی حقوقی اعضای کمیسیون و تقویت نظارت قضایی است. توجه به این راهکارها می‌تواند ضمن تضمین حقوق شهروندان، به ارتقای کیفیت تصمیمات اداری، تقویت حاکمیت قانون و افزایش اعتماد عمومی به نهادهای مدیریت شهری منجر شود.

منابع

- ابراهیمی، جهانبخش(۱۳۹۴) تخلفات ساختمانی و نحوه رسیدگی آن در حقوق ایران، تهران، نشر خط سوم.
- امامی، سید محمد(۱۴۰۰) حقوق شهروندی و مراجع شبه‌قضایی اداری. تهران: انتشارات میزان.
- بهشتی روی مجید(۱۳۷۲) بررسی آثار کالبدی تخلفات ساختمانی مطالعه موردی شهر تهران پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری تهران دانشگاه تهران.
- پورمحمدی محمدرضا (۱۳۸۹) برنامه ریزی کاربری اراضی شهری؛ چاپ هفتم؛ تهران: انتشارت سمت.
- حجتی اشرفی، غلامرضا (۱۳۷۸) مجموعه عوامل قوانین و مقررات شهرداریها و شوراهای اسلامی، انتشارات گنج دانش.
- زبان دان، مرتضی (۱۴۰۴) بررسی فرآیند رسیدگی به تخلفات ساختمانی با تاکید بر ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها، مجله مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه، دوره ۱۱، شماره ۱، ۱۱۸۸–۱۱۹۸.
- شورای عالی اداری(۱۳۹۵)حقوق شهروندی در نظام اداری(مصوبه شورای عالی اداری ۱۳۹۵/۱۱/۹).
- طالبی، بهروز (۱۴۰۴)نگاهی بر فرایند بررسی تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده صد، مجله جغرافیا، عمران و مدیریت شهری، دوره ۱۰، شماره ۴.
- قاسمی، علی. (۱۳۹۹). تحلیل حقوقی آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری‌ها در پرتو اصول دادرسی منصفانه. فصلنامه پژوهش‌های حقوق عمومی، ۲۲(۳)، ۱۱۵—۱۴۰.
- قانع رامتین و محمدی امید (۱۳۹۵)؛ تخلفات ساختمانی و کمیسیون ماده ۱۰۰؛ تهران: انتشارات اندیشه سبز نوین
- هاشمی، سید محمد(۱۳۹۸)حقوق اساسی جمهوری اسلامی ایران (جلد دوم). تهران: نشر میزان.