



مجموعه قوانین و مقررات مرتبط با کارشناسان رسمی دادگستری

ویژه داوطلبان آزمون کارشناس رسمی رشته راه و ساختمان

شورای عالی کارشناسان رسمی دادگستری

و

مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه

فهرست

موادی از قانون مدنی	۱
موادی از قانون مسئولیت مدنی	۱۷
موادی از قانون شهرداری	۱۹
کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری	۲۹
کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری	۳۱
قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران	۶۳
کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران	۶۶
قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	۶۸
آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها	۷۱
لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها	۷۸
آیین نامه اجرایی ماده یک قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها	۸۰
کمیسیون ماده ۷ آیین نامه اجرایی قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها	۸۵
قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن	۸۸
آیین نامه اجرایی ماده ۵ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظائف آن	۹۲
آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها	۹۳
قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها	۹۶
دستورالعمل اجرایی قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها	۹۹
مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون تعیین محدوده و حریم روستاهای واقع در حریم شهرها	۱۰۲
قانون زمین شهری	۱۰۴
آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری	۱۰۸
قوانین و ضوابط مرتبط با تفکیک و افراز اراضی	۱۱۷
قانون نوسازی و عمران شهری	۱۳۵
آئین نامه اجرائی ماده ۱۲ قانون نوسازی و عمران شهری	۱۴۴
آئین نامه اجرای تبصره «۲» ماده ۱۶ قانون نوسازی و عمران شهری	۱۴۵
آیین نامه اجرایی قانون اصلاح ماده (۱۹) قانون نوسازی و عمران شهری	۱۴۷
آئین نامه اجرائی ماده ۳۱ قانون نوسازی و عمران شهری	۱۴۹
کمیسیون ماده ۷ آیین نامه اجرایی ماده ۳۱ قانون نوسازی و عمران شهری	۱۵۱
قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری	۱۵۳
آیین نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷) قانون حمایت از احياء بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری	۱۵۶

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی	۱۵۹
آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی	۱۶۳
قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها	۱۶۸
قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها	۱۶۹
لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت	۱۷۰
قانون تملک آپارتمانها	۱۷۴
آیین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمانها	۱۷۷
دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها	۱۸۲
قانون پیش فروش ساختمان با اصلاحات و الحاقات بعدی	۱۸۵
آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان با اصلاحات و الحاقات بعدی	۱۸۹
دستورالعمل صدور شناسنامه فنی ساختمان	۱۹۲
قانون روابط موجر و مستأجر	۱۹۳
آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستاجر	۱۹۵
قانون تعیین حریم راههای کشور	۱۹۸
قانون ایمنی راهها و راه آهن	۲۰۰
آیین نامه اجرایی تبصره (۱) ماده (۱۷) اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹	۲۰۴

جهت بازگشت به فهرست کلیدهای ← + Alt را بفشارید

موادی از قانون مدنی

۱-۱ در اموال غیر منقول

۱-۱-۱ تعریف حقوقی مال غیر منقول

تعریف حقوقی این اموال نیز در ماده ۱۲ قانون مدنی به طور دقیق آورده شده است. مطابق این ماده "اموال غیرمنقول به اموالی گفته می شود که نتوان آن را از محلی به محل دیگر انتقال داد، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحوی که انتقال آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود." مانند کوه که به طور ذاتی و آپارتمان که به واسطه عمل انسان غیرقابل حمل می باشند. اموال غیرمنقول خود به چهار دسته تقسیم می شوند که در ادامه تمام آن ها را به شما معرفی کرده ایم.

۱-۱-۲ اموال غیرمنقول ذاتی

اموال غیرمنقول ذاتی به اموالی گفته می شود که به صورت ذاتی و بدون دخالت انسان غیر قابل انتقال باشد. مانند کوه، زمین، معدن و... ممکن است این سوال برای شما پیش بیاید که می توان سنگ های یک معدن را استخراج کرد، پس چرا می گوییم که این اموال غیرمنقول هستند؟ همانطور که در تعریف اموال منقول نیز گفتیم این نقل و انتقال باید به طوری صورت بگیرد که به خود آن مال یا محل آن خرابی وارد نشود. اما از آنجایی که انتقال سنگ های معدنی یا کوه سبب تخریب آن ها می شود پس جز اموال منقول محسوب نمی شوند.

۱-۱-۳ اموال غیرمنقول به دست انسان

نوع دیگری از اموال وجود دارند که به صورت ذاتی غیرمنقول نیستند اما با انجام اعمالی توسط انسان ها به طوری به زمین متصل می شوند که نقل و انتقال آن ها امکان پذیر نمی باشد. مگر اینکه در خود مال یا زمین آن خرابی ایجاد شود. از جمله اموال غیر منقول به واسطه عمل انسان می توان به آپارتمان اشاره کرد. تفاوت این اموال با اموال غیر منقول ذاتی در این می باشد که خاصیت غیر قابل انتقال بودن خود را به صورت مصنوعی به دست آورده اند و اگر این خاصیت را از دست بدهند در دسته اموال منقول قرار می گیرند.

۱-۱-۴ اموال در حکم غیرمنقول

همانطور که مشاهده می کنید اموال منقول و غیر منقول انواع مختلفی دارند که یکی از آن ها نیز اموال در حکم غیرمنقول می باشد. این اموال به راحتی قابل نقل و انتقال هستند اما قانون گذار با در نظر گرفتن ملاحظات احکام مربوط به اموال غیرمنقول را در مورد آن ها مقرر می کند. مطابق با ماده ۱۷ قانون مدنی در صورت وجود دو شرط برخی از اموال منقول ذاتی در دسته اموال در حکم غیرمنقول قرار می گیرند. این دو شرط عبارتند از:

۱. اموال ذاتا منقول باشند.

۲. از آن ها در عمل زراعت و آبیاری استفاده شود.

بنابراین حیوانات و اشیایی که مالک از آن ها برای عمل زراعت استفاده می کند مانند گاو، ادوات زراعت، تخم و... جزء اموال در حکم غیر منقول می باشند.

۱-۱-۵ اموال غیر منقول تبعی

غیرمنقول تبعی نیز به اموالی گفته می شود که نمی توان آن ها را دید و لمس کرد. این اموال شامل برخی از حقوق و دعاوی می شوند که در ماده ۱۸ قانون مدنی به سه مورد از آن ها اشاره شده است:

حق انتفاع از اشیا غیرمنقول

حق ارتفاع نسبت به املاک

دعاوی مربوط به اموال غیر منقول مانند دعاوی خلع ید

۱-۱-۶ مواد قانونی مرتبط

ماده ۱۲ - مال غیرمنقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود .

ماده ۱۳ - اراضی و ابنیه و آسیا و هر چه که در بنا منصوب و عرفا جزء بنا محسوب می شود غیرمنقول است و همچنین است لوله ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا کشیده شده باشد .

ماده ۱۴ - آینه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آنها در صورتی که در بنا یا زمین بکار رفته باشد بطوری که نقل آن موجب نقص یا خرابی خود آن یا محل آن بشود غیرمنقول است .

ماده ۱۸ - حق انتفاع از اشیاء غیرمنقوله مثل حق عمری و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر از قبیل حق العبور و حق المجری و دعاوی راجعه به اموال غیرمنقوله از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن تابع اموال غیرمنقول است .

۱-۲ در اموال منقول

۱-۲-۱ تعریف حقوقی مال منقول

در ماده ۱۹ قانون مدنی به طور کامل به تعریف اموال منقول پرداخته شده است. مطابق با این ماده "اشیایی که نقل و انتقال آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد بدون اینکه به خود یا محل آن خرابی وارد آید منقول است". بنابراین اموال منقول قابلیت حمل و انتقال دارند، بدون آنکه آسیبی به خودشان یا محلشان وارد شود. مانند خودرو، فرش، دوچرخه و... اموال منقول خود به دو دسته اموال منقول ذاتی و اموال در حکم منقول تقسیم می شوند.

۱-۲-۲ اقسام مال منقول

۱. اموال منقول ذاتی

به اموالی گفته می شود که قابل انتقال و لمس باشد. مانند فرش که قابل لمس بوده و می توان بدون آن که آسیب ببیند، آن را منتقل کرد. البته ممکن است در برخی موارد قانونگذار با در نظر گرفتن ملاحظات احکام اموال غیر منقول را برای آن ها لحاظ کند.

۲. اموال در حکم منقول

برخی از اموال نیز وجود دارند که قابل لمس نیستند اما قابلیت نقل و انتقال دارد. مانند حق انتفاع و حق سرقفلی و... این اموال به تشخیص محاکم قضایی در دسته اموال منقول قرار گرفته و به آن ها اموال در حکم منقول گفته می شود. دسته بندی این اموال به صورت زیر می باشد:

حق مالکیت یا حق انتفاع از اموال منقول

حقوق افراد در شرکت ها نسبت به سهام آن ها

حقوقی که موضوع آن ها وجه نقد و یا اشیای منقول باشد

حق مخترع نسبت به اختراعات خود (حقوق معنوی)

حق مالف نسبت به تالیفات خود (حقوق معنوی)

۱-۲-۳ مواد قانونی مرتبط

ماده ۱۹ - اشیایی که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد بدون اینکه به خود یا محل آن خرابی وارد آید منقول است.

ماده ۲۰ - کلیه دیون از قبیل قرض و ثمن مبیع و مال الاجاره عین مستاجر از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول است ولو اینکه مبیع یا عین مستاجر از اموال غیر منقوله باشد.

ماده ۲۱ - انواع کشتی های کوچک و بزرگ و قایق ها و آسیا ها و حمام هایی که در روی رودخانه و دریاها ساخته می شود و می توان آنها را حرکت داد و کلیه کارخانه هایی که نظر به طرز ساختمان جزء بنای عمارتی نباشد داخل در منقولات است ولی توقیف بعضی اشیاء مزبوره ممکن است نظر به اهمیت آنها موافق ترتیبات خاصه به عمل آید.

ماده ۲۲ - مصالح بنائی از قبیل سنگ و آجر و غیره که برای بنائی تهیه شده یا به واسطه خرابی از بنا جدا شده باشد مادامی که در بنا بکارنرفته داخل منقول است .

۱-۳ در اموالی که مالک خاص ندارد

قانون مدنی، در تقسیم بندی اموال، اموالی که مالک خاص ندارند یکی از انواع مال به شمار آورده و استفاده از آن ها را با رعایت قوانین مربوط مجاز شناخته است. منظور از این اموال، اموالی است که مالک خاصی برای آن ها نمی توان شناخت، اعم از این که اصلاً مالک نداشته یا مال بدون مالک باشند. بنابراین، اموالی را که مالک خاص ندارند، طبق قانون مدنی، می توان به سه دسته تقسیم کرد:

۱-۳-۱ اقسام اموالی که صاحب خاص ندارند

۱. **مشترکات یا اموال عمومی:** مشترکات عمومی اموالی هستند که متعلق به عموم می باشند و مالک خاصی برای آن ها نیست.

۲. **مباحات:** طبق تعریف، مباحات در ماده ۲۷ قانون مدنی بصورت زیر است:

اموالی که ملک اشخاص نمی باشد و افراد مردم می توانند آنها را مطابق مقررات مُندرجه در این قانون و قوانین مخصوصه مربوطه به هر یک از اقسام مختلفه آنها تَمَلک کرده و یا از آنها استفاده کنند مباحات نامیده می شود مثل اراضی مَوَات یعنی زمین هایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نباشد.

بنابراین مباحات به عنوان اموال بدون مالک دو ویژگی دارند:

نداشتن مالک و سابقه آبادی و احیا (حیواناتی که مالک ندارند)

امکان تملک یا انتفاع از آنها بر طبق قانون

۳. **اموال مجهول المالك:** مالی که مالک دارد ولی مالک آن ها معلوم نیست، و انصراف یا قطع مالکیت (اعراض) مالک از آن مال مشخص نباشد، مال مجهول المالك گفته می شود. و یکی دیگر از اموالی که مالک خاص ندارند است.

۱-۳-۲ مواد قانونی مرتبط

ماده ۲۳ - استفاده از اموالی که مالک خاص ندارد مطابق قوانین مربوطه به آنها خواهد بود .

ماده ۲۴ - هیچکس نمی تواند طرق و شوارع عامه و کوچه هایی را که آخر آنها مسدود نیست تملک نماید .

ماده ۲۵ - هیچکس نمی تواند اموالی را که مورد استفاده عموم است و مالک خاص ندارد از قبیل پلها و کاروانسراها و آب انبارهای عمومی و مدارس قدیمه و میدان گاههای عمومی تملک کند . و همچنین است قنوات و چاهائی که مورد استفاده عموم است

ماده ۲۶ - اموال دولتی که معد است برای مصالح یا انتفاعات عمومی مثل استحکامات و قلاع و خندقها و خاکریزهای نظامی و قورخانه و اسلحه و ذخیره و سفاین جنگی و همچنین اثاثه و ابنیه و عمارات دولتی و سیم های تلگرافی دولتی و موزه ها و کتابخانه های عمومی و آثار تاریخ و امثال آنها و بالجمله آنچه از اموال منقول و غیر منقول که دولت به عنوان مصالح عمومی و منافع ملی در تحت تصرف دارد، قابل تملک خصوصی نیست و همچنین اموالی که موافق مصالح عمومی به ایالت و ولایت یا ناحیه یا شهری اختصاص یافته باشد

ماده ۲۷ - اموالی که ملک اشخاص نمی باشد و افراد مردم می توانند آنها را مطابق مقررات مندرجه در این قانون و قوانین مخصوصه مربوطه به هر یک از اقسام مختلفه آنها تملک کرده و یا از آنها استفاده کنند مباحات نامیده می شود مثل اراضی موات یعنی زمینهای که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نباشد.

ماده ۲۸ - اموال مجهول المالك با اذن حاکم یا ماذون از قبل او به مصارف فقرا می رسد.

۱-۴ در حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت به اموال حاصل می شود

ماده ۲۹ - ممکن است اشخاص نسبت به اموال علاقه های ذیل را دارا باشند :

۱ - مالکیت (اعم از عین یا منفعت)

۲- حق انتفاع

۳- حق ارتفاق به ملک غیر

۱-۴-۱ در مالکیت

۱-۴-۱-۱ تعریف حقوقی مالکیت

رابطه بین اشخاص و اشیاء، به نحوی که موجب هرگونه حق تصرف و انتفاع از عین مزبور باشد؛ مالکیت نام دارد. مالکیت در حقوق ایران به عنوان حقی انحصاری برای تصرف و بهره‌برداری از مال تعریف شده است. این حق که در ماده ۳۰ قانون مدنی تأیید شده، به مالک اجازه می‌دهد که در حدود قانون هرگونه تصرفی در ملک خود داشته باشد. اصل تسلط مالک بر مال خود یکی از اصول بنیادین حقوق اموال است، اما در برخی شرایط، محدودیت‌هایی نظیر مقررات شهرداری، قوانین اراضی ملی و حقوق ارتفاقی ممکن است بر این حق تأثیر بگذارد.

۱-۴-۱-۲ اقسام مالکیت در نظام حقوقی ایران

در نظام حقوقی ایران، مالکیت به اشکال مختلفی وجود دارد.

۱. مالکیت مطلق به این معناست که شخص بدون هیچ محدودیتی، حق استفاده، بهره‌برداری و انتقال ملک را دارد.
۲. مالکیت مشاع زمانی است که چند نفر به صورت مشترک مالک یک ملک باشند، مانند ارثیه‌ای که بین چند وارث تقسیم نشده است.
۳. مالکیت تبعی به مواردی اشاره دارد که مالکیت یک شیء، به طور ضمنی شامل اموال دیگری نیز می‌شود، مانند مالکیت زمین که به طور ضمنی شامل بناهای ساخته‌شده بر آن است.

۱-۴-۱-۳ مواد قانونی مرتبط

ماده ۳۰ - هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد .

ماده ۳۱ - هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی تواند بیرون کرد مگر به حکم قانون .

ماده ۳۲ - تمام ثمرات و متعلقات اموال منقوله و غیرمنقوله که طبعاً یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد بالتبع مال مالک اموال مزبوره است .

ماده ۳۵ - تصرف بعنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود .

ماده ۳۶ - تصرفی که ثابت شود ناشی از سبب ملک یا ناقل قانونی نبوده معتبر نخواهد بود.

ماده ۳۷ - اگر متصرف فعلی اقرار کند که ملک سابقاً مال مدعی او بوده است در این صورت مشارالیه نمی تواند برای رد ادعای مالکیت شخص مزبور به تصرف خود استناد کند مگر اینکه ثابت نماید که ملک به ناقل صحیح به او منتقل شده است .

ماده ۳۸ - مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هرکجا بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و فرار گرفتن دارد مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد .

ماده ۳۹ - هر بنا و درخت که در روی زمین است و همچنین هر بنا و حفری که در زیر زمین است ملک مالک آن زمین محسوب می شود مگر اینکه خلاف آن ثابت شود .

۱-۴-۲ در حق انتفاع

در قانون مدنی حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد، استفاده کند. در حق انتفاع، مال در مالکیت شخصی دیگر است و منافع نیز ملک شخص دیگری است و فقط شخص دارای حق انتفاع، حق استفاده و بهره‌برداری از آن را دارد، نه حق مالکیت بر آن.

حق انتفاع یکی از شاخه‌ها و مراتب مالکیت است که طی قراردادی به شخص واگذار می‌شود، پس جزء اموال وی محسوب می‌شود.

مال موضوع حق انتفاع دارای دو صاحب حق می‌باشد:

- منتفع، که حق استفاده و بهره‌برداری از عین به او واگذار شده است؛
- مالک، که صاحب عین است و در اثر قرارداد، سهم بزرگی از حقوق خود را به منتفع واگذار کرده است.

۱-۴-۲-۱ اقسام حق انتفاع

حق انتفاع به معنی خاص به پنج قسم است:

۱. عمرا

عمرا که به موجب قراردادی حق استفاده از ملک به مدت عمر خود مالک یا عمر منتفع یا شخص دیگری به منتفع واگذار شده باشد. چون مدت واگذاری و قرارداد به مدت عمر مالک یا طرف قرارداد یا شخص دیگری بیرون از قرارداد می‌باشد، به این قرارداد، عمرا گفته می‌شود.

۲. رقبا

اگر مدت حق انتفاع معین باشد، به این حق انتفاع رقبا گفته می‌شود.

۳. سکنا

اگر حق انتفاع در مورد سکونت در مسکنی باشد، حق سکنا نامیده می‌شود.

این حق ممکن است به مدت عمر مالک یا منتفع یا شخص ثالث و یا به مدت معین باشد.

۴. حبس مطلق

اگر حق انتفاع به طور مطلق و بدون قید مدت به کسی داده شود، آن را حبس مطلق می‌گویند و این حق تا فوت مالک خواهد بود مگر این که مالک قبل از فوت خود رجوع نماید، بنابراین در این نوع از حق انتفاع برخلاف اقسام دیگر، مالک حق رجوع دارد و همواره می‌تواند قرارداد حق انتفاع را بر هم زند و در اصطلاح گفته می‌شود که حبس مطلق عقد جایز است و طرفین هر وقت که مایل باشند می‌توانند آن را بر هم بزنند.

۵. حبس مؤبد

قرارداد حق انتفاع به طور نامحدود و همیشگی می‌باشد و اگر به امور عام المنفعه و خیریه اختصاص داده شده باشد، تابع احکام وقف خواهد بود.

۱-۴-۲-۲ مواد قانونی مرتبط

ماده ۴۰ - حق انتفاع عبارت از حقی است که بموجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است مالک خاصی ندارد استفاده کند

ماده ۴۱ - عمری حق انتفاعی است که بموجب عقدی از طرف مالک برای شخص ب مدت عمر خود یا عمر مُنتفع و یا عمر شخص ثالثی برقرار شده باشد.

ماده ۴۲ - رقبی حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می‌گردد.

ماده ۴۳ - اگر حق انتفاع عبارت از سکونت در مسکنی باشد سکنی یا حق سکنی نامیده میشود و این حق ممکن است بطریق عمری یا بطریق رقبی برقرار شود.

ماده ۴۴ - در صورتیکه مالک برای حق انتفاع مدتی معین نکرده باشد حبس مطلق بوده و حق مزبور تا فوت مالک خواهد بود مگر اینکه مالک قبل از فوت خود رجوع کند.

ماده ۴۵ - در موارد فوق حق انتفاع را فقط درباره شخص یا اشخاصی میتوان برقرار کرد که در حین ایجاد حق مزبور وجود داشته باشند ولی ممکن است حق انتفاع تبعاً برای کسانی هم که در حین عقد بوجود نیامده‌اند برقرار شود و مادامیکه صاحبان حق انتفاع موجود هستند حق مزبور باقی و بعد از انقراض آنها حق زایل می‌گردد.

ماده ۴۶ - حق انتفاع ممکن است فقط نسبت بمالی برقرار شود که استفاده از آن با بقای عین ممکن باشد اعم از اینکه مال مزبور منقول باشد یا غیرمنقول و مشاع باشد یا مفروز.

ماده ۴۷ - در حبس اعم از عمری و غیره، قبض شرط صحت است.

ماده ۴۸ - مُنتفع باید از مالیکه موضوع حق انتفاع است سوء استفاده نکرده و در حفاظت آن تَعَدّی یا تفریط ننماید.

ماده ۴۹ - مخارج لازمه برای نگاهداری مالی که موضوع انتفاع است بر عهده منتفع نیست مگر این که خلاف آن شرط شده باشد.

ماده ۵۰ - اگر مالی که موضوع حق انتفاع است بدون تعدی یا تفریط منتفع تلف شود مشارالیه مسئول آن نخواهد بود.

ماده ۵۱ - حق انتفاع در موارد ذیل زایل میشود:

- ۱- در صورت انقضاء مدت
- ۲- در صورت تلف شدن مالی که موضوع انتفاع است

ماده ۵۲ - در موارد ذیل مُنتفع ضامن تَضَرُّرات مالک است:

- ۱- در صورتیکه مُنتفع از مال موضوع انتفاع سوء استفاده کند
- ۲- در صورتیکه شرایط مقرر از طرف مالک را رعایت ننماید و این عدم رعایت موجب خسارتی بر موضوع حق انتفاع باشد.

ماده ۵۳ - انتقال عین از طرف مالک بغیر موجب بطلان حق انتفاع نمیشود ولی اگر منتقل‌آلیه جاهل باشد که حق انتفاع متعلق بدیگری است اختیار فسخ معامله را خواهد داشت.

۱-۴-۳ در حق ارتفاق

حق ارتفاق، یکی از اصطلاحات علم حقوق است.

به معنی آن دسته از حقوقی است که برای شخص، در ملک دیگری وجود داشته باشد. مثلاً در زمین یا خانه کسی، مجرای فاضلاب یا آب باران زمین یا خانه دیگری باشد. در این صورت صاحب آن خانه یا زمین نمی‌تواند از استفاده همسایه جلوگیری کند.

حق ارتفاق در واقع چهره‌ای از حق انتفاع است با این تفاوت که حق ارتفاق اختصاص به زمین دارد.

بدین معنا که حق ارتفاق معمولاً در دو ملک مجاور و متصل وجود دارد.

همچنین بر خلاف حق انتفاع این حق به صورت دایمی ایجاد می‌شود و تا زمانی که دارنده حق ارتفاق مالک زمین مجاور باشد، حق ارتفاق باقی است.

۱-۴-۳-۱ تعریف حقوقی حق ارتفاق

در اصطلاح حقوقی نیز حق ارتفاق عبارت از حق کسی در ملک دیگری است، برای کمال استفاده از ملک خود.

حقوق‌دانان در تعریف حق ارتفاق می‌گویند، حق ارتفاق حقی است که به موجب آن صاحب ملکی به اعتبار مالکیت خود، می‌تواند از ملک دیگری استفاده کند. مانند حق عبور، یا ناودان و یا حق داشتن پنجره.

مثلاً کسی برای آبیاری و یا رفتن به ملک خود، می‌تواند از ملک دیگری عبور نماید.

این حق از آثار مالکیت است.

۱-۴-۳-۲ خصوصیات حق ارتفاق به شرح است:

۱. قائم به ملک بودن

حق ارتفاق قائم به ملک است و اختصاص به زمین دارد، یعنی این که به سود مالک زمین خاصی برقرار می‌شود و هر کسی که مالک زمینی شد، می‌تواند از این حق استفاده کند و به طور معمولی حق ارتفاق در دو زمین متصل و نزدیک به هم به وجود می‌آید.

۲. تابع ملک بودن

حق ارتفاق تابع ملک و فرع بر مالکیت زمین است به این معنی که نمی‌توان آن را جداگانه به دیگری انتقال داد و همواره با زمین منتقل می‌شود.

۳. دایمی بودن

حق ارتفاق دایمی است، اگرچه مالک می‌تواند برای مدت محدودی برای دیگری حق ارتفاق ایجاد کند.

۴. قابل تقسیم نبودن

حق ارتفاق قابل تقسیم نیست، منظور این است که اگر حق ارتفاق به سود ملکی مشاع (مشترک) برقرار شده باشد، پس از تقسیم ملک، حق ارتفاق فقط به سود یکی نخواهد بود و هر کدام به طور مستقل حق استفاده از این حق را خواهند داشت همان‌طور که ماده ۱۰۳ قانون مدنی بیان‌گر آن است.

۵. تفاوت با حق انتفاع

به طور کلی می‌توان فرقی‌های حق ارتفاق و حق انتفاع را در موارد ذیل بیان کرد:

- حق ارتفاق اختصاص به غیر منقول دارد، ولی حق انتفاع ممکن است به مال منقول یا غیرمنقول اختصاص یابد؛
- حق ارتفاق برای ملک است ولی حق انتفاع برای شخص؛
- حق ارتفاق دایمی است لیکن حق انتفاع جز در موارد خاص، موقت است.

۱-۴-۳-۳ اسباب ایجاد حق ارتفاق

حق ارتفاق با شیوه‌های ذیل ایجاد می‌شود:

۱. قرارداد

قرارداد که به طور معمول حق ارتفاق با همین شیوه ایجاد می‌شود همان‌طوری که ماده ۹۴ قانون مدنی در این زمینه مقرر می‌دارد که صاحبان املاک می‌توانند در ملک خود هر حقی را که بخواهند نسبت به دیگری ایجاد کنند.
پس مالک زمین و ملک می‌تواند، با قراردادی حق عبور یا حقوق دیگری را به شخصی واگذار کند.

۲. قانون

ممکن است حق ارتفاق ناشی از حکم مستقیم قانون و مربوط به وضع طبیعی املاک باشد. مثلاً زمینی که بالاتر از زمین دیگر است، بر حسب طبیعت که قانون نیز آن را محترم می‌شمارد، دارای حق ارتفاق برای فاضلاب و آب باران نسبت به زمین پایین‌تر است، همان‌طوری که ماده ۹۵ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هرگاه زمین یا خانه کسی، مجرای فاضلاب یا آب باران کسی بوده، صاحب آن خانه یا زمین نمی‌تواند جلوگیری از آن کند، مگر در صورتی که عدم استحقاق او معلوم باشد.»

۱-۴-۳-۴ مواد قانونی مرتبط

ماده ۹۳ - ارتفاق حقی است برای شخص در ملک دیگری.

ماده ۹۴ - صاحبان املاک می‌توانند در ملک خود هر حقی را که بخواهند نسبت به دیگری قرار دهند در این صورت کیفیت استحقاق تابع قرارداد و عقدی است که مطابق آن حق داده شده است.

ماده ۹۵ - هرگاه زمین یا خانه کسی مجرای فاضل آب یا آب باران زمین یا خانه دیگری بوده است صاحب آن خانه یا زمین نمی‌تواند جلوگیری از آن کند مگر در صورتی که عدم استحقاق او معلوم شود.

ماده ۹۶ - چشمه واقع در زمین کسی محکوم به ملکیت صاحب زمین است مگر اینکه دیگری نسبت به آن چشمه عیناً یا انتفاعاً حقی داشته باشد.

ماده ۹۷ - هرگاه کسی از قدیم در خانه یا ملک دیگری مجرای آب به ملک خود یا حق مرور داشته صاحب خانه یا ملک نمی‌تواند مانع آب بردن یا عبور از ملک خود شود و همچنین است سایر حقوق از قبیل حق داشتن درو شبکه و نودان و حق شرب و غیره.

ماده ۹۸ - اگر کسی حق عبور در ملک غیر ندارد ولی صاحب ملک اذن داده باشد که از ملک او عبور کنند هر وقت بخواهد می تواند از اذن خود رجوع کرده و مانع عبور او بشود و همچنین است سایر ارتفاعات .

ماده ۹۹ - هیچکس حق ندارد ناودان خود را بطرف ملک دیگری بگذارد یا آب باران از بام خود به بام یا ملک همسایه جاری کند و یا برف بریزد مگر به اذن او.

ماده ۱۰۰ - اگر مجرای آب شخصی در خانه دیگری باشد و در مجری خرابی به هم رسد بنحوی که عبور آب موجب خسارت خانه شود مالک خانه حق ندارد صاحب مجری را به تعمیر مجری اجبار کند بلکه خود او باید دفع ضرر از خود نماید چنانچه اگر خرابی مجری مانع عبور آب شود مالک خانه ملزم نیست که مجری را تعمیر کند بلکه صاحب حق باید خود رفع مانع کند در این صورت برای تعمیر مجری می تواند داخل خانه یا زمین شود ولیکن بدون ضرورت حق ورود ندارد مگر به اذن صاحب ملک.

ماده ۱۰۱ - هرگاه کسی از آبی که ملک دیگری است بنحوی از انحاء حق انتفاع داشته باشد از قبیل دایر کردن آسیا و امثال آن صاحب آن نمی تواند مجری را تغییر دهد به نحویکه مانع از استفاده حق دیگری باشد.

ماده ۱۰۲ - هرگاه ملکی کلاً یا جزاً به کسی منتقل شود برای آن ملک حق الارتفاقی در ملک دیگر یا در جزء دیگر همان ملک موجود باشد آن حق بحال خود باقی می ماند مگر اینکه خلاف آن تصریح شده باشد.

ماده ۱۰۳ - هرگاه شرکاء ملکی دارای حقوق و منافع باشند و آن ملک مابین شرکاء تقسیم شود هر کدام از آنها بقدر حصه مالک آن حقوق و منافع خواهد بود مثل اینکه اگر ملکی دارای حق عبور در ملک غیر بوده و آن ملک که دارای حق است بین چند نفر تقسیم شود هر یک از آنها حق عبور از همان محلی که سابقاً حق داشته است خواهد داشت .

ماده ۱۰۴ - حق الارتفاق مستلزم وسایل انتفاع از آن حق نیز خواهد بود مثل اینکه اگر کسی حق شرب از چشمه یا حوض یا آب انبار غیر دارد حق عبور تا آن چشمه یا حوض و آب انبار هم برای برداشتن آب دارد.

ماده ۱۰۵ - کسی که حق الارتفاق در ملک غیر دارد مخارجی که برای تمتع از آن حق لازم شود بعهده صاحب حق می باشد مگر اینکه بین او و صاحب ملک برخلاف آن قراری داده شده باشد.

ماده ۱۰۶ - مالک ملکی که مورد حق الارتفاق غیر است نمی تواند در ملک خود تصرفاتی نماید که باعث تضییع یا تعطیل حق مزبور باشد مگر با اجازه صاحب حق .

ماده ۱۰۷ - تصرفات صاحب حق در ملک غیر که متعلق حق اوست باید به اندازه ای باشد که قرار دادند و یا بمقدار متعارف و آنچه ضرورت انتفاع اقتضاء می کند.

ماده ۱۰۸ - در تمام مواردی که انتفاع کسی از ملک دیگری به موجب اذن محض باشد مالک می تواند هر وقت بخواهد از اذن خود رجوع کند مگر اینکه مانع قانونی موجود باشد.

۱-۵ در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور

ماده ۱۰۹ - دیواری که مابین دو ملک واقع است مشترک مابین صاحب آن دو ملک محسوب می شود مگر اینکه قرینه یا دلیلی برخلاف آن موجود باشد.

ماده ۱۱۰ - بنا بطور ترصیف و وضع سرتیر از جمله قرائن است که دلالت بر تصرف و اختصاص می کنند.

ماده ۱۱۱ - هرگاه از دو طرف بنا متصل به دیوار بطور ترصیف باشد تمام دیوار محکوم به ملکیت صاحب آن طرف خواهد بود مگر اینکه خلافش ثابت شود.

ماده ۱۱۲ - هرگاه قرائن اختصاصی فقط از یک طرف باشد تمام دیوار محکوم به ملکیت صاحب آن طرف خواهد بود مگر اینکه خلافش ثابت شود.

ماده ۱۱۳ - مخارج دیوار مشترک بر عهده کسانی است که در آن شرکت دارند

ماده ۱۱۴ - هیچیک از شرکاء نمی تواند دیگری را اجبار بر بنا و تعمیر دیوار مشترک نماید مگر اینکه دفع ضرر بنحو دیگر ممکن نباشد.

ماده ۱۱۵ - در صورتی که دیوار مشترک خراب شود و احد شریکین از تجدید بناء و اجازه تصرف در مبنای مشترک امتناع نماید شریک دیگر می تواند در حصه خاص خود تجدید بنای دیوار کند.

ماده ۱۱۶ - هرگاه احد شرکاء راضی به تصرف دیگری در مبنای باشد ولی از تحمل مخارج مضایقه نماید شریک دیگر می تواند بنای دیوار را تجدید کند و در این صورت اگر بنای جدید با مصالح مشترک ساخته شود دیوار مشترک خواهد بود والا مختص به شریکی است که بنا را تجدید کرده است .

ماده ۱۱۷ - اگر یکی از دو شریک دیوار مشترک را خراب کند در صورتی خراب کردن آن لازم نبوده باید آنکه خراب کرده مجدداً آن را بنا کند.

ماده ۱۱۸ - هیچ یک از دو شریک حق ندارد دیوار مشترک را بالا ببرد یا روی آن بنا سرتیر بگذارد یا دریچه ورف باز کند یا هر نوع تصرفی نماید مگر به اذن شریک دیگر.

ماده ۱۱۹ - هر یک از شرکاء بر روی دیوار مشترک سرتیر داشته باشد نمی تواند بدون رضای شریک دیگر تیرها را از جای خود تغییر دهد و بجای دیگر از دیوار بگذارد.

ماده ۱۲۰ - اگر صاحب دیوار به همسایه اذن دهد که به روی دیوار او سرتیر بگذارد یا روی آن بنا کند هر وقت بخواهد می تواند از اذن خود رجوع کند مگر این که به وجه ملزومی این حق را از خود سلب کرده باشد.

ماده ۱۲۱ - هرگاه کسی به اذن صاحب دیوار بر روی دیوار سرتیری گذارده باشد وبعد آن را بردارد نمی تواند مجدداً بگذارد مگر به اذن جدید از صاحب دیوار و همچنین است سایر تصرفات.

ماده ۱۲۲ - اگر دیواری متمایل به ملک غیر یا شارع و نحو آن شود که مشرف به خرابی گردد صاحب آن اجبار می شود که آن را خراب کند.

ماده ۱۲۳ - اگر خانه یازمینی بین دو نفر تقسیم شود یکی از آنها نمی تواند دیگری را مجبور کند که باهم دیواری مابین دو قسمت بکشند.

ماده ۱۲۴ - اگر از قدیم سرتیر عمارتی روی دیوار مختصی همسایه بوده و سابقه این تصرف معلوم نباشد باید بحال سابق باقی بماند و اگر به سبب خرابی عمارت و نحو آن سرتیر برداشته شود صاحب عمارت می تواند آن را تجدید کند و همسایه حق ممانعت ندارد مگر اینکه ثابت نماید وضعیت سابق به صرف اجازه او ایجاد شده بوده است .

ماده ۱۲۵ - هرگاه طبقه تحتانی مال کسی باشد و طبقه فوقانی مال دیگری هر یک می تواند بطور متعارف در حصه اختصاصی خود تصرف بکند لیکن نسبت به سقف بین دو طبقه هر یک از مالکین طبقه فوقانی و تحتانی می تواند در کف یا سقف طبقه اختصاصی خود بطور متعارف آن اندازه تصرف نماید که مزاحم حق دیگری نباشد.

ماده ۱۲۶ - صاحب اطاق تحتانی نسبت به دیوارهای اطاق و صاحب فوقانی نسبت به دیوارهای غرفه بالا اختصاص و هر دو نسبت به سقف مابین اطاق و غرفه بالاشتراک متصرف شناخته می شوند.

ماده ۱۲۷ - پله فوقانی ملک صاحب طبقه فوقانی محسوب است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

ماده ۱۲۸ - هیچیک از صاحبان طبقه تحتانی و غرفه فوقانی نمی تواند دیگری را اجبار به تعمیر یا مساعدت در تعمیر دیوارها و سقف بنماید.

ماده ۱۲۹ - هرگاه سقف واقع مابین عمارت تحتانی و فوقانی خراب شود در صورتی که بین مالک فوقانی و مالک تحتانی موافقت در تجدید بنا حاصل نشود و قرارداد ملزومی سابقاً بین آنها وجود نباشد هر یک از مالکین اگر تبرعاً سقف تجدید نموده چنانچه با مصالح مشترک ساخته شده باشد سقف مشترک است و اگر با مصالح مختصه ساخته شده باشد متعلق به بانی خواهد بود.

ماده ۱۳۰ - کسی حق ندارد خانه خود را به فضای خانه همسایه بدون اذن او خروجی بدهد و اگر بدون اذن خروجی بدهد ملزم به رفع آن خواهد بود.

ماده ۱۳۱ - اگر شاخه درخت کسی در فضای خانه یا زمین همسایه شود باید از آنجا عطف کند و اگر نکرد همسایه می تواند آن را عطف کند و اگر نشد از حد خانه خود قطع کند و همچنین است حکم ریشه های درخت که داخل ملک غیر می شود.

ماده ۱۳۲ - کسی نمی تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود مگر تصرفی که بقدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد.

ماده ۱۳۳ - کسی نمی تواند از دیوار خانه خود بخانه همسایه در باز کند اگر چه دیوار ملک مختصی او باشد لیکن می تواند از دیوار مختصی خود روزنه یا شبکه باز کند و همسایه حق منع او را ندارد ولی همسایه هم می تواند جلو روزنه و شبکه دیوار بکشد یا پرده بیاویزد که مانع رویت شود.

ماده ۱۳۴ - هیچ یک از اشخاصی که در یک معبر یا یک مجری شریکند نمی توانند شرکاء دیگر را مانع از عبور یا بردن آب شوند.

ماده ۱۳۵ - درخت و حفیره و نحو آنها که فاصل مابین املاک باشد در حکم دیوار مابین خواهد بود.

۱-۶ در حریم املاک

ماده ۱۳۶ - حریم مقداری از اراضی اطراف ملک و قنات و نهر و امثال آن است که برای کمال انتفاع از آن ضرورت دارد.

ماده ۱۳۷ - حریم چاه برای آب خوردن (۲۰) گز و برای زراعت (۳۰) گز است .

ماده ۱۳۸ - حریم چشمه و قنات از هر طرف در زمین رخوه (۵۰۰) گز و در زمین سخت (۲۵۰) گز است لیکن اگر مقادیر مذکوره در این ماده و ماده قبل برای جلوگیری از ضرر کافی نباشد به اندازه ای که برای رفع ضرر کافی باشد به آن افزوده می شود.

ماده ۱۳۹ - حریم در حکم ملک صاحب حریم است و تملک و تصرف در آن که منافعی باشد با آنچه مقصود از حریم است بدون اذن از طرف مالک صحیح نیست و بنابراین کسی نمی تواند در حریم چشمه و یا قنات دیگری چاه یا قنات بکند ولی تصرفاتی که موجب تضرر نشود جائز است .

۱-۷ در اسباب تملک

ماده ۱۴۰ - تملک حاصل می شود:

۱- به احیا اراضی موات و حیات اشیاء مباحه.

۲- به وسیله عقود و تعهدات.

۳- به وسیله احذ به شفعه.

۴- به ارث

۱-۷-۱ احیاء اراضی موات و مباحه

ماده ۱۴۱ - مراد از احیای زمین آن است که اراضی موات و مباحه را به وسیله عملیاتی که در عرف آباد کردن محسوب است از قبیل زراعت، درخت کاری بنا ساختن و غیره قابل استفاده نمایند.

ماده ۱۴۲ - شروع در احیاء از قبیل سنگ چیدن اطراف زمین یا کندن چاه و غیره تحجیر است و موجب مالکیت نمی شود ولی برای تحجیر کننده ایجاد حق اولویت در احیاء می نماید.

ماده ۱۴۳ - هر کس از اراضی موات و مباحه قسمتی را به قصد تملک احیاء کند مالک آن قسمت می شود.

ماده ۱۴۵ - احیاءکننده باید قوانین دیگر مربوطه به این موضوع را از هر حیث رعایت نماید.

۱-۷-۲ حيازت مباحات

ماده ۱۴۸ - هرکس در زمین مباح نهري بکند و متصل کند به رودخانه آن نهري را احیاء کرده و مالک آن نهري می شود ولی مادامي که متصل به رودخانه نشده است تحجير محسوب است.

ماده ۱۴۹ - هرگاه کسی به قصد حيازت میاه مباحه نهري یا مجري احداث کند آب مباحی که در نهري یا مجرای مزبور وارد شود ملک صاحب مجري است و بدون اذن مالک نمی توان از آن نهري جدا کرد یا زمینی مشروب نمود.

ماده ۱۵۰ - هرگاه چند نفر در کندن مجري یا چاه شريك شوند به نسبت عمل و مخارجی که موجب تفاوت عمل باشد مالک آب آن می شوند و به همان نسبت بین آن ها تقسیم می شود.

ماده ۱۵۱ - یکی از شرکاء نمی تواند از مجرای مشترک مجرای جدا کند یا دهنه نهري را وسیع یا تنگ کند یا روی آن پل یا آسیاب بسازد یا اطراف آن درخت بکارد یا هر نحو تصرفی کند مگر به اذن سایر شرکاء.

ماده ۱۵۲ - اگر نصیب مفروض یکی از شرکاء از آب نهري مشترک داخل مجرای مختصی آن شخص شود آن آب ملک مخصوص آن می شود و هر نحو تصرفی در آن می تواند بکند.

ماده ۱۵۳ - هرگاه نهري مشترک مابین جماعتی باشد و در مقدار نصیب هر یک از آن ها اختلاف شود حکم به تساوی نصیب آن ها می شود مگر اینکه دلیلی بر زیادتی نصیب بعضی از آن ها موجود باشد.

ماده ۱۵۴ - کسی نمی تواند از ملک غیر آب به ملک خود ببرد بدون اذن مالک اگرچه راه دیگری نداشته باشد.

ماده ۱۵۵ - هرکس حق دارد از نهريهای مباحه اراضی خود را مشروب کند یا برای زمین و آسیاب و سایر حوایج خود از آن نهري جدا کند.

ماده ۱۵۶ - هرگاه آب نهري کافی نباشد که تمام اراضی اطراف آن مشروب شود و مابین صاحبان اراضی در تقدم و تاخر اختلاف شود و هیچیک نتواند حق تقدم خود را ثابت کند با رعایت ترتیب هر زمینی که به منبع آب نزدیک تر است به قدر حاجت حق تقدم بر زمین پایین تر خواهد داشت.

ماده ۱۵۷ - هرگاه دو زمین در دو طرف نهري محاذی هم واقع شوند و حق تقدم یکی بر دیگری محرز نباشد و هر دو در یک زمان بخواهند آب ببرند و آب کافی برای هر دو نباشد باید برای تقدم و تاخر در بردن آب به نسبت حصه قرعه زده و اگر آب کافی برای هر دو باشد به نسبت حصه تقسیم می کنند.

ماده ۱۵۸ - هرگاه تاریخ احیاء اراضی اطراف رودخانه مختلف باشد زمینی که احیاء آن مقدم بوده است در آب نیز مقدم می شود بر زمین متاخر در احیاء اگرچه پایین تر از آن باشد.

ماده ۱۵۹ - هرگاه کسی بخواهد جدیداً زمینی در اطراف رودخانه احیاء کند اگر آب رودخانه زیاد باشد و برای صاحبان اراضی سابقه تضییقی نباشد می تواند از آب رودخانه زمین جدید را مشروب کند و الاحق بردن آب ندارد اگرچه زمین او بالاتر از سایر اراضی باشد.

ماده ۱۶۰ - هرکس در زمین خود یا اراضی مباحه به قصد تملک قنات یا چاهی بکند تا به آب برسد یا چشمه جاری کند مالک آب آن می شود و در اراضی مباحه مادامي که به آب نرسیده تحجير محسوب است.

۱-۸ در معادن

ماده ۱۶۱ - معدنی که در زمین کسی واقع شده باشد ملک صاحب زمین است و استخراج آن تابع قوانین مخصوصه خواهد بود

۹-۱ در ضمان قهری

ماده ۳۰۷- امور ذیل موجب ضمان قهری است:

(۱) غصب و آنچه که در حکم غصب است

(۲) اتلاف

(۳) تسبیب

(۴) استیفاء

۹-۱-۱ در غصب

ماده ۳۰۸- غصب استیلا بر حق غیر است به نحو عدوان اثبات ید بر مال غیر بدون مجوز هم در حکم غصب است.

ماده ۳۱۳- هرگاه کسی در زمین خود با مصالح متعلقه به دیگری بنایی سازد یا درخت غیر را بدون اذن مالک در آن زمین غرس کند صاحب مصالح یا درخت می تواند قلع یا نزع آن را بخواهد مگر اینکه به اخذ قیمت تراضی نمایند.

ماده ۳۱۴- اگر در نتیجه عمل غاصب قیمت مال مغضوب زیاد شود غاصب حق مطالبه قیمت زیادی را نخواهد داشت مگر اینکه آن زیادتى عین باشد که در این صورت عین زاید متعلق بخود غاصب است.

ماده ۳۱۵- غاصب مسئول هر نقص و عیبی است که در زمان تصرف او به مال مغضوب وارد شده باشد هر چند مستند به فعل او نباشد.

ماده ۳۱۹- اگر مالک تمام یا قسمتی از مال مغضوب را از یکی از غاصبین بگیرد حق رجوع بقدر ماخوذه غاصبین دیگر ندارد.

ماده ۳۲۳- اگر کسی ملک مغضوب را از غاصب بخرد آن کس نیز ضامن است و مالک می تواند برطبق مقررات مواد فوق به هریک از بایع و مشتری رجوع کرده عین و در صورت تلف شدن آن مثل یا قیمت مال و همچنین منافع آن را در هر حال مطالبه نماید.

ماده ۳۲۴- در صورتی که مشتری عالم به غصب باشد حکم رجوع هریک از بایع و مشتری به یکدیگر در آنچه که مالک از آن ها گرفته است حکم غاصب از غصب بوده تابع مقررات فوق خواهد بود.

۹-۱-۲ در اتلاف

ماده ۳۲۸- هرکس مال غیر را تلف کند ضامن آن است و باید مثل و یا قیمت آن را بدهد اعم از اینکه از روی عمد تلف کرده باشد یا بدون عمد و اعم از اینکه عین باشد یا منفعت و اگر آن را ناقص یا معیوب کند ضامن نقص قیمت آن مال است.

ماده ۳۲۹- اگر کسی خانه یا بنای کسی را خراب کند باید آن را به مثل صورت اول بنا نماید و اگر ممکن نباشد باید از عهده قیمت برآید.

۹-۱-۳ در تسبیب

ماده ۳۳۱- هرکس سبب تلف مالی بشود باید مثل یا قیمت آن را بدهد و اگر سبب نقص یا عیب آن شده باشد باید از عهده نقص و قیمت آن برآید.

ماده ۳۳۲- هرگاه یک نفر سبب تلف شدن مالی را ایجاد کند و دیگری مباشر تلف شدن آن مال بشود مباشر مسئول است نه مسبب مگر اینکه سبب اقوی باشد به نحوی که عرف اهل اتلاف مستند به او باشد.

ماده ۳۳۳- صاحب دیوار یا عمارت یا کارخانه مسئول خساراتی است که از خراب شدن آن وارد می شود مشروط بر اینکه خرابی در نتیجه عیبی حاصل گردد که مالک مطلع بر آن بوده و یا از عدم مواظبت او تولید شده است.

ماده ۳۳۷ - هرگاه کسی بر حسب اذن صریح یا ضمنی از مال غیر استیفای منفعت کند صاحب مال مستحق اجرت المثل خواهد بود مگر اینکه معلوم شود که اذن در انتفاع مجانی بوده است.

۱-۱۰ در مبيع

ماده ۳۴۹ - بيع مال وقف صحيح نيست مگر در موردی که بين موقوف عليهم توليد اختلاف شود به نحوی که بيم سفک دماء رود یا منجر به خرابی مال موقوفه گردد و همچنین در مواردی که در مبحث راجع به وقف مقرر است.

ماده ۳۵۰ - مبيع ممکن است مفروز باشد یا مشاع یا مقدار معين بطور کلی از شیبی متساوی الاجزاء و همچنین ممکن است کلی فی الذمه باشد.

ماده ۳۵۵ - اگر ملكی بشرط داشتن مساحت معين فروخته شده باشد و بعد معلوم شود که کمتر از آن مقدار است مشتری حق فسخ معامله را خواهد داشت و اگر معلوم شود که بیشتر است بايع می تواند آن را فسخ کند مگر اینکه در هر دو صورت طرفین به محاسبه زیاده یا نقیصه تراضی نمایند.

ماده ۳۵۶ - هر چیزی که بر حسب عرف وعادت جزء یا تابع مبيع شمرده شود یا قرائن دلالت بر دخول آن در مبيع نماید داخل در بيع و متعلق به مشتری است اگرچه در عقد صریحا ذکر نشده باشد و اگرچه متعاملین جاهل بر عرف باشند.

ماده ۳۵۷ - هر چیزی که بر حسب عرف وعادت جزء یا از تابع مبيع شمرده نشود داخل در بيع نمی شود مگر اینکه صریحا در عقد ذکر شده باشد.

ماده ۳۵۸ - نظر به دو ماده فوق در بيع باغ، اشجار و در بيع خانه ممر و مجری و هر چه ملصق به بنا باشد بطوری که نتوان آن را بدون خرابی نقل نمود متعلق به مشتری می شود و برعکس زراعت در بيع زمین و میوه در بيع درخت و حمل در بيع حیوان متعلق به مشتری نمی شود مگر اینکه تصریح شده باشد یا بر حسب عرف از توابع شمرده شود.

۱-۱۱ در تسليم

ماده ۳۶۷ - تسليم عبارتست از دادن مبيع به تصرف مشتری به نحوی که متمکن از انحاء تصرفات و انتفاعات باشد و قبض عبارت است از استیلاء مشتری بر مبيع.

ماده ۳۸۵ - اگر مبيع از قبیل خانه یا فرش باشد که تجزیه آن بدون ضرر ممکن نمی شود و به شرط بودن مقدار معين فروخته شده ولی در حین تسليم کمتر یا بیشتر درآید در صورت اولی مشتری و در صورت دوم بايع حق فسخ خواهد داشت.

۱-۱۲ در اجاره

ماده ۴۶۶ - اجاره عقدی است که بموجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجره می شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجره گویند.

ماده ۴۶۷ - مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد.

ماده ۴۶۸ - در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معين شود و الا اجاره باطل است.

ماده ۴۶۹ - مدت اجاره از روزی شروع می شود که بين طرفین مقرر شده و اگر در عقد اجاره ابتدای مدت ذکر نشده باشد از وقت عقد محسوب است.

ماده ۴۷۰ - در صحت اجاره قدرت بر تسليم عین مستاجره شرط است.

ماده ۴۷۱ - برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستاجره با بقاء اصل آن ممکن باشد.

ماده ۴۷۲ - عین مستاجره باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مردد باطل است.

ماده ۴۷۳ - لازم نیست که موجر مالک عین مستاجره باشد ولی باید مالک منافع آن باشد.

ماده ۴۷۴ - مستاجر می تواند عین مستاجره را به دیگری اجاره بدهد مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد.

ماده ۴۷۵ - اجاره مال مشاع جایز است لیکن تسلیم عین مستاجره موقوف است به اذن شریک.

ماده ۴۷۶ - موجر باید عین مستاجره را تسلیم مستاجر کند و در صورت امتناع موجر اجبار می شود و در صورت تعذر اجبار مستاجر خیار فسخ دارد.

ماده ۴۷۷ - موجر باید عین مستاجر را در حالتی تسلیم نماید که مستاجر بتواند استفاده مطلوبه از آن را بکند.

ماده ۴۷۸ - هرگاه معلوم شود عین مستاجره در حال اجاره معیوب بوده مستاجر می تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند ولی اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستاجر ضرری نرسد مستاجر حق فسخ ندارد.

ماده ۴۷۹ - عیبی که موجب فسخ اجاره می شود عیبی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد.

ماده ۴۸۰ - عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در عین مستاجره حادث شود موجب خیار است و اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است.

ماده ۴۸۱ - هرگاه عین مستاجره بواسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود اجاره باطل می شود.

ماده ۴۸۲ - اگر مورد اجاره عین کلی باشد و فردی که موجر داده معیوب درآید مستاجر حق فسخ ندارد و می تواند موجر را مجبور به تبدیل آن نماید و اگر تبدیل آن ممکن نباشد حق فسخ خواهد داشت.

ماده ۴۸۳ - اگر در مدت اجاره عین مستاجره به واسطه حادثه کلا یا بعضا تلف شود از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می شود و در صورت تلف بعض آن مستاجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید.

ماده ۴۸۴ - موجر نمی تواند در مدت اجاره در عین مستاجره تغییری دهد که منافی مقصود مستاجر از استیجار باشد.

ماده ۴۸۵ - اگر در مدت اجاره در عین مستاجره تعمیراتی لازم آید که تاخیر در آن موجب ضرر موجر باشد مستاجر نمی تواند مانع تعمیرات مزبوره گردد اگر چه در مدت تمام یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند از عین مستاجره کلا یا بعضا استفاده نماید در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

ماده ۴۸۶ - تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستاجره برای امکان انتفاع از آن لازم است بهعهده مالک است مگر آنکه شرط خلاف شده یا عرف بلد بر خلاف آن جاری باشد و همچنین است آلات و ادواتی که برای امکان انتفاع از عین مستاجره لازم می باشد.

ماده ۴۸۷ - هرگاه مستاجر نسبت به عین مستاجره تعدی یا تفریط نماید و موجر قادر بر منع آن نباشد موجر حق فسخ دارد.

ماده ۴۸۸ - اگر شخص ثالثی بدون ادعای حقی در عین مستاجره یا منافع آن مزاحم مستاجر گردد در صورتی که قبل از قبض باشد مستاجر حق فسخ دارد و اگر فسخ ننمود می تواند برای رفع مزاحمت و مطالبه اجرت المثل بهخود مزاحم رجوع کند و اگر مزاحمت بعد از قبض واقع شود حق فسخ ندارد و فقط می تواند به مزاحم رجوع کند.

ماده ۴۸۹ - اگر شخصی که مزاحمت مینماید مدعی حق نسبت بهعین مستاجره یا منافع آن باشد مزاحم نمی تواند عین مزبوره را از ید مستاجر انتزاع نماید مگر بعد از اثبات حق با طرفیت مالک و مستاجر هر دو.

ماده ۴۹۰ - مستاجر باید:

اولا - در استعمال عین مستاجره به نحو متعارف رفتار کرده و تعدی یا تفریط نکند.

ثانیا - عین مستاجره برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می شود استعمال نماید.

ثالثا - مال الاجاره را در مواعدی که بین طرفین مقرر است تأدیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقدا باید بپردازد.

ماده ۴۹۱ - اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده است به خصوصیت آن منظور نبوده مستاجر می تواند استفاده منفعتی کند که از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد.

ماده ۴۹۲ - اگر مستاجر عین مستاجره را در غیر مو ردی که در اجاره ذکر شده باشد یا از اوضاع و احوال استنباط می شود استعمال کند و منع آن ممکن نباشد موجب حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

ماده ۴۹۳ - مستاجر نسبت به عین مستاجره ضامن نیست به این معنی که اگر عین مستاجره بدون تفریط یا تعدی او کلا یا بعضا تلف شود مسئول نخواهد بود ولی مستاجر تفریط یا تعدی نماید ضامن است اگر چه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد.

ماده ۴۹۴ - عقد اجاره به محض انقضاء مدت برطرف می شود و اگر پس از انقضاء آن مستاجر عین مستاجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگاه دارد موجب برای مدت مزبور مستحق اجرت المثل خواهد بود اگر چه مستاجر استیفاء منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگاه دارد وقتی باید اجرت المثل بدهد که استیفاء منفعت کرده باشد مگر اینکه مالک اجازه داده باشد که مجاناً استفاده نماید.

ماده ۴۹۵ - اگر برای تأدیه مال الاجاره ضامنی داده شده باشد ضامن مسئول اجرت المثل مذکور در ماده فوق نخواهد بود.

ماده ۴۹۶ - عقد اجاره بواسطه تلف شدن عین مستاجره از تاریخ تلف باطل می شود و نسبت به تخلف از شرایطی که بین موجر و مستاجر مقرر است خیار فسخ از تاریخ تخلف ثابت می گردد.

ماده ۴۹۷ - عقد اجاره بواسطه فوت موجر یا مستاجر باطل نمی شود ولیکن اگر موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع عین مستاجره بوده است اجاره به فوت موجر باطل می شود اگر شرط مباشرت مستاجر شده باشد به فوت مستاجر باطل می گردد.

ماده ۴۹۸ - اگر عین مستاجره به دیگری منتقل شود اجاره به حال خودباقی است مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد

ماده ۴۹۹ - هرگاه متولی با ملاحظه صرفه وقف مال موقوفه را اجاره دهد اجاره به فوت او باطل نمی گردد.

ماده ۵۰۰ - در بیع شرط مشتری می تواند مبیع را برای مدتی که بایع حق خیار ندارد اجاره منافی با خیار بایع باشد به وسیله جعل خیار یا نحو آن حق بایع را محفوظ دارد و الا اجاره تا حدی که منافی با حق بایع باشد باطل خواهد بود.

ماده ۵۰۱ - اگر در عقد اجاره مدت بطور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد اجاره برای یک روز یا یکماه یا یک سال صحیح خواهد بود و اگر مستاجر عین مستاجره را بیش از مدتهای مزبوره در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد موجر بموجب امراضات حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود.

ماده ۵۰۲ - اگر مستاجر در عین مستاجره بدون اذن موجر تعمیراتی نمایدحق مطالبه قیمت آن را نخواهد داشت.

ماده ۵۰۳ - هرگاه مستاجر بدون اجازه موجر در خانه یا زمینی که اجاره کرده وضع بنا یا غرس اشجار کند هریک از موجر و مستاجر حق دارد هر وقت بخواهد بنا را خراب یا درخت را قطع نماید در این صورت اگر در عین مستاجره نقصی حاصل شود بر عهده مستاجر است.

ماده ۵۰۴ - هرگاه مستاجر به موجب عقد اجاره مجاز در بنا یا غرس بوده موجر نمی تواند مستاجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار کند و بعد از انقضاء مدت اگر بنا یا درخت در تصرف مستاجر باقی بماند موجر حق مطالبه اجرت المثل زمین را خواهد داشت و اگر در تصرف موجر باشد مستاجر حق مطالبه اجرت المثل بنا یا درخت را خواهد داشت.

ماده ۵۰۵ - اقساط مال الاجاره که بهعلت نرسیدن موعد پرداخت آن بر ذمه مستاجر مستقر نشده است به موت او حاصل نمی شود.

ماده ۵۰۶ - در اجاره عقار آفت زراعت از هر قبیل که باشد به عهده مستاجر است مگر اینکه در عقد اجاره طور دیگر شرط شده باشد.

۱-۱۳ در شرکت

ماده ۵۸۳ - هریک از شرکاء می تواند بدون رضایت شرکاء دیگر سهم خود را جزء یا کلاً به شخص ثالثی منتقل کند.

ماده ۵۸۴ - شریکی که مال الشرکه در ید اوست در حکم امین است و ضامن تلف و نقص آن نمی شود مگر در صورت تفریط یا تعدی.

ماده ۵۹۴ - هرگاه قنات مشترک یا امثال آن خرابی پیدا کرده و محتاج به تنقیه یا تعمیر شود و یک یا چند نفر از شرکاء بر ضرر شریک یا شرکاء دیگر از شرکت در تنقیه یا تعمیر امتناع نمایند شریک یا شرکاء متضرر میتوانند بحاکم رجوع نمایند در اینصورت اگر ملک قابل تقسیم نباشد حاکم میتواند برای قلع ماده نزاع و دفع ضرر شریک مُمتنع را باقتضای موقع بشرکت در تنقیه یا تعمیر یا اجاره یا بیع سهم خود اجبار کند.

ماده ۵۹۷ - تقسیم ملک از وقف جایز است ولی تقسیم مال موقوفه بین موقوف علیهم جایز نیست.

ماده ۵۹۸ - ترتیب تقسیم آن است که اگر مال مشترک مثلی باشد به نسبت سهام شرکاء افزاز می شود و اگر قیمتی باشد برحسب قیمت تعدیل می شود و بعد از افزاز یا تعدیل در صورت عدم تراضی بین شرکاء حصص آن ها به قرعه معین می گردد.

ماده ۶۰۴ - کسی که در ملک دیگری حق ارتفاق دارد نمی تواند مانع از تقسیم آن ملک بشود ولی بعد از تقسیم حق مزبور بحال خود باقی می ماند.

موادی از قانون مسئولیت مدنی

مصوب ۷ اردیبهشت ۱۳۳۹ (کمیسیون مشترک دادگستری مجلسین)

ماده ۱ - هر کس بدون مجوز قانونی عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی به جان یا سلامتی یا مال یا آزادی یا حیثیت یا شهرت تجارتي یا به هر حق دیگر که به موجب قانون برای افراد ایجاد گردیده لطمه ای وارد نماید که موجب ضرر مادی یا معنوی دیگری شود مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود می باشد.

ماده ۲ - در موردی که عمل واردکننده زیان موجب خسارت مادی یا معنوی زیان دیده شده باشد دادگاه پس از رسیدگی و ثبوت امر او را به جبران خسارات مزبور محکوم می نماید و چنان چه عمل واردکننده زیان فقط موجب یکی از خسارات مزبور باشد دادگاه او را به جبران همان نوع خساراتی که وارد نموده محکوم خواهد نمود.

ماده ۳ - دادگاه میزان زیان و طریقه و کیفیت جبران آن را با توجه به اوضاع و احوال قضیه تعیین خواهد کرد جبران زیان را به صورت مستمری نمی شود تعیین کرد مگر آن که مدیون تأمین مقتضی برای پرداخت آن بدهد یا آن که قانون آن را تجویز نماید.

ماده ۴ - دادگاه می تواند میزان خسارت را در مورد زیر تخفیف دهد:

- ۱ - هر گاه پس از وقوع خسارت واردکننده زیان به نحو مؤثری به زیان دیده کمک و مساعدت کرده باشد.
- ۲ - هر گاه وقوع خسارت ناشی از غفلی بود که عرفاً قابل اغماض باشد و جبران آن نیز موجب عسرت و تنگدستی واردکننده زیان شود.
- ۳ - وقتی که زیان دیده به نحوی از انحاء موجبات تسهیل ایجاد زیان را فراهم نموده یا به اضافه شدن آن کمک و یا وضعیت واردکننده زیان را تشدید کرده باشد.

ماده ۵ - اگر در اثر آسیبی که به بدن یا سلامتی کسی وارد شده در بدن او نقصی پیدا شود یا قوه کار زیان دیده کم گردد و یا از بین برود و یا موجب افزایش مخارج زندگانی او بشود واردکننده زیان مسئول جبران کلیه خسارات مزبور است.

دادگاه جبران زیان را با رعایت اوضاع و احوال قضیه به طریق مستمری و یا پرداخت مبلغی دفعه‌تاً واحد تعیین می نماید و در مواردی که جبران زیان باید به طریق مستمری به عمل آید تشخیص این که به چه اندازه و تا چه میزان و تا چه مبلغ می توان از واردکننده زیان تأمین گرفت با دادگاه است. اگر در موقع صدور حکم تعیین عواقب صدمات بدنی به طور تحقیق ممکن نباشد دادگاه از تاریخ صدور حکم تا دو سال حق تجدید نظر نسبت به حکم خواهد داشت.

ماده ۱۱ - کارمندان دولت و شهرداریها و مؤسسات وابسته به آنها که به مناسبت انجام وظیفه عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی خساراتی به اشخاص وارد نمایند شخصاً مسئول جبران خسارت وارده می باشند ولی هر گاه خسارات وارده مستند به عمل آنان نبوده و مربوط به نقص وسایل ادارات و یا مؤسسات مزبور باشد در این صورت جبران خسارت بر عهده اداره یا مؤسسه مربوطه است ولی در مورد اعمال حاکمیت دولت هر گاه اقداماتی که بر حسب ضرورت برای تأمین منافع اجتماعی طبق قانون به عمل آید و موجب ضرر دیگری شود دولت مجبور به پرداخت خسارات نخواهد بود.

ماده ۱۲ - کارفرمایانی که مشمول قانون کار هستند مسئول جبران خساراتی می باشند که از طرف کارکنان اداری و یا کارگران آنان در حین انجام کار یا به مناسبت آن وارد شده است مگر این که محرز شود تمام احتیاطهایی که اوضاع و احوال قضیه ایجاب می نموده به عمل آورده و یا این که اگر احتیاطهای مزبور را به عمل می آورند باز هم جلوگیری از ورود زیان مقدور نمی بود کارفرما می تواند به واردکننده خسارت در صورتی که مطابق قانون مسئول شناخته شود مراجعه نماید.

ماده ۱۳ - کارفرمایان مشمول ماده ۱۲ مکلفند تمام کارگران و کارکنان اداری خود را در مقابل خسارت وارده از ناحیه آن به اشخاص ثالث بیمه نمایند.

ماده ۱۴ - در مورد ماده ۱۲ هر گاه چند نفر مجتمعاً زانی وارد آورند متضامناً مسئول جبران خسارت وارده هستند. در این مورد میزان مسئولیت هر یک از آنان با توجه به نحوه مداخله هر یک از طرف دادگاه تعیین می شود.

ماده ۱۵ - کسی که در مقام دفاع مشروع موجب خسارات بدنی یا مالی شخص متعدی شود مسئول خسارت نیست مشروط بر این که خسارت وارده بر حسب متعارف متناسب با دفاع باشد.

ماده ۱۶ - وزارت دادگستری مأمور اجرای این قانون است.

رییس مجلس سنا رییس مجلس شورای ملی - محسن صدر رضا حکمت

موادی از قانون شهرداری

مصوب ۱۳۳۴، ۰۴، ۱۱

با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱- در هر محل که جمعیت آن حداقل پینچ هزار نفر بالغ باشد شهرداری تأسیس میگردد.

تبصره ۱ - در هر نقطه که از نظر موقعیت و اهمیت، تشکیل شهرداری ضرورت داشته باشد ولو جمعیت آن به پنج هزار نفر بالغ نشود وزارت کشور میتواند در آن محل دستور تشکیل انجمن و شهرداری بدهد و چنانچه پس از تشکیل شهرداری در نقاط مزبور ضمن عمل معلوم شود عوارض وصولی تکافوی هزینه شهرداری را نمی نماید و با در نظر گرفتن وضع اقتصادی و مالی محل برای اداره امور شهرداری درآمد جدیدی نمیتوان تهیه نمود وزارت کشور مجاز است شهرداری این قبیل نقاط را منحل نماید.

ماده ۲- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) حدود حوزه هر شهرداری و حومه آن بطور جداگانه بوسیله شهرداری با تصویب انجمن شهر تعیین میشود. و پس از موافقت شورای شهرستان و تصویب وزارت کشور قابل اجرا است.

تبصره (الحاقی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) - هرگونه اقدامات عمرانی و خانه سازی و ایجاد مؤسسات عمومی تأسیس برق و آب و شبکه وسائل نقلیه و نظایر آن در حومه شهر از طرف مالکین و ساکنین و اشخاص منوط به موافقت قبلی وزارت کشور و نظارت آن وزارت میباشد.

ماده ۳- شهرداری دارای شخصیت حقوقی است.

ماده ۵۵ (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) - وظائف شهرداری به شرح زیر است:

۱- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) - ایجاد خیابانها و کوچهها و میدانها و باغهای عمومی و مجاری آب و توسعه معابر در حدود قوانین موضوعه.

۲- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) - نظافت و نگهداری و تسطیح معابر و انهار عمومی و مجاری آبها و فاضلاب و تنقیه قنوات مربوط به شهر و تأمین آب و روشنائی به وسائل ممکنه.

تبصره ۱- (اصلاحی ۱۱، ۲۷، ۱۳۴۵) - سد معابر عمومی و اشغال پیاده روها و استفاده غیر مجاز آنها و میدانها و پارکها و باغهای عمومی برای کسب و یا سکنی و یا هر عنوان دیگری ممنوع است و شهرداری مکلف است از آن جلوگیری و در رفع موانع موجود و آزاد نمودن معابر و اماکن مذکور فوق وسیله مأمورین خود راساً اقدام کند. در مورد دکه های منصوب قبل از تصویب این قانون شهرداری مکلف است نسبت به برداشتن آنها اقدام و چنانچه صاحبان این قبیل دکه ها ادعای خسارتی داشته باشند با نظر کمیسیون مقرر در ماده ۷۷ نسبت به جبران خسارت آنها اقدام کند ولی کسانی که بعد از تصویب این قانون اقدام به نصب دکه هائی در معابر عمومی کنند شهرداری موظف است راساً و بوسیله مأمورین خود در برداشتن این قبیل دکه ها و رفع سد معبر اقدام کند و اشخاص مزبور حق ادعای هیچگونه خسارتی نخواهند داشت.

تبصره ۲- (اصلاحی ۱۱، ۲۷، ۱۳۴۵) - احداث تأسیسات تولید و توزیع برق و تعیین نرخ آن در شهرها تا موقعی که وزارت آب و برق نیروی آن را تأمین نکرده است با موافقت قبلی وزارت آب و برق بعهدہ شهرداری است.

تهیه آب مشروب شهرها و تأمین وسائل توزیع و وضع مقررات مربوط به آن و همچنین تعیین نرخ آب در شهرها به استثنای مواردی که سازمانهای تابعه وزارت آب و برق عهده دار آن هستند با تصویب انجمن شهر بعهدہ شهرداری خواهد بود. این قبیل شهرداریها میتوانند با تصویب انجمن شهر و تایید وزارت کشور تهیه آب مشروب و توزیع آن را به مؤسساتی که طبق اصول بهداشتی عمل نمایند واگذار کنند.

تبصره ۳- (الحاقی ۱۱، ۲۷، ۱۳۴۵) - مؤسسات خیریه که تأمین آب شهرها را قبل از تصویب این قانون بعهدہ داشته اند و عملیات آنها مورد تایید شهرداری محل و وزارت کشور باشد می توانند کماکان بکار خود ادامه دهند.

تبصره ۴- (الحاقی ۱۷، ۰۵، ۱۳۵۲)- شهرداری مکلف است محلهای مخصوصی برای تخلیه زباله و نخاله و فضولات ساختمانی و مواد رسوبی فاضلاب ها و نظائر آنها تعیین و ضمن انتشار آگهی باطلاع عموم برساند.

محلهای تخلیه زباله باید خارج از محدوده شهر تعیین شود و محل تأسیس کارخانجات تبدیل زباله به کود به تشخیص شهرداری خواهد بود.

رانندگان وسایل نقلیه اعم از کندرو و یا موتورسیکلت آنها را فقط در محلهای تعیین شده از طرف شهرداری خالی نمایند.

مجازات متخلفین طبق ماده ۲۷۶ قانون کیفر عمومی تعیین میشود.

در صورت تخلف مراتب هر بار در گواهینامه رانندگی متخلف قید و اگر ظرف یکسال سه بار مرتکب همان تخلف شود بار سوم بحداکثر مجازات خلافی محکوم و گواهینامه او برای یکسال ضبط میشود و در همان مدت از رانندگی ممنوع خواهد بود.

به تخلفات مزبور در دادگاه بخش رسیدگی خواهد شد.

۳- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) تعیین نرخ اجناس مورد احتیاج عموم از قبیل خواربار، پوشاک، برق، آب، کرایه وسائل نقلیه، حق الزحمه و کارمزد و آنچه بنظر شهرداری از لحاظ احتیاجات عمومی محتاج نرخ گذاری باشد و تعقیب متخلفین و نظارت در نصب برگه قیمت بر روی اجناس و اتخاذ تدابیر لازم برای ارزانی و فراوانی خوار و بار عمومی و جلوگیری از تولید و عرضه و فروش اجناس فاسد و معدوم نمودن آنها.

۴- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) مراقبت در امور بهداشت ساکنین شهر و حومه و اجرای مقررات بهداشتی از طرف کسبه و مردم و نظارت در تطبیق وضع دکاکین و مغازه‌ها و فروشگاهها و اماکن عمومی با قواعد بهداشتی و تشریک مساعی با سازمان های بهداشتی.

۵- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) جلوگیری از گدائی و جمع آوری متکدیان و اعزام آنها به سازمان های اردوی کار و جمع آوری و نگهداری اطفال سر راهی

۶- (اصلاحی ۲۷، ۱۱، ۱۳۴۵)- اجرای تبصره ۱ ماده ۸ قانون تعلیمات اجباری و تأسیس مؤسسات فرهنگی و بهداشتی و تعاونی مانند بنگاه حمایت مادران و نوانخانه و پرورشگاه و درمانگاه و بیمارستان و شیرخوارگاه و تیمارستان و کتابخانه و کلاس های مبارزه با بیسوادی و کودکان و باغ کودکان و امثال آن در حدود اعتبارات مصوب و همچنین کمک به این قبیل مؤسسات و مساعدت مالی به انجمن تربیت بدنی و پیش آهنگی و کمک به انجمنهای خانه و مدرسه و اردوی کار.

شهرداری در این قبیل موارد و همچنین در مورد موزه ها و خانه های فرهنگی و زندان با تصویب انجمن شهر از اراضی و ابنیه متعلق بخود با حفظ مالکیت به رایگان و یا با شرایط معین بینظور (بمنظور) ساختمان و استفاده به اختیار مؤسسات مربوط خواهد گذاشت.

تبصره ۱- (الحاقی ۲۷، ۱۱، ۱۳۴۵)- تبصره ماده ۵ قانون نظارت در مصرف سهمیه فرهنگ از درآمد شهرداریها مصوب ۲۸/ ۳/ ۳۴ به قوت خود باقی است.

تبصره ۲- (الحاقی ۲۷، ۱۱، ۱۳۴۵)- تبصره ۵۹ قانون بودجه سال ۱۳۳۹ کل کشور به قوت خود باقی است.

۷- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) حفظ و اداره کردن دارائی منقول و غیر منقول شهر و اقامه دعوی بر اشخاص و دفاع از دعاوی اشخاص علیه شهرداری.

۸- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) برآورد و تنظیم بودجه و متمم بودجه و اصلاح بودجه و تاریخ بودجه شهرداری و تنظیم پیشنهاد برنامه ساختمانی و اجراء آن پس از تصویب انجمن شهر یک نسخه از بودجه مصوب و برنامه ساختمانی در شهرستانها به وسیله فرماندار یا بخشدار به وزارت کشور ارسال میشود.

۹- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) انجام معاملات شهرداری اعم از خرید و فروش اموال منقول و غیرمنقول و مقاطعه و اجاره و استجاره پس از تصویب انجمن شهر با رعایت صلاح و صرفه شهرداری.

تبصره ۱- (الحاقی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) در تهران و شهرهای درجه اول برای معاملاتی که از پانصد هزار ریال تجاوز نمیکند و در سایر شهرهای درجه اول تا یکصد هزار ریال موافقت ناظر انجمن شهر کافی است:

تبصره ۲- (الحاقی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) در معاملات مربوط بخريد و فروش و مقاطعه چنانچه مبلغ معامله در تهران از هفتصد هزار ریال و در شهرهای درجه اول از دویست هزار ریال و در سایر شهرهای درجه اول از پنجاه هزار ریال متجاوز باشد رعایت مقررات آئین نامه معاملاتی دولتی مربوط بمنافعه و مزایده الزامی است.

تبصره ۳- (الحاقی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) شهرداری میتواند کارهایی را که انجمن شهر مقتضی بداند بطور امانی انجام دهد.

۱۰- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) اهداء و قبول اعانات و هدایا بنام شهر و همچنین دادن مدالها و نشان های شهر با تصویب انجمن شهر.

۱۱- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) نظارت و مراقبت در صحت اوزان و مقیاسها

۱۲- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) تهیه آمار مربوط به امور شهر و موالید و متوفیات

۱۳- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) ایجاد غسالخانه و گورستان و تهیه وسائل حمل اموات و مراقبت در انتظام امور آنها

۱۴- (اصلاحی ۲۷، ۱۱، ۱۳۴۵)- اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه ها و اماکن عمومی و دالانهای عمومی و خصوصی و پر کردن و پوشاندن چاه ها و چاله های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکن ها و ایوان های مشرف و مجاور به معابر عمومی که افتادن آنها موجب خطر برای عابرین است و جلوگیری از ناودان ها و دودکش های ساختمانها که باعث زحمت و خسارت ساکنین شهرها باشد.

تبصره (الحاقی ۲۷، ۱۱، ۱۳۴۵)- در کلیه موارد مربوط به رفع خطر از بناها و غیره و رفع مزاحمت های مندرج در ماده فوق شهرداری پس از کسب نظر مأمور فنی خود به مالکین یا صاحبان اماکن یا صاحبان ادوات منصوب ابلاغ مهلت دار متناسبی صادر مینماید و اگر دستور شهرداری در مهلت معین بموقع اجرا گذاشته نشود، شهرداری رأساً با مراقبت مأمورین خود اقدام برفع خطر یا مزاحمت خواهد نمود و هزینه مصروف را به اضافه صدی پانزده خسارت از طرف دریافت خواهد کرد.

مقررات فوق شامل کلیه اماکن عمومی مانند سینماها - گرمابه ها - مهمان خانه ها - دکاکین - قهوه خانه ها - کافه رستورانها - پاساژها و امثال آن که محل رفت و آمد مراجعه عمومی است نیز میباشد.

۱۵- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) جلوگیری از شیوع امراض ساریه انسانی و حیوانی و اعلام اینگونه بیماریها به وزارت بهداشتی و مؤسسات بهداشتی و دامپزشکی و شهرداری های مجاور هنگام بروز آنها و دور نگاهداشتن بیماران مبتلاء به امراض ساریه و جمع آوری حیوانات بلاصاحب و دفع حیوانات مریض و مضر و ولگرد و ممانعت از چرا و گردش چارپایان و احشام در شهر و دفع و اتلاف حشرات

۱۶- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) تهیه مقررات صنفی و پیشنهاد آن به انجمن شهر و مراقبت در امور صحیح اصناف و پیشه وران

۱۷- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) تهیه نقشه حدود شهر و حومه و اصلاح و اجرای آن با رعایت تشریفات مربوطه.

۱۸- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) ایجاد و تعیین میدان های عمومی برای خرید و فروش ارزاق و میوه و تره بار و سایر مایحتاج عمومی و تعیین محلهای مخصوص توقف وسائط نقلیه

۱۹- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) تنظیم و اجراء مقررات و آئین نامه های لازم برای فراوانی و مرغوبیت و ارزانی گوشت و نان

۲۰- (اصلاحی ۲۵، ۰۴، ۱۳۹۶) جلوگیری از ایجاد و تأسیس کلیه اماکن که بنحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرهاست. شهرداری مکلف است از تأسیس کارخانه ها - کارگاهها - گاراژهای عمومی و تعمیرگاه ها و دکانها و همچنین از مراکزی که مواد محترقه میسازند و اصطبل چهارپایان و مراکز دامداری و بطور کلی تمام مشاغل و کسب هایی که ایجاد مزاحمت و سر و صدا کند یا تولید دود یا عفونت و یا تجمع حشرات و جانوران نماید جلوگیری کند و در تخریب کوره های آجر و گچ و آهک پزی و خزینه گرمابه های عمومی که مخالف بهداشت است اقدام نماید و یا نظارت و مراقبت در وضع دودکش های اماکن و کارخانه ها و وسائط نقلیه که کار کردن آنها دود ایجاد میکند از آلوده شدن هوای شهر جلوگیری نماید و هرگاه تأسیسات مذکور فوق قبل از تصویب این قانون بوجود آمده باشد آنها را تعطیل کند و اگر لازم شود آنها را بخارج از شهر انتقال دهد.

این بند با رعایت قانون هوای پاک اجرائی می گردد.

تبصره (الحاقی ۲۷، ۱۱، ۱۳۴۵) - شهرداری در مورد تعطیل و تخریب و انتقال بخارج از شهر مکلف است مراتب را ضمن دادن مهلت مناسبی بصاحبان آنها ابلاغ نماید و اگر صاحب ملک بنظر شهرداری معترض باشد باید ظرف ده روز اعتراض خود را به کمیسیون مرکب از سه نفر که از طرف انجمن شهر انتخاب خواهند شد تسلیم کند رأی کمیسیون قطعی و لازم الاجرا است.

هر گاه رأی کمیسیون مبنی بر تایید نظر شهرداری باشد و یا صاحب ملک در موقع اعتراض نکرده و یا در مهلت مقرر شخصاً اقدام نکند شهرداری به وسیله مأمورین خود راساً اقدام خواهد نمود.

۲۱- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) احداث بناها و ساختمان های مورد نیاز از قبیل رخت شورخانه . مستراح . گرمابه . کشتارگاه . گورستان - میدان . باغ کودکان و احداث و تعیین تالارها و محلهای مخصوص برگزاری مجالس و مراسم ترحیم و ساختمان های خانه های ارزان قیمت جهت اشخاص بی بضاعت ساکنین شهر و نظائر آن در حدود مقدورات مالی.

تبصره ۱- (الحاقی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) مالکینی که مبادرت به ساختمان های مستغلات یا محل کسب مینمایند باید به تعداد و ترتیبی که شهرداری در نقشه و پروانه ساختمانی تعیین میکند مستراح کافی برای رفع احتیاج ساکنین و مراجعین محل بسازند و همچنین باید پارکینگ مناسب برای وسائط نقلیه طبق نظر شهرداری احداث نمایند.

۲۲- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) تشریک مساعی با فرهنگ در حفظ ابنیه و آثار باستانی شهر و نظارت در طرز و اسلوب ساختمان های شهر و تعیین طبقات ساختمان ها و تناسب ارتفاع بناها با عرض معابر و تعیین مصالح نماسازی ضمن پروانه ساختمانی و جلوگیری از ساختمان های بدون پروانه و مخالف مشخصات تعیین شده در پروانه ساختمان و نقشه شهرداری و تخریب آن و تخصیص قسمت های مختلف شهر و مناطق مسکونی و تجارتي و صنعتی و غیره و تدوین آئین نامه و نظامات لازم برای اینکار

۲۳- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) اهتمام در مراعات شرایط بهداشت در کارخانه ها و مراقبت در پاکیزگی گرمابه ها .

۲۴- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) صدور پروانه برای کلیه ساختمان هائی که در شهر ساخته میشود .

تبصره (اصلاحی ۳۰، ۰۳، ۱۴۰۳) - شهرداری در شهرهائی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتیکه بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده ۱۰۰ این قانون مطرح مینماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یکماه اتخاذ تصمیم میکند.

این تصمیم به وسیله مأمورین شهرداری اجرا میشود و کسی که عالمأ از محل مزبور پس از تعطیل برای کسب و پیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه ای از شش ماه تا دو سال و جزای نقدی از ۸۲/۵۰۰/۰۰۰ تا ۱۶۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجدداً تعطیل میشود.

دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی و دفتر شرکتهای دانش بنیان وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمیشود.

۲۵- (اصلاحی ۲۷، ۱۱، ۱۳۴۵) - ساختن خیابانها و آسفالت کردن سواره رو ها و پیاده رو های معابر و کوچه های عمومی و انهار و جدولهای طرفین از سنگ، آسفالت و امثال آن بهزینه شهرداری هر محل.

۲۶- پیشنهاد برقراری یا الغاء عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان عوارض اعم از کالاهای وارداتی و صادراتی کشور و محصولات داخلی و غیره و ارسال یک نسخه از تصویب نامه برای اطلاع وزارت کشور.

تبصره ۱- بمنظور تشویق صادرات کشور نسبت بکالاهای صادراتی بیشتر از یک درصد قیمت کالا نباید وضع عوارض شود.

تبصره ۲- کالاهای عبوری از شهرها که برای مقصد معینی حمل میشود از پرداخت هر گونه عوارض به شهرداریهای عرض راه معاف میباشد.

تبصره ۳- ماده اول قانون مصوبه بهمن ماه ۳۳ راجع به تشویق صادرات و تولید از تاریخ تصویب این قانون طبق تبصره ۱ این بند تصحیح میشود.

تبصره ۴- آئین نامه های گریز از پرداخت عوارض شهرداری و استنکاف از آن با موافقت وزارتین کشور و دادگستری تنظیم و پس از تصویب هیئت وزیران بموقع اجرا گذاشته میشود.

۲۶- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) پیشنهاد به انجمن شهر برای برقراری یا الغاء عوارض و همچنین تغییر نوع و میزان آن و تعیین جریمه برای مستنکفین و تخصیص پاداش برای مؤدیان خوش حساب که عوارض خود را زودتر یا در موقع مقرر می پردازند.

تبصره ۱- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) پاداش مقرر برای مؤدیان عوارض از طریق کسر کردن از اصل عوارض معمول خواهد شد.

تبصره ۲- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) کالاهای عبوری از شهرها که برای مقصد معینی حمل میشود از پرداخت هرگونه عوارض و شهرداری های عرض راه معاف می باشد.

تبصره ۳- (اصلاحی ۱۳، ۰۷، ۱۳۴۲) آئین نامه های اجرائی وصول عوارض شهرداری از مستنکفین از طرف شهرداری تنظیم و پس از تصویب وزارتین کشور و دادگستری بموقع اجرا گذارده میشود .

۲۷- (الحاقی ۲۷، ۱۱، ۱۳۴۵)- وضع مقررات خاصی برای نام گذاری معابر و نصب لوحه نام آنها و شماره گذاری اماکن و نصب تابلوی الصاق اعلانات و برداشتن و محوکردن آگهی ها از محلهای غیر مجاز و هر گونه اقداماتی که در حفظ نظافت و زیبایی شهر مؤثر باشند.

۲۸- (الحاقی ۲۷، ۱۱، ۱۳۴۵)- صدور پروانه کسب برای اصناف و پیشه وران کلیه اصناف و پیشه وران مکلفند برای محل کسب خود از شهرداری محل پروانه کسب دریافت دارند.

ماده ۵۶ - شهرداری خارج از حدود مصوب شهر حق تعهد تهیه و توزیع آب و برق و سایر تأسیسات شهرداری را ندارد.

ماده ۵۷ - اجرای مقررات شهرداری که جنبه عمومی دارد و به تصویب انجمن رسیده پس از اعلام برای کلیه ساکنین شهر لازم الرعایه است و اگر تصمیمی در حدود قوانین و وظایف مربوط بانجمن شهر راجع به شخص یا اشخاص یا مؤسسات معینی اتخاذ شده باشد پس از ابلاغ در صورتیکه آنها به تصمیم متخذه تسلیم نباشند میتوانند ابتدا به انجمن شهر و در ثانی به انجمن ولایتی و در صورت نبودن انجمن ولایتی به وزارت کشور شکایت نمایند و نظر انجمن ولایتی یا وزارت کشور ابلاغ میشود و چنانچه قبل از انجام تشریفات فوق اقدامی از طرف شهرداری شده باشد و پس از رسیدگی محقق شود که ضرورت نداشته و متضمن خسارتی باشد شهرداری باید خسارت ناشیه از آن اقدام را جبران کند. چنانچه تصمیم وزارت کشور به ضرر معترض یا معترضین اتخاذ شود متضرر می تواند به دادگاههای عمومی مراجعه نماید.

ماده ۷۴ (اصلاحی ۲۷، ۱۱، ۱۳۴۵)- شهرداری با تصویب انجمن شهر آئین نامه اجرائی وصول عوارض شهرداری و آب بها و امثال آنرا تدوین و تنظیم مینماید.

تبصره (اصلاحی ۲۷، ۱۱، ۱۳۴۵)- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله از شهرداری کتباً مفاصاً حساب نسبت به عوارض ملک مورد معامله خواستار شوند و شهرداری موظف است ظرف مدت ده روز پس از وصول نامه دفتر خانه اسناد رسمی مفاصاً حساب را ارسال یا میزان بدهی مالک را به دفتر خانه اعلام دارد.

مالک ملزم است عوارض تعیین شده از طرف شهرداری را برای امکان انجام معامله به بانک پرداخت نماید و اگر مالک به تشخیص شهرداری اعتراض داشته باشد مبلغ تعیین شده از طرف شهرداری را در صندوق ثبت به ودیعه خواهد گذاشت و رسید ثبت به منزله مفاصاً حساب تلقی و معامله انجام خواهد شد.

صندوق ثبت مکلف است صورتی با قید مشخصات کامل تودیع کنندگان عوارض و ملک مورد معامله را بلافاصله بعد از تودیع به شهرداری ارسال دارد و بمحض اعلام شهرداری مستند به رأی کمیسیون رفع اختلاف یا مراجع توافق و یا انصراف کتبی مالک از اعتراض مبلغ تودیع شده را بنام هر مؤدی تفکیکاً به حساب بانکی شهرداری پرداخت کند و هرگاه کمیسیون رفع اختلاف یا مراجع توافق اعتراض مالک را کلاً یا بعضاً وارد تشخیص بدهد صندوق ثبت تمام یا قسمتی از وجه تودیع شده را بر حسب مورد به مالک مسترد میدارد.

ماده ۷۷ - رفع هر گونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض و بهای خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمان های وابسته به آن به کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهرا رجاع میشود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است بدهی هائیکه طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص شود طبق مقررات اسناد لازم الاجرا به وسیله اداره ثبت قابل وصول میباشد اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه وصول طلب شهرداری مبادرت نماید در نقاطی که سازمان قضائی نباشد رئیس دادگستری شهرستان یکنفر را به نمایندگی دادگستری تعیین مینماید و در غیاب انجمن شهر انتخاب نماینده انجمن از طرف شورای شهرستان بعمل خواهد آمد.

ماده ۹۲ (اصلاحی ۱۴۰۳، ۰۳، ۳۰) - نوشتن هر نوع مطلبی یا الصاق هر نوشته ای بر روی دیوارهای شهر که مخالف مقررات انجمن شهر باشد ممنوع است مگر در محلهائی که شهرداری برای نصب و الصاق اعلانات معین میکند و در این محلهها فقط باید به نصب و الصاق آگهی اکتفا کرد و نوشتن روی آن نیز ممنوع است متخلف علاوه بر تأدیه خسارت مالکین بپرداخت ۱۰/۰۰۰/۰۰۰ تا ۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال جریمه محکوم خواهد شد.

ماده ۹۵ - وزارتین کشور و دادگستری مأمور اجرای این قانون می باشند.

ماده ۹۶ (الحاقی ۱۳۴۵، ۱۱، ۲۷) - شهرداری می تواند برای تأمین احتیاجات شهری از قبیل باغهای عمومی ایجاد تأسیسات برق و آب و نظایر آن که به منظور اصلاحات شهری و رفع نیازمندیهای عمومی لازم باشد و باید تمام یا قسمتی از اراضی یا املاک یا ابنیه واقع در محدوده شهر به تصرف شهرداری درآید از مقررات قانون توسعه معابر مصوب سال ۱۳۲۰ استفاده نماید.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۴۵، ۱۱، ۲۷) - هرگاه قسمتی از تأمین نیازمندی های شهری طبق قانون به عهده سازمانها و مؤسسات دولتی گذاشته شده باشد سازمانها و مؤسسات مزبور برای انجام وظایف محوله با تصویب انجمن شهر به وسیله شهرداری از مقررات این ماده استفاده خواهند نمود.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۵۸، ۰۹، ۲۱) - سازمانها و مؤسسات دولتی که اراضی و املاک و ابنیه ای داشته باشند که مشمول حکم این ماده باشد مکلفند در صورت تصویب شورای شهر و تأیید استاندار، آن اراضی و ابنیه را بلاعوض در اختیار شهرداری قرار دهند.

تبصره ۶ (الحاقی ۱۳۴۵، ۱۱، ۲۷) - اراضی کوچه های عمومی و میدانها و پیاده روها و خیابانها و بطور کلی معابر و بستر رودخانه ها و نهرها و مجاری فاضل آب شهرها و باغهای عمومی و گورستان های عمومی و درختهای معابر عمومی واقع در محدوده هر شهر که مورد استفاده عموم است ملک عمومی محسوب و در مالکیت شهرداری است.

ایجاد تأسیسات آبیاری از طرف وزارت آب و برق در بستر رودخانه ها واقع در محدوده شهرها بلامانع است شهرداری ها نیز مکلفند برای اجرای هر گونه عملیات عمرانی در بستر رودخانه ها قبلاً نظر وزارت آب و برق را جلب نمایند.

ماده ۹۹ (الحاقی ۱۳۴۵، ۱۱، ۲۷) - شهرداریها مکلفند در مورد حریم شهر اقدامات زیر را بنمایند:

- ۱ - تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهرسازی با توجه به توسعه احتمالی شهر.
- ۲ - تهیه مقرراتی برای کلیه اقدامات عمرانی از قبیل قطعه بندی و تفکیک اراضی - خیابان کشی - ایجاد باغ و ساختمان - ایجاد کارگاه و کارخانه و همچنین تهیه مقررات مربوط به حفظ بهداشت عمومی مخصوص به حریم شهر با توجه به نقشه عمرانی شهر.
- حریم و نقشه جامع شهرسازی و مقررات مذکور پس از تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور برای اطلاع عموم آگهی و بموقع اجراء گذاشته خواهد شد.

۳ (الحاقی ۱۳۷۲، ۱۲، ۰۱) - به منظور حفظ بافت فرهنگی - سیاسی و اجتماعی تهران و شهرستانهای کرج، ورامین، شهریار و بخشهای تابع ری و شمیرانات، دولت مکلف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه نسبت به اصلاح حریم شهر تهران، کرج، ورامین، شهریار و بخشهای تابعه ری و شمیرانات بر اساس قانون تقسیمات کشوری و منطبق بر محدوده قانونی شهرستانهای مذکور اقدام نماید.

هزینه های حاصل از اجرای این بند از محل درآمد موضوع تبصره ۲ این قانون تأمین خواهد شد.

نقاطی که در اجرای این قانون از حریم شهرداریهای مذکور جدا می شوند در صورتی که در محدوده قانونی و استحقاقی شهر دیگری قرار گیرند عوارض متعلقه کماکان توسط شهرداری مربوط دریافت خواهد شد. و در غیر اینصورت توسط بخشرداری مربوط اخذ و به حساب خزانه واریز می گردد.

همه ساله لااقل معادل ۸۰٪ وجوه واریزی مذکور در بودجه سالانه کل کشور برای فعالیتهای عمرانی موضوع تبصره ۳ این قانون منظور خواهد شد.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۲، ۰۱، ۱۳۷۲) - به منظور حفاظت از حریم مصوب شهرهای استان تهران، شهرداریهای مربوطه مکلفند از مقررات تبصره ذیل ماده ۲ قانون نظارت بر گسترش شهر تهران مصوب ۱۷/۵/۱۳۵۲ استفاده نمایند.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۲، ۰۱، ۱۳۷۲) - بمنظور جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضائیه و وزارت مسکن و شهرسازی در استانیها تشکیل خواهد شد. کمیسیون حسب مورد و با توجه به طرح جامع (چنانچه طرح جامع به تصویب نرسیده باشد با رعایت ماده ۴ آئین نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵) نسبت به صدور رأی قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه درصد تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی تکمیل شده اقدام خواهد نمود.

مراجع ذیربط موظفند برای ساختمانهایی که طبق مقررات این قانون و نظر کمیسیون برای آنها جریمه تعیین و پرداخت گردیده در صورت درخواست صاحبان آنها برابر گواهی پایان کار صادر نمایند.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۲، ۰۱، ۱۳۷۲) - شهرداریهای سراسر کشور مکلفند علاوه بر اعتبارات دولتی حداقل هشتاد درصد از عوارض و درآمدهایی را که از حریم استحفاظی شهرها کسب می نمایند با نظارت فرمانداری و بخشداری ذیربط در جهت عمران و آبادانی روستاها و شهرک های واقع در حریم خصوصاً در جهت راه سازی، آموزش و پرورش، بهداشت، تأمین آب آشامیدنی و کشاورزی هزینه نمایند.

ماده ۱۰۰ (الحاقی ۲۷، ۱۱، ۱۳۴۵) - مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

شهرداری میتواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۷، ۰۵، ۱۳۵۲) - در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع باحادث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیونهای مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح میشود کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام مینماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد پس از انقضاء مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می کند ظرف مدت یکماه تصمیم مقتضی برحسب مورد اتخاذ کند در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری میکند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید در غیر اینصورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

در صورتیکه تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین مینماید.

شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هر گاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آنرا طبق مقررات آئین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

تبصره ۲ (اصلاحی ۲۷، ۰۶، ۱۳۵۸) - در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان های اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی باخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. (جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی بیشتر باشد) در صورتیکه ذینفع از پرداخت جریمه خود داری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۳ (اصلاحی ۲۷، ۰۶، ۱۳۵۸) - 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 با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی باخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی ایجاد شده

بیشتر باشد) در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خود داری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید.

کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۴ (اصلاحی ۱۳۵۸، ۰۶، ۲۷) - در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتیکه اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون میتواند با صدور رأی بر اخذ جریمه بازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتیکه ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هرکدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلا مانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را بشهررداری اعلام نماید. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز براساس مفاد تبصره های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵ (اصلاحی ۱۳۵۸، ۰۶، ۲۷) - در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون میتواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رأی باخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ متر مربع می باشد) شهرداری مکلف باخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می باشد.

تبصره ۶ (اصلاحی ۱۳۵۸، ۰۶، ۲۷) - در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرحهای مصوب رعایت بر های اصلاحی را بنمایند. در صورتیکه بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیونهای ماده صد است.

تبصره ۷ (اصلاحی ۱۳۵۸، ۰۶، ۲۷) - مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرائی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث میگردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر بر خلاف گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی بطرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتیکه مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر بصدور رأی تخریب بوسیله کمیسیون ماده صد گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جرائد کثیر الانتشار اعلام میگردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت بمحض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. مأموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمانها نظارت نمایند و هر گاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می شود و در صورتیکه عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود می تواند با استفاده از مأموران اجرائیات و در صورت لزوم مأموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

تبصره ۸ (اصلاحی ۱۳۵۸، ۰۶، ۲۷) - دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانها گواهی پایان ساختمان در مورد ساختمانهای نا تمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند. در مورد ساختمانهایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی بماده صد قانون شهرداریها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتیکه مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع می باشد.

در مورد ساختمانهایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بناء جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع میباشد.

تبصره ۹ (الحاقی ۰۶، ۱۳۵۸) - ساختمانهایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری معاف می باشند.

تبصره ۱۰ (الحاقی ۰۶، ۱۳۵۸) - در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ده روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی می باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته اند. رأی این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱ (الحاقی ۰۶، ۱۳۵۸) - 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 یکبار قابل تجدید نظر خواهد بود.

ماده ۱۰۱ (جایگزین ۲۸/۰۱/۱۳۹۰) - ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می نماید. کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می نماید.

تبصره ۱ (الحاقی ۰۱، ۱۳۹۰) - رعایت حدنصاب های تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدنصاب ها، ضوابط، آیین نامه ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است:

- مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن

- قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن

- ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن

تبصره ۲ (الحاقی ۰۱، ۱۳۹۰) - در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.

تبصره ۳ (الحاقی ۰۱، ۱۳۹۰) - در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششداگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

تبصره ۴ (الحاقی ۰۱، ۱۳۹۰) - کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵ (الحاقی ۰۱، ۱۳۹۰) - هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

ماده ۱۰۲ (الحاقی ۱۱، ۲۷، ۱۳۴۵) - اگر در موقع طرح و اجرای برنامه های مربوط به توسعه معابر تأمین سایر احتیاجات شهری مندرج در ماده ۹۶ الحاقی این قانون به آثار باستانی برخورد شود شهرداری مکلف است موافقت وزارت فرهنگ و هنر را قبلاً جلب نماید و نیز شهرداریها مکلفند نظرات و طرحهای وزارت فرهنگ و هنر را راجع به نحوه حفظ آثار باستانی و میزان حریم و مناظر ساختمانها و میدانهای مجاور آنها را رعایت نمایند.

تبصره (الحاقی ۱۱، ۲۷، ۱۳۴۵) - وزارت فرهنگ و هنر مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ مراجعه وزارت کشور نظر قطعی خود را به شهرداری اعلام بدارد.

ماده ۱۰۳ (الحاقی ۱۱، ۲۷، ۱۳۴۵) - کلیه وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و خصوصی موظفند قبل از هر گونه اقدامی نسبت به کارهای عمرانی واقع در مناطق مندرج در ماده ۹۷ و ۹۸ از قبیل احداث شبکه تلفن و برق و آب و سایر تأسیسات و همچنین اتصال راه های عمومی و فرعی رعایت نقشه جامع شهرسازی را بنمایند این قبیل اقدام باید با موافقت کتبی شهرداری انجام گیرد و مؤسسه اقدام کننده مکلف است هر گونه خرابی و زیانی را که در اثر اقدامات مزبور باسفالت یا ساختمان معابر عمومی وارد آید در مدت متناسبی که با جلب نظر شهرداری تعیین خواهد شد ترمیم نموده و به وضع اول درآورد والا شهرداری خرابی و زیان وارده را ترمیم و بحال اول درآورده هزینه تمام شده را با ۱۰٪ (ده درصد) اضافه از طریق اجرای ثبت اسناد وصول خواهد کرد

ماده ۱۱۰ (الحاقی ۱۱، ۲۷، ۱۳۴۵) - 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 منافعی با پاکی و پاکیزگی و زیبایی شهر یا موازین شهرسازی باشد شهرداری با تصویب انجمن شهر میتواند بمالک 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 بمنظور تأمین نظر و اجرای طرح مصوب انجمن در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هر گونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آنرا به اضافه صدی ده از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه دریافت نماید در این مورد صورت حساب شهرداری بدو مالک ابلاغ میشود در صورتیکه 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 حساب هائی که مورد اعتراض واقع نشده و همچنین آراء کمیسیون رفع اختلاف مذکور در ماده ۷۷ در حکم سند قطعی و لازم الاجراء بوده و اجراء ثبت مکلف است بر طبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا نسبت بوصول طلب شهرداری اجرائیه صادر و به مورد اجراء بگذارد.

ماده ۱۱۱ (الحاقی ۱۱، ۲۷، ۱۳۴۵) - به منظور نوسازی شهرها شهرداری ها می توانند از طریق تأسیس مؤسساتی با سرمایه خود خانه ها و مستغلات و اراضی و محلات قدیمی و کهنه شهر را با استفاده از مقررات قانون تملک زمینها مصوب ۱۷ خرداد ۱۳۳۹ خریداری نمایند و در صورت اقتضاء برای تجدید ساختمان طبق طرح های مصوب شهرداری بفروشند و یا اینکه راساً اقدام به اجرای طرح های ساختمانی بنمایند اساسنامه اینگونه مؤسسات را که بر طبق اصول بازرگانی اداره خواهد شد شهرداری هر محل تهیه و با تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور قابل اجرا خواهد بود در هر جا که در قانون تملک زمینها و آئین نامه مصوب ۱۴ / ۸ / ۳۹ هیئت وزیران اسم از سازمان مسکن و وزارت کشاورزی و هیئت وزیران برده شده وظایف مزبور را به ترتیب شهرداری - انجمن شهر و وزارت کشور انجام خواهند داد.

ماده ۱۱۲ (الحاقی ۱۱، ۲۷، ۱۳۴۵) - ادارات و مؤسسات دولتی و وابسته بدولت به نسبت سهامی که متعلق بدولت است و همچنین باشگاههای ورزشی غیر انتفاعی که وابسته به سازمان تربیت بدنی بوده و ترازنامه آنها مورد رسیدگی و تصویب سازمان مزبور قرار گیرد از پرداخت عوارض مستغلات و سطح شهر معافند ولی مکلف به پرداخت سایر عوارض شهرداریها خواهند بود.

کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری

به موجب تبصره ۲ بند ۳ قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به عنوان بند ۳ قانون شهرداری ها، کمیسیونی که به کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری ها معروف است، تشکیل شده است. طبق قانون، شهرداری موظف به نظارت بر رعایت قوانین و مقررات حوزه شهرسازی می باشد، چنان چه مالکان اقدام به ساخت و ساز غیرمجاز در خارج از محدوده شهری نمایند، رسیدگی به این موضوع در صلاحیت کمیسیون ماده ۹۹ شهرداری می باشد. البته کمیسیونی که به تخلفات ساختمانی خارج از حریم شهرها رسیدگی می کند در تبصره ۲ ماده ۹۹ قانون شهرداری ها پیش بینی شده و اصطلاح درست تر آن کمیسیون تبصره ۲ ماده ۹۹ می باشد. صرف نظر از مباحث فوق، این مسئله که روند رسیدگی در این مرجع به چه نحو می باشد و اعضای کمیسیون ماده ۹۹ شهرداری چه کسانی هستند دید روشنی به شما در دفاع از حق خود و طی کردن موفقیت آمیز مسیر خواهد داد.

کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداریها با توجه به اینکه در تخلفات خارج از حریم شهرها صالح به رسیدگی است با نام کمیسیون ماده ۹۹ روستایی یا کمیسیون ماده ۹۹ دهیاری ها نیز شناخته می شود که در ادامه به تشریح مسائل مرتبط با آن می پردازیم.

اعضای کمیسیون

این کمیسیون سه عضو به شرح ذیل دارد

۱. نماینده وزارت کشور

۲. نماینده قوه قضاییه

۳. نماینده وزارت مسکن و شهرسازی

رسمیت جلسه و مناط اعتبار تصمیم

جلسه با حضور هر سه نفر عضو تشکیل می گردد. تصمیمات کمیسیون با اکثریت آرا معتبر می باشد. ضمناً فرد مخالف باید نظر خود را ذیل صورت جلسه مرقوم سپس آن را امضا نماید.

مرجع رسیدگی به اعتراض به تصمیمات کمیسیون

این کمیسیون تجدید نظر ندارد. فلذا مالک یا مالکین معترض می توانند اعتراض خود را به دیوان عدالت اداری تقدیم تا برابر ضوابط اقدام لازم بعمل آید.

مسئول دعوت برگزاری جلسات

دبیر کمیسیون مستقر در دفتر فنی استانداری هر استان مسئول دعوت برگزاری تشکیل جلسات است.

محل تشکیل جلسات

استانداری

مسئول پیگیری تصمیمات کمیسیون

دفتر فنی مسئول پیگیری مصوبات می باشد بدیهی است توسط مدیر کل دفتر فنی احدی از پرسنل بعنوان دبیر کمیسیون منصوب و مسئول پیگیری خواهد بود

وظایف کمیسیون

این کمیسیون مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی (ساخت و سازهای غیر مجاز، ساخت و سازهایی که مطابق با مفاد پروانه ساختمانی نباشد، ساخت و سازهایی که مطابق اصول فنی و مهندسی ساخته نشده اند) و بطور کلی تخلفات امور ساختمانی در خارج از حریم می باشد.

گردشکار کمیسیون

به استناد ماده ۶ آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها توسط استاندار مجوز صدور پروانه ساختمانی و ساخت و سازها واقع در خارج از حریم شهرها و خارج از محدوده روستاها به یکی از ارگانها (بخشداری، بنیاد مسکن، دفتر فنی، شهرداری) واگذار میگردد.

پس از تعویض اختیار استاندار، کارشناسان بازدید مرجع صادر کننده پروانه ساختمانی از محل بازدید و در صورت مشاهده هرگونه تخلف ساختمانی مراتب را به همراه مستندات به دبیرخانه اعلام مینمایند. دبیرخانه کمیسیون از مالک یا مالکین درخواست می نماید، ظرف مدت معینی هرگونه مدارک دال بر اعتراض دارند را به دبیرخانه ارایه نماید. سپس با دعوت دبیرخانه جلسه کمیسیون برگزار و پرونده در جلسه مطرح و برابر ضوابط تصمیم لازم اتخاذ میگردد.

مفاد قانونی مرتبط با کمیسیون

* تبصره ۲ بند ۳ قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به عنوان بند (۳) به ماده ۹۹ قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۷۲/۱۲/۱ تبصره ۲- به منظور جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف، کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضائیه، وزارت مسکن و شهرسازی در استانداریها تشکیل خواهد شد.

* کمیسیون حسب مورد و با توجه به طرح جامع (چنانچه طرح جامع به تصویب نرسیده باشد، با رعایت ماده ۴ آیین نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵) نسبت به صدور رأی قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه درصد تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی تکمیل شده، اقدام خواهد نمود.

* ماده ۶ آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها. ماده ۶- (اصلاحی ۱۳۶۹/۵/۳۰) صدور پروانه ساختمانی و اعمال نظارت های لازم برای اینکه ساختمان طبق مشخصات و شرایط و ضوابط مندرج در بنا گردد و ضوابط مقرر در ماده (۴) این آیین نامه در مورد آنها رعایت شود، در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به عهده مرجعی خواهد بود که در هر ناحیه توسط استانداری تعیین میگردد.

کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

در اغلب کشورهای جهان، ساخت و ساز در محدوده‌ی شهرها یا حریم آن‌ها دارای ضابطه است. این ضوابط که از یک سو جهت تأمین امنیت شهروندان و از سوی دیگر برای زیباسازی شهرهاست، ممکن است مانند تمامی مقررات دیگر توسط شهروندان جامعه نقض شود. پس ضرورت دارد نهادی برای رسیدگی به این تخلفات تعیین گردد.

کمیسیون ماده صد با اختیارات قانونی که دارد، اهرم اجرایی شهرداری در امر نظارت بر ساخت و سازها و جلوگیری از احداث بناهای خلاف مقررات شهرداری، فنی، بهداشتی و بدون پروانه می باشد. از هنگام تأسیس کمیسیون ماده صد، این نهاد شبه قضائی فراز و نشیبهای فراوانی داشته است، حتی در مقاطعی موضوع رسیدگی به تخلفات ساختمانی به مراجع دیگری واگذار گردید. ولی با توجه به آخرین اصلاحیه قانون شهرداری، این کمیسیون به عنوان تنها مرجع ذیصلاح برای رسیدگی به تخلفات ساختمانی در کلیه شهرها تشکیل و فعال می باشد.

کمیسیون ماده صد مرجع صالح رسیدگی و صدور رأی جهت تخلفات ساختمانی در محدوده و حریم مصوب شهر می باشد. در معنای عام و کلی اعضاء کمیسیون ماده صد قضاتی هستند که بر اساس طرح مصوب شهر دآوری می نمایند. این کمیسیون با توجه به عضویت قاضی و به موجب ضمیمه شماره یک دستور العمل شماره (۲) طرح جامع رفع اطاله دادرسی مصوب مورخه ۸۴/۱۱/۱۵ ریاست قوه قضائیه در فهرست نهادهای شبه قضایی قرار دارد.

« فرم خلاف » کمیسیون ماده صد پس از بازدید مأموران شهرداری و گزارش هایی که در فرم مخصوص موسوم به (فرم شماره یک ضمیمه) تنظیم و جهت تصمیم گیری به کمیسیون ارسال می شود، وارد رسیدگی می گردد. شهرداری نقش شاکی و اعلام کننده تخلف را بر عهده دارد.

اعضای کمیسیون ماده صد:

اعضاء کمیسیون ماده صد عبارتند از:

- ۱- نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور
- ۲- یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری
- ۳- یکی از اعضاء انجمن [شورای اسلامی] شهر به انتخاب انجمن [شورا]

"نماینده وزارت کشور" به صراحت قانون باید از سوی وزیر کشور انتخاب شود، مگر اینکه وزیر کشور اختیارات خود را در این زمینه تفویض نموده باشد. معمولاً بر اساس سیاستهای عمومی دولت و در راستای تحقق اصل تمرکز زدایی و کاهش تشریفات و مکاتبات اداری و تسریع در روند انجام امور و بهبود روش های مدیریت بسیاری از اختیارات قانونی وزیر کشور از جمله انتخاب نماینده وزارت کشور در کمیسیون ماده صد به استاندار تفویض می گردد.

بند ۳ آخرین تفویض اختیارات وزیر کشور به استانداران عبارت است از تعیین نمایندگان وزارت کشور در کمیسیون های موضوع ماده ۷۷ و تبصره ۲ ذیل بند ۳ ماده ۹۹ و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، منحصراً از بین کارکنان وزارت کشور (استانداری، فرمانداری، بخشداری و ترجیحاً فرماندار و بخشدار) در شهرداری های تابعه استان و مراقبت کامل و مستمر بر حسن جریان امور کمیسیون های مذکور و عملکرد نمایندگان موصوف.

لازم به ذکر است اختیارات قانونی از سوی مقام مافوق تفویض می شود، و بر اساس حقوق اداری ایران که در متن تفویض اختیار فوق نیز قید شده است، اختیارات تفویضی قابل تفویض به غیر نمی باشد. لذا پس از تفویض وزیر کشور، عضویت نماینده وزارت کشور در کمیسیون ماده صد پس از صدور و ابلاغ حکم استاندار رسمیت می یابد.

"نماینده وزیر دادگستری" با توجه به متن قانون الزاماً باید یکی از قضات دادگستری به عنوان عضو قضایی کمیسیون ماده صد انتخاب شود. در این صورت غیر از قضات، حتی تعیین کارکنان رسمی دادگستری به این سمت فاقد وجهت قانونی خواهد بود. بدیهی است وزیر دادگستری نیز می تواند اختیار انتخاب قضات دادگستری را به عنوان عضو کمیسیون به ریاست دادگستری استان و یا هر مقام دیگری تفویض نماید.

"نماینده شورای شهر" بر اساس مقررات ماده ۱۵ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور یکی از اعضای شورای شهر در جلسه رسمی شورا، به عنوان نماینده شورای اسلامی شهر برای مدت معین و یا باقیمانده دوره شورا تعیین، و در کمیسیون ماده صد عضویت می یابد. تذکر: از آنجا که در مواردی در احکام صادره اعضاء کمیسیون، مدت (یکسال، دو سال یا...) قید می شود دبیرخانه کمیسیون ماده صد باید مراقبت نماید، قبل از اتمام مدت تعیین شده برای تمدید حکم و یا جایگزینی فرد واجد شرایط دیگری اقدام و پیگیری نماید.

نحوه تشکیل جلسات کمیسیون:

رسمیت جلسات - تشکیل جلسات کمیسیون ماده صد فقط با حضور هر سه نفر عضو، رسمیت می یابد، و آراء صادره با نظر اکثریت (دو نفر) معتبر است. بنا بر این چنانچه یکی از اعضا نظر متفاوتی از دو عضو دیگر داشت صورت جلسه را امضاء و نظر خود را درج می نماید. رسمیت جلسات کمیسیون اول و دوم (بدوی و تجدید نظر) و شیوه صدور رای با یکدیگر تفاوتی ندارد.

سوال - آیا رای اکثریت اعضای کمیسیون منوط اعتبار است یا رای به اتفاق آراء، ضمناً چنانچه فقط دو نفر از سه نفر عضو جلسه حضور داشته باشند، صدور رای ممکن است یا خیر؟

نظریه مشورتی " با توجه به ماده صد قانون شهرداری ها و اصلاحیه های بعدی و تبصره های ذیل آن، به خصوص تبصره یک ماده مذکور که اعضای کمیسیون را از نمایندگان وزارت کشور و قاضی دادگستری و عضو انجمن تعیین کرده است، فقط تشکیل کمیسیون با حضور هر سه عضو معتبر می باشد، و آرای صادره طبق همان تبصره با اکثریت آراء معتبر خواهد بود."

دبیرخانه کمیسیون ماده صد:

در اجرای مفاد ماده صد و تبصره های آن شهرداری ها علاوه بر جلوگیری از عملیات ساختمانی بناهایی که بدون پروانه یا مخالفت مفاد پروانه ساختمانی در محدوده و حریم شهر شروع به احداث و یا احداث شده است وظایف متعددی بر عهده دارند که می بایست این وظایف را در مهلت های مشخصی که اکثراً در متن قانون مقرر شده است به انجام رسانند.

در این زمینه آیین نامه و دستورالعمل خاص و جامعی برای اقدام مشابه و یکسان وجود ندارد. ولیکن در طول زمان، بر اثر تجربه و هماهنگی هایی که از سوی وزارت کشور انجام گرفته است تقریباً روش یکسانی در شهرداری های سراسر کشور اجرا می شود. به تناسب وسعت کار با توجه به درجه شهرداری، وسعت شهر و تعداد پرونده در هر شهرداری تشکیلات خاصی این وظایف را انجام می دهند. در شهرهای کوچک یکی از کارکنان شهرداری از طرف شهردار به عنوان دبیر کمیسیون ماده صد تعیین می گردد، و امور مربوط به کمیسیون ماده صد را انجام می دهد. به این ترتیب با وسعت شهر و حجم پرونده ها این تشکیلات نیز گسترش می یابد به گونه ای که در کلان شهرها دبیرخانه کمیسیون ماده صد در زمره یکی از ادارات و مدیریت های زیر مجموعه شهرداری محسوب و مستقیماً و به صورت تخصصی این امور را به عهده دارند.

وظایف دبیرخانه کمیسیون ماده صد:

قسمت عمده ای از وظایف فوق بر عهده دبیرخانه کمیسیون قرار می گیرد از جمله:

- ۱- انجام تشریفات قانونی و اداری به منظور ثبت، تکمیل و طبقه بندی پرونده های ارجاعی به کمیسیون.
- ۲- برنامه ریزی جهت دعوت از اعضا و تشکیل جلسات کمیسیون ماده صد با توجه به تعداد پرونده های واصله و مهلت های مقرر در قانون.
- ۳- پیگیری از مراجع ذیربط جهت انتصاب اعضا مربوطه در کمیسیون، و در صورت تعیین مدت عضویت، مراقبت بر اینکه قبل از اتمام مهلت تعیین شده، حکم آنان تمدید یا فرد جایگزین منصوب شود.
- ۴- شرکت در جلسات کمیسیون ها جهت رفع ابهامات پرونده های طرح شده و دعوت از نماینده مطلع شهرداری بنا به اقتضای هر پرونده جهت شرکت در جلسات کمیسیون به منظور ارایه توضیحات قانونی و فنی به اعضا.
- ۵- حفظ ارتباط با سایر واحدها یا مدیریت های شهرداری مرتبط با پرونده و نیز واحد یا مدیریت حقوقی شهرداری، دادگستری، دفاتر اسناد رسمی، شورای اسلامی شهر، استانداری و سایر اشخاص و مراجع ذیربط.
- ۶- اعلام به ذینفعان برای ارسال لایحه دفاعیه، و در صورت لزوم دعوت برای حضور در جلسه برای دفاع و ادای توضیحات لازم.
- ۷- تنظیم صورتجلسات بر اساس رأی مورد نظر اعضا کمیسیون.
- ۸- ابلاغ آراء صادره کمیسیون های ماده صد به شهرداری یا مناطق شهرداری و افراد ذینفع.
- ۹- حفظ و نگهداری کلیه سوابق، آراء صادره، مکاتبات اداری مربوط به ارجاع پرونده های تخلف به کمیسیون ها.
- ۱۰- وصول اعتراض کتبی شهرداری یا مالک یا قائم مقام او در مهلت مقرر پس از ابلاغ رأی کمیسیون اول و طرح در کمیسیون دیگر ماده صد.
- ۱۱- پیگیری و دفاع از آراء کمیسیون ماده صد که در مراجع قضایی و یا دیوان عدالت اداری مطرح می شود با همکاری سایرمدیریت های مرتبط و مدیریت حقوقی شهرداری.