

نمونه دادخواست احراز وقوع تخلف شهرداری

شاکی: ...

طرف شکایت: شهرداری تهران

عنوان شکایت و خواسته: 1- احراز وقوع تخلف از قوانین و مقررات در خصوص فروش قسمت مشاع

ملک بدون رضای کلیه مالکین

2- ابطال اقدامات و تصمیمات شهرداری در خصوص فروش قسمت مشاع ملک بدون رضای کلیه

مالکین

دلایل و مستندات: سند مالکیت و ...

دینا

ریاست محترم دیوان عدالت اداری

با اهداء سلام و تحیت احتراماً اینجانب «...» در تشریح شکایت خویش به طور خلاصه به این دلیل

که شهرداری منطقه 18 تهران طی اقداماتی خلاف قانون و شرع، مبادرت به فروش قسمت مشاعی

ساختمان به غیر نموده است و در دعوی خلع ید به طرفیت شهرداری مطروحه در دادگستری، صدور

حکم بر خلع ید و قلع و قمع را متفرع بر ابطال این واگذاری اعلام نموده اند و از طرفی مستند به بند

«الف» ماده 10 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری و تبصره یک همان ماده، رسیدگی

به شکایت از اقدامات و تصمیمات شهرداری ها و نیز دعوی احراز وقوع تخلف این سازمان در

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

صلاحیت دیوان عدالت اداری قرار گرفته است؛ نتیجتاً طبق مقدمه و دلایل آتی، رسیدگی به دعوی و صدور حکم برابر ردیف خواسته را تقاضا دارم.

ضمناً چون اصول اسناد و مدارک ضمیمه در اختیار شهرداری است و از ارائه آنها جهت تصدیق امتناع می نمایند، مستنداً به تبصره دو ماده 20 همان قانون، استماع دعوی و مطالبه و ملاحظه مدارک استنادی از شهرداری را تمنا دارم.

توضیح اینکه به موجب قرارداد مورخ ... شهرداری طرف دعوی مبادرت به تنظیم و انعقاد قرارداد مشارکت و سرمایه گذاری در ساخت با شخصی به نام آقای «...» نموده است. (پیوست های شماره یک تا سه) با تکمیل بنا، شهرداری مبادرت به واگذاری واحدهای سهمی خود نموده است از جمله به موجب توافقنامه شماره ... تعدادی از واحدهای تجاری سهمی شهرداری در قبال مطالبات آقایان «...» و «...» از شهرداری منطقه ... به نامبردگان منتقل گردیده است. (پیوست های شماره چهار و پنج) واحدهای مورد نظر به موجب صورتجلسه تحویل مورخ ... به ایشان تحویل شده است. (پیوست شماره شش) بنده و به همراه شریک دیگرم یعنی آقای «...» به موجب مبیعه نامه مورخ ... یک واحد تجاری از واحدهای فوق الذکر را به متراژ ... متر مربع خریداری نموده و وکالت نامه بلاعزل و تام الاختیار فروش نیز طی سند شماره ... 23 دفتر اسناد رسمی شماره ... در این باره تنظیم گردیده است. (پیوست های شماره هفت و هشت) گواهی پایان کار ساختمان نیز در تاریخ 19/12/1387 صادر گردیده است و بر اساس همین گواهی، صورت مجلس تفکیکی در مورخ 22/6/1388 صادر می گردد که علاوه بر دو مدرک اخیر، نقشه طبقه زیرزمین نیز تقدیم می گردد (پیوست های شماره نه تا 11) عنایت

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

فرمایید که مطابق اسناد اخیر، طبقه زیرزمین، مشتمل است بر 120 متر پارکینگ تجاری، مقدار 35/14 متر مربع راه پله مشاعی و مقدار قابل توجه 3316/08 متر مربع به عنوان محوطه مشاعی است که طبیعتاً به جهت مشاع بودن در مالکیت تمام مالکین مشاعی است و تمام شرکا و مالکین در جزء جزء آن شریک می باشند. با توجه به مندرجات سند مالکیت تک برگ صادره به نام آقای «...» به شماره ... مورخ 23/2/1394 پلاک مفروزی و معین شده برای مغازه مورد دعوی و ابتیاع بنده و شریک عبارت است از پلاک ... فرعی از 2 اصلی، مفروز و مجزا شده از 8410 فرعی از اصلی مذکور و قطعه 30 تفکیکی (پیوست های شماره 12 و 13) متاسفانه ایادی سابق، مالک رسمی و شهرداری از انتقال رسمی ملک مورد معامله امتناع می نمایند و بنده با صرف وقت و هزینه قابل توجه طبق احکام و اسناد ضمیمه در نهایت از طریق انتقال اجرایی موفق به اخذ سند مالکیت به نام خود گردیده ام (پیوست های شماره 14 تا 27) با این حال به تصدیق نظریه کارشناسی مورخ 30/2/1398 آقای مهندس «...»، آقای «...» بر خلاف قانون تملک آپارتمان ها و و آیین نامه آن و نیز قوانین شهرسازی، مبادرت به احداث تعداد 19 باب انباری تجاری در طبقه زیرزمین نموده اند (پیوست های شماره 28 و 29) طبیعتاً به استناد ماده 100 قانون شهرداری و تبصره یک آن ماده چنین اقدامی به جهت نقض اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی و خصوصاً احداث بنا در قسمت های مشاعی ساختمان که متعلق حق همه مالکین مشاعی و شرکاست، چنین اقدامی در خور صدور رای به قلع مستحدثات و اعاده به وضع سابق است از این رو کمیسیون بدوی شماره یک ماده 100 شهرداری تهران طی رای ضمیمه به شماره ... مورخ 29/1/1394 مبادرت به صدور رای به قلع و اعاده نموده است. (پیوست شماره 30) با توجه به اینکه بنده نیز به نسبت سهم خود در قسمت مشاعی پارکینگ، دارای سهم مشاعی

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

می باشم و شخص متصرف مبادرت به احداث چندین باب انباری در محوطه مشاعی نموده بودند، ناگزیر مبادرت به طرح دعوی خلع ید، قلع و قمع و مطالبه اجرت المثل علیه ایشان یعنی آقای «...» نمودم. بر اساس دو نظریه کارشناسی مفصل و دقیق صادره از سوی کارشناسان خبره و متخصص دادگستری، علاوه بر تایید تصرفات نامبرده بالا در قسمت های مشاعی پارکینگ و ترسیم مقدار تصرفات انجام گرفته، اجرت المثل زمان تصرف نیز معین گردیده است. (پیوست های شماره 31 تا 39) با این حال شعب بدوی و تجدیدنظر رسیدگی کننده به دعوی مذکور وفق دادنامه های تقدیمی، اجمالاً به این خلاصه که بین شهرداری و آقای «...» راجع به قسمت های مشاعی مورد تنازع، توافقاتی انجام پذیرفته است، و تا قبل از ابطال این توافقات، دعوی خلع ید و سایر خواسته ها قبال استماع نیست، از رسیدگی ماهیتی امتناع نموده اند. (پیوست های شماره 40 تا 42) اما منظور دادگاه های اخیر حسب مدارکی که وکیل آقای «...» در پرونده مربوطه ارائه نموده اند متأسفانه چیزی نیست جز فروش مقدار 500 متر مربع از محوطه مشاعی ساختمان توسط شهرداری به نامبرده بالا، چرا که بر اساس صورتجلسه شورای معماری شهرداری منطقه .. تهران که به ضمیمه تقدیم می گردد (پیوست شماره 43) شهرداری طرف دعوی در قبال دریافت مبلغ ... ریال با تثبیت مقدار 500 متر مربع از محوطه مشاعی زیر زمین به انباری تجاری موافقت نموده است؟! و از طرفی از نامبرده تعهد رسمی اخذ نموده که پاسخ گوی هر گونه شاکی و معارض باشد. آخر مگر شهرداری می تواند قسمت های مشاعی ساختمان را که در مالکیت تمام مالکین مشاعی است و نه یک نفر، فی الواقع به یک شخص بفروشد؟! مگر شهرداری، مالک قسمت های مشاعی بوده که چنین اقدامی نموده است چرا به قیمت تحصیل درآمد، حقوق حقه اشخاص نادیده گرفته شده است؟! در نهایت با توجه به نامه مسئول شورای معماری، در نهایت طی چک های پیوست، مبلغ مذکور به شهرداری پرداخت شده است. (پیوست های

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی
شماره 44 تا 46) با توجه به شرح مافع بالا و نظر به اینکه بر اساس دادنامه های متعدد هیات عمومی دیوان عدالت اداری از جمله آرای شماره 474 مورخ 27/10/1389 و 500 مورخ 6/8/1392 به جهت احراز وقوع قرارداد و معامله بین بنده و شریکم با آقایان «...» و «...» وفق احکام و اسناد مربوط به دعوی الزام به تنظیم سند و انتقال اجرایی ملک مورد دعوی (پیوست های شماره 14 تا 27) در واقع مالکیت بنده در تاریخ خرید ملک به موجب مبیعه نامه تقدیمی (پیوست شماره هفت) در مورخ 7/9/1383 محرز گردیده است و حکم تنظیم سند در این باره جنبه کشفی دارد، نهایتاً به دلایل زیر ، اقدامات و تصمیمات شهرداری، هم خلاف قوانین و مقررات است و هم خارج از حدود اختیارات این سازمان:

1-به استناد موارد زیر از قانون مدنی، شهرداری هیچ حقی بر انجام معامله در قبال قسمت های مشاعی ساختمان نداشته است:

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

ماده ۳۱ – هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمیتوان 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 **دینیا** **تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی**

2- به استناد ماده ۳۶ همان قانون: تصرفی که ثابت شود ناشی از سبب مملک یا ناقل قانونی نبوده معتبر نخواهد بود.

بنابراین تصرفات آقای «...» در قسمت های مشاعی مورد نظر ولو به اعتبار مصوبه خلاف قانون و شرع شورای معماری، صحیح نیست منتها چون دادگاه ها، حکم بر خلع ید را منوط به ابطال این مصوبه نموده اند و مفاد این مصوبات، خلاف مواد استنادی پیش گفته و مستندات آتی می باشد، ابطال این مصوبات و حکم به احراز وقوع تخلف شهرداری را درخواست دارم.

3- اقدام شهرداری، معامله به مال غیر است و بنده مخالف این انتقال می باشم و این اقدام ناقض ماده 247 قانون مدنی است که مقرر داشته است: معامله به مال غیر جز بعنوان ولایت یا وصایت یا وکالت نافذ نیست ولو اینکه صاحب مال باطناً راضی باشد.

4- اقدام شهرداری ضمن نقض قواعد شرعی لاضرر، تسلیط، حرمت مال مسلمان، حرمت اکل مال به باطل، ناقض صریح اصول متعدد قانون اساسی از جمله اصول زیر است:

اصل بیست و دوم: حیثیت، جان، مال، حقوق، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است مگر در مواردی که قانون تجویز **کنینا** تخصصی‌ترین سایت مشاوره حقوقی

اصل چهل و هفتم: هیچکس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد

اصل چهل و هفتم: مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است. ضوابط آن را قانون معین می‌کند.

5- در یکی از خاص‌ترین قوانین ملکی یعنی قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه آن نیز به حقوق مالکین مشاعی و ممنوعیت نقض آن پرداخته شده است. نص مواد زیر به روشنی گویای تخلف شهرداری از مقررات قانونی است لذا هم اقدامات و تصمیمات این نهاد، باطل است و هم مسلماً تخلف شهرداری از مستندات ذیل، آشکار است.

مواد دو سه قانون تملک آپارتمان‌ها:

ماده ۲- قسمتهای مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمتهایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل‌پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد به طور کلی قسمتهایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده

Heyvalaw.com

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی
است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌ها مشترک محسوب می‌شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده 3- حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های مشترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

مواد سه و چهار از آیین نامه قانون تملک آپارتمان‌ها:

ماده ۳ - قسمت‌هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که بطور مستقیم و یا غیرمستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می‌باشد قسمت‌های مشترک محسوب می‌گردد و نمیتوان حق انحصاری بر آنها قائل شد.

تبصره - گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیاء دیگر و همچنین نگاهداری حیوانات در قسمت‌های مشترک ممنوع است.

قسمت‌های مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکاء ملک است، هر چند که در قسمت‌های اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمت عبور نماید.

ماده ۴ - قسمت های مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمان ها عبارت از:

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

الف - زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا بوسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.

ب - تأسیسات قسمت های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب مرکز حرارت و تهویه، رختشویخانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی انبار عمومی ساختمان، اطاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاه های فاضلاب لوله ها از قبیل (لوله های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش ها، لوله های بخاری) گذرگاههای زیاله و محل جمع آوری آن و غیره.

پ - اسکلت ساختمان.

دینا

تبصره - جدارهای فاضل بین قسمتهای اختصاصی مشترک بین آن قسمت ها است مشروط بر اینکه جزء اسکلت ساختمان نباشد.

ت - درها و پنجره ها، راهروها، پله ها و پاگردها که خارج از قسمت های اختصاصی قرار گرفته اند.

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ث - تأسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسائل تأمین کننده روشنایی، تلفن و وسائل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آنها به استثنای تلفن های اختصاصی، شیرهای آتش نشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود به بام و پله های ایمنی.

ج - بام و کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم شرکاء و یا حفظ بنادر آن احداث گردیده است.

ح - نمای خارجی ساختمان.

خ - محوطه ساختمان، باغ ها و پارک ها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند اختصاصی نیز ثبت نشده باشد.

با توجه به مراتب بالا هم ابطال اقدامات و تصمیمات شهرداری در خصوص واگذاری قسمت های مشاعی پارکینگ به جهت انجام معامله به مال غیر بدون رضای مالک و هم صدور حکم بر احراز وقوع تخلف از قوانین و مقررات استنادی را تمنا دارم.