

رای شماره 2757149 هیأت تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان عدالت اداری با موضوع: تبصره 2 ماده 16 و ماده 24 آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها ابطال نشد

هیأت تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست

* شماره پرونده: ه ت/ 0200206

شماره دادنامه سیلور: 140231390002757149 تاریخ: 1402/10/23

* شاکی: آقای سجاد کریمی پاشاکی

* طرف شکایت: هیأت وزیران

* موضوع شکایت و خواسته: ابطال تبصره 2 ماده 16 و ماده 24 آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها

* شاکی دادخواستی به طرفیت هیأت وزیران به خواسته ابطال تبصره 2 ماده 16 و ماده 24 آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها به دیوان عدالت اداری تقدیم کرده که به هیأت عمومی ارجاع شده است متن مقرر در مورد شکایت به قرار زیر می باشد:

آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها ماده 16- در صورت استعفا، فوت، عزل یا حجر مدیر یا مدیران قبل از انقضای مدت مجمع عمومی فوق العاده به منظور انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد. تبصره 1 (الحاقی 1353/10/28) در صورتی که سه نفر یا بیشتر از اعضای هیأت مدیره به جهات فوق از هیأت مدیره خارج شوند مجمع عمومی فوق العاده باید به منظور تجدید انتخاب هیأت مدیره تشکیل گردد.

تبصره 2 (الحاقی 1353/10/28) در صورت خودداری شرکا از تشکیل مجمع عمومی فوق العاده وزارت مسکن و شهرسازی حسب تقاضای لاقل سه نفر از شرکا برای تشکیل مجمع عمومی اقدام خواهد نمود مگر آن که تعداد آپارتمان ها از ده واحد کمتر باشد که در این صورت تقاضای یک نفر از شرکا کافی خواهد بود.

ماده 24- هریک از شرکا که در مورد سهمیه با میزان هزینه مربوط به سهم خود معترض باشد می تواند به مدیر مراجعه و تقاضای رسیدگی نسبت به موضوع را بنماید در صورت عدم رسیدگی یا رد اعتراض شریک می تواند به وزارت آبادانی و مسکن مراجعه کند.

* دلایل شاکی برای ابطال مقرر در مورد شکایت:

به استحضار می رساند به استناد قانون تملک آپارتمان ها مصوب 1343 هیچ تکلیفی برای وزارت آبادانی وقت از حیث رفع اختلاف، برگزاری مجامع عمومی و مشمولین این قانون پیش بینی نشده است تا اینکه در سال 1376 طی اصلاح این قانون وفق ماده 13 عنوان شد؛ در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان وزارت مسکن و شهرسازی مکلف شد تا با درخواست مدیر یا هیات مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده نماید، علیهذا غیر از تکلیف اخیرالذکر، هیچ وظیفه دیگری در خصوص مداخله در اجرای این قانون چه از حیث کمی و چه کیفی بر عهده وزارت یاد شده گذاشته نشده است. اما طرف شکایت طی تبصره 2 ماده 16 آیین نامه این قانون مقرر داشت:

تبصره 2- در صورت خودداری شرکاء از تشکیل مجمع عمومی فوق العاده وزارت مسکن و شهرسازی حسب تقاضای لاقل سه نفر از شرکاء برای تشکیل مجمع عمومی اقدام خواهد نمود مگر آنکه تعداد آپارتمانها از ده واحد کمتر باشد که در اینصورت تقاضای یکنفر از شرکاء کافی خواهد بود.

و همچنین در ماده 24 آن مقرر نمود:

ماده 24- هر یک از شرکا که در مورد سهمیه با میزان هزینه مربوط به سهم خود معترض باشد می تواند به مدیر مراجعه و تقاضای رسیدگی نسبت به موضوع را بنماید در صورت عدم رسیدگی یا رد اعتراض شریک می تواند به وزارت آبادانی و مسکن وزارت راه و شهرسازی مراجعه کند.

توضیح آنکه این دو مقرر بر اساس آخرین وضعیت تنقیحی هم اکنون نافذ و مورد بهره برداری می باشد.

لذا این دو مقرر به شرح ذیل مغایر قوانین می باشند.

اولاً در قانون تملک آپارتمان ها هیچ جوازى كه امکان وضع دو مقررره معترض عنه را داده باشد وجود ندارد بنابراین وضع آن خارج از حدود اختیارات و تكالیف قانونی و موسع بر نصوص قانون یاد شده بوده است. ثانیاً حدوث اختلاف میان اعضای مجمع، هیچ امکان قانونی را به وزارت راه و شهرسازی اعطا نمی كند كه در خصوص موضوع مقررره های معترض عنه مداخله انجام داده و برای طرفین اختلاف ایجاد تكلیف نماید و هیچ ضمانت اجرایی نیز در این رابطه وجود ندارد بنابراین اساساً چون مدیریت امور مجتمع های موضوع قانون تملک آپارتمان ها امری مربوط به بخش خصوصی می باشد لذا حل و فصل دعاوی و اختلاف آن نیز منبعت از اصل 159 قانون اساسی بر عهده دادگاه های عمومی است زیرا در غیر اینصورت دعاوی مدعیان می بایست به طرفیت اعمال وزارت راه و شهرسازی در شعب دیوان عدالت اداری بررسی گردد كه اساساً چون مستند این ارجاع قانونی نیست، موجبی نیز برای آن تصور نمی گردد. ثالثاً در احكام قانون تملک آپارتمانها نیز ارجاع اختلافات به محاكم قضایی شده است فلذا ایجاد تكلیف برای وزارت راه و شهرسازی حسب آیین نامه فاقد مبنای قانونی و برای مدعیان ارجاع به امر باطل و یا فاقد اثر قانونی می باشد.

با عنایت به موارد مطروحه ابطال مقرررهای معترض عنه را در حدود خواسته بنا به دلایل مطروحه از محضر قضات شریف هیات عمومی دیوان عدالت اداری استدعا دارم دعا دارد. *خلاصه مدافعات طرف شکایت: علیرغم ابلاغ دادخواست و ضمائم آن پاسخی واصل نشده است.

پرونده شماره هـ ت/0200206 مبنی بر درخواست ابطال تبصره 2 ماده 16 آئین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان ها مصوب 1347/2/8 هیات وزیران در جلسه مورخ 1402/10/10 هیات تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست مورد رسیدگی قرارگرفت و اعضای محترم هیات به اتفاق آرا به شرح ذیل اعلام نظر نمودند:

رای هیات تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست

با عنایت به اینکه بر اساس ماده 8 قانون تملک آپارتمان ها مصوب 1343 مقرر گردیده: «در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتی كه عده مالکین بیش از سه نفر باشد مجمع عمومی مالکین مكلفند مدیر یا مدیرانی از بین خود یا از خارج انتخاب نمایند طرز انتخاب مدیر از طرف مالکین و وظایف و تعهدات مدیر و امور مربوط به مدت مدیریت و سایر موضوعات مربوطه در آئین نامه این قانون تعیین خواهد شد.»، لذا با توجه به عبارت «... سایر موضوعات مربوطه در آئین نامه این قانون تعیین خواهد شد. ...» در این ماده، تعیین نحوه تشکیل مجمع عمومی فوق العاده موضوع تبصره 2 ماده 16 آئین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان ها مصوب 1347/2/8 هیات وزیران در صلاحیت مرجع وضع آن بوده و مغایرتی با قوانین و مقررات مورد استناد شاکی نداشته و قابل ابطال نمی باشد. این رای به استناد بند (ب) ماده 84 قانون دیوان عدالت اداری اصلاحی مصوب 1402 ظرف مهلت بیست روز از تاریخ صدور از جانب رئیس محترم دیوان عدالت اداری یا 10 نفر از قضات محترم دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است. همچنین این رای به استناد ماده 93 قانون مذکور پس از قطعیت در رسیدگی و تصمیم گیری های آتی مراجع قضایی و اداری، معتبر و ملاك عمل خواهد بود.

رئیس هیأت تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان عدالت اداری

سعید کریمی