

A comparative study of the legal system for investigating construction violations in Iran and Singapore

Farbod Nazari¹, Ali Dashti²✉

Abstract

Field and Aims: Over the past years, in parallel with the establishment of urban planning and construction regulations, the category of supervision and control over construction activities has been raised. In 1345, under Article 100 of the Municipal Law, a commission was provided to deal with construction violations. After that, in different historical periods and affected by the social and political conditions of the society, the mentioned article has been modified and added. Based on this, we study the handling of construction violations.

Method: This article is written in a descriptive-analytical way.

Findings and Conclusion: The number of cases presented in the aforementioned commissions in Iran and the complications in the way of proceedings and the resolution of disputes between individuals and representatives of public power, the need to formulate a new law or at least amend related laws and regulations in the field of monitoring and dealing with violations It makes a building inevitable. This issue has been accurately and widely provided with effective enforcement guarantees and the use of legal levers, including compliance with regulations, demolition, suspension of activity, financial fines and imprisonment in Singapore under the Building Control Law. In addition, the violations of legal entities and government bodies have been taken into consideration and in some cases, the establishment of regulations and the handling of complaints have been placed in the competence of a real person (the minister).

Keywords: Legal System, Construction Violations, Iran, Singapore.

*Citation (APA): Nazari, F., & Dashti, A. (2023). A comparative study of the legal system for investigating construction violations in Iran and Singapore. *International Legal Research*, 16 (59), 75- 106.

https://alr.ctb.iau.ir/article_700341.html

1. PhD student in Public Law, Islamic Azad University, Central Tehran Branch, Iran.

Email: nazari.farbod@gmail.com

2. Assistant Professor of Islamic Azad University, Central Tehran Branch, Iran .(Auter)

Email: darrood@gmail.com



Introduction

Building rules and regulations are established for the protection of public health, ethics, public welfare and environmental sustainability for cities. These laws are a tool through which the government controls land resources, buildings and infrastructure facilities to ensure spatial organization and environmental protection (Kumar, 2017: 208). The effect of complying with construction rules and regulations in cities and determining executive guarantees for them has increased gradually and simultaneously with the expansion of cities, the complexity of urban development control and the emergence of issues and problems of construction violations (Javid and Khan, 2015: 113). The recent construction accidents in Abadan and even the devastating earthquakes in Turkey and Syria show the importance of paying attention to the issue of building construction and complying with national and international standards in this regard. Basically, the control of construction violations should be considered from two aspects: preventive measures and effective enforcement guarantees. Considering the unfavorable condition of buildings and the increase of cases of construction violations in the commissions of Article 100 of the Municipal Law, it seems that there has been no success in any of the two mentioned aspects in Iran. In the category of supervision, which is the basis of prevention and prevention of violations and crimes in the general sense and construction violations in a special way, we need a fundamental revision in the relevant laws and regulations. One of the possible solutions in dealing with this problem is to try to prevent the occurrence of violations, the causes and contexts of their occurrence, which can be different on different legal, social, economic and physical platforms, are identified and planned to fix and control them. (Manouchehri Miandoab et al., 2017: 9) As we know, in Iran, there is no legal duty of continuous monitoring by municipal officers and supervising engineers, and like other legal terms, there is no clear definition of continuous monitoring. There is no seriousness in the supervisors in terms of action and implementation, and most of the supervisions are done at the time of the application for the issuance of the license and the issuance of the certificate of non-violation and completion of the work, and after that, no authority considers itself obligated to periodic visits. But the issue of supervision in the regulations of developed countries and especially Singapore has been given special attention. Here, not only the occasional inspections of the buildings under construction in the city are carried out by the building control commissioner, but also periodic inspections of the constructed buildings of the city, for office buildings every 5 years and for residential buildings every 10 years, are on the agenda of the officials. The process of legal supervision of construction activities in Singapore's legal system is internal and external. Internal monitoring is done by a qualified person as well as a site supervisor. Depending on the volume and scope of the work, the task of monitoring may be assigned to a group of site supervisors or just one site supervisor. However, each of these people must act according to the tasks mentioned in the building control law, otherwise they will be sentenced to pay fines and imprisonment. We are also facing fundamental challenges in the issue of executive guarantees. For example, in the supplementary note 8/6/1977 and amendment 27/6/1979 of the municipal law approved on 11/4/1955, using the general words "technical and sanitary principles and urban planning" without providing a definition of them. Yes, construction violations have been given a legal aspect and only by being sentenced to pay a fine, the violators have been shown the way to violate the law. While in developed countries, the category of safety of buildings is defined as one of the most important issues under public order and public interest, and it cannot be compromised or negotiated in any way. Therefore, it is necessary to amend existing laws and regulations by adopting new solutions. In order to achieve this goal, examining the experiences of successful countries in this field can lead us to our destination. Therefore, Singapore as one of the leading countries in construction discipline has been considered as a comparative model.



Conclusion

At present, the legal basis of construction violations in Iran is the additional article 100 of 27/11/1966 of the municipal law approved in 1955 and its 11 notes, which have been modified and added at different historical times and affected by the social and political conditions of the society. This legal regulation was last revised in 1358, while the Singapore Building Control Law, although it was approved in 1989, has been revised in several stages, the last one in It is 2019 This issue shows the dynamism of the legal system and especially its laws, which are reviewed by the legislator again according to the conditions, facts and needs of the society and the necessary amendments or additions are made in it. Although some of the issues included in Singapore's building control law are included in Iran's national building regulations, Iran's legal system in that part is related to preventive legal levers and enforcement guarantees after construction violations (construction crime in Singapore) , has serious weaknesses. According to Vasileh's information, the plan to amend Article 100 of the Municipal Law is currently being discussed in the Islamic Council, which does not respond to the existing needs and challenges, because again, in a closed circle and in a very limited way, it is only trying to amend a legal article that itself It has significant flaws. Is it possible to use Singapore's legal experience in the legal system of dealing with construction violations in Iran? If the answer is yes, how can we take steps to innovate the system of dealing with construction violations through the formulation of a new law related to this matter? In this article, an attempt was made to provide a favorable model for the preparation and formulation of regulations by comparing the legal system of dealing with construction violations in the two countries of Iran and Singapore, and by describing and expressing the challenges in Iran as well as the advantages of the legal processes of dealing with construction violations in Singapore. be presented new. Undoubtedly, a comprehensive and complete legal provision to prevent and deal with construction violations can be the answer to the chaotic situation of construction in Iran, which has alarmingly put the safety of citizens at risk. Of course, it is important to mention and pay attention to the fact that the countries of Iran and Singapore have two different legal systems (Roman German and Common Law). In the Germanic Roman legal system, he believes in the separation of the authority that deals with administrative claims and public claims, and in the common law legal system, he believes in the unity of the authority that deals with these two types of claims, which are dealt with in public courts.

References

- Ahadnjad Roshti, Mohsen; Rashidkhani, Somayeh; Naderi, Afshin; Gholami, Mehdi. (2013). Effects and consequences of construction violations in cities; The studied sample of Zanzan city. Urban planning and management conference, 5.
<https://civilica.com/p/181425/>
- Bahmani Monfared, Hadi & Kalantari, Mohsen. (2012). Investigating the impact of Article 100 municipal commissions in controlling construction violations. Urban planning and management conference, 4.
<https://www.sid.ir/paper/851545/fa>
- Beheshti Roy, Majid. (1993). Examining the physical effects of construction violations. Master's thesis, Faculty of Fine Arts, University of Tehran.
- Ebrahimi, Jahanbakhsh. (2005). Construction violations and how to deal with them in Iranian law. second edition. Publication of the third line.
- Galbraith, S. (1998). Bulding and land management 2, Law for student. Oxford: Butter Woth and Hellmann.
- Jawaid, M. F., & Khan, S. A. (2015). Evaluating the need for smart cities in India. International Journal of Advance Research in Science and Engineering,4(1), 991-996.



https://www.researchgate.net/publication/279011389_EVALUATING_THE_NEED_FOR_SMART_CITIES_IN_INDIA

- Jafari Langroudi, Mohammad Jafar. (1999). Extensive in legal terminology. Volume III. First Edition. Ganj Danesh publishing house.
- Shahri, Gholamreza and Kharazi, Mohammad. (2009). The set of advisory theories of the General Legal Department and the compilation of laws of the judiciary in civil matters. First Edition. The official newspaper of the country.
- Samadi Ghoshchi, Zeydulah. (2004). Construction violations in Iran's legal system. second edition. Jangal Publication.
- Sarkheyli, Elnaz; Rafiyan, Mojtaba. (2010). Pathology of income from construction violations in Tehran Municipality. Municipal finance conference, problems and solutions, 3.
<https://civilica.com/doc/93745/>
- Sarkheyli, Elnaz; Salari, Mohammad; Safavi Sahi, Maryam. (2017). An analysis of the role of construction violations in the failure of urban development plans in Tehran metropolis. Bagh Nazar Magazine, 14 (51), 5-24.
<https://www.sid.ir/paper/125674/fa>
- Sarkheyli, Elnaz; Rafiyan, Mojtaba; Bemanian, Mohammadreza. (2012). Investigating the motivations for the violation of the construction of buildings in excess of building density in Tehran. Journal of Urban Management, 10(30), 145-162.
<https://www.sid.ir/paper/91940/fa>
- Saeednia, Ahmad. (2003). The green book of municipalities guide: urban constructions. The sixth volume. second edition. Organization of municipalities and villages of the country.
- Kamiyar, Gholamreza. (2019). Urban law and urban planning. 12th edition Majd publications.
- Gides, Anthony. (2003). Sociology. Terje Sabouri Manouchehr. The seventh edition. Ni publication.
- The official newspaper of the Islamic Republic of Iran. (2003). Collection of Laws and Regulations of 2013. Volume II. First Edition. The official newspaper of the country.
- Deputy for drafting and publishing laws and regulations. (2012). Collection of municipal rules and regulations. First Edition. Deputy for compiling, revising and publishing laws and regulations.
- Mutrahi, Hossein and Khaliq, Abbas Ali. (1997). Ownership and urban planning. The sender's publication.
- Masoum, Jalal. (2002). Construction violations. Municipalities Monthly, (33), 51-49.
- Mansour, Jahangir. (2007). Laws and regulations related to the city and municipality. 15th edition Publication of visit.
- Manochehri, Miandoab, Ayoub; Abedini, Asghar; Hikmatnia, Hassan. (2018). Investigating and analyzing construction violations and explaining the key factors affecting them (case study: Yazd city). Journal of Urban Structural and Functional Studies, 6(18), 7-32.
<https://www.sid.ir/paper/381946/fa>
- Kumar, A., Pushplata. (2017). Problems and prospects of building regulations in Shimla, India-A step towards achieving sustainable development. International Journal of Sustainable Built Environment, 6(1), 207-215.

بررسی تطبیقی نظام حقوقی رسیدگی به تخلفات ساختمانی در ایران و سنگاپور

فرید نظری^۱، علی دشتی^۲✉

چکیده

زمینه و هدف: در طول سال‌های گذشته و به موازات وضع ضوابط شهرسازی و ساختمانی، مقوله نظارت و کنترل بر فعالیت‌های ساختمانی مطرح بوده است. در سال ۱۳۴۵ ضمن ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، کمیسیونی برای رسیدگی به تخلفات ساختمانی پیش‌بینی گردید. پس از آن نیز در برهه‌های مختلف تاریخی و متأثر از شرایط اجتماعی و سیاسی جامعه ماده یاد شده مورد اصلاح و الحاق قرار گرفته است. بر این اساس رسیدگی به تخلفات ساختمانی را مورد مطالعه قرار می‌دهیم.

روش: این مقاله به روش توصیفی-تحلیلی نگارش یافته است.

یافته‌ها و نتایج: فروانی پرونده‌های مطروحه در کمیسیون‌های یاد شده در ایران و پیچیدگی‌ها در نحوه دادرسی و حل و فصل اختلافات بین اشخاص و نمایندگان قدرت عمومی، لزوم تدوین قانونی جدید و یا حداقل اصلاح قوانین و مقررات مرتبط در حوزه نظارت و رسیدگی به تخلفات ساختمانی را اجتناب‌ناپذیر می‌نماید. این موضوع به نحو دقیق و گسترده‌ای با ضمانت‌های اجرایی موثر و استفاده از اهرم‌های قانونی از جمله انطباق با مقررات، تخریب، توقف فعالیت، جریمه مالی و حبس در کشور سنگاپور تحت قانون کنترل ساختمان پیش‌بینی گردیده است. مضافاً آن که تخلفات اشخاص حقوقی و دستگاه‌های حاکمیتی مورد توجه قرار گرفته است و در پاره‌ای از موارد وضع مقررات و رسیدگی به شکایات را در صلاحیت شخصی حقیقی (وزیر) قرار داده است.

کلیدواژه‌ها: نظام حقوقی، تخلفات ساختمانی، ایران، سنگاپور.

*استاددهی (APA): نظری، فرید، دشتی، علی. (۱۴۰۲). بررسی تطبیقی نظام حقوقی رسیدگی به تخلفات ساختمانی در ایران و سنگاپور. تحقیقات حقوقی بین‌المللی، ۱۶(۵۹)، ۷۵-۱۰۶.

https://alr.ctb.iau.ir/article_700341.html

۱. دانشجوی دکتری حقوق عمومی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، ایران. رایانامه: nazari.farbod@gmail.com

۲. استادیار دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، ایران. نویسنده مسئول. رایانامه: darrood@gmail.com

مقدمه

ضوابط و قوانین ساختمانی برای حفاظت از سلامت عمومی، ایمنی، رفاه عمومی و پایداری زیست محیطی برای شهرها وضع می‌شوند. این قوانین ابزاری است که دولت از طریق آن از منابع زمین، ساختمان‌ها و تسهیلات زیر بنایی برای تضمین سازماندهی فضایی و حفاظت زیست محیطی را کنترل می‌کند (کمار، ۲۰۱۷: ۲۰۸). تاثیر رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی در شهرها و تعیین ضمانت‌های اجرایی برای آن‌ها به تدریج و همزمان با گسترش شهرها، پیچیده‌تر شدن کنترل توسعه شهری و پدیدار شدن مسائل و مشکلات تخلفات ساختمانی افزایش یافته است (جاوید و خان، ۲۰۱۵: ۱۱۳). حوادث ساختمانی اخیر در آبادان و حتی زلزله ویرانگر ترکیه و سوریه، نشانگر اهمیت توجه به موضوع احداث بنا و رعایت استانداردهای ملی و بین‌المللی در این خصوص است. علی‌الاصول کنترل تخلفات ساختمانی باید از دو جنبه مورد توجه قرار گیرد: اقدامات پیشگیرانه و ضمانت‌های اجرایی موثر. با توجه به وضعیت نامطلوب ساختمان‌ها و نیز افزایش پرونده‌های تخلفات ساختمانی در کمیسیون‌های ماده صد قانون شهرداری، به نظر می‌رسد در ایران در هیچ یک از دو جنبه مورد اشاره توفیقی حاصل نگردیده است. در مقوله نظارت که مبنای پیشگیری و جلوگیری از تخلفات و جرایم به مفهوم کلی و تخلفات ساختمانی به صورت ویژه می‌باشد، نیاز به بازنگری اساسی در قوانین و مقررات مربوطه هستیم. یکی از راه‌حل‌های ممکن در برخورد با این مسئله، تلاش برای پیشگیری از وقوع تخلفات است، که علت‌ها و زمینه‌های بروز آن‌ها که بر بسترهای حقوقی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مختلف می‌تواند متفاوت باشد، شناسایی شده و برای رفع و کنترل آن‌ها برنامه‌ریزی نمود (منوچهری میان‌دو آب و همکاران، ۱۳۹۷: ۹) همان‌طور که می‌دانیم در ایران تکلیف قانونی مبنی بر نظارت مستمر توسط مامورین شهرداری و مهندسین ناظر وجود نداشته و همانند سایر واژه‌های قانونی، تعریف مشخصی نیز در مورد نظارت مستمر وجود ندارد. در مقام عمل و اجرا نیز جدیتی در ناظران دیده نمی‌شود و اغلب نظارت‌ها در زمان تقاضای صدور پروانه و صدور گواهی عدم خلاف و پایان کار انجام می‌گیرد و پس از آن هیچ مرجعی خود را موظف به بازدیدهای دوره‌ای نمی‌داند. اما بحث نظارت در مقررات کشورهای توسعه یافته و به طور ویژه کشور سنگاپور، به شکل مشخص مورد توجه قرار گرفته است. در اینجا نه تنها نظارت‌های اتفاقی ساختمان‌های در حال احداث شهر توسط کمیسر کنترل ساختمان انجام می‌گیرد، بلکه نظارت دوره‌ای ساختمان‌های ساخته شده‌ی شهر، برای اماکن اداری هر ۵ سال و برای ساختمان‌های مسکونی هر ۱۰ سال یکبار در دستور کار مسئولین امر قرار دارد. فرآیند نظارت‌های قانونی بر فعالیت‌های ساختمانی در نظام حقوقی سنگاپور، درونی و بیرونی می‌باشد. نظارت‌های درونی توسط شخص واجد شرایط و همچنین ناظر سایت انجام می‌شود. بنا بر حجم و وسعت کار ممکن است وظیفه نظارت بر عهده گروهی از

ناظرین سایت و یا صرفاً یک نفر ناظر سایت سپرده شود. به هر حال هر یک از این افراد باید طبق تکالیفی که در قانون کنترل ساختمان به آن اشاره گردیده است عمل نمایند، در غیر این صورت به پرداخت جریمه‌های نقدی و حبس محکوم خواهند شد. در بحث ضمانت‌های اجرایی نیز با چالش‌های اساسی روبرو هستیم. به عنوان مثال در تبصره ۴ الحاقی ۱۳۵۶/۶/۸ و اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱، با استفاده از واژه‌های کلی «اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی» و بدون این که تعریفی از آن‌ها ارائه شده باشد، به تخلفات ساختمانی جنبه قانونی داده شده است و صرفاً با محکومیت به پرداخت جریمه، روش نقض قانون به متخلفین نشان داده شده است. در حالی که در کشورهای توسعه یافته، مقوله ایمنی ساختمان‌ها از موضوعات بسیار مهم و ذیل نظم عمومی و نفع عمومی تعریف شده و به هیچ عنوان قابل مماشات و معامله نمی‌باشد. بنابراین اصلاح قوانین و مقررات موجود از طریق اتخاذ راهکارهای جدید ضروری می‌نماید. به منظور نیل به این هدف بررسی تجارب کشورهای موفق در این زمینه می‌تواند ما را به سر منزل مقصود برساند. از این رو کشور سنگاپور به عنوان یکی از پیشروترین کشورها در نظم و انضباط ساختمانی به عنوان الگوی تطبیقی مدنظر قرار گرفته است.

۱. تخلفات ساختمانی

تخلف در لغت به معنی خلاف کردن و خلاف وعده کردن آمده است. (عمید، ۱۳۶۳: ۲۰۶) با استناد به تعریف اگیلار از جرم، تخلف ساختمانی را می‌توان جرم یا رفتار ضد اجتماعی تعریف کرد که می‌تواند شرایطی ناامن ایجاد کند. با این حال، تفاوت مهم تخلفات ساختمانی با غالب جرایم، نمود تخلفات ساختمانی در ساختمان یا زمین شهری و امکان قطع انتساب آن به مجرم است. بنابراین پیش از آن که از متخلف ساختمانی نام برده شود، به ساختمان دارای تخلف به عنوان یک معضل اشاره می‌شود (سرخیلی و همکاران، ۱۳۹۶: ۷). تخلف ساختمانی را می‌توان عدم رعایت ضوابط و مقررات ساخت و ساز شهری تعریف نمود که برای تضمین کیفیت زندگی در شهر و ساختمان‌های شهری و رعایت عدالت و منافع عمومی تدوین شده‌اند (سرخیلی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۴۶) منظور از تخلفات موضوع کمیسیون ماده ۱۰۰ ق.ش.م.صوب ۱۳۳۴، تخلفاتی است که در حوزه ساخت و ساز شهری در محدوده و حریم شهر رخ می‌دهد. (معصوم، ۱۳۸۱: ۴۹) تخلفات ساختمانی عموماً با هدف نفع فردی بیشتر یا بهره‌برداری فزاینده از زمین بدون توجه به نوع کاربری‌ها، ضوابط احداث بنا و ضرایب مربوط به تراکم، سطح اشغال، منطقه‌بندی و غیره انجام می‌گیرد (حسینی، ۱۳۸۵: ۲۴۱). لذا سودآوری و رجحان خواسته‌ای شخصی افراد می‌تواند به وقوع تخلفات تخلف ساختمانی در هر جامعه‌ای بیانجامد. (بهشتی روی، ۱۳۷۲: ۴۳). به عبارت دیگر هر جا که قانون وجود دارد جرم نیز وجود دارد زیرا ساده‌ترین تعریف جرم عبارت است از هر شیوه رفتاری که قانون را نقض کند. (گیدز، ۱۳۸۱: ۱۵۲) در شهرها باید قوانینی وجود

داشته باشد تا مانع ایجاد تخلفات ساختمانی در شهرها شود. در واقع همه جوامع برای کنترل تصمیم های مردم و عملکرد صحیحی و آسان نیاز به قوانین و مقررات دارند تا مردم با اطمینان زندگی کنند و بدانند که از دیگران هم می توان انتظار اطاعت از این مقررات را داشت. (گالبریس، ۱۹۹۸: ۲۹۶) بنا براین، به هر دلیلی رعایت نکردن مقررات و ضوابط شهرسازی از جهات فنی، ایمنی، بهداشتی و نما از سوی سازنده یا سازندگان شهری تخلف محسوب شده و سبب تشکیل پرونده تخلف و ارجاع آن به کمیسیون ماده صد شهرداری ها خواهد شد. (ابراهیمی، ۱۳۸۴: ۳۰)

۲. انواع تخلفات ساختمانی

از منظر گونه شناسی، تخلفات ساختمانی متعدد هستند، اما صرف نظر از نوع و چرایی رخداد آن، در یکی از گروه های زیر قرار می گیرند: (سعیدنیا، ۱۳۸۲: ۵۵)

- تخلف از ضوابط و مقررات طرح های مصوب (ضوابط مربوط به کاربری، تراکم، تعداد طبقات و پارکینگ)
- تخلف از ضوابط و مقررات فنی و ایمنی (ضوابط مربوط به تاسیسات، استحکام بنا، جلوگیری از آتش سوزی و نظیر آن)
- تخلف از ضوابط و مقررات بهداشتی (ضوابط مربوط به نور، تهویه هوا، سرویس های بهداشتی و ...)
- تخلف از ضوابط و مقررات منظر ساختمان (ضوابط مربوط به ارتفاع، نمای ابنیه، جنس مصالح)
- سایر تخلفات (ضوابط مربوط به مدت اتمام بنا، پیش آمدگی، استفاده نامناسب از فضای ساختمانی و ...)

۳. کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

کمیسیون ماده صد به عنوان مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی، مواردی را که در شهر یا حریم شهر اقدام اقدام به ساخت و سازهای غیرمجاز، بدون پروانه، مخالف مفاد پروانه و مغایر با اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی نموده اند، بررسی می کند (احد نژاد، رشیدخوانی، نادری و غلامی، ۱۳۹۲) در این رابطه، پس از اثبات هرگونه عدول از ضوابط ساخت و ساز، کمیسیون ماده ۱۰۰ به عنوان یکی از مراجع اختصاصی اداری که به اختلافات و دعاوی مرتبط با تخلفات ساختمانی رسیدگی می نماید، وظیفه اظهار نظر، صدور رای و اجرای مفاد رای صادره را دارد. در صورت بروز تخلف ساختمانی اولین وظیفه مقرر در قانون مذکور، جلوگیری از ادامه عملیات ساخت و ساز است و ماده صد قانون شهرداری، ملاک اقدام مامورین شهرداری در ممانعت از این ساخت و ساز می باشد. (مطرحی و خلیق، ۱۳۷۶: ۱۱۲) این مرجع فاقد آیین دادرسی است. شیوه ابلاغ و

اجرای تصمیمات این نهاد شبه قضایی در قانون شهرداری پیش‌بینی نشده است. اداره حقوقی قوه قضاییه، اعمال قانون آیین دادرسی مدنی در موارد پیشین بلا مانع دانسته است. طبق نظریه شماره ۷/۳۶۳۱ مورخ ۱۳۷۵/۷/۲۰ «در قوانین و مقررات شهرداری‌ها نحوه ابلاغ و اعلام احکام و اختاریه‌های مربوط به شهرداری‌ها مشخص نشده و هر چند رعایت مقررات آیین دادرسی مدنی الزامی نیست ولی در نبودن قانون، اولی این است که طبق قانون آیین دادرسی مدنی عمل شود. (شهری و خرازی، ۱۳۸۸: ۳۲۳)

کمیسیون ماده ۱۰۰ ق.ش اولین بار در راستای اجرای تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ تشکیل گردید. به موجب این قانون فرماندار یا بخشدار، نماینده دادگستری و نماینده انجمن شهر اعضای کمیسیون را تشکیل می‌دادند. در تاریخ ۱۳۵۲/۵/۱۷ تبصره یاد شده اصلاح و ترکیب اعضای کمیسیون تغییر کرد. طبق این تبصره که در حال حاضر اجرا می‌گردد در مواردی 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 باحداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون‌هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای شورای شهر به انتخاب شورای شهر مطرح می‌شود.

۳-۱. نحوه رسیدگی و صدور رای

رسیدگی به پرونده‌های تخلفات ساختمانی اصولاً دو مرحله‌ای است. این ترتیب بی‌شبهت به رسیدگی به پرونده‌های قضایی نیست. از آرای کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ که در مرحله بدوی صادر می‌شود، می‌توان ظرف مدت معین قانونی، تجدیدنظر خواهی نمود. مطابق تبصره ۸ قانون الحاق ۶ تبصره به ماده ۱۰۰ مصوب ۱۳۵۵، هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رای، ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به رای صادره از کمیسیون‌های بدوی اعتراض نمایند، مرجع رسیدگی به اعتراض، کمیسیون دیگر ماده ۱۰۰ خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی می‌باشند که در صدور رای قبلی شرکت داشته‌اند. تبصره مزبور، رای صادره از کمیسیون اخیر را قطعی اعلام کرده بود. مضمون تبصره ۸ سابق، طی تبصره‌های اصلاحی سال ۱۳۵۸ در تبصره ۱۰ جدید، عیناً تکرار گردید. به این ترتیب چنانچه ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ رای مرحله بدوی، نسبت به آن اعتراض نشود، رای قطعی و قابل اجرا خواهد شد و در صورت اعتراض به نحو مذکور، رسیدگی مرحله تجدید نظر به عمل می‌آید. (صمدی قوشچی، ۱۳۸۳: ۳۰۲)

آنچه قابل ذکر است این که مقررات قانونی تبصره‌های ماده ۱۰۰، رسیدگی ماهوی به پرونده‌های تخلف ساختمانی را به بدوی و تجدید نظر تقسیم ننموده است و از لحاظ منطوق عبارت (دلالت لفظی)، در این مورد چیزی در قانون مشاهده نمی‌شود. لذا باید مشخص گردد آیا

دو مرحله‌ای بودن رسیدگی به تخلفات ساختمانی، به معنی اصطلاحی و مرسوم در قوانین راجع به دادرسی دادگاه‌ها است؟ تساوی تعداد اعضای دو کمیسیون با هم و عدم تعیین و تصریح به ضرورت وجود شرایط اضافی برای کمیسیون دوم، از لحاظ تشریفات رسیدگی و یا ویژگی‌های اعضا، دلیلی است بر اینکه رابطه کمیسیون اول با کمیسیون دوم، به صورت مرجع بدوی و تجدید نظر اصطلاحی نیست. در انتخاب اعضای کمیسیون‌ها نیز، اختصاصی برای اعضا برای رسیدگی در کمیسیون بدوی و اعضای دیگر برای مرحله دوم دیده نمی‌شود و فقط پیش‌بینی شده که اعضای کمیسیون مرحله دوم، به غیر از اعضای هستند که در مرحله اول در صدور رای قبلی شرکت داشته‌اند. (صمدی قوشچی، ۱۳۸۳: ۳۰۳)

نکته دیگر این است که مقنن در تبصره‌های ماده ۱۰۰ به جای کلمات «پژوهش خواهی» یا «تجدیدنظر خواهی» از واژه «اعتراض» استفاده کرده است. به نظر می‌رسد این انتخاب آگاهانه بوده است یعنی مقنن نخواست است، «مرجع‌سازی» به معنی تاسیس مرجع مستقل از مرجع نخست نماید. قابل ذکر است «اعتراض» مصطلح در آیین دادرسی کیفری و مدنی آنگونه و اخواری است که از ناحیه اطراف دعوی یا ثالث ذینفع معمول و موجب رسیدگی مجدد در مرجع صادرکننده رای معترض عنه می‌شود. از این مقایسه می‌توان نتیجه‌گیری کرد که رسیدگی به اعتراض در کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ ق.ش، رسیدگی مجدد در همان مرجع و صرفاً با اعضای دیگر است. به این ترتیب از نگاه ادبیات حقوقی، می‌توان کمیسیون‌ها را به صورت «کمیسیون نخست» و «کمیسیون دوم» نامگذاری کرد. هدف قانونگذار از اینکه رسیدگی را از شکل رسیدگی یک مرحله‌ای اسبق (سال ۱۳۴۵ به بعد)، به صورت رسیدگی دو مرحله‌ای سابق (۱۳۵۵ به بعد) و موجود (۱۳۵۸ تا کنون) تبدیل و تغییر داده، صرفاً اعمال دقت بیشتر در رسیدگی به موضوع بوده و معمولاً رسیدگی در کمیسیون دوم موجب جلب دقت بیشتر در رسیدگی به پرونده‌ها می‌شود. (صمدی قوشچی، ۱۳۸۳: ۳۰۴)

با وجود توضیحات بالا، دو نکته در رابطه با موضوع قابل ذکر است: اول اینکه در صورتجلسات کمیسیون‌ها به خصوص کمیسیون دوم، غالباً از عبارات کمیسیون تجدیدنظر یا رسیدگی مرحله تجدیدنظر استفاده می‌شود. به نظر می‌رسد شیوه تفکر قضات شرکت‌کننده در جلسات که براساس قاعده و اصل بودن شیوه رسیدگی دو مرحله‌ای پرونده‌ها (بدوی و تجدیدنظر) در مراجع قضایی شکل گرفته است، اثر خود را در این مقام به جا می‌گذارد. نکته دوم این است که در مواردی، نوعی توافق عملی و رعایت انتخاب افراد باتجربه‌تر برای کمیسیون‌های دوم دیده می‌شود که تاثیرپذیر همان شیوه انتخاب قضات دادگاه‌ها است و اصولاً نباید مورد ایراد قرار گیرد. زیرا مقنن به لحاظ عدم پیچیدگی پرونده‌های تخلفات ساختمانی، نخواست است تکلیف انتخاب و رعایت شرایط سخت‌تر را برای تشکیل جلسات و ترکیب اعضای کمیسیون‌های مرحله دوم

تحلیل کند. بلکه صرفاً هدف جلب دقت بیشتر حاصل از دو مرحله‌ای بودن، نسبت به رسیدگی یک مرحله‌ای را مدنظر داشته است. چنانچه در راه رسیدن به این هدف، در اثر قواعد و ضوابط حاکم بر شیوه دادرسی‌های قضایی، تشکیل کمیسیون‌های مرحله دوم با شرکت افراد باتجربه‌تر نسبت به کمیسیون‌های اول صورت گیرد، مخالف نظر قانونگذار یا معارض اهداف او نخواهد بود بلکه با این نحوه از روش رسیدگی نیز، شرط مورد نظر مقرر یعنی عدم شرکت اعضای کمیسیون اول در کمیسیون ثانی رعایت شده است. نتیجه دیگری که از این استدلال می‌توان گرفت، این است که اگر اعضای کمیسیون دوم کم تجربه‌تر از اعضای مرحله نخست باشند، رای آنان از لحاظ داشتن اوصاف آرای مرحله دوم و حصول قطعیت و قابلیت اجرایی، بلا اشکال خواهد بود. (صمدی قوشچی، ۱۳۸۳: ۳۰۵)

کمیسیون ماده ۱۰۰ ق.ش سه عضو اصلی دارد و با حضور هر سه نفر رسمیت پیدا می‌کند، لیکن با موافقت دو عضو از سه عضو، تصمیم قانونی اتخاذ می‌گردد. در این رابطه نظریه شماره ۷۶/۱۹۰۱ مورخ ۱۳۷۶/۳/۱۶ اداره حقوقی قوه قضاییه نیز چنین بیان می‌دارد: «با توجه به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و اصلاحیه‌های بعدی و تبصره‌های ذیل آن و به خصوص تبصره ۱ ماده مذکور که اعضای کمیسیون را از نمایندگان وزارت کشور و قاضی دادگستری و عضو انجمن شهر تعیین کرده است، فقط تشکیل کمیسیون با حضور هر سه عضو معتبر می‌باشد و آرای صادره طبق همان تبصره با اکثریت آراء معتبر خواهد بود.» (شهری و خرازی، ۱۳۸۸: ۳۱۸) علاوه بر آن دادنامه شماره ۱۱۷۱ مورخ ۱۳۷۹/۷/۹ شعبه ۱۴ دیوان عدالت اداری نیز موید این نظر است: «... رای کمیسیون تجدیدنظر ماده صد به شماره ۱۲۳۹ مورخ ۱۳۷۷/۷/۲۱ نیز دارای دو امضاء که مبین حضور دو عضو از سه عضو می‌باشد بوده در حالی که کمیسیون ماده صد از سه نفر تشکیل می‌شود زیرا به استناد تبصره ماده صد اساساً کمیسیون از نمایندگان وزیر دادگستری و وزیر کشور و یکی از اعضای انجمن شهر تشکیل می‌گردد که بدین شکل کمیسیون رسمیت قانونی نداشته بالطبع تصمیم آن نیز اعتباری از این حیث ندارد. علی‌هذا حکم به ورود شکایت وفق رای معترض‌عنه و رسیدگی مجدد در کمیسیون هم عرض صادر می‌گردد.» (شرکت سهامی روزنامه رسمی کشور، ۱۳۸۲: ۱۷۲۶) بنابراین حضور جمعی از اعضا برای صدور رای ضروری است و رویه برخی شهرداری‌ها که پرونده‌های مطروحه را به صورت انفرادی به نظر اعضا می‌رسانند، واجد ایراد است.

۲-۳. طرفین رسیدگی به تخلفات ساختمانی

بر اساس ماده ۲ ق.آ.د.ع.ا.م: «هیچ دادگاهی نمی‌تواند به دعوایی رسیدگی کند مگر اینکه شخص یا اشخاص ذینفع یا وکیل یا قائم‌مقام یا نماینده قانونی آنان رسیدگی به دعوا را برابر قانون درخواست نموده باشند.» کمیسیون ماده ۱۰۰ ق.ش نیز این قاعده مستثنی نیست و در شروع

رسیدگی خود تابع «درخواست» است. به دیگر سخن باید از این مرجع درخواست شود به موضوع تخلف ساختمانی رسیدگی نماید. براساس تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ و تبصره ماده ۱۰۰ ق.ش می توان گفت اشخاص ذیل دارای حق درخواست رسیدگی می باشد. (کامیار، ۱۳۹۸: ۳۵۶)

۱-۲-۳. شهرداری

همانطور که ذکر گردید شهرداری تنها مرجع صالح و قانونی ورود به موضوع تخلفات ساختمانی در محدوده و حریم شهرها است و می تواند از عملیات ساختمانی بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه، به وسیله مامورین خود جلوگیری نماید. این اقدام پیشگیرانه در صورت ایجاد ساختمان با مشکل مواجه می شود. در این حالت به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ ق.ش مطرح می گردد. شهرداری به عنوان مدعی می تواند از این مرجع درخواست قلع و قمع بنای احداثی یا صدور رای جریمه نماید؛ با این وجود مرجع رسیدگی کننده ناگزیر به برآوردن این خواسته نیست و در اتخاذ تصمیم به صورت مستقل عمل می کند. (کامیار، ۱۳۹۸: ۳۵۶) یکی از راه های احراز تخلف ساختمانی، گزارش مهندسان ناظر ساختمان است. طبق تبصره ۷ الحاقی ۱۳۵۶/۶/۸ و اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷ ماده ۱۰۰ ق.ش، مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آن ها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و تخلف را به موقع به شهرداری اعلام کنند و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هر چند قانون در رابطه با اعلام تخلف ساختمانی توسط سایر اشخاص ساکت است، ولی به نظر می رسد در این خصوص منع قانونی وجود نداشته باشد، ولی احراز تخلف و درخواست رسیدگی از کمیسیون ماده ۱۰۰ ق.ش، صرفاً توسط شهرداری انجام می شود.

۲-۲-۳. ذینفع

ذینفع کسی است که در دعوا یا در شهادت و اقرار و یا در عقدی از حقوق یا در ایقاعی از ایقاعات یا در وقایع خارجی (مانند ضمانات قهری) به معیار قانون، نفع داشته باشد. مدعی که ذینفع نباشد دعوی او مسموع نیست. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸: ۲۰۱) از نحوه نگارش تبصره ۱ ماده ۱۰۰ ق.ش تبصره ۱ ماده ۱۰۰ ق.ش این معنا برداشت می گردد که رسیدگی در غیاب ذینفع صورت می پذیرد. این تبصره به حضور نماینده شهرداری بدون حق رای اشاره نموده ولی در مورد «ذینفع» به این مقدار بسنده کرده است که توضیحات خود را کتباً اعلام می دارد. یعنی نوعی رسیدگی که یک طرف ادعا، حق حضور دارد و طرف دیگر باید از نوشتن برای بیان مقصود خود استفاده نماید. از این تبعیض ناعادلانه نمی توان دفاع کرد چه بسا «کتابت» قادر به تبیین «واقعیت» نباشد و «حقیقت»

در پرده ابهام باقی بماند، بنا بر این شایسته است تبصره مذکور اصلاح و به صراحت حضور ذینفع بلامانع اعلام گردد. (کامیار، ۱۳۹۸: ۳۵۴)

البته با تفسیر تبصره مورد بحث و در نظر گرفتن اصول کلی دادرسی عادلانه می‌توان حضور ذینفع را بلامانع دانست. نباید فراموش کرد که «ذینفع» فقط «مالک» نیست بلکه کسی است که تصمیم کمیسیون به حقوق او لطمه وارد کرده یا از ورود لطمه به آن جلوگیری می‌کند. مستاجر، ورثه مالک، مرتهن و صاحب حق سرقفلی از جمله افرادی هستند که «ذینفع» محسوب می‌شوند و ابلاغ رای به ایشان ضروری است. (کامیار، ۱۳۹۸: ۳۵۵) بنابراین می‌توان گفت مقصود قانونگذار از «ذینفع» فرد نوعی است و از این حیث حسب مورد ابلاغ رای به کلیه ذینفعان الزامی است.

باید توجه داشت که چنانچه رای صادره قلع و قمع بنای احداثی باشد، باید رای به «مالک» نیز ابلاغ گردد. ابلاغ رای قلع و قمع بنای احداثی به مالک از این جهت دارای اهمیت است که صرفاً مالک می‌تواند نسبت به تخریب ملک خود اقدام نماید و بدیهی است اگر ابلاغ به «ذینفع» کفایت می‌کرد، چه بسا بی‌اعتنایی «ذینفع» و یا تمایل وی به تخریب بنا، موجب تضییع حق مالک می‌گردید. (کامیار، ۱۳۹۸: ۳۵۶)

در خصوص ذینفع بودن مستاجر رای وحدت رویه شماره ۲۱۵ مورخ ۱۳۶۹/۹/۲۰ هیات عمومی دیوان عدالت اداری بیان می‌دارد: «صرفنظر از این که براساس آیین دادرسی و رویه محاکم قضایی جمهوری اسلامی ایران، دعوی هر شخص ثالث و متضرر از احکام، مسموع بوده، و با احراز ذینفع بودن وی، سمت او برای طرح دعوی مسموع است، و صرفنظر از اینکه مستبند از اصول قانون اساسی جمهوری اسلامی، هر زیان‌دیده و متضرر حق تظلم و طرح دعوی و شکایت دارد، اساساً نظر به اینکه برابر تبصره یک ماده صد قانون شهرداری‌ها "کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می‌نماید توضیحات خود را کتباً، ارسال و ... کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد... " کلمه ذینفع در تبصره‌های دیگر ماده صد قانون شهرداری "منجمله تبصره ۴" تکرار شده، و برابر تبصره ۱۰ برای مالک یا قائم‌مقام او حق اعتراض برای کمیسیون‌های بدوی تصریح شده است و طبیعی است مستأجر که مصداق بارز "قائم‌مقام مالک" در استیفای منافع بوده، و حتی در مدت اجاره "مالک منافع" مورد اجاره است، مصداق بارز "ذینفع" در اعتراض و شکایت از آراء کمیسیون‌ها می‌باشد. از طرفی چه بسا وقوع تخلف ساختمانی به وسیله مالک و سکوت او در مقابل آراء صادره از کمیسیون‌ها، حقوق مستأجر در معرض تضییع و تفویت قرار گیرد. بنا به مراتب مارالذکر رأی صادره از شعبه سیزدهم تأیید و ابرام می‌گردد. (معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، ۱۳۹۱: ۱۶۷)

۴. نظام حقوقی رسیدگی به تخلفات ساختمانی در سنگاپور

این قسمت موضوعات مرتبط با تخلفات ساختمانی در «قانون کنترل ساختمان» مصوب ۱۹۸۹ سنگاپور با اصلاحات و الحاقات بعدی می‌باشد. در ابتدا مفهوم و انواع تخلفات ساختمانی در کشور سنگاپور مورد بررسی قرار گرفته است. مشاهده خواهد شد مفهوم این تخلفات صراحتاً جزایی بوده و ضمانت‌های اجرایی سنگینی از جمله جزای نقدی و حبس برای آن پیش‌بینی شده است. نوع تخلفات ساختمانی در سنگاپور تفاوت‌های آشکاری با نظام حقوقی ایران دارد و ضمن اینکه برای شفافیت قانون به مصادیق بیشتری اشاره شده است و جزییات نیز به خوبی بیان گردیده است. با کنکاش در نظام رسیدگی به تخلفات ساختمانی در کشور سنگاپور، مجدداً با نظام حقوقی ویژه‌ای مواجه خواهیم شد. تا حدود زیادی نقشی برای مرجع قضایی یا شبه‌قضایی در آیین دادرسی به این تخلفات در نظر گرفته نشده است و مشخص است که قانونگذار سعی نموده به دلیل رعایت منفعت عمومی و اهمیت فوق‌العاده‌ای که این نوع تخلفات، یا به تعبیر درست‌تر، جرائم دارد، صلاحیت رسیدگی به موضوع را در اختیار اشخاص حقیقی قرار داده تا در سریع‌ترین زمان ممکن تعیین تکلیف گردد. علاوه بر آن حتی به شخص وزیر صلاحیت تهیه مقررات و رسیدگی به اعتراض را نیز اعطا نموده است.

در قسمتی جداگانه مقررات مربوط به تخلفات ساختمانی اشخاص حقوقی و نیز مسئولین آنها بیان گردیده است. اختیارات قانونی پلیس در برخورد با این جرایم نیز از نکات قابل توجه قانون یاد شده می‌باشد.

۴-۱. مفهوم تخلفات (جرایم) ساختمانی

«قانون کنترل ساختمان» مصوب ۱۹۸۹ سنگاپور با اصلاحات و الحاقات بعدی، بدون اینکه شرح جزییات را به آیین‌نامه یا دستورالعملی جداگانه واگذار نماید، راساً کلیه واژه‌های مهم و مورد استفاده را تعریف نموده است. حتی خود قانون یاد شده به شرح زیر مورد تعریف قرار گرفته است:

"قانونی برای تلفیق، اصلاح و تهیه مقررات بیشتر در مورد قانون مربوط به ساختمان‌ها و موارد مرتبط با آن".^۱

از این تعریف می‌توان به خوبی استنباط نمود که با «انعطاف و شفافیت قانون» مواجه هستیم. از جمله واژه‌های تعرفه شده دیگر می‌توان به «چک کننده معتبر»^۱، «سازنده»^۲، «پروانه سازنده»^۳، «ساختمان»^۴، «کارهای ساختمانی»^۵، «کمیسیون کنترل ساختمان»^۶، «توسعه‌دهنده»^۷، «متصرف»^۸، «مالک»^۹، «مسئول»^{۱۰}، «محل»^{۱۱}، «سازنده متخصص»^{۱۲}، «ساختمان موقت»^{۱۳} اشاره نمود.

1. <https://sso.agc.gov.sg/Act/BCA1989#P111>

1. accredited checker

2. builder

تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی سنگاپور دارای وصفی جزایی بوده و صراحتاً تحت عنوان «جرایم ساختمانی»^{۱۴} در بخش ۷ این قانون - «مدیریت و اجرا»^{۱۵} - پیش‌بینی شده است. علاوه بر آن مجازات‌های مقرر نیز حکایت از کیفری بودن این نوع از تخلفات دارد. تعیین جزای نقدی تا ۲۰۰۰۰۰ دلار، حبس تا دو سال و جزای نقدی روزانه تا ۱۰۰۰ دلار برای ادامه تخلفات از جمله مجازات‌های مورد اشاره است. براساس ماده ۲۰ قانون مذکور، هر فردی که اقدام به شروع یا انجام تخلفات برشمرده را بنماید و یا مجوز یا اختیار شروع یا انجام آن‌ها را اعطاء کند، مجرم شناخته شده و طبق مجازات‌های مقرر محکوم خواهد شد. البته باید توجه داشت که مرجع احراز این جرائم شخصی با عنوان «کمیسیون کنترل ساختمان» و مرجع اعتراض به تصمیمات این فرد نیز «وزیر» می‌باشد. همانطور که ملاحظه می‌گردد برخلاف نظام حقوقی ایران، مفهوم تخلفات ساختمانی در حقوق سنگاپور، صریح و شفاف است و جای هیچگونه ابهامی باقی نمی‌گذارد.

۲-۴. انواع تخلفات (جرایم) ساختمانی

طبق بند ۲۰ قانون کنترل ساختمان سنگاپور، جرایم ساختمانی به شرح زیر است:

۱- شروع یا انجام یا اعطای مجوز یا اختیار شروع یا انجام کارهای ساختمانی (شامل کارهای ژئوتکنیکی ساختمان)^{۱۶} که نقشه‌های آن توسط کمیسیون کنترل ساختمان تایید نشده باشد یا برای آن مجوز اجرا صادر نشده باشد.

۲- نقض شرایط و ضوابط برنامه‌های تایید شده یا مجوز انجام هر کار ساختمانی.

3. builder's licence
4. building
5. building works
6. Commissioner of Building Control
7. developer
8. occupier
9. owner
10. person responsible
11. premises
12. specialist builder
13. temporary building
14. building offences
15. Enforcement and administration

۱۶. مهندسی ژئوتکنیک یا مهندسی خاک و پی (نام علمی: Geotechnical engineering) شاخه‌ای از مهندسی عمران است که به بررسی مهندسی رفتار مصالح زمین و مخاطرات محتمل در رابطه با احداث سازه‌ها می‌پردازد. ابزارهای علمی مورد استفاده در مهندسی ژئوتکنیک علوم پایه‌ای نظیر مکانیک خاک پیشرفته، مکانیک سنگ، دینامیک خاک و زمین‌شناسی مهندسی و علوم کاربردی مرتبط نظیر پی‌سازی، تونل‌سازی، سدسازی و بهسازی خاک است.

۳- انحراف یا اعطای مجوز یا اختیار انحراف از روش‌های مقتضی برنامه‌های کارهای ساختمانی مورد تایید کمیسر کنترل ساختمان.^۱

البته چنانچه ناظر سایت، توسعه‌دهنده، شخص واجد شرایط، سازنده، سازنده متخصص، بازرس معتبر و ... به وظایف قانونی خود عمل نمایند، مجرم شناخته شده و به مجازات مقرر محکوم خواهند شد. همین طور است بحث «تصرف در ساختمان» که در بخش ۵ قانون کنترل ساختمان سنگاپور به آن پرداخته و مجازات‌هایی برای آن پیش‌بینی شده است.

به عنوان مثال، نقض مقررات مربوط به نظارت بر کارهای ساختمانی (شامل کارهای ژئوتکنیکی ساختمان) و عدم رعایت آزمایش‌های لازم طبق مقررات مربوطه یا دستور کمیسر کنترل ساختمان، عدم اطلاع‌رسانی توسعه‌دهنده در مورد جایگزینی فرد واجد شرایط، سازنده، سازنده متخصص، بازرس معتبر یا بازرس متخصص معتبر در مهلت مقرر ۷ روزه به کمیسر کنترل ساختمان، عدم اطلاع‌رسانی توسعه‌دهنده در مورد هر نوع تخلفی از این قانون یا مقررات ساختمانی مرتبط با آن کارهای ساختمانی که توسعه‌دهنده از آن آگاه است یا باید از آن آگاه باشد به کمیسر کنترل ساختمان، تقبل هر کاری که طبق این قانون یا مقررات ساختمانی باید توسط بازرس معتبر انجام شود، توسط شخصی که بازرس معتبر نیست یا مدرک او به عنوان یک بازرس معتبر معلق شده است، صدور گواهی‌های مربوطه توسط بازرس معتبر در صورتی که هرگونه منفعت حرفه‌ای یا مالی در کارهای ساختمانی داشته باشد و یا اینکه مدیر، شریک، عضو یا کارمند یک سازمان بازرسی معتبر باشد، عدم رعایت مقررات و یا دستورالعمل صادره توسط وزیر در هنگام بازسازی، حذف، تغییر یا انسداد یا باعث حذف، تغییر یا انسداد شدن ویژگی فیزیکی ساختمان توسط مالک یا متصرف، انجام تغییرات عمده مصرف انرژی در ساختمان یا اجازه یا اختیار انجام آن توسط مالک، عدم طراحی تغییر عمده پیشنهادی استفاده بهینه انرژی در ساختمان توسط مهندس مکانیک، از مصادیق جرایم ساختمانی است.

۳-۴. جرایم شرکت^۲

۱- هرگاه طبق مقررات قانون کنترل ساختمان یا هر الحاقیه‌ای به آن، یک شرکت مرتکب جرمی شده باشد، متصدی آن شرکت نیز مجرم شناخته شده و مورد پیگرد قانونی و مجازات متناسب قرار می‌گیرد مگر اینکه متصدی^۳ مربوطه ثابت کند که:

- ارتکاب جرم بدون موافقت یا اجازه ضمنی او بوده است.
- ارتکاب جرم ناشی از غفلت و قصور او نبوده است.

1. ibid

2. Offences by bodies corporate

3. officer

۲- وقتی امور شخص حقوقی توسط اعضای آن اداره می‌شود، ضوابط بند ۱ در مورد اعمال و مسئولیت‌های مدیریتی هر یک از اعضاء اعمال می‌گردد.

۳- هر گاه طبق مقررات قانون کنترل ساختمان یا هر الحاقیه‌ای به آن، جرمی با مشارکت^۱ انجام شده باشد، هر یک از شرکاء مجرم شناخته شده و مورد پیگرد قانونی و مجازات متناسب قرار می‌گیرد مگر اینکه ثابت کند که:

- ارتکاب جرم بدون موافقت یا اجازه ضمنی او بوده است.

- ارتکاب جرم ناشی از غفلت و قصور او نبوده است.^۲

۴- هر گاه طبق مقررات قانون کنترل ساختمان یا هر الحاقیه‌ای به آن، جرمی توسط انجمن^۳ (به غیر از شراکت) ارتکاب شده باشد، هر متصدی و عضو هیئت مدیره^۴ انجمن نیز مجرم شناخته خواهد شد و تحت پیگرد قانونی و مجازات متناسب قرار می‌گیرند مگر اینکه متصدی یا عضو ثابت کند که:

- ارتکاب جرم بدون موافقت یا اجازه ضمنی او بوده است.

- ارتکاب جرم ناشی از غفلت و قصور او نبوده است.

وزیر ممکن است برای هر شرکت یا انجمنی که طبق قانون خارجی تاسیس و شناخته شده است، تغییراتی را به تشخیص خود در مقررات حاضر تنظیم نماید.^۵ همانطور که ذکر گردید در نظام حقوقی سنگاپور، مرجع قضایی، دادگاه و یا شبه قضایی، کمیسیون یا هیات، نقش زیادی در احراز تخلفات ساختمانی نداشته بلکه احراز وقوع جرم توسط شخصی با عنوان «کمیسر کنترل ساختمان»^۶ و مرجع اعتراض به تصمیمات این فرد نیز «وزیر»^۷ است.

۵. مقایسه تطبیقی دو نظام حقوقی رسیدگی به تخلفات ساختمانی در ایران و سنگاپور

بدون تردید ساماندهی فعالیت‌های عمرانی و ساخت و ساز در شهرها و نظارت مستمر بر آن‌ها یکی از عوامل مهم و اصلی اعمال مدیریت شهری می‌باشد. برای تحقق این عامل در حد مطلوب، وجود طرح‌های جامع و تفصیلی شهری و مقررات شهرسازی که با در نظر گرفتن نیازها و ضرورت‌های واقعی و مهم شهری و براساس اصول شهرسازی تهیه شده باشد و همچنین وضع

1. partnership

2. ibid.

3. unincorporated association

4. governing body

5. ibid.

6. Commissioner of Building Control

7. Minister



مقررات نظارتی برای رعایت طرح‌ها و مقررات موصوف امری انکارناپذیر است. سوابق چنین نشان می‌دهد که در کشور ما به هنگام تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهری و همچنین در زمانی که اعمال تغییر در آن ضروری بوده به نحو مناسبی عمل نشده و عمدتاً به جای هدایت فعالیت‌های عمرانی و ساخت و ساز مبتنی بر اصول شهرسازی نوین و البته با رعایت فرهنگی مذهبی، ملی و بومی، مسئولین ذیربط دنباله‌رو وضع موجود بوده‌اند به عبارتی به جای اقدامات تاثیرآفرین، فعالیت‌های انفعالی و تاثیرپذیر بوده است.

در چنین وضعیتی نمی‌توان انتظار داشت، مقررات نظارتی که برای پاسداری از طرح‌های موصوف و اصول شهرسازی وضع می‌شود متأثر از تناقض مذکور نباشد. قدمت ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های آن شاید تنها تا چند سال پس از آخرین تغییرات و اصلاحات، جوابگوی نیازهای زندگی شهری بوده، وجود ابهامات متعدد در آن، سکوت در ارتباط با برخی موضوعات و همچنین عدم یکپارچگی بین اجزاء مختلف آن ناشی از تصویب در مقاطع متعدد زمانی و همچنین تفاوت دیدگاه‌ها و رویکردهای قانونگذار در مقاطع زمانی مذکور بوده، علل اصلی ضرورت اعمال تغییرات و اصلاحات در این مقررات می‌باشد. البته اصلاح این مقررات به تنهایی کافی نیست و باید بدو یا توأم اقدامات لازم برای ساماندهی طرح‌های جامع و تفصیلی شهری و مقررات و ضوابط فنی و شهرسازی به عمل آید.

تعیین ضمانت‌های اجرایی مشخص، شفاف و بازدارنده از یک سو، و از طرف دیگر اعطای اختیارات قانونی بیشتر به شهرداری‌ها می‌تواند در جلوگیری از تخلفات ساختمانی نقش به‌سزایی را ایفا نماید.

بررسی و مقایسه ضمانت‌های اجرایی تعیین‌شده در کشورهای ایران و سنگاپور به خوبی بیانگر آن است که در ایران به شدت نیازمند تغییر و اصلاح قوانین مربوطه با استفاده از مقررات پیش‌رو در نظام حقوقی برخورد با تخلفات ساختمانی هستیم.

در پایان وضعیت موجود در رابطه با ضمانت‌های اجرایی، تعاریف قانونی، نظارت، رسیدگی به اعتراض، تهیه مقررات، اشخاص حقوقی و صلاحیت‌ها و اختیارات دادگاه‌ها و پلیس در رسیدگی و برخورد با تخلفات ساختمانی در دو کشور ایران و سنگاپور مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۵-۱. ضمانت‌های اجرایی

طبق ماده ۱۰۰ ق.ش 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. (منصور، ۱۳۸۶) لذا اولین تخلف ممکن، «احداث ساختمان بدون پروانه» است و از آن جایی که مالکین باید پس از دریافت پروانه ساختمانی، ساختمان را دقیقاً منطبق بر مفاد و جزئیات پروانه صادره احداث نمایند، لذا دومین تخلفی که امکان وقوع آن وجود دارد، «عملیات ساختمانی مخالف پروانه» می‌باشد.

ضمانت اجرایی مربوط به هر دو تخلف، در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ ق.ش.پیش‌بینی شده است. البته پیش از ارجاع موضوع به کمیسیون رسیدگی‌کننده به موضوع، شهرداری مکلف است از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود در زمین‌های محصور یا غیرمحصور جلوگیری نماید.

براساس تبصره مورد اشاره چنانچه قلع بنایی که برخلاف مفاد پروانه احداث گردیده است، از لحاظ اصول شهرسازی، فنی یا بهداشتی ضرورت داشته باشد، کمیسیون رسیدگی‌کننده، رای بر قلع تمام یا قسمتی از بنا صادر نمود. به طریق اولی، رای قلع بنا در مورد ساختمان‌هایی که بدون پروانه نیز احداث شده باشند، صادر خواهد شد. پس تا اینجا قلع بنا در مورد ساختمان‌هایی که پروانه احداث داشته باشد، با لحاظ شرایطی و با تشخیص ضرورت کمیسیون امکان‌پذیر است، ولی در خصوص ساختمان‌های بدون پروانه، مطلقاً باید صادر و اجرا شود. باید توجه داشت حکم موضوع تا سال ۱۳۵۶ و الحاق تبصره ۴ به ماده ۱۰۰ ق.ش. ملاک عمل بوده است، ولی پس از تصویب تبصره یاد شده، به نحوی احداث ساختمان‌های بدون پروانه با شرایطی قانونی و به رسمیت شناخته شد که کاملاً مغایر حکم مقرر در تبصره ۱ مبنی بر قلع بنای بدون پروانه است.

بر این مبنا در مورد احداث بنای بدون پروانه در صورتی که اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می‌تواند با صدور رأی بر اخذ جریمه، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. شاید به جرات بتوان گفت، آغاز وضع نا بسامان فعلی ناشی از تصویب تبصره ۴ است که نه تنها مغایر تبصره ۱ همان ماده است، بلکه با صدر تبصره نیز در تناقض است. با این توضیح که یکی از اصول مهم و پذیرفته شده شهرسازی، تکلیف بر دریافت پروانه ساختمانی قبل از احداث بنا است، حال چطور ممکن است بنایی بدون پروانه احداث شود ولی مخالف اصول شهرسازی نباشد؟ اساساً در نظر گرفتن جریمه برای وقوع تخلف ساختمانی عمل درستی به نظر نمی‌رسد چرا که خود به نوعی اصل اجرای مقررات را از بین می‌برد. به عنوان مثال عدم پرداخت جریمه از سوی متخلف تنها موجب طرح موضوع در کمیسیون و صدور رای جریمه، اصلاح و یا در نهایت تخریب می‌گردد، بدون آنکه ضمانت اجرای کیفری برای آن در نظر گرفته شود. (بهمنی منفرد و کلانتری، ۱۳۹۱: ۱۱) پس آنچه که به طور کلی و خلاصه در مورد ضمانت‌های اجرایی تخلفات ساختمانی در ایران می‌توان به آن اشاره نمود قلع، تخریب، تعطیل، جریمه، اعاده (تبدیل به وضع مجاز- رفع اثر و قلع مستحذات خلاف- پرداخت جریمه) می‌باشد.

در سنگاپور با مقررات سختگیرانه‌تری مواجه هستیم به طوری که چنانچه متخلف نسبت به رفع مورد تخلف یا انجام دادن کاری برای انطباق با مقررات، تخریب و یا توقف فعالیت اقدام ننماید و به تخلف ادامه دهد حسب مورد، به جریمه‌های بسیار سنگین و حبس مجکوم خواهد شد در حالی

که متخلفات ساختمانی در ایران به علت عدم بازدارندگی مجازات‌های پیش‌بینی شده، با احتساب هزینه و فایده ارتکاب تخلف ساختمانی، از محکومیت به آرای ناظر بر پرداخت جریمه‌های مربوطه استقبال می‌نمایند.

در مورد پیش‌بینی حبس برای تخلفات ساختمانی مانند آنچه در نظام حقوقی سنگاپور شاهد هستیم، گفتگو و بحث‌های بسیاری میان صاحب‌نظران حقوقی مطرح شده است. عده‌ای با توجه به وضعیت فعلی تخلفات ساختمانی در کشور، چاره کار را بر شدت برخورد با متخلفین از طریق پیش‌بینی مجازات حبس می‌دانند ولی عده دیگری این موضوع را برخلاف سیاست‌های حبس‌زدایی قوه قضاییه و وضعیت فعلی ندامتگاه‌ها دانسته و علاوه بر آن عقیده دارند مجازات حبس تأثیر چندانی بر کاهش تخلفات ساختمانی نخواهد داشت و پیشنهاد می‌نمایند مقررات فعلی به ویژه بحث نظارت بر فعالیت‌های ساختمانی و همچنین صلاحیت سازندگان باید مورد بازنگری و بروزرسانی قرار گیرد.

به عنوان مثال در مورد وقوع تخلفات ساختمانی طبق ماده ۱۰۰ ق.ش، برخورد با مهندسان ناظر متخلف توسط شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان انجام می‌گیرد و یا ماموران شهرداری که به تکلیف قانونی خود اعم از نظارتی، اجرایی و یا صدور گواهی‌های انطباق ساختمان با پروانه، مرتکب تقصیری شوند، طبق مقررات مربوطه به تخلفات آن‌ها رسیدگی می‌گردد. البته چنانچه عمل مهندسان ناظر و یا ماموران شهرداری واجد وصف جزایی نیز باشد، از این لحاظ نیز مورد تعقیب قرار می‌گیرند.

فارغ از این که مقررات پیش گفته در چه حد در ایران اجرا می‌گردد و در پرونده‌های تخلفات ساختمانی موجود، به چه تعداد از تخلفات یا جرایم احتمالی مهندسان ناظر یا ماموران شهرداری رسیدگی و منجر به محکومیت آنان شده است، در نظام حقوقی رسیدگی به تخلفات ساختمانی در کشور سنگاپور، علاوه بر ناظر، مالک و سازنده نیز دارای تکالیف قانونی بوده و در صورت تخلف از مقررات مربوطه، محکوم خواهند شد. به دیگر سخن مجازات شخصی شامل مالک و سازنده نیز می‌گردد.

شاید به جرات بتوان گفت فقدان مجازات برای سازندگان و مالکین متخلف در ایران یکی از عوامل ازدیاد تخلفات ساختمانی می‌باشد. در بسیاری از موارد مشاهده می‌شود از مجریان صالح خبری نیست و مالک بدون داشتن حداقل صلاحیت‌های فنی، اقدام به ساخت و ساز می‌نماید و هیچگونه مسئولیتی نیز برای فعالیت‌های خود متصور نمی‌باشد.

در ایران چنانچه مالک برای رفع تخلف (قلع بنای زائد) در مهلت مقرر اقدامی ننماید، شهرداری رسماً به رفع تخلف پرداخته و هزینه آن را از مالک مطالبه می‌نماید و در کشور سنگاپور، این دولت محلی است که اقدامات لازم شامل رفع تخلف و دریافت هزینه‌های مربوطه را در مورد

تخلفی که در مهلت قانونی نسبت به رفع آن اقدامی به عمل نیامده است، به انجام می‌رساند ولی باید توجه داشت که دولت محلی علاوه بر دریافت هزینه‌های مربوطه، حق ضبط و تصرف مواد و مصالح را نیز دارد.

نکته قابل ذکر دیگر این است که در ایران جریمه‌ای بابت تخلف مالک به عنوان جزای شخصی، وضع و اخذ نمی‌گردد و علی‌الاصول دین بر ذمه ساختمان قرار می‌گیرد و ضمانت اجرای آن نیز عدم صدور گواهی پایان کار ساختمان است که این موضوع نه تنها کمکی به کاهش آمار تخلفات ساختمانی نمی‌نماید، بلکه در بسیاری از مواقع خود موجب بلا تکلیفی سازندگان و از طرف دیگر تشکیل انبوهی پرونده‌های قضایی فروش املاکی است که دارای تخلفات ساختمانی بوده و تبعاً عدم صدور گواهی پایان کار ساختمانی، باعث عدم صدور اسناد مالکیت گردیده و فروشنده نیز قادر به انتقال قطعی ملک به خریدار نمی‌باشد.

یکی دیگر از تفاوت‌های بسیار مهم و موثر بین دو نظام حقوقی رسیدگی به تخلفات ساختمانی در دو کشور مورد بحث ما این است که متأسفانه در ایران تخلف به همراه جریمه، مورد پذیرش قرار گرفته است. به عبارت دیگر به تخلفات ساختمانی جنبه قانونی داده شده است و صرفاً شرط آن پرداخت جریمه تعیین شده است. چنین موضوعی در کشور سنگاپور به هیچ عنوان قابل قبول نیست و علاوه بر اینکه کلیه آثار تخلف باید محو گردد، عاملین، آمرین، ناظرین و در مجموع کلیه اشخاصی که به واسطه عدم انجام تکالیف قانونی در به وجود آمدن تخلف ساختمانی نقشی داشته‌اند، به مجازات‌های بسیار سنگین از جریمه تا سقف ۲۰۰ هزار دلار و حبس تا حداکثر ۲ سال محکوم خواهند شد.

۵-۲. تعاریف قانونی

از سوی دیگر قانون کنترل ساختمان سنگاپور که برای جزیی‌ترین اقدامات ساختمانی مقررات ویژه‌ای پیش‌بینی نموده است، نه تنها از بحث صلاحیت‌های سازندگان و ناظران غافل نمانده است، بلکه اساس این قانون را همین ضوابط مرتبط با تکالیف، صلاحیت‌ها و اختیارات قانونی کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی که به نحوی دستی در امر ساخت و ساز دارند، تشکیل می‌دهد. در نتیجه نباید صرفاً پیش‌بینی مجازات‌های شدید جزایی را عامل موفقیت کشور سنگاپور در به حداقل رساندن تخلفات ساختمانی محسوب نمود، بلکه مشخص بودن و تعریف جزییات هر یک از واژه‌ها و تکالیف و حقوق ذینفعان، علت مهم دیگری است که باید مورد توجه قرار گیرد.

در این قانون بدون این که شرح جزییات را به آیین‌نامه یا دستورالعملی جداگانه واگذار نماید، راساً کلیه واژه‌های مهم و مورد استفاده را تعریف نموده است و از طرفی الحاق، اصلاح و تهیه مقررات مورد نیاز نیز در چارچوب قانون یاد شده انجام می‌پذیرد. بنابراین دارای دو ویژگی «انعطاف» و «شفافیت» قانون می‌باشد که لازمه چنین مقرراتی است. به عنوان مثال و با توجه به

وصف جزایی تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی کشور سنگاپور، شروع به این اقدامات نیز قابل پیگیری و در صورت اثبات موضوع با محکومیت مواجه خواهد شد. در این مورد تفاوتی بین شخص یا اشخاصی که مرتکب این تخلفات شده‌اند و یا اینکه مجوز انجام آن را صادر کرده‌اند، نمی‌باشد.

وضع قوانین شفاف و بدون ابهام از لوازم حکومت مطلوب و از آثار حاکمیت قانون است. لزوم وضع چنین قوانینی ذیل عنوان اصل شفافیت قانون یکی از عناصر مهم «اصل کیفیت قانون» می‌باشد؛ اصلی پساقانونمندی که برگرفته از آرای دیوان اروپایی حقوق بشر در طول سالیان متمادی بوده و تضمین‌کننده هر چه بیشتر حقوق تابعان قانون در مقابل کنشگران عرصه تقنین است. «اصل شفافیت قانون» با وجود تاکیدات دیوان اروپایی حقوق بشر و برخی از کشورها و تاثیر مستقیم آن بر قلمرو تحدید آزادی‌ها، در کشور ایران امری مغفول می‌باشد که خود ناشی از ناشناخته بودن اصل کیفیت قانون در این کشور است. سکوت قانون اساسی در تضمین این اصل، راه را بر وضع قوانین مبهم و موهم به دلایل متعدد ماهوی و شکلی باز کرده است. عدم توجه به الزامات ناشی از اصل شفافیت قانون خصوصاً در عرصه قانونگذاری رسیدگی به تخلفات ساختمانی، نه تنها شهروندان ایران را از تضمینات حقوقی لازم در مقابل وضع قانون مبهم محروم می‌سازد، بلکه عملاً راه را برای قانونگذار در تعیین و ترسیم راهکار مراجعه به منابع فقهی مستند به اصل ۱۶۷ قانون اساسی به نظر برخی حقوقدانان در جهت رفع ابهام باز نموده است؛ راهکاری که اثر آن نقض غرض بوده و در نهایت چالشی بر ابهام موجود می‌افزاید.

به عنوان نمونه از لحاظ مرجع رسیدگی به «تخلفات ساختمانی»، با وجودی که ماده ۱۰۰ ق.ش مورد اصلاح قرار نگرفته بود، در اصلاحات سال ۱۳۶۱ قانون آیین دادرسی کیفری، رسیدگی به کلیه اعمال خلافی و تخلفات از قبیل عدم رعایت مقررات و نظامات مربوط به شهرداری در صلاحیت دادگاه کیفری دو قرار می‌گیرد. علاوه بر آن شورای نگهبان در پاسخ به استعلام شهردار تهران در سال ۱۳۶۲، صراحتاً آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری را خلاف شرع اعلام می‌نماید که بر همین اساس بخشنامه‌های متعددی از طرف شورای عالی قضایی مبنی بر تاکید بر رسیدگی به «تخلفات ساختمانی» در دادگاه‌های کیفری دو و در سال ۱۳۶۳، دادگاه‌های صلح صادر می‌گردد. کمیسیون تعزیرات حکومتی آخرین مرجع کیفری رسیدگی به این نوع تخلفات است و نهایتاً از سال ۱۳۶۷ و با حکم حکومتی حضرت امام خمینی (ره) مجدداً کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به «تخلفات ساختمانی» رسیدگی و صدور رای می‌نمایند.

همانطور که ملاحظه می‌شود عدم رعایت اصل شفافیت قانون، رسیدگی به تخلفات ساختمانی را دچار تشتت و سرگردانی نموده بود که به نحوی تاکنون نیز ادامه پیدا کرده است. اینکه از سال ۱۳۳۴ هنوز تعریفی کامل، جامع و مانع از واژه «تخلفات ساختمانی» و بسیاری دیگر از واژه‌های

مهم و کاربردی در قوانین و مقررات وجود ندارد، خود گویای ضرورت توجه جدی به این مقوله است که تا حدود زیادی در پیش‌نویس لایحه پیشنهادی برطرف گردیده است.

از سوی دیگر «قانون کنترل ساختمان» سنگاپور بدون این که شرح جزییات را به آیین‌نامه یا دستورالعملی جداگانه واگذار نماید، راساً کلیه واژه‌های مهم و مورد استفاده را تعریف نموده است. قانونی برای تلفیق، اصلاح و تهیه مقررات بیشتر در مورد قانون مربوط به ساختمان‌ها و موارد مرتبط با آن. قانون موصوف به صورت اصولی بخش جداگانه‌ای را به تعریف واژگان و اصطلاحات به کار رفته اختصاص داده است که به جرات می‌توان گفت در ارائه الگوی مطلوب در نظام رسیدگی به تخلفات ساختمانی در ایران باید مورد توجه و استفاده قرار گیرد. واژه‌هایی از قبیل «چک‌کننده معتبر»، «سازنده»، «پروانه سازنده»، «ساختمان»، «کارهای ساختمانی»، «کمیسیون کنترل ساختمان»، «توسعه‌دهنده»، «متصرف»، «مالک»، «مسئول»، «محل»، «سازنده متخصص» و «ساختمان موقت» به شکل واضحی تعریف شده است.

نکته قابل ذکر دیگری که در تعریف اصطلاحات قانون کنترل ساختمان سنگاپور وجود دارد، خودداری از اطاله کلام و پایبندی به اصل اختصار در توضیح معانی و مفاهیم است. به سخن دیگر به تعادل و توازی که لازمه تدوین متون قانونی می‌باشد، به درستی پایبند بوده است و هیچ یک را فدای دیگری ننموده است و با بیانی رسا، کاربردی و قابل فهم برای عموم به وضع مقرر مقرر نظر پرداخته است.

۳-۵. نظارت‌ها

در مقوله نظارت که مبنای پیشگیری و جلوگیری از تخلفات و جرایم به مفهوم کلی و تخلفات ساختمانی به صورت ویژه می‌باشد، نیازمند بازنگری اساسی در قوانین و مقررات مربوطه هستیم. همانطور که می‌دانیم در ایران تکلیف قانونی مبنی بر نظارت مستمر توسط مامورین شهرداری و مهندسین ناظر وجود نداشته و علی‌الاصول همانند سایر واژه‌های قانونی، تعریف مشخصی نیز در مورد نظارت مستمر وجود ندارد. در مقام عمل و اجرا نیز جدیتی در ناظران دیده نمی‌شود و اغلب نظارت‌ها در زمان تقاضای صدور پروانه و صدور گواهی، عدم خلاف و پایان کار انجام می‌گیرد و پس از آن هیچ مرجعی خود را موظف به بازدیدهای دوره‌ای نمی‌داند.

اما بحث نظارت در مقررات کشورهای توسعه یافته و به طور اخص سنگاپور، به شکل مشخص مورد توجه قرار گرفته است. در اینجا نه تنها نظارت‌های اتفاقی ساختمان‌های در حال احداث شهر توسط کمیسیون کنترل ساختمان انجام می‌گیرد، بلکه نظارت دوره‌ای ساختمان‌های ساخته شده‌ی شهر، برای اماکن اداری هر ۵ سال و برای ساختمان‌های مسکونی هر ۱۰ سال یکبار در دستور کار مسئولین امر قرار دارد.



فرآیند نظارت‌های قانونی بر فعالیت‌های ساختمانی در نظام حقوقی سنگاپور، درونی و بیرونی می‌باشد. نظارت‌های درونی توسط شخص واجد شرایط و همچنین ناظر سایت انجام می‌شود. بنا بر حجم و وسعت کار ممکن است وظیفه نظارت بر عهده گروهی از ناظرین سایت و یا صرفاً یک نفر ناظر سایت سپرده شود. به هر حال هر یک از این افراد باید طبق تکالیفی که در قانون کنترل ساختمان به آن اشاره گردید عمل نماید در غیر این صورت به پرداخت جریمه‌های نقدی و حبس محکوم خواهد شد.

این وظایف علاوه بر اینکه جنبه نظارتی دارد، موارد دیگری را نیز در برمی‌گیرد، به عنوان مثال ناظر منصوب شده، مکلف است چنانچه به هر علتی قادر به ادامه فعالیت نباشد، ظرف مدت ۷ روز از زمان توقف نظارت، موضوع را کمیسر کنترل ساختمان اطلاع دهد.

۴-۵. رسیدگی به اعتراض

در نظام حقوقی ایران دو مرحله برای اعتراض به آرای کمیسیون‌های رسیدگی به تخلفات ساختمانی پیش‌بینی شده است. در وهله اول شهرداری یا مالک یا قائم مقام او می‌تواند در این آراء اعتراض نمایند که موضوع در کمیسیون دیگری مورد رسیدگی قرار می‌گیرد و رای کمیسیون اخیر برای طرفین قطعی و لازم‌الاجرا است. در مرحله دوم صرفاً مالکین می‌توانند در مهلت قانونی از آرای قطعی مورد اشاره در دیوان عدالت اداری، شکایت نمایند.

موضوع تجدیدنظرخواهی نسبت به آرای کمیسر کنترل ساختمان در کشور سنگاپور به این صورت می‌باشد که اعتراض واصله به وزیر فرستاده می‌شود^۱ و تصمیم وزیر در این خصوص قطعی و نهایی خواهد بود و امکان شکایت مجدد نزد مرجعی دیگر وجود ندارد.

در قانون کنترل ساختمان سنگاپور اختیارات قانونی گسترده‌ای به کمیسر کنترل ساختمان اعطاء گردیده است به نحوی که علاوه بر اینکه مرجع صدور پروانه می‌باشد، دارای وظایف و اختیارات نظارتی بوده و نسبت به قضاوت فعالیت‌های ساختمانی نیز اقدام می‌نماید. اینکه مرجع نظارت و قضاوت در یک شخص حقیقی تجمیع گردد با اصول حقوقی ناسازگار است ولی در مقام اجرا و نتیجه امر در سنگاپور با توفیق همراه بوده است. ضمن اینکه مجدداً تنها مرجع رسیدگی به اعتراض تصمیمات کمیسر کنترل ساختمان، شخص حقیقی دیگری (وزیر) می‌باشد.

هر چند در نگاه نخست این نقطه ضعف نظام حقوقی سنگاپور به نظر می‌رسد، ولی باید توجه داشت که ما با یک قانون یکپارچه مواجه هستیم که جزییات آن به صورت منظم و منطقی با یکدیگر در ارتباط است و مهم این است که این نظام حقوقی به خوبی در کشور سنگاپور کار می‌کند چرا که قانون کنترل ساختمان بر دو اصل «شفافیت» و «انعطاف» بنا شده است و اجرای این اصول با شکل و ماهیت رسیدگی به اعتراض ملازمه دارد و باید توجه داشت به احتمال قوی این

1. Appeal to Minister

ضابطه در سایر کشورها و به ویژه کشورهای در حال توسعه، قابل‌الگو برداری نباشد چرا که مهمتر از قانون خوب، فرهنگ قانون‌پذیر یک ملت به آن قانون جان و روح می‌بخشد. بدیهی است بهترین و کامل‌ترین قوانین نیز بدون اجرای صحیح، فاقد کارایی لازم و مورد نظر است و پس از مدتی تبدیل به قوانین متروکه خواهد شد. به هر حال برخلاف سنگاپور فرآیند رسیدگی به اعتراض و تجدیدنظرخواهی در ایران توسط مراجع شبه قضایی (کمیسیون ماده ۱۰۰ ق.ش) و قضایی (دیوان عدالت اداری) انجام می‌گیرد که می‌تواند به اتقان آرای صادره کمک نموده و از طرف دیگر موجب اطاله دادرسی گردد.

۵-۵. اشخاص حقوقی

براساس گزارش‌های واحدهای اجرایی کمیسیون ماده ۱۰۰ در کلان‌شهرهای کشور همواره سازمان‌ها و ارگان‌های دولتی در بخش قابل توجهی از تخلفات ساخت و ساز ذینفع بوده‌اند. (سرخیلی و رفیعیان، ۱۳۸۹: ۱۵۰) یکی از موضوعات بسیار حائز اهمیت در نظام حقوقی رسیدگی به تخلفات ساختمانی در کشور سنگاپور، بحث مسئولیت‌های قانونی اشخاص حقوقی است. تخلفات شرکت‌ها آنچنان از درجه اهمیتی برخوردار است که در بخش جداگانه‌ای با عنوان «جرایم شرکت» به آن پرداخته شده است. بدون تردید شرکت‌ها در نظام ساخت و ساز این کشور دارای جایگاه اجرایی قابل‌اعتنایی بوده و برخلاف ایران که به موضوع سازنده واجد صلاحیت توجه چندانی نمی‌شود، از تکالیف قانونی برخوردار می‌باشند.

متصدی شرکت، به معنی رئیس، شریک، عضو هیئت مدیره، مدیر اجرایی، مدیر، دبیر یا سایر متصدیان مشابه شرکت است و هر فرد مدعی عمل کردن در چنین ظرفیتی را در بر می‌گیرد و در صورت تخلف از انجام وظایف قانونی مجرم شناخته شده و مورد پیگرد قانونی و مجازات متناسب قرار می‌گیرد. در ارتباط با انجمن (به غیر از شراکت) به معنی رئیس کل، دبیر، یا هر عضو هیئت آن انجمن، یا هر فرد دارنده مقامی مشابه با رئیس کل، دبیر یا عضو هیئت است و هر فرد مدعی عمل در چنین ظرفیتی را در بر می‌گیرد.

چنانچه امور شخص حقوقی توسط اعضای آن اداره می‌شود، ضوابط مورد اشاره در مورد اعمال و مسئولیت‌های مدیریتی هر یک از اعضاء اعمال می‌گردد. به دیگر سخن هر یک از اعضاء دارای مسئولیت تضامنی نسبت به تخلفات به وقوع پیوسته می‌باشند مگر اینکه ثابت نمایند ارتکاب جرم بدون موافقت یا اجازه ضمنی او و نیز ناشی از غفلت و قصور او نبوده است. این مسئولیت‌های کیفی در رابطه با مشارکت در انجام جرم نیز قابل تحقق است و مرتکبین براساس میزان تقصیر مورد تعقیب و مجازات قرار می‌گیرند.

همانطور که اشاره گردید در نظام رسیدگی به تخلفات ساختمانی ایران، مسئولیتی برای اشخاص حقوقی و همچنین مدیران این اشخاص پیش‌بینی نشده است که لازم است در این رابطه

نیز با نگاه به نظام حقوقی کشور سنگاپور، قوانین و مقررات مربوطه مورد بازنگری و اصلاح قرار گیرد.

مرجع دیگری که باید مورد توجه و بررسی قرار گیرد، شخص «وزیر» است. تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی سنگاپور دارای وصفی جزایی بوده و صراحتاً تحت عنوان «جرایم ساختمانی» در بخش «مدیریت و اجرا» قانون کنترل ساختمان پیش‌بینی شده است. براساس ماده ۲۰ قانون یاد شده، هر فردی که اقدام به شروع یا انجام تخلفات برشمرده را بنماید و یا مجوز یا اختیار شروع یا انجام آن‌ها را اعطاء کند، مجرم شناخته شده و مجازات‌های مقرر محکوم خواهد شد. البته باید توجه داشت که مرجع احراز این جرائم شخصی با عنوان «کمیسر کنترل ساختمان» و مرجع اعتراض به تصمیمات این فرد نیز «وزیر» می‌باشد.

مهمترین و اصلی‌ترین وظیفه وزیر رسیدگی به کلیه اعتراضات و درخواست‌های تجدیدنظر است. بر این اساس اگر درخواست برای «پروانه سازنده» یا «تجدید پروانه سازنده» توسط کمیسر کنترل ساختمان رد شده باشد، ظرف مهلت ۱۴ روز از تاریخ ابلاغ، می‌توان نسبت به روش مقرر از وزیر درخواست تجدیدنظر نمود.

ضمناً زمانی که اعطای مجوز به سازنده منوط به احراز شرایطی می‌گردد، این تصمیم ظرف مهلت ۱۴ روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض نزد وزیر است.

کلیه دستورات لغو یا تعلیق مجوز و یا دستور اعمال هرگونه جریمه نقدی، یا دستور یا محدودیتی را در مورد کار یک شرکت، شراکت یا مشارکت با مسئولیت محدود، قابل تجدیدنظرخواهی نزد وزیر است. در کلیه موارد بالا تصمیم وزیر در این خصوص نهایی و قطعی می‌باشد. در مواردی ممکن است دستور کمیسر کنترل ساختمان منجر به محکومیت کیفری «سازنده دارای مجوز» گردد، این دستور نیز در مرحله تجدیدنظرخواهی توسط وزیر به عنوان تصمیم قطعی و نهایی پذیرفته می‌گردد.

۵-۶. تهیه ضوابط و مقررات

صلاحیت دیگری که در قانون کنترل ساختمان به وزیر اعطا گردیده است، صلاحیت و اختیار وضع ضوابط و مقررات است. عدم رعایت مقررات و یا دستورالعمل صادره توسط وزیر در هنگام بازسازی، حذف، تغییر یا انسداد یا باعث حذف، تغییر یا انسداد شدن ویژگی فیزیکی ساختمان توسط مالک یا متصرف، انجام تغییرات عمده مصرف انرژی در ساختمان یا اجازه یا اختیار انجام آن توسط مالک، عدم طراحی تغییر عمده پیشنهادی استفاده بهینه انرژی در ساختمان توسط مهندس مکانیک، از مصادیق جرایم ساختمانی است. علاوه بر آن «وزیر» ممکن است برای هر شرکت یا انجمنی که طبق قانون خارجی تاسیس و شناخته شده است، تغییراتی را به تشخیص خود

در مقررات حاضر تنظیم نماید و یا ممکن است آیین‌نامه‌ای را برای اثربخشی و بهینه‌سازی مقررات کنترل ساختمان در رابطه با موارد زیر تهیه نماید:

- ۱- تعیین قالب و روش درخواست برای مجوز سازنده،
- ۲- تغییر حداقل سرمایه پرداخت شده شرکت در ارتباط با درخواست‌های مجوز سازنده عمومی یا سازنده متخصص
- ۳- تعیین درجه‌بندی حق‌العمل کاران و سرکارگران ساختمانی
- ۴- تعیین جرایم مرتبط با نقض مقررات مجوز ساخت و ساز و تعیین جزای نقدی تا سقف ۱۰۰۰۰ دلار یا حبس تا ۱۲ ماه یا هر دو، که ممکن است بنا بر محکومیت چنین جرایمی اعمال شود

۵- تجویز هر موضوعی در ارتباط با مجوز ساخت و ساز لازم است. وزیر ممکن است با دستوری، چه به‌طور عمومی یا در موارد خاص، مشروط به شرایطی که خود اعمال می‌کند، هر فرد، محوطه ساختمان یا ساختمان یا هرگونه کار ساختمانی را از کلیه یا هر یک از مقررات قانون کنترل ساختمان یا هر الحاقیه‌ای به آن مستثنی کند. وزیر می‌تواند برای اجرای اهداف قانون کنترل ساختمان و یا هر موضوعی که طبق این قانون باید تعیین شود، مقرراتی وضع کند. اگر یک بازرس معتبر یا بازرس متخصص معتبر، کاری ساختمانی را به عهده گیرد که که ارزش آن بیشتر از ۱۰ میلیون دلار یا بیشتر از مبلغ تعیین شده در ابلاغیه وزیر باشد، مجرم شناخته خواهند شد.

بدون تردید جالب توجه‌ترین صلاحیت قانونی وزیر این است که مقررات مربوط روش درخواست تجدیدنظرخواهی به وی و داوری آن توسط او طبق قانون و نیز اطلاعاتی که در رابطه با آن باید توسط کمیسر کنترل ساختمان فراهم شوند را تهیه و ابلاغ می‌نماید. بنابراین صلاحیت وضع مقررات و رسیدگی به اعتراض و تجدیدنظرخواهی از کلیه تصمیمات کمیسر کنترل ساختمان به شخصی حقیقی واگذار گردیده است در حالی که در ایران، این صلاحیت‌ها بین مراجع مختلفی توزیع گردیده است. ضمن این که اشخاص حقیقی به تنهایی اختیار وضع ضوابط و مقررات و رسیدگی به اعتراضات را ندارند. البته شهرداران و یا معاونان شهرسازی و معماری، امکان صدور بخشنامه‌هایی را در این حوزه دارا می‌باشند که می‌تواند به صورت غیرمستقیم مبنای آرای کمیسیون‌های رسیدگی به تخلفات ساختمانی قرار گیرد و یا در چارچوب قوانین و مقررات، تصمیماتی را برای اعطای مجوز به متقاضیان اتخاذ نمایند، ولی این تصمیمات قابل مقایسه با اختیارات بسیار گسترده‌ای که شخص وزیر در سنگاپور از آن‌ها برخوردار است، نمی‌باشد.

به نظر می‌رسد در این رابطه باید به تلفیقی از دو نظام حقوقی دست پیدا کرد به نحوی که با اعطای اختیارات قانونی بیشتر به شهردار یا شهرداری، زمینه را برای جلوگیری و کاهش تخلفات ساختمانی فراهم نمود. در حال حاضر دست شهرداری‌ها در برخورد با تخلفات ساختمانی بسته است و در بسیاری از مواقع شهرداری‌ها و به خصوص شهرداری‌های کلانشهرها، بایستی از اختیارات قانونی موثر و قاطعی در برخورد با تخلفات ساختمانی و در کمترین زمان ممکن دارا باشند. به ویژه در بحث ایمنی ساختمان‌ها که تعلل در آن موجب بروز خسارت‌های مادی و معنوی سنگینی می‌گردد.

همانطور که قبلاً اشاره گردید پیش‌بینی چنین مرجعی با این حجم از صلاحیت‌ها و اختیارات قانونی در قوانین رسیدگی به تخلفات ساختمانی امری بدیع و نوآورانه است که امکان پژوهشی مفصل و جداگانه را می‌طلبد. آنچه که در این نوشتار مورد نظر است بیان موضوع و مقایسه تطبیقی با نظام حقوقی رسیدگی به تخلفات ساختمانی در ایران است.

۵-۷. صلاحیت دادگاه‌ها و پلیس

دادگاه منطقه^۱ یا دادگاه بخش^۲ اختیار اعمال مجازات حداکثری در نظر گرفته شده برای یک جرم طبق قانون کنترل ساختمان سنگاپور را دارا می‌باشد. باید توجه داشت که احراز وقوع جرم و تصمیم بدوی و قطعی محکومیت متخلفین، حسب مورد در صلاحیت کمیسیسر کنترل ساختمان یا وزیر بوده ولی اجرای حکم زیر نظر مرجع قضایی انجام می‌گیرد.

ضمناً تحت شرایطی پلیس نیز می‌تواند بدون حکم دادگاه فردی را که طبق مقررات قانون کنترل ساختمان جرمی مرتکب شده است یا مظنون به ارتکاب آن جرم است را بازداشت کند: (الف) اگر آن شخص از ارائه نام و آدرسش امتناع کند.

(ب) در صورت ارائه، دلیلی برای شک به صحت نام و آدرس او، وجود داشته باشد. فرد بازداشت شده ممکن است تا زمانی که نام و آدرسش به درستی معلوم شود در بازداشت نگهداشته شود. این مدت نباید طولانی‌تر از زمان لازم برای ارجاع به دادگاه باشد مگر با اطلاع و دستور دادگاه.

علی‌الاصول در نظام حقوقی رسیدگی و برخورد با تخلفات ساختمانی در ایران، نیروی انتظامی به عنوان ضابط قضایی وقتی می‌تواند دخالت کند که موضوع توسط مرجع قضایی به ایشان ارجاع شده و در معیت ماموران شهرداری، اقدامات لازم را به عمل آورند.

1. District Court
2. Magistrate's Court

بحث و نتیجه‌گیری

در حال حاضر مبنای قانونی تخلفات ساختمانی در ایران، ماده ۱۰۰ الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و ۱۱ تبصره آن می‌باشد که در برهه‌های مختلف تاریخی و متأثر از شرایط اجتماعی و سیاسی جامعه مورد اصلاح و الحاق قرار گرفته است. این مقرر قانونی آخرین بار در سال ۱۳۵۸ مورد بازنگری واقع گردیده است، در حالی که قانون کنترل ساختمان سنگاپور با وجودی که در سال ۱۹۸۹ میلادی (۱۳۶۸ شمسی) به تصویب رسیده است، در چندین مرحله مورد بازنگری قرار گرفته است که آخرین آن نیز سال ۲۰۱۹ میلادی (۱۳۹۸ شمسی) می‌باشد. این موضوع بیانگر پویا بودن نظام حقوقی و به ویژه قوانین آن است که بنا بر شرایط، واقعیات و نیازهای جامعه مجدداً توسط قانونگذار بررسی و اصلاحات یا الحاقات لازم در آن به عمل می‌آید. هر چند بخشی از موضوعات مندرج در قانون کنترل ساختمان سنگاپور، در مقررات ملی ساختمان ایران لحاظ گردیده است، ولی نظام حقوقی ایران در آن قسمت که مربوط به اهرم‌های قانونی پیشگیرانه و نیز ضمانت‌های اجرایی بعد از احراز تخلف ساختمانی (جرم ساختمانی در سنگاپور) می‌باشد، دارای نقاط ضعف جدی است. بنا بر اطلاع واصله در حال حاضر طرح اصلاح ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در مجلس شورای اسلامی مطرح است که به هیچ عنوان پاسخگوی نیازها و چالش‌های موجود نمی‌باشد چرا که مجدداً در دایره‌ای بسته و به صورت بسیار محدود صرفاً در صدد اصلاح یک ماده قانونی است که خود دارای ایرادات قابل توجهی می‌باشد. آیا امکان استفاده از تجربیات حقوقی سنگاپور در موضوع نظام حقوقی رسیدگی به تخلفات ساختمانی در ایران وجود دارد؟ چنانچه پاسخ مثبت باشد، چگونه می‌توان در راستای نوآوری در نظام رسیدگی به تخلفات ساختمانی از طریق تدوین قانونی جدید مرتبط به این امر مبادرت نمود؟

در این مقاله سعی شد با بررسی تطبیقی نظام حقوقی رسیدگی به تخلفات ساختمانی در دو کشور ایران و سنگاپور، و با شرح و بیان چالش‌های موجود در ایران و همچنین امتیازات فرآیندهای قانونی برخورد با تخلفات ساختمانی در کشور سنگاپور، الگوی مطلوبی برای تهیه و تدوین مقررات جدید ارائه گردد. بدون تردید پیش‌بینی قانونی جامع و کامل به منظور پیشگیری و برخورد با تخلفات ساختمانی می‌تواند پاسخگوی وضعیت نابسامان ساختمان‌سازی در ایران باشد که به نحو نگران‌کننده‌ای ایمنی شهروندان را در معرض خطر قرار داده است. البته ذکر و توجه به این نکته نیز دارای اهمیت است که کشورهای ایران و سنگاپور دارای دو نظام حقوقی متفاوت (رومی ژرمنی و کامن لا) می‌باشند. در نظام حقوقی رومی ژرمنی بیشتر قائل به جدایی مرجع رسیدگی‌کننده به دعاوی اداری و دعاوی عمومی است و در نظام حقوقی کامن لا اصولاً به وحدت مرجع رسیدگی‌کننده به این دو نوع دعوا معتقد است که در محاکم عمومی مورد رسیدگی قرار می‌گیرد.

جدول ۱: مقایسه رسیدگی به تخلفات ساختمانی در ایران و سنگاپور

موضوع	ایران	سنگاپور
ضمانت‌های اجرایی تخلف ساختمانی	قلع، تخریب، تعطیل، جریمه - اعاده (تبدیل به وضع مجاز - رفع اثر و قلع مستحذات خلاف - پرداخت جریمه)	رفع مورد تخلف یا انجام دادن کاری برای انطباق با مقررات - تخریب - توقف فعالیت
ادامه تخلف ساختمانی	ضمانت‌های اجرایی در رابطه با	جریمه و حبس
مرجع قانونی برخورد با تخلف ساختمانی	برخورد با تخلف ساختمانی توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ ق.ش / برخورد با مهندسین ناظر متخلف توسط شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان	برخورد با کلیه عوامل تخلف (مالک، سازنده، ناظر) توسط سازمان ساختمان و ساخت و ساز
مرجع قانونی رسیدگی به اعتراض و تجدیدنظرخواهی	امکان اعتراض به رای بدوی کمیسیون ماده ۱۰۰ ق.ش و طرح شکایت از آرای قطعی کمیسیون‌ها در دیوان عدالت اداری	تجدیدنظرخواهی نسبت به آراء کمیسیون کارهای ساختمانی به وزیر فرستاده می‌شود و تصمیم وزیر درباره تقاضای تجدید نظر نهایی خواهد بود.
ضمانت اجرای عدم رفع تخلف ساختمانی در مهلت قانونی	در صورت عدم اقدام مالک برای رفع تخلف (قلع بنای زائد) و بعد از گذشت مهلت مقرر، شهرداری به رفع تخلف پرداخته و هزینه آن را از مالک طلب می‌کند	در صورت عدم اقدام مالک برای رفع تخلف و بعد از گذشت مهلت مقرر دولت محلی به رفع تخلف پرداخته و هزینه آن را از مالک طلب می‌کند و حق تصرف مواد و مصالح را نیز دارد.
مجازات شخصی مالک	جریمه‌ای بابت تخلف مالک به عنوان جزای شخصی اخذ نمی‌گردد	جریمه تا سقف ۲۰۰ هزار دلار و یا زندانی شدن تا حداکثر ۲ سال
نحوه برخورد با تخلف ساختمانی توسط مراجع رسیدگی	امکان انطباق تخلف با ضوابط و مقررات شهرسازی آتی با توجه به نظریه‌های حقوقی و فقهی	رفع تخلف به همراه جریمه است (باقی ماندن تخلف پذیرفته نمی‌شود).
مسئولین نظارت	عدم نظارت مستمر توسط مامورین شهرداری و مهندسین ناظر	نظارت اتفاقی ساختمان‌های در حال احداث شهر، توسط کمیسیون کنترل ساختمانی
نحوه نظارت‌ها	اغلب نظارت‌ها در زمان تقاضای صدور پروانه و صدور گواهی، عدم خلاف و پایان کار انجام می‌گیرد	نظارت دوره‌ای ساختمان‌های ساخته شده ی شهر (برای اداری ۵ سال و برای مسکونی ۱۰ سال)

منابع

- ابراهیمی، جهانبخش. (۱۳۸۴). *تخلفات ساختمانی و نحوه رسیدگی آن در حقوق ایران*. چاپ دوم. انتشارات خط سوم.
- احدنژاد روشتی، محسن؛ رشیدخوانی، سمیه؛ نادری، افشین؛ غلامی، مهدی. (۱۳۹۲). آثار و تبعات تخلفات ساختمانی در شهرها؛ نمونه مورد مطالعه شهر زنجان. *کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری*، ۵. <https://civilica.com/p/181425/>
- بهمنی منفرد، هادی و کلانتری، محسن. (۱۳۹۱). بررسی تاثیر کمیسیون‌های ماده صد شهرداری در کنترل تخلفات ساخت و ساز. *کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری*، ۴. <https://www.sid.ir/paper/851545/fa>
- بهشتی روی، مجید. (۱۳۷۲). بررسی آثار کالبدی تخلفات ساختمانی. *پایان‌نامه دوره کارشناسی ارشد، دانشکده هنرهای زیبا دانشگاه تهران*.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر. (۱۳۷۸). *مبسوط در ترمینولوژی حقوق*. جلد سوم. چاپ اول. انتشارات گنج دانش.
- شهری، غلامرضا و خرازی، محمد. (۱۳۸۸). *مجموعه نظریه‌های مشورتی اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه در مسائل مدنی*. چاپ اول. شرکت سهامی روزنامه رسمی کشور.
- صمدی قوشچی، زیداله. (۱۳۸۳). *تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران*. چاپ دوم. انتشارات جنگل.
- سرخیلی، الناز؛ رفیعیان، مجتبی. (۱۳۸۹). آسیب‌شناسی درآمدهای حاصل از تخلفات ساختمانی در شهرداری تهران. *همایش مالی شهرداری، مشکلات و راهکارها*، ۳. <https://civilica.com/doc/93745/>
- سرخیلی، الناز؛ سالاری، محمد؛ صفوی سهی، مریم. (۱۳۹۶). *تحلیلی بر نقش تخلفات ساختمانی در ناکامی طرح‌های توسعه شهری کلانشهر تهران*. نشریه باغ نظر، ۱۴ (۵۱)، ۲۴-۵. <https://www.sid.ir/paper/125674/fa>
- سرخیلی، الناز؛ رفیعیان، مجتبی؛ بمانیان، محمدرضا. (۱۳۹۱). بررسی انگیزه‌های تخلف احداث بنای مازاد بر تراکم ساختمانی در شهر تهران. *نشریه مدیریت شهری*، ۱۰ (۳۰)، ۱۶۲-۱۴۵. <https://www.sid.ir/paper/91940/fa>
- سعیدنیا، احمد. (۱۳۸۲). *کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها: ساخت و سازهای شهری*. جلد ششم. چاپ دوم. سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- کامیار، غلامرضا. (۱۳۹۸). *حقوق شهری و شهرسازی*. چاپ دوازدهم. انتشارات مجد.
- گیدز، آنتونی. (۱۳۸۱). *جامعه‌شناسی*. ترجمه صبوری منوچهر. چاپ هفتم. نشر نی.
- روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران. (۱۳۸۲). *مجموعه قوانین و مقررات سال ۱۳۸۱*. جلد دوم. چاپ اول. شرکت سهامی روزنامه رسمی کشور.
- معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات. (۱۳۹۱). *مجموعه قوانین و مقررات شهرداری*. چاپ اول. معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات.
- مطرحی، حسین و خلیق، عباسعلی. (۱۳۷۶). *مالکیت و طرح شهری*. نشر مرسل.
- معصوم، جلال. (۱۳۸۱). *تخلفات ساختمانی*. ماهنامه شهرداری‌ها، (۳۳)، ۵۱-۴۹.



- منصور، جهانگیر. (۱۳۸۶). قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرداری. چاپ پانزدهم. نشر دیدار.
 - منوچهری میاندوآب، ایوب؛ عابدینی، اصغر؛ حکمت نیا، حسن. (۱۳۹۷). بررسی و تحلیل تخلفات ساختمانی و تبیین عوامل کلیدی تاثیرگذار بر آن (مطالعه موردی: شهر یزد). نشریه مطالعات ساختاری و کارکرد شهری، ۶(۱۸)، ۷-۳۲.

<https://www.sid.ir/paper/381946/fa>

- Galbraith, S. (1998). *Bulding and land management 2, Law for student*. Oxford: Butter Wotth and Hellmann.

- Jawaid, M. F., & Khan, S. A. (2015). Evaluating the need for smart cities in India. *International Journal of Advance Research in Science and Engineering*, 4(1), 991-996.

https://www.researchgate.net/publication/279011389_EVALUATING_THE_NEED_FOR_SMART_CITIES_IN_INDIA

- Kumar, A., Pushplata. (2017). Problems and prospects of building regulations in Shimla, India-A step towards achieving sustainable development. *International Journal of Sustainable Built Environment*, 6(1), 207-215.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2212609016300619>