

شکایت از سایه‌اندازی ساختمان همسایه در دیوان عدالت اداری

تعریف سایه‌اندازی بر املاک مجاور

تخلف ساختمانی سایه‌اندازی یکی از مواردی است که در مقررات شهرسازی و ضوابط طرح‌های تفصیلی به آن توجه ویژه می‌شود.

منظور از این تخلف، احداث بنا یا بخشی از ساختمان (مثل پیش‌آمدگی‌ها، بالکن‌ها یا طبقات اضافی) است که باعث ایجاد سایه بر روی املاک مجاور و محدود شدن حقوق مالکانه آن‌ها از نظر نور، آفتاب‌گیری و استفاده از فضای باز می‌شود.

مبنای قانونی تخلف ساختمانی سایه‌اندازی بر املاک مجاور

1. ماده 100 قانون شهرداری: شهرداری موظف است از ساخت‌وسازهای مغایر با پروانه یا بدون پروانه جلوگیری کند و در صورت وقوع، موضوع به کمیسیون ماده 100 ارجاع می‌شود.

2. ضوابط طرح تفصیلی و مقررات ملی ساختمان: این ضوابط معمولاً برای حفظ حقوق همسایگی، تعیین میزان پیشروی ساختمان‌ها، ارتفاع مجاز، تراکم و فاصله‌ها تدوین می‌شوند. اگر سایه‌اندازی بیش از حد مجاز باشد یا مانع دسترسی همسایه به نور و هوا شود، تخلف محسوب می‌گردد.

ضمانت اجرای سایه‌اندازی بر املاک مجاور

موضوع در کمیسیون ماده 100 مطرح می‌شود. کمیسیون می‌تواند:

- حکم به تخریب یا اصلاح بخش متخلف بدهد.

- یا در صورت امکان فنی و عدم ایجاد خطر، جریمه مالی مقرر کند.

در صورتی که ذی‌نفع (همسایه) اعتراض داشته باشد، امکان شکایت در دیوان عدالت اداری برای ابطال رأی کمیسیون ماده 100 وجود دارد.

ضمانت اجرای تخلف ساختمانی سایه‌اندازی در آرای دیوان عدالت اداری

دیوان عدالت اداری در برخی آراء تأکید کرده که حقوق مالکانه همسایگان از جمله نور، هوا و عدم ایجاد سایه‌اندازی غیرمجاز باید رعایت شود و هرگونه صدور پروانه یا رأی کمیسیون ماده 100 برخلاف این حقوق قابل ابطال است.

1. ابطال پروانه ساختمانی به علت عدم رعایت حقوق همسایه

اگر شهرداری پروانه ساختمانی صادر کند که منجر به سایه‌اندازی غیر متعارف و دائمی بر ملک مجاور شود و مانع نورگیری آن گردد، این پروانه مغایر با حقوق مکتسبه همسایه بوده و قابل ابطال است.

استناد: اصول 40 و 22 قانون اساسی + ماده 100 قانون شهرداری.

2. الزام به رعایت ضوابط طرح تفصیلی

هر گونه تغییر ارتفاع، افزایش طبقه یا پیش‌آمدگی (کنسول) در صورتی که موجب سایه‌اندازی بر ملک مجاور شود، تخلف ساختمانی محسوب می‌شود و رأی کمیسیون ماده 100 مبنی بر تنفیذ یا جریمه به‌جای تخریب، در صورت تضییع حقوق همسایه، قابل ابطال است.

3. تقدم حقوق مالکانه همسایه بر منافع متخلف

منافع عمومی و حق بهره‌مندی همسایه از نور و هوا اولویت دارد. بنابراین حتی اگر سازه احداثی دارای استحکام فنی باشد، به دلیل سایه‌اندازی نامتعارف می‌تواند حکم تخریب دریافت کند.

4 - مرجع تشخیص

دیوان در آرای دیگر توضیح داده که تشخیص میزان سایه‌اندازی و میزان تضییع حق همسایه نیازمند نظر کارشناس رسمی دادگستری در رشته معماری و شهرسازی است. بر اساس نظر کارشناسی، رأی کمیسیون ماده 100 یا تأیید می‌شود یا ابطال می‌گردد.

رویه دیوان عدالت اداری در خصوص سایه اندازی بر املاک مجاور

- سایه‌اندازی غیرمتعارف بر ملک مجاور، نقض حقوق مالکانه است.
- شهرداری موظف است در صدور پروانه ضوابط نورگیری و فاصله‌گذاری را رعایت کند.
- کمیسیون ماده 100 نمی‌تواند صرفاً با جریمه مالی، تخلفی که موجب تضییع حقوق همسایه است را تنفیذ کند.
- آراء دیوان بیشتر به سمت ابطال پروانه یا تخریب بخش متخلف متمایل است تا صرف جریمه.
- رعایت زاویه ۴۵ درجه تابش خورشید یکی از معیارهایی است که هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در آرای متعدد استفاده کرده تا بررسی کند آیا سایه‌اندازی شدید یا نامتعارف رخ داده است یا خیر.
- اگر ضوابط طرح تفصیلی، مصوبه یا مقرراتی داشته باشند که امکان سایه‌اندازی را محدود کرده‌اند (مثل تعیین عقب‌نشینی، محدودیت ارتفاع یا ارتفاع مجاز نسبت به طول پلاک)، و آن ضوابط رعایت نشده باشند، رأی به ابطال آن بخش از پروانه / مصوبه صادر شده است.
- هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تأکید می‌کند که قوانین شهری و ضوابط ساخت‌وساز باید با اصل چهارم قانون اساسی مطابقت داشته باشند (یعنی باید بر مبنای موازین شرعی و حقوق افراد باشند).