

## جناب آقای دکتر حسن روحانی رئیس‌جمهور محترم جمهوری اسلامی ایران

با اهدای سلام

اخیراً در بند «چ» ماده ۱۰ پیش‌نویس لایحه اصلاح قانون نحوه بهره‌برداری از آپارتمان در هیأت دولت با موضوع الزام استفاده وکلا، پزشکان، سردفترداران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و... از دفاتر اداری مطمح نظر و رسیدگی می‌باشد. لیکن، پیش‌نویس مذکور به جهت و دلایل ذیل خلاف مصالح اجتماعی-امنیتی، اقتصادی و مغایر با اصول حقوقی و اهداف مقنن می‌باشد:

### الف) مخالفت با مصالح اجتماعی-امنیتی:

۱. ممنوعیت استفاده شاغلین حرفه‌های موضوع پیش‌نویس لایحه اصلاح قانون نحوه بهره‌برداری از آپارتمان از واحدهای مسکونی به دلیل هزینه نسبتاً زیاد تغییر کاربری از مسکونی به اداری و احتمال عدم موافقت مالکان به تغییر کاربری، سبب تولید اختلاف میان شاغلان حرفه‌های فوق با مالکین املاک مسکونی و نهایتاً بیکاری طیف وسیعی از آنها، که جملگی افراد دارای تحصیلات عالی هستند، می‌شود. حتی در فرض موافقت مالکان به تغییر کاربری نیز، مابه‌تفاوت تغییر مذکور از مالکان به شاغلین حرفه‌های فوق تحمیل می‌شود. مآلاً اشخاص مذکور نیز جهت جبران افزایش هزینه‌های فوق، که مستقیماً معلول هزینه‌های تغییر کاربری است، مبادرت به افزایش هزینه‌های خدمات خود و انتقال آن به مراجعان خود می‌نمایند که این امر فی‌نفسه سبب نارضایتی عمومی در سطح جامعه خواهد شد؛

۲. تصویب پیش‌نویس فوق‌الاشعار عملاً سبب طرح اختلافات فراوان میان آن دسته از صاحبان حرفه‌های موضوع پیش‌نویس، که مالک اماکن مسکونی هستند، با دیگر مالکان آپارتمان‌های مسکونی در حوزه تغییر کاربری به جهت ضرورت تغییر کاربری تمام واحدهای مسکونی آپارتمان‌های فوق به واحدهای اداری و عدم رضایت آن‌ها به انجام چنین امری می‌شود؛

۳. در صورت تصویب پیش‌نویس پیش‌گفته و متعاقباً مخالفت اشخاص موضوع آن، پرونده‌های متعدد قضایی میان ایشان و شهرداری‌ها در کمیسیون ماده ۱۰۰ و دیوان عدالت اداری مطرح خواهد شد که این امر به هرج‌ومرج و افزایش ورودی پرونده‌های مراجع قضایی خواهد انجامید.

### ب) مخالفت با مصالح اقتصادی

۱. با عنایت به کمبود واحدهای اداری جهت بهره‌برداری و استفاده شاغلان حرفه‌های موضوع پیش‌نویس، در صورت تصویب پیش‌نویس مذکور، عملاً تورمی سرسام‌آور در زمینه تملک و یا اجاره واحدهای اداری در سطح کشور ایجاد خواهد شد؛

۲. به موازات افزایش قیمت یا اجاره‌بهای واحدهای اداری، گذشته از خروج طیف گسترده‌ای از شاغلان حرفه‌های موضوع پیش‌نویس از حوزه ارائه خدمات، بهای خدمات ارائه‌شده توسط شاغلینی که در حوزه ارائه خدمات باقی مانده‌اند به شدت افزایش خواهد یافت، امری که سبب محرومیت اقشار کم‌درآمد جامعه از خدمات شاغلین حرفه‌های موضوع پیش‌نویس و نهایتاً گسترش نارضایتی‌های عمومی در سطح جامعه خواهد شد.

### ج) مغایرت با اصول قانونی و اهداف مقنن

۱. باگذشت ده‌ها سال از تصویب تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مبنی تجویز استفاده وکلا، پزشکان، سردفترداران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق از واحدهای مسکونی تحت تملک آن‌ها

تا به امروز یک نوع حق مکتسبه برای نامبرندگان ایجاد شده است که هرگونه تغییر در حق مذکور میسر نخواهد بود مگر با رضایت آنها. علت وضع مقررۀ فوق‌الذکر در *قانون شهرداری* نیز مشخصاً ماهیت خاص مشاغل فوق و اتکای شاغلان حرفه‌های مذکور بر اعتبار و شهرت علمی خود است نه اعتبار محل فعالیت آنها؛ امری که بارها توسط عالی‌ترین مراجع قضایی و اداری کشور مورد تأکید واقع شده است که از آن جمله می‌توان به رأی شماره ۶۰۷ دیوان عالی کشور و آرای دیوان عدالت اداری به شماره‌های ۴۰-۹۰-۴۸۹ و ۷۴۸-۷۴۷ اشاره کرد که جملگی بر عدم لزوم شمول احکام تجاری بر دفاتر شاغلان موضوع پیش‌نویس تأکید می‌ورزند؛

۲. عنوان کاربری اداری به آن دسته از واحدها اطلاق می‌گردد که مربوط به شخص حقوقی و انجام کار سازمانی و جمعی باشند. این در حالی است که شاغلان موضوع پیش‌نویس اساساً نه به صورت جمعی بلکه به صورت فردی و نهایتاً استفاده از یک منشی امور خویش را تمثیت می‌نمایند.

۳. خروج موضوعی شاغلان موضوع پیش‌نویس از *قانون نظام صنفی کشور* مصوب ۱۳۵۹/۰۴/۱۳ شورای انقلاب به جهت داشتن قانون خاص: تبصره (اصلاحی ۱۳۹۲/۰۶/۱۲) ماده ۲ قانون نظام صنفی کشور صراحتاً اشعار می‌دارد: «صنوفی که قانون خاص دارند از شمول این قانون مستثنا می‌باشند. قانون خاص قانونی است که بر اساس آن نحوه صدور مجوز فعالیت، تنظیم و تنسيق امور واحدهای ذی‌ربط، نظارت، بازرسی رسیدگی به تخلفات افراد و

واحدهای تحت پوشش آن به صراحت در متن قانون مربوطه معین می‌شود.» تمامی شاغلان موضوع پیش‌نویس تحت قانون خاص خود فعالیت می‌نمایند و این موضوع فی‌المثل اساس و مأخذ صدور رأی وحدت رویه شماره ۶۰۷ مورخ ۱۳۷۵/۰۶/۲۰ دیوان عالی کشور در باب غیر تجاری تلقی نمودن دفاتر وکلای دادگستری می‌باشد. از طرف دیگر هیچ‌یک از مشاغل موضوع پیش‌نویس در دایره موارد ده‌گانه فعالیت تجاری موضوع ماده ۲ *قانون تجارت* قرار نمی‌گیرند؛

۴. واحدهای اداری از لحاظ سازه و فضای فعالیت تابع مقررات و الزاماتی خاص متفاوت از واحدهای مسکونی می‌باشند که این امر سبب می‌گردد در عمل تغییر کاربری امکان‌پذیر نباشد، مگر

در ازای دریافت وجهی گزاف توسط شهرداری‌ها از شاغلان موضوع پیش‌نویس که این امر مفسده‌های اقتصادی فراوانی را به دنبال خواهد داشت؛

۵. مقنن در طی دهه‌های گذشته هرگز نگاه تجاری به مشاغل موضوع پیش‌نویس نام‌برده نداشته است. علت این امر هم اتکای شاغلان موضوع پیش‌نویس به مهارت و دانش شخصی خود و نیز مشکلات و مصائب اجتماعی، امنیتی و اقتصادی فوق‌الذکر در پی تجاری قلمدادکردن حرفه‌های موضوع پیش‌نویس و ایجاد تضییقات و محدودیت‌هایی از نوع مندرج در پیش‌نویس معترض‌عنه در مسیر فعالیت آن‌ها می‌باشد.

ذیلاً نظر رئیس‌جمهور محترم به شمار اعضای برخی از اصناف موضوع بند چ ماده ۱۰ لایحه اصلاح قانون نحوه بهره‌برداری از آپارتمان جلب می‌شود:

- سازمان نظام پزشکی: بیش از ۳۰۰ هزار عضو
- سازمان نظام مهندسی: بیش از ۶۰۰ هزار عضو
- وکلای دادگستری و اعضای مرکز امور مشاوران قوه قضاییه: بیش از ۷۰ هزار عضو
- کانون سردفتران و دفترباران: بیش از ۷۵۰۰ دفتر که در هر دفتر ۴ الی ۶ نفر مشغول کار هستند
- کانون سردفتران ازدواج و طلاق: بیش از ۳۶۰۰ دفتر که در هر دفتر حداقل دو عضو مشغول کارند
- کانون کارشناسان رسمی دادگستری و اعضای مرکز امور کارشناسان قوه قضاییه: بیش از ۴۱ هزار عضو
- کانون دفاتر خدمات الکترونیک قضایی: بیش از ۱۱۰۰ دفتر که حدوداً در هر دفتر ۵ نفر مشغول کار هستند
- رئیس کانون دفاتر پیشخوان خدمات دولت: بیش از ۴۰ هزار کارمند

با عنایت به موارد معنونه و تبعات اجتماعی، امنیتی، اقتصادی و حقوقی‌ای که تهیه طرح‌هایی این‌چنینی می‌توانند در سطح جامعه ایجاد کند، از حضرت‌عالی خارج کردن بند «ج» ماده ۱۰ پیش‌نویس پیش‌گفته از دستور کار هیأت دولت را استدعا داریم.

دکتر رضا علی‌پور  
رئیس کانون کارشناسان  
رسمی دادگستری



علی خندانی  
رئیس کانون سردفتران و  
دفتراران قوه قضاییه



دکتر محمدرضا ظفرقندی  
رئیس کل سازمان نظام  
پزشکی



دکتر جلیل مالکی  
رئیس کانون وکلای  
دادگستری مرکز



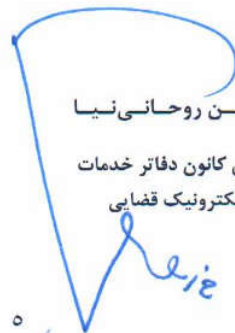
علی مظفری  
رئیس کانون سردفتران  
ازدواج و طلاق



دکتر علی فلاح‌حقیقی  
رئیس کانون دفاتر بین‌المللی  
خدمات دولت



حسن روحانی‌نیا  
رئیس کانون دفاتر خدمات  
الکترونیک قضایی



سعید سعیدیان  
رئیس سازمان نظام مهندسی  
ساختمان استان تهران

