

دادستان می تواند دستور پلمب یا تخریب ساختمان های رها شده را صادر کند

خانه‌های متروکه شهر را زشت و جرم خیز کرده است

■ حسین فصیحی

بسیاری از ساختمان‌های مسکونی متروکه در شهرها، به‌رغم مالکیت خصوصی به محل تجمع معتادان، سارقان یا دیگر آسیب‌های اجتماعی تبدیل شده‌اند. این وضعیت، علاوه بر ایجاد خطر برای امنیت و سلامت شهروندان، پرسش‌های جدی درباره حد و مرز دخالت نهادهای عمومی مانند شهرداری، نیروی انتظامی و دستگاه قضایی در اموال خصوصی ایجاد می‌کند. در حالی که قوانین مدنی و اساسی مالکیت خصوصی را محترم می‌شمارند، امنیت، بهداشت و سلامت عمومی همواره در اولویت قرار دارند و در شرایط خاص می‌توانند مداخله را مجاز کنند. کارشناسان حقوقی معتقدند مدیریت شهری و نهادهای حاکمیتی باید به جای فرافکنی مسئولیت، باهم‌افزایی و اقدام فعالانه در مسیر کاهش آسیب‌ها و ارتقای امنیت عمومی عمل کنند. این مصاحبه به بررسی چارچوب قانونی، الزامات شهرداری‌ها، اختیارات نیروی انتظامی و دادستان‌ها و همچنین خلأهای موجود در برخورد با املاک متروکه می‌پردازد تا نشان دهد، چگونه می‌توان میان حق مالکیت خصوصی و امنیت عمومی تعادل برقرار کرد که این موضوع را در گفت‌وگو با عبدالحمید همت یار، وکیل دادگستری و کارشناس حقوقی بازکاوی کرده‌ایم.

بسیاری از ساختمان‌های مسکونی، در

شهر رها شده و به محلی برای تجمع

معتادان یا پاتوق سارقان تبدیل شده

است. با توجه به اینکه این ساختمان‌ها

مالک خصوصی دارند، قانون تا چه حد به

نهادهای شهری یا انتظامی اجازه دخالت

برای رفع خطر یا تخلیه را می‌دهد؟

پیش از پاسخ به پرسش‌ها لازم می‌دانم حرف آخر را همین ابتدا عرض کنم. نکته کلیدی این است که در میان کارگزاران نظام اسلامی و مدیران، درباره موضوعاتی از جنس این گفت‌وگو، شایسته و زمینه‌است که نگاه فرهنگی و مدیریتی حاکم باشد؛ نگاهی که به‌جای فرافکنی، شانه خالی کردن از مسئولیت یا ـ خدای نکرده ـ پیاس دادن آن به دیگران، همه نهادها و دستگاه‌ها را نسبت به رفع آسیب‌ها، ناهنجاری‌ها و نقصان‌های اجتماعی دغدغه‌مند سازد.

به‌بیان روشن‌تر، از گان‌ها و نهادهای مسئول باید در مسیر کمک به حل مسئله، با روحیه «بشارعون فی الخیرات»، فعالانه به‌دنبال ایفای نقش، حمایت و هم‌افزایی باشند، به‌گونه‌ای که حتی خود به‌دنبال ایجاد مسئولیت برای خویش و سازمان متبوعش در جهت حل مسئله بگردد، اما در پاسخ به پرسش شما باید گفت: براساس قوانین و مقررات موجود در نظام حقوقی کشور، نهادهای حاکمیتی اعم از قضایی، انتظامی و مدیریت شهری، در مواردی که ساختمان‌های مسکونی رهاشده به محل تجمع معتادان یا سارقان تبدیل می‌شوند، تا حدود مشخصی مجاز به مداخله هستند، حتی اگر ملک دارای مالک خصوصی باشد. در اینگونه موارد، مصلحت اجتماعی در تزام با مالکیت خصوصی در مرتبه بالاتری قرار می‌گیرد.

به‌طور کلی، در چنین وضعیت‌هایی وظایف اجرایی بیشتر متوجه نهاد مدیریت خدمات شهری، یعنی شهرداری‌ها و وظایف حمایتی نهادهای قضایی، امنیتی و انتظامی است. به موجب اصل ۲۲ قانون اساسی و مواد ۲۰ و ۳۱ قانون مدنی، قانونگذار مالکیت خصوصی را محترم دانسته و هیچ‌کس نمی‌تواند بدون مجوز قانونی این مالکیت را به نحوی نقض کند، اما امنیت، سلامت و بهداشت عمومی از اهمیت بالاتری بر خوردار است. بنابراین اصل، مداخله شهرداری یا نیروی انتظامی در اموال خصوصی مجاز نیست، مگر در دو حالت: - زمانی که وضعیت ملک یا تردد افراد در آن، خطر جانی، بهداشتی یا امنیتی برای عموم ایجاد کند - یا در صورتی که قانون یا دستور قضایی خاصی مجوز ورود و اقدام را صادر کرده باشد.

در یک جمله می‌توان جمع‌بندی کرد که «داره یا تخلیه اجباری یک ملک خصوصی تنها در شرایطی ممکن است که آن ملک منشأ تهدیدی برای امنیت عمومی، بهداشت یا سلامت شهروندان باشد و پس از طی مراحل اخطار، اعلام به مالک و در اغلب موارد به حکم قضایی امکان پذیر است.»

در عمل، خلأ قانونی در برخورد با املاک

رها شده چیست و چه اصلاحاتی نیاز دارد؟

به قوانین و مقررات صریح تر، روز آمد و جزئی‌نگر در این زمینه نیاز داریم. به موجب تقنین هدفمند و همراه با جزئیات و مشخص کردن مسئولیت‌ها می‌توان مطالبه‌گری جدی‌تری از سوی جامعه و رسانه‌ها اتفاق بیفتد.

در قانون مدنی یا قانون شهرداری‌ها،

آیا سازوکاری برای «اموال متروکه یا

رهاشده» پیش‌بینی شده است؟

به منظور تفهیم بهتر مطلب نیاز است مقدمه‌تا به قوانین بالادستی اشاره کرد. مالکیت خصوصی افسرد بر اموال و دارایی‌های‌شان براساس اصول ۴۶ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران محترم شمرده شده و از حمایت قانونی و حاکمیتی برخوردار است. از سوی دیگر، طبق اصل ۴۵ قانون اساسی، انفال و ثروت‌های عمومی ـ مانند زمین‌های موات یا رهاشده، ارث‌های بدون وارث و اموال مجهول‌المالک ـ در اختیار حکومت اسلامی قرار دارد تا اساس مصالح عامه در مورد آنها تصمیم‌گیری و اقدام شود. نظارت و اداره این دسته از اموال عمدتاً بر عهده نهادهای حاکمیتی مانند دولت به معنای خاص، دادستانی کل کشور، ستاد اجرایی فرمان امام (ره)، بنیاد مستضعفان و نهادهای مشابه دیگر است. در خصوص اموالی که مالک مشخصی ندارند، باید میان «اموال میاح» و «اموال مجهول‌المالک» تفکیک قائل شد. اموال فاقد مالک اگر از نوع میباحات باشند، با رعایت مقررات و ضوابط قانونی، قابل تملک برای دولت، نهادهای حاکمیتی یا حتی در بعضی شرایط محدود برای افراد جامعه نیز هستند، اما اموال مجهول‌المالک ـ یعنی اموالی که صاحب آن شناخته شده نیست و در حکم مال بدون صاحب طبق ماده ۲۸ قانون مدنی، یا باذن حاکم شرع باید برای فقر امصرف شوند. در مورد انواع زمین‌ها، تقسیمات و تعاریف مشخصی در قوانین وجود دارد، از جمله زمین‌های «دایر»، «بایر» و «موات» و «روید به جزئیات هر یک از این تعاریف از حوصله این بحث خارج است، اما به‌طور خلاصه می‌توان گفت زمینی که پیش‌تر احیا و مورد استفاده بوده، اما مالک آن بدون دلیل موجه برای مدتی طولانی ـ معمولاً بیش از پنج سال متوالی ـ از آن اعراض کرده و زمین به حالت متروکه در آمده باشد، «زمین بایر» نامیده می‌شود. در چنین مواردی، با رعایت ضوابط قانونی، امکان تملک این زمین‌ها از سوی شهرداری‌ها یا دولت وجود دارد. همچنین، زمین‌های موات به زمین‌هایی گفته می‌شود که مالک خصوصی ندارند و هیچ‌گاه سابقه احیا یا بهره‌برداری از آنها وجود نداشته است. این اراضی نیز طبق قانون، در اختیار دولت و نهادهای حاکمیتی قرار می‌گیرند تا براساس نیازهای عمومی از آنها بهره‌برداری شود. در ادامه می‌توان به مصداق قانونی بیشتری در این خصوص در قانون شهرداری اشاره کرد.

قانونگذار در مورد ساختمان‌های مسکونی

رها شده چه تکالیفی را متوجه شهرداری‌ها

کرده است؟

درخصوص ساختمان‌های مسکونی متروک و رهاشده که معمولاً دارای مالک مشخص هستند، قانونگذار تکالیف و اختیارات ویژه‌ای را برای شهرداری‌ها در شرایط خاص پیش‌بینی کرده است. براساس ماده ۱۱۰ قانون شهرداری (الحاقی ۱۳۷۲/۱۳۴۵)، شهرداری‌ها موظفند در مواردی که وضعیت این املاک با اصول شهرسازی، پاکیزگی یا زیبایی شهر مغایرت دارد، اقدامات مشخصی را انجام دهند. مطابق این ماده قانونی در مورد زمین‌ها یا بناهای مخروبه، غیرمناسب یا وضع محل یا نیمه‌تمام که در محدوده شهر و در حاشیه خیابان‌ها، کوچه‌ها یا میادین قرار گرفته یا با یکی، زیبایی و موازین شهرسازی در تضاد باشد، شهرداری می‌تواند با تصویب انجمن شهر به مالک اخطار دهد تا ظرف دو ماه نسبت به مرمت، تکمیل یا ایجاد نرده و دیوار مطابق نقشه مصوب انجمن اقدام کنند. چنانچه مالک در این مهلت قانونی از انجام تکلیف خود سامحه یا امتناع کند، شهرداری مجاز است برای تأمین نظر و اجرای طرح‌های مصوب در زمینه زیبایی، پاکیزگی و شهرسازی، رأساً هر گونه اقدامی را که لازم بداند انجام دهد. در چنین حالتی، هزینه‌ای انجام‌شده

به‌همراه ۱۰ درصد اضافی از مالک، متولی یا متصدی موقوفه مربوطه دریافت خواهد شد. در ادامه قانون تصریح می‌کند که شهرداری باید صورتحساب هزینه‌ها را به مالک ابلاغ کند. در صورتی که مالک ظرف ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ نسبت به صورتحساب اعتراضی نکند، این صورت‌حساب قطعی تلقی می‌شود، اما اگر اعتراض صورت گیرد، موضوع به کمیسیون موضوع ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ارجاع می‌شود تا مورد بررسی و تصمیم‌گیری قرار گیرد. براساس همین ماده، صورتحساب‌هایی که مورد اعتراض قرار نگرفته‌اند نیز از آرای صادره از کمیسیون رفع اختلاف ماده ۷۷، در حکم اسناد رسمی و قطعی محسوب می‌شوند. در نتیجه، اداره ثبت اسناد موظف است طبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا، نسبت به صدور اجرائیه و وصول مطالبات شهرداری اقدام کند. در مواد دیگری از این قانون همچون بندهای ماده ۵۵ نیز تکالیفی مشخص شده است.

با وجود اختیارات گسترده‌ای که قانون

در مواد ۱۱۰، ۱۱۱ و ۵۵ به شهرداری‌ها

برای برخورد با بناهای متروک،

خطرناک و غیربهداشتی داده است، چرا

همچنان شاهد گسترش ساختمان‌های

رهاشده و نایمن در بافت‌های شهری

هستیم؟

اگر اجازه بفرمایید، ابتدا تبیین تکالیف قانونی مربوطه را تکمیل کرده و سپس به دلایل مشکلی که اشاره فرمودید، خواهم پرداخت. به بیان خلاصه، ماده ۱۱۰ قانون در واقع به شهرداری اختیار داده است تا در چارچوب مصوبات انجمن شهر و برای حفظ زیبایی، عملی انجام دهد؛ بدون آنکه مالکیت خصوصی نادیده گرفته شود، بلکه با رعایت فرآیندهای اخطار، اعتراض و وصول قانونی هزینه‌ها رفع معضل می‌نماید. مطابق ماده ۱۱۱ قانون شهرداری (الحاقی ۲۷ بهمن ۱۳۴۵)، به‌منظور نوسازی شهرها، شهرداری‌ها مجازند با استفاده از سرمایه خود و در چارچوب مقررات قوانین تملک اینگونه زمین‌ها، نسبت به خرید خانه‌ها، مستملات، اراضی و محلات قدیمی یا فرسوده اقدام کنند. شهرداری‌ها می‌توانند این املاک را در صورت ضرورت، براساس طرح‌های مصوب، بازسازی و نوسازی کرده و پس از آن به فروش رسانند، یا رأساً عملیات عمرانی و ساختمانی لازم را اجرا کنند. اساسنامه مؤسسات وابسته‌ای که بدین منظور تأسیس می‌شود، با رعایت اصول بازار گانی تنظیم و پس از تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور، قابل اجرا خواهد بود. همچنین سابقاً در قانون تملک زمین‌ها و بعد از انقلاب اسلامی در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸، قانون زمین شهری و سایر قوانین جدیدتر مر تبیط، وظایفی برای ارگان‌های دولتی و حاکمیتی جهت تملک و استفاده از زمین‌های مورد نیاز که می‌تواند از همین املاک متروک استفاده شود نیز پیش‌بینی شده است. در مواد قانونی مورد اشاره در سؤال، انجام این وظایف به ترتیب بر عهده شهرداری، شورای شهر و وزارت کشور قرار گرفته است. در بند ۱۴ (اصلاحی ۲۷ بهمن ۱۳۴۵) ماده ۵۵ قانون شهرداری نیز «اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدامات لازم برای رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی، کوچه‌ها و اماکن عمومی» از جمله وظایف اصلی شهرداری‌ها ذکر شده است. بر اساس تبصره این بند، شهرداری مکلف است در تمامی موارد مربوط به رفع خطر یا مزاحمت، پس از بررسی و اعلام نظر مأمور فنی خود، به مالکان یا بهره‌برداران ملک اخطار مهلت‌دار صادر کند. چنانچه مالک در مهلت مقرر اقدام

لازم را انجام ندهد، شهرداری می‌تواند رأساً و با نظارت مأموران خود نسبت به رفع خطر یا مزاحمت اقدام کند و هزینه‌های انجام شده را به‌اضافه ۱۵ درصد خسارت از مالک دریافت کند. این مقررات شامل تمامی اماکن عمومی از قبیل سینماها، گرماخانه‌ها، مهمانخانه‌ها، فروشگاه‌ها، قهوه‌خانه‌ها، رستوران‌ها، پاساژها و نظایر آن نیز می‌شود. علاوه بر این، در بند ۱۵ (اصلاحی ۲۷ بهمن ۱۳۴۵) ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، جلوگیری از شیوع بیماری‌های ساریه انسانی به‌عنوان یکی دیگر از وظایف مهم شهرداری‌ها تصریح شده است؛ امری که با توجه به اهمیت سلامت عمومی و ضرورت حفظ بهداشت شهر، باید به‌طور جدی مورد توجه و پیگیری قرار گیرد. این موضوع از آن جهت می‌تواند در مسئله بحث حاضر مؤثر گردد که جمعیت خاص در اینگونه اماکن متروک ممکن است منشأ انتقال و شیوع بیماری‌هایی شود. به موجب اصلاحیه قانون در سال ۱۳۹۶ براساس بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، یکی از وظایف مهم شهرداری‌ها، جلوگیری از ایجاد و تأسیس اماکنی است که به هر نحو موجب مزاحمت برای ساکنان شهر یا مغایر با اصول بهداشت عمومی باشند. در همین راستا، شهرداری موظف است از تأسیس کارخانه‌ها، کارگاه‌ها، کارازها و تعمیرگاه‌های عمومی، دکان‌ها، مراکز تولید مواد محترقه، اصطبل‌ها، دامداری‌ها و به‌طور کلی هرگونه فعالیتی که موجب ایجاد سر و صدا، دود، بو، آلودگی، تجمع حشرات یا جانوران شود، ممانعت به عمل آورد. همچنین شهرداری باید نسبت به تعطیلی کوره‌های آجر، گچ و آهک‌پزی و خرمنهای گرم‌ماه‌های عمومی که بر خلاف موازین بهداشتی فعالیت می‌کنند اقدام کند و با نظارت بر وضعیت دودکش اماکن، کارخانجات و وسایل نقلیه، از آلودگی هوای شهر جلوگیری کند. چنانچه اینگونه تأسیسات پیش از تصویب قانون ایجاد شده باشند، شهرداری می‌تواند نسبت به تعطیلی یا انتقال آنها به خارج از محدوده شهری اقدام کند. اجرای این بند باید با رعایت مفاد قانون هوای پاک (مصوب ۱۳۹۶) صورت گیرد. مطابق تبصره همین بند، شهرداری در موارد تعطیلی، تخریب یا انتقال این اماکن، مکلف است مراتب را با تعیین مهلت مناسب به صاحبان آنها ابلاغ کند. در صورت اعتراض مالک، وی باید ظرف ۱۰ روز اعتراض خود را به کمیسیون متشکل از سه نفر که از سوی شورای شهر انتخاب می‌شوند، تسلیم کند. رأی این کمیسیون قطعی و لازم‌الاجراست. چنانچه رأی کمیسیون مؤید نظر شهرداری باشد یا مالک در مهلت مقرر اقدامی نکند، شهرداری مجاز است با اعزام مأموران خود رأساً نسبت به اجرای تصمیم اقدام کند. هر چند در این بند، تمرکز بر اماکن صنفی و تجاری دیده می‌شود، اما از اطلاق عبارت «اماکن» می‌توان دریافت که این حکم شامل منازل مسکونی نیز می‌شود؛ به‌ویژه در مواردی که وضعیت بنا می‌تواند برای همسایگان یا محیط پیرامون خطر آفرین باشد. نتیجه اینکه مقررات فوق‌الذکر به روشنی نشان می‌دهد که کلیات قوانین ما جهت رفع مشکل اماکن دارای شرایط تهدیدکننده امنیت و سلامت عمومی یا اماکن مختل‌کننده زیبایی محیط و اسلوب‌های معماری شهری، ساکت یا بدون ضابطه قانونی نیست، اما در پاسخ به سؤال شما به نظر می‌رسد با توجه به تغییر شرایط زیست‌محیطی، شهرنشینی و اقتضات سلامت عمومی، ضرورت بازنگری، اصلاح و به‌روزرسانی این مقررات متناسب با نیازهای روز جامعه بیش از پیش احساس می‌شود. جهت اجرای بهتر این قوانین نیاز به بازنگری و روزآمد کردن آنها و ایجاد شفافیت در جزئیات تکالیف قانونی مرتبط با فرآیندهای اقدام هر نهاد و سازمان ضروری می‌نماید. محدودیت‌های بودجه‌ای و ضعف‌های مدیریتی نیز در اجرای نشدن کامل این قوانین چالش‌هایی است که نمی‌توان آن را نادیده انگاشت.

با وجود تصریح قانون بر اختیار شهرداری

برای تعطیلی یا تخریب اماکن مزاحم و

خطر آفرین، چرا روند اجرایی این احکام

در بسیاری از شهرها یا بسیار کند است

یا عملاً متوقف می‌ماند؟ آیا ضعف در

به‌روزرسانی مقررات یا نبود هماهنگی

میان شهرداری، شورای شهر و مراجع

قضایی عامل اصلی این تعلل است؟

بله. همچنان که در پاسخ سؤال قبل معروض شدید اصلاحاتی در حوزه تقنین، اصلاحاتی در حوزه اجرا و مدیریت شهری و مدیریت قضایی و انتظامی و اصلاحاتی در حوزه سیاستگذاری کلان حمایتی و همچنین تقویت منابع مالی و تخصیص بودجه‌ای به این سنخ برنامه‌ها و تکالیف قانونی لازم است تا از این طریق با برطرف کردن نواقص تحقق اهداف و تکالیف قانونی تسهیل شود. البته شاید بتوان تا تحقق این چشم‌انداز، با تشکیل کارگروه‌های ویژه بین نهادهای مسئول در این حوزه، هم‌افزایی و هماهنگی بیشتری ایجاد نمود.

آیا می‌توان مالک را به دلیل سهل‌انگاری

در نگهداری ملک یا ایجاد مزاحمت برای

عموم، تحت پیگرد قرار داد؟

هرچند مقرره خاصی به‌صورت صریح درخصوص مسئولیت مالکان املاک رهاشده یا متروکه در قوانین وجود ندارد، اما براساس اصول عام مسئولیت مدنی و کیفری، در صورتی که از ناحیه اهمال، بی‌احتیاطی یا تقصیر این‌گونه مالکان، خسارت یا صدمه‌ای به اشخاص یا اموال دیگران وارد شود، امکان پیگیری حقوقی- قضایی وجود دارد. به موجب قواعد کلی حقوق مدنی، مالک حق تصرف در ملک خود را دارد، مگر آنکه این تصرف موجب ضرر به دیگران شود. هیچ‌کس نمی‌تواند در ملک خود اقدام انجام دهد یا ترک فعلی کند که باعث زیان همسایه یا سایر افراد شود. همچنین مطابق قواعد عمومی مسئولیت مدنی، هر کس بدون مجوز قانونی چه عمداً و چه در اثر بی‌احتیاطی، به دیگری زیان وارد کند، مکلف به جبران آن است. بر این اساس، اگر بی‌توجهی مالک در نگهداری یا رهاکردن ملک خود، موجب ورود خسارت مالی، آسیب جانی یا ایجاد مزاحمت برای دیگران شود، مسئولیت قانونی به او قابل استناد و پیگیری است. چنین وضعیتی می‌تواند حسب مورد، هم از منظر مدنی (الزام به جبران خسارت) و هم از منظر کیفری (در صورت تحقق عناصر جرم) مورد پیگرد قرار گیرد.

اگر در این ساختمان‌ها حادثه‌ای (مثل

آتش‌سوزی یا وقوع جرم) رخ دهد،

مسئولیت متوجه چه کسی است؟ مالک،

شهرداری یا پلیس؟

در این زمینه، براساس اصول کلی مسئولیت کیفری و مدنی، مسئولیت کیفری در وهله نخست متوجه مباشر جرم است. در حالی که مسئولیت مدنی متوجه شخصی است که فعل زیان بار به او منتسب بوده و در ارتکاب آن تقصیر یا بی‌احتیاطی اخراج شود. در این موارد نیز نظرات کارشناسی در تعیین مقصرین حادثه و میزان تقصیر آنها بسیار مهم است. بنابراین، در صورت بروز حوادثی نظیر آتش‌سوزی، وقوع جرم یا ایجاد خسارت در یک ساختمان متروکه، اصل بر این است که مسئولیت اولیه بر عهده مالک ملک قرار دارد و پیگیری‌های قضایی نیز در ابتدا نسبت به او صورت می‌گیرد، مگر آنکه مالک بتواند بی‌گناهی نسبت به وقوع جرم را اثبات کند. با این حال، در مواردی که براساس نظر کارشناسی، مقصوب ارتکاب وظایف قانونی از سوی نهادهای عمومی مانند شهرداری، نیروی انتظامی یا مراجع قضایی (از جمله دادستان) در میان باشد، موضوع می‌تواند از حیث اداری، انتظامی یا حتی کیفری ـ به عنوان جرم ناشی از جرم فعل ـ مورد بررسی قرار گیرد. در چنین شرایطی، حسب نظر کارشناسی، ممکن است درصدی از مسئولیت مدنی جبران خسارت نیز متوجه این نهادها شود.

آیا امکان دارد دادستان به استناد «خلال

در نظم عمومی» یا «تهدید علیه امنیت

عمومی» دستور پلمب یا تخریب چنین

اماکنی را بدهد؟

به طور کلی، صدور دستور تخریب یا پلمب املاک و اماکن از سوی دادستان، مستلزم طی فرآیند قانونی و قضایی است و بدون حکم قضایی صریح نباید اجرا شود؛ مگر در موارد اضطراری و فوری که وجود خطر جدی، تهدید مستقیم علیه امنیت یا سلامت عمومی را ایجاب کند. در اینگونه موارد، شهرداری می‌تواند براساس مجوز صادره از دادستان، نسبت به اجرای عملیات تخریب یا پلمب اقدام کند. از منظر مسئولیت قوه قضائیه در حوزه پیشگیری از جرم و صیانت از حقوق عامه، وظایف و اختیاراتی برای مراجع مختلف قضایی پیش‌بینی شده است. از جمله می‌توان به دادستانی کل کشور، سازمان بازرسی کل کشور و دادستان‌های سراسر کشور اشاره کرد که براساس سیاست‌های کلی نظام و قوانین مرتبط، مکلف به پیگیری و نظارت و اقدام در راستای حفظ حقوق عامه و پیشگیری از وقوع جرائم هستند. در این چارچوب، شورای عالی پیشگیری از وقوع جرم، معاونت پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه و همچنین جرم، معاونت حقوق عامه و پیشگیری از وقوع جرم دادستان کل کشور می‌توانند نقش مؤثرتری در هدایت، هماهنگی و نظارت بر اقدامات پیشگیرانه در موضوعاتی مانند املاک متروکه، ساختمان‌های نایمن و خطرات شهری ایفا کنند.