



شماره دادنامه: ۶۸۳

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۶/۷/۲۵

کلاس پرونده: ۵۹۳/۹۵

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: شرکت تک سازان

موضوع شکایت و خواسته: ابطال مصوبه ماده ۱۵ دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهر ملایر در خصوص وضع عوارض تفکیک اعیانی

گردش کار: آقای علی پیرحیاتی مدیرعامل شرکت تک سازان به موجب دادخواستی ابطال مصوبه ماده ۱۵ دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهر ملایر در خصوص وضع عوارض تفکیک اعیانی را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

"ریاست محترم دیوان عدالت اداری"

با سلام

احتراماً، به اطلاع جناب عالی می‌رساند شرکت تک سازان الوند به مدیریت اینجانب اقدام به ساخت مجتمع ۱۵۰ واحدی در قالب مسکن شهر در شهرستان ملایر کرده است که در تاریخ ۱۳۹۴/۱۲/۱۲ پایان کار پروژه توسط شهرداری صادر شده و کلیه اسناد مالکیت توسط اداره ثبت صادر شده است و از آنجایی که جهت نقل و انتقال در دفترخانه اسناد رسمی نیاز به استعلام از شهرداری می‌باشد بعد از مراجعه به شهرداری واحد درآمد شهرداری طی گواهی پیوست درخواست عوارض صدور تفکیک اعیانی را داشته که مبلغی حدود چهارصد میلیون ریال می‌باشد. لذا با عنایت به اینکه اخذ عوارض تفکیک اعیانی طی دادنامه شماره ۹۷ کلاس پرونده ۸۶۶/۹۱-۱۳۹۵/۳/۲۶ در شهر گرگان ابطال شده است و مطابق با نظر ریاست شعبه هفتم تجدیدنظر و ریاست هیأت تخصصی عمران و شهرسازی دیوان عدالت اداری که می‌فرمایند که اسناد دیوان عدالت اداری که از سوی هیأت عمومی دیوان صادر می‌گردد هر چند مربوط به تعرفه عوارض آن شهر نباشد لازم الاجرا بوده و باید توسط شهرداری‌ها مفاد آراء مذکور رعایت گردد درخواست ابطال مصوبه شماره ۱۵ دفترچه عوارض شهر ملایر در خصوص تفکیک اعیانی را از تاریخ تصویب توسط شورای شهر ملایر را داریم. لازم به ذکر است مدیرکل دفتر امور شهری و شوراهای استانداری همدان طی نامه های شماره ۲۰۷۰۹/۴۲/۳۳۳-۹۵/۴/۱۴ و نیز ۲۴۵۹۳/۴۲/۳۳۳-۹۵/۴/۳۰-۱۳۹۵/۴/۳۰ به شهرداری ملایر عدم وجاهت قانونی گرفتن این عوارض را تذکر داده است لذا از محضر مبارک جنابعالی درخواست رسیدگی خارج از نوبت و رسیدگی ویژه در این خصوص داریم. از لطف و عنایت جنابعالی نهایت تشکر و قدردانی را داریم."

متن مصوبه در قسمت مورد اعتراض به قرار زیر است:

"کد عوارض: ۰۱۰۲۰۰۲ عوارض حق تفکیک اعیانی"



ماده ۱۵: تفکیک طبقاتی

تفکیک طبقاتی واحدهای تجاری:

تبصره ۱: به میزان ۲۵٪ بهای اعیان در کل متراژ اعیانی تجاری محاسبه و وصول می گردد.

تفکیک طبقاتی واحدهای مسکونی:

تبصره ۲: به میزان ۱۵٪ بهای اعیانی بر کل متراژ اعیانی مسکونی محاسبه و وصول می گردد.

بند ۱: در تبصره ۱ و ۲ بهای اعیانی، ملاک عمل اداره اقتصاد و دارایی می باشد.

بند ۲: زمینهای عادی و فاقد طرح تفکیکی مصوب اداره ثبت اسناد و زمینهایی که از طریق ماده ۱۴۲ سند مالکیت دریافت نموده اند به شهرداری ملایر اجازه داده می شود عوارض مربوط به تفکیک زمین یا واحدهای احداثی را دریافت نماید. "

در پاسخ به اخطار رفع نقضی که از طرف دفتر اداره کل هیأت عمومی برای شاکی ارسال شده بود، وی به موجب لایحه شماره ۱۹/ت/۹۵ - ۱۳۹۵/۷/۱ اعلام کرده است که:

" احتراماً، در خصوص اخطاریه رفع نقض پرونده کلاسه ۵۹۳/۹۵ به عرض می رساند در مورد شکایت شرکت تک سازان الوند به اطلاع می رساند:

۱-۱- برابر با قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی و به خصوص نص صریح ماده ۱۵۰ از قانون ثبت تفکیک اعیانی از زمره وظایف ذاتی و ماهیتی ادارات ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک است و مقنن هزینه تفکیک را در همین ماده تصویب و مبانی وصول عوارض تفکیک را ارزش معاملاتی روز ملک مورد تفکیک بیان کرده است به عبارت دیگر بر اساس آنچه از ماده ۱۵۰ قانون ثبت استخراج می شود اولاً: تفکیک اعیانی از زمره امور در صلاحیت ثبت اسناد است و شهرداری دخل و تصرفی در تفکیک اعیانی ندارد ضمناً هزینه تفکیک به وسیله مقنن تعیین شده است و شورای اسلامی شهر و شهرداری حق تعیین عوارض را در این خصوص با توجه به نص صریح قانون ندارند.

۱-۲- ماده ۱۰۶ از آیین نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷ و با اصلاحات بعدی نیز دلیلی دیگری است بر این که تفکیک اعیانی و آپارتمان از زمره وظایف ادارات ثبت بوده و ارتباطی با شهرداری ندارد.

۱-۳- به استناد اصل ۱۰۵ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصمیمات شوراها نبایستی خلاف موازین اسلام و قوانین کشور باشد حال این مصوبه حداقل خلاف مواد ۱۵۰ قانون ثبت و ۱۰۶ آیین نامه ثبت است.



گروه حقوقی برهان

۴-۱- در شرح وظایف شهرداریها در ماده ۵۵ از قانون شهرداری بیان شده است تفکیک اعیانی و آپارتمان از زمره وظایف شهرداری نبوده و کار شهرداری در مرحله پایان کار خاتمه یافته تلقی می گردد و دقیقاً شروع عملیات تفکیک اعیانی از زمان صدور پایان کار آغاز و صرفاً در حوزه عملکرد ادارات ثبت است. ضمناً در خصوص قسمت دوم رفع نقص به عرض می رساند:

۱-۲- مورد شکایت شرکت تک سازان الوند ماده ۱۵ صفحه ۳۶ تبصره ۲ تفکیک طبقاتی واحدهای مسکونی کد عوارض ۰۱۰۲۰۰۴ می باشد.

(تبصره ۲: به میزان ۱۵٪ بهای اعیان در کل مترآژ اعیانی مسکونی محاسبه و وصول می گردد.)

در پایان ضمن عذرخواهی از تصدیق اوقات شریف از محضر مبارک اعضای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری استدعا دارد با توجه به اینکه وضع عوارض بایستی منبث از قانون و منطبق با آن باشد و تفکیک اعیانی ارتباطی با شهرداری و شورای اسلامی شهر ندارد و تعیین عوارض توسط شورای شهر ملایر مخالف با ماده ۱۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور و خلاف اصل ۱۰۵ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران می باشد و درخواست ابطال مصوبه شورای اسلامی شهر ملایر را از تاریخ تصویب داریم. در خاتمه اشاره می شود وی طی دادنامه شماره ۹۷ کلاسه پرونده ۸۶۶/۹۱-۱۳۹۵/۳/۲۶ مصوبه شورای شهر گرگان را در خصوص وضع عوارض تفکیک اعیانی ابطال کرده است و موضوع شکایت شرکت تک سازان الوند عیناً دارای رأی مشابه می باشد."

علی رغم ارسال نسخه ثانی شکایت و ضمائم آن برای طرف شکایت، تا زمان رسیدگی به پرونده در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری هیچ پاسخی از طرف شکایت واصل نشده است.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

در تاریخ ۱۳۹۶/۷/۲۵ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رأی هیأت عمومی

مطابق ماده ۱۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک، تفکیک ملک به عهده اداره ثبت است. نظر به اینکه شهرداری در این خصوص وظیفه و صلاحیتی ندارد، بنابراین ماده ۱۵ مصوبه مورد شکایت در خصوص وضع عوارض برای تفکیک، مغایر قانون و از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر ملایر خارج است و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۸۸ و ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می شود./

محمد کاظم بهرامی

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری