

تفاهم نامه منعقدہ بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور مبنی بر تصویب تعرفه ای که توسط اشخاص ثالث باید پرداخت شود ، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشخیص می شود .

تاریخ: ۰۲ تیر ۱۳۹۳

کلاس پرونده: ۹۲/۵۸۴

شماره دادنامه: ۲۴۰

موضوع رأی: ابطال ماده ۸ تفاهم نامه شماره ۸۹/۱۹۷۵۳۹ - ۱۳۸۹/۱۱/۳ منعقدہ بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور

شاکی: هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه سازان استان مازندران

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

گرددش کار: هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه سازان استان مازندران به موجب دادخواستی ابطال ماده ۸ تفاهم نامه شماره ۸۹/۱۹۷۵۳۹ - ۱۳۸۹/۱۱/۳ منعقدہ بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

" احتراماً ، به استحضار عالی می رساند که طبق ماده ۱۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک تفکیک ملک و آپارتمان به عهده اداره ثبت اسناد و املاک و طبق ماده مذکور مبنای وصول هزینه تفکیک ارزش معاملاتی روز خواهد بود که بر این اساس با توجه به قانون برنامه بودجه کشور این مبلغ تا پایان سال ۱۳۸۹ ، ۲٪ قیمت منطقه ای پیش بینی و تعیین و از ابتدای سال ۱۳۹۰ به ۵٪ افزایش داده شده است یعنی ۲/۵ برابر آن هم واریز به حساب خزانه با توجه به ماده مورد استناد اخیراً سازمان ثبت اسناد و املاک کل کشور در اقدام خلاف قانون با سازمان نظام مهندسی کل کشور تفاهم نامه ای را به امضا و بر اساس آن اداره ثبت اسناد و املاک شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه و تفکیک آپارتمان تنظیم و اختیارات قانونی خود در ماده ۱۵۰ را به گونه ای به سازمان نظام مهندسی واگذار کرده است که بر اساس ماده ۸ آن شیوه نامه و تفاهم نامه ضمیمه هزینه تفکیک آپارتمان را تعیین و برای آن تعرفه جدید و مازاد بر مفاد قانون معین و مشخص کرده است از آن جا که تفکیک آپارتمان در ماده ۱۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک به عهده سازمان ثبت اسناد و املاک است و معلوم نیست که اداره مذکور این تفکیک قانونی خود را بر اساس کدام یک از اختیارات حاصله به سازمان نظام مهندسی واگذار کرده و برای آن تعرفه جدید تعیین کرده که

اقدام سازمان ثبت اسناد و املاک برخلاف قانون است و همان طوری که مستحضر می باشید دریافت هر گونه وجه از افراد جامعه باید از مجرای قانونی و تصویب قانون در مجلس شورای اسلامی و تایید آن در شورای نگهبان و اجرایی شدن قانون و پیش بینی در بودجه سالانه کشور است که اصل ۵۲ و ۵۳ قانون اساسی نیز صراحت دارد و ماده ۱۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک نیز در این راستا توسط قانونگذار تدوین و عملاً اجرا می شود و تعیین شیوه نامه دیگر خلاف صریح قانون است اگر قرار باشد هر اداره خارج از مواد قانونی برای خود شیوه نامه تنظیم و بر اساس آن از افراد جامعه وجوهی دریافت دارد پس تکلیف قانون و قانونگذار و مواد قانونی چه می شود و افراد جامعه نمی توانند برای یک عمل و موضوع یعنی تفکیک ملک به نهاد و سازمان مختلف دو وجه پرداخت نمایند آن هم مازاد بر مبلغ مقرر در قانون با توجه به مراتب فوق الذکر از آن جا که بیشترین متقاضیان تفکیک آپارتمان در جامعه اعضای انجمن انبوه سازان هستند تقاضای رسیدگی به موضوع و ابطال ماده ۸ تفاهم نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه و تفکیک آپارتمان ۱۳۸۹/۱۱/۳ - ۸۹/۱۹۷۵۳۹ - ۱۳۹۱/۷/۱۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کل کشور را دارد. با توجه به این که این انجمن دادخواستی به طرفیت سازمان ثبت اسناد و املاک تقدیمی آن دیوان کرده است و آن دیوان نیز طی دادنامه شماره ۵۰۵ - ۱۳۹۱/۷/۱۸ مصوبات قوه قضاییه و سازمانهای مربوط به آن را منصرف از نظامات و مقررات دولتی در بند ۱ ماده ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری دانسته و بر این اساس رسیدگی به شکایت علیه سازمان ثبت اسناد را خارج از حدود و صلاحیت دیوان تشخیص و به موضوع طبق قرار صادر شده به شماره ۵۰۵ - ۱۳۹۱/۷/۱۸ رسیدگی نکرده حال با توجه به تغییر و تصویب قانون آیین دادرسی دیوان عدالت اداری به استناد تبصره ماده ۱۲ قانون اخیرالتصویب رسیدگی به موضوع شکایت در صلاحیت هیأت عمومی دیوان عدالت اداری می باشد تقاضای رسیدگی دارد :

متن تفاهم نامه در قسمت مورد اعتراض به قرار زیر است " ماده ۸: تعرفه حق الزحمه انجام خدمات نقشه برداری مجتمع آپارتمانی به شرح زیر تعیین می شود: تا ۵ طبقه به ازای هر مترمربع ۴۰۰۰ ریال از ۶ طبقه تا ۱۲ طبقه به ازای هر مترمربع ۳۰۰۰ ریال از ۱۳ طبقه به بالا به ازای هر مترمربع ۲۵۰۰ ریال "

در پاسخ به شکایت مذکور ، مدیرکل دفتر حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به موجب لایحه شماره ۵۸۴/۹۲ - ۹۲/۱۷۱۵۲۸ - ۱۳۹۲/۱۰/۷ توضیح داده است که " سلام علیکم با احترام ، بازگشت به کلاسه پرونده ۵۸۴/۹۲ موضوع دادخواست هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه سازان استان مازندران به طرفیت سازمان ثبت ضمن ارسال تصویر نامه شماره ۹۲/۱۴۶۸۳۵ - ۱۳۹۲/۸/۲۶ اداره کل امور املاک ، توجه ریاست را به مراتب ذیل معطوف می دارد: ۱ - نظر به ماده ۱۰ قانون مدنی و اجرای اصل ۴۴ قانون اساسی ، با استناد به جزء ۲ بند ج ماده ۴۶ قانون برنامه

پنجم توسعه خدمات قابل واگذاری و برون سپاری در برنامه های عملیاتی و راهبردی سال ۱۳۹۰ سازمان ثبت احصاء شده است که در اجرای این تکلیف قانونی به موجب تفاهم نامه شماره ۸۹/۱۹۷۵۳۹ - ۱۳۸۹/۱۱/۳ مبنی بر انجام عملیات ترسیم نقشه تفکیکی آپارتمانها توسط کارشناسان سازمان مهندسی در چارچوب شیوه نامه اجرایی فی مابین سازمان ثبت و سازمان نظام مهندسی به منظور تسهیل و تسریع در ارائه خدمات ثبتی به مراجعین و ارتقای ضریب امنیت املاک منعقد شده و عملیات نقشه برداری تفکیک آپارتمانها با نظارت دقیق سازمان ثبت به سازمان نظام مهندسی واگذار شده است. ۲ - در این تفاهم نامه پیش بینی تعرفه های حق الزحمه انجام خدمات نقشه برداری مجتمع آپارتمانی با توجه به حداقل قیمت های مصوب سازمان نظام مهندسی ساختمان منظور شده ، تعیین میزان حق الزحمه و نحوه وصول هزینه ها و افزایش آن در اختیار بالاترین مراجع اداری هر دو سازمان قرار داده شده است. ۳ - ماده ۱۵۰ قانون ثبت (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و اصلاحی بند ح ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۸۳/۱۲/۲۸) ناظر بر تفکیک عرصه است و در قانون و آیین نامه ثبت هیچ مستندی جهت ترسیم نقشه تفکیکی اعیانی آپارتمانها وجود ندارد با این توضیح که ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ ناظر به نقشه های تفکیکی و افرازی اراضی است نه آپارتمان که آن نیز نظر به رویه های ثبتی ، مالک موظف است نقشه های مربوطه را تهیه و به اداره ثبت محل تحویل نماید و تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت نیز در باب حدود وظایف و تشکیلات اداره امور املاک به منظور تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر است که این ارتباطی با تفاهم نامه ندارد. ۴ - موضوع بند ۸ تفاهم نامه که در رابطه با تعرفه حق الزحمه انجام خدمات نقشه برداری بوده ، مشمول قانون کار و کارفرما است که به جهت رعایت حال مراجعان این سازمان رأساً با توافق طرفین اقدام و این هزینه ارتباطی با هزینه موضوع ماده ۱۵۰ قانون ثبت ندارد. لذا بنا به مراتب معنونه تفاهم نامه شماره ۸۹/۱۹۷۵۳۹ - ۱۳۸۹/۱۱/۳ منعقد فی مابین سازمان ثبت و سازمان نظام مهندسی (ماده ۸) منطبق بر مقررات و موازین قانونی بوده و ایرادی بر آن وارد نیست و ادعای شاکی فاقد توجیه قانونی است. رد شکایت مورد استدعاست."

در نامه شماره ۹۲/۱۷۱۵۲۸ - ۱۳۹۲/۱۰/۷ مدیرکل دفتر حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تصویر نامه شماره ۹۲/۱۴۶۸۳۵ - ۱۳۹۲/۸/۲۶ اداره کل امور املاک اشاره شده که متن آن به قرار زیر است " سلام علیکم: احتراماً ، بازگشت به نامه شماره ۹۲/۱۴۰۲۸۷ - ۱۳۹۲/۸/۱۴ در رابطه با دادخواست هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه سازان استان مازندران به استحضار می رساند قبلاً نیز دادخواستهای مشابه مبنی بر ابطال تفاهم نامه منعقد فی مابین سازمان ثبت و سازمان نظام مهندسی در شعبات مختلف دیوان عدالت اداری مطرح که بعضاً مردود اعلام شده است که سوابق در آن اداره موجود است. علی هذا با توجه به ماده ۱۰ قانون مدنی و اجرای سیاستهای اصل ۴۴ قانون

اساسی و همچنین با استناد به ماده ۴۶ قانون برنامه توسعه پنج ساله پنجم جمهوری اسلامی ایران در راستای برون سپاری امور غیر حاکمیتی مراجع دولتی به بخش خصوصی این سازمان نیز در همین راستا تفاهم نامه شماره ۸۹/۱۹۷۵۳۹-۱۳۸۹/۱۱/۳ مبنی بر انجام عملیات ترسیم نقشه تفکیکی آپارتمانها توسط کارشناسان سازمان مهندسی در چارچوب شیوه نامه اجرایی با آن سازمان منعقد و پیش بینی تعرفه های حق الزحمه انجام خدمات نقشه برداری مجتمع آپارتمانی با توجه به حداقل قیمت های مصوب سازمان نظام مهندسی ساختمان منظور شده است تعیین میزان حق الزحمه و نحوه وصول هزینه ها و افزایش آن در اختیار بالاترین مراجع اداری هر دو سازمان قرار داده شده است. ضمناً ماده ۱۵۰ قانون ثبت (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و اصلاحی بند «ح» ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۸۳/۱۲/۲۸) ناظر بر تفکیک عرصه است و در قانون و آیین نامه ثبت هیچ مستندی جهت ترسیم نقشه تفکیکی اعیانی آپارتمانها وجود ندارد " .

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ یاد شده با حضور رؤسا ، مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد. پس از بحث و بررسی ، با اکثریت آراء به شرح آینده به صدور رأی مبادرت می کند .

رای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

مطابق ماده ۱۰ قانون مدنی ، قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است. نظر به این که قراردادهای خصوصی منعقد شده ناشی از ماده ۱۰ قانون مذکور به اشخاصی به غیر از منعقد کنندگان قرارداد قابل تسری نیست و واجد اثر نمی باشد ، بنابراین بند ۸ تفاهم نامه منعقد شده بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور به شماره ۸۹/۱۹۷۵۳۹-۱۳۸۹/۱۱/۳ مبنی بر تصویب تعرفه ای که توسط اشخاص ثالث باید پرداخت شود ، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشخیص می شود به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می شود. /

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری محمد جعفر منتظری