



گروه بین‌المللی حقوقی برهان

۹۵/۰۳/۲۲

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۵/۰۲/۲۸

شماره دادنامه: ۹۷

کلاس پرونده: ۹۱/۸۶۶

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: انجمن صنفی انبوه سازان مسکن و ساختمان گلستان

موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده ۲۲ از مصوبه شماره ۳۸۸ - ۱۲/۱۱/۱۳۹۰ شورای اسلامی شهر گرگان

گردش کار: شاکی به موجب دادخواستی ابطال ماده ۲۲ از مصوبه شماره ۳۸۸ - ۱۲/۱۱/۱۳۹۰ شورای اسلامی شهر گرگان را

خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

با سلام و احتراماً:

شهرداری گرگان به شرح پیشنهاد شماره ۱۰/۵۸۲۳۴ - ۲۷/۱۰/۱۳۹۰ از شورای اسلامی شهر گرگان درخواست می نماید که تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۱ را تصویب نماید و خواننده ردیف اول شورای اسلامی شهر گرگان نیز در جلسه مورخ ۱۳/۱۱/۱۳۹۰ خویش به شماره جلسه ۳۸۸ عوارض مربوطه را تصویب و جهت طی تشریفات و اجرا ابلاغ می نماید. در صفحه ۴۰ از مجلد منتشره موضوعی به تصویب شورای شهر گرگان رسیده است که به موجب آن شهرداری گرگان حق اخذ عوارض تفکیک اعیان مسکونی - تجاری و خدماتی و غیره ... را در زمان صدور پایانکار و یا انجام معامله دارا شده است. حال این که مصوبه مذکور (در قسمت معترض عنه) و حق ایجاد شده برای شهرداری فاقد منشاء و مبنای قانونی است که دلایل آن به شرح ذیل معروض می گردد:

۱- به لحاظ عرفی و روال متعارف در ادارات دولتی اساساً بین پایانکار و تفکیک آپارتمانی (اعیانی) فاصله زمانی متصور است فلذا اخذ عوارض تفکیک اعیان در زمان صدور پایانکار به این دلیل که اساساً هنوز فعل تفکیک رخ نداده است غیرقانونی و غیرموجه است.



گروه بین‌المللی حقوقی برهان

۲- مطابق 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 که مقنن محترم هزینه تفکیک را در همین ماده تصویب و مبنای وصول عوارض تفکیک را ارزش معاملاتی روز ملک مورد تفکیک بیان کرده است. به عبارت دیگر بر اساس آنچه از ماده ۱۵۰ قانون ثبت اسناد استخراج می‌گردد. اولاً: تفکیک اعیانی از زمره امور در صلاحیت ثبت اسناد است و شهرداری دخل و تصرفی در تفکیک اعیانی ندارد و ثانیاً: هزینه و عوارض تفکیک هم به وسیله مقنن تعیین شده است و شورای اسلامی شهر یا شهرداریها حق تعیین عوارض در این خصوص را با توجه به نص صریح قانونی ندارند.

۳- ماده ۱۰۶ از آیین نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات بعدی نیز دلیل دیگری است بر این مهم که تفکیک اعیانی و آپارتمان از زمره وظایف ادارات ثبت بوده و ارتباط با شهرداریها ندارد.

۴- استناد شورای اسلامی شهر گرگان در وضع عوارض تفکیک اعیانی و الزام متقاضیان به پرداخت آن بند ۶ از ماده ۷۶ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی مصوب ۱۳۷۵ است و در جهت رد آن نیز عارض است.

الف- ۴- به استناد اصل ۱۰۵ قانون اساسی تصمیمات شوراهای نایستی خلاف موازین اسلام و قوانین کشور باشد. حال این که مصوبه معترض عنه حداقل خلاف مواد ۱۵۰ قانون ثبت و ۱۰۶ آیین نامه ثبت است.

ب- ۴- تصویب پیشنهاد شهرداری به وسیله شورای اسلامی شهر به نظر این انجمن دخالت در امور سایر قوا و به خصوص دخالت در امور قوه قضاییه و قوه مقننه است زیرا وظیفه تفکیک و اخذ عوارض تفکیک اعیانی توسط قانونگذار به اداره ثبت محول شده است و اداره ثبت هم زیرمجموعه قوه قضاییه است و از اینرو تصویب نامه شورای شهر گرگان نوعاً دخالت در سیستم قانونگذاری و دخالت در امور ماهوی و ذاتی قوه قضاییه (ثبت اسناد و املاک است).

ج- ۴- اساساً دریافت یا مطالبه عوارض بایستی در مقابل ارائه خدمات باشد، (عوض و معوض) حال این که شهرداری در خصوص تفکیک اعیانی هیچ نوع خدمات اداری، دولتی و غیره... به متقاضی تفکیک ارائه نمی‌نماید تا مستحق دریافت عوارض یا اجرت یا امثالهم باشد.

د- ۴- این در حالیست که شرح وظایف شهرداریها در ماده ۵۵ از قانون شهرداری نیز بیان شده و تفکیک اعیانی و آپارتمان از زمره وظایف شهرداری نبوده و کار شهرداری در مرحله صدور پایانکار خاتمه یافته تلقی می‌گردد و بالعکس شروع عملیات تفکیک اعیانی از زمان صدور پایانکار آغاز و صرفاً در حوزه عملکرد ادارات ثبت است و به عبارت ساده تر درخواست تفکیک اعیانی و



گروه بین‌المللی حقوقی برهان

کارشناسی و برآورد متره آپارتمان و نگارش صورت مجلس تفکیک ثبتی و صدور سند تفکیک آپارتمان تماماً در ادارات ثبت انجام می‌شود.

۴- از آنجایی که عوارض تفکیک آپارتمان در ادارات ثبت طبق قانون اخذ می‌گردد لذا پرداخت این عوارض در شهرداری به منزله پرداخت مجدد عوارض و یا پرداخت دوباره عوارض است که منجر به بالا رفتن هزینه تمام شده آپارتمان خواهد شد که این مهم نیز با سیاستهای کلی نظام و حکومت در تضاد است.

در پایان ضمن عذرخواهی از تصدیق اوقات شریف، نظر به این که وضع عوارض بایستی منبعت از قانون و منطبق با آن باشد و تفکیک اعیان ارتباطی به شهرداری و شورای شهر ندارد که بتواند برای آن عوارض وضع کنند و تعیین عوارض توسط شورای شهر گرگان خلاف ماده ۱۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک و خلاف اصل ۱۰۵ قانون اساسی می‌باشد لذا درخواست صدور حکم به ابطال این بخش از تصویب نامه شورای شهر را دارد. ضمن آن که به اعتبار بند ۱۶ از ماده ۲۹ اساسنامه انجمن و با توجه به آگهی تغییرات انجمن صنفی (شاکی) که به تایید اداره کل تعاون - کار و رفاه اجتماعی استان به شماره ۴۳۴۰ - ۲۹/۲/۱۳۹۱ رسیده است اعضای هیأت مدیره انجمن اقدام به امضای این درخواست می‌نمایند.

متن تعرفه مورد اعتراض به قرار زیر است:

«ماده بیست و دو: عوارض تفکیک اعیانی اعم از مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری و سایر به ازای هر مترمربع

تبصره ۱: عوارض این تعرفه به کل بنا تعلق گرفته و مشترکات به میزان قدرالسهم بین واحدها تقسیم می‌شوند.

تبصره ۲: این عوارض در زمان دریافت پایانکار و در صورت درخواست متقاضی برای تفکیک اعیانی و یا در هر زمان دیگری که مالک تقاضای تفکیک اعیانی و تقاضای گواهی معامله داشته باشد قابل وصول است و بدون تقاضای مالک برای تفکیک، وصول آن غیرقانونی است.

تبصره ۳: در هنگام صدور پایانکار چنانچه مالک متقاضی تفکیک اعیانی نباشد شهرداری موظف است در گواهی پایانکار قید نماید که این گواهی برای تفکیک اعیانی فاقد ارزش است.»

علی‌رغم تبادل لایحه با شورای اسلامی شهر گرگان و پیگیری موضوع از شورای مذکور، شورای اسلامی پاسخی نفرستاده است لکن شهردار گرگان به موجب لایحه شماره ۹/۵۶۶۷۴ - ۳/۱۰/۱۳۹۱ توضیح داده است که:



گروه بین‌المللی حقوقی برهان

«مدیر محترم دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

سلام علیکم:

احتراماً، در خصوص پرونده کلاسه ۹۱۰۹۹۸۰۹۰۰۰۲۷۹۵۶ موضوع دعوی انجمن صنفی انبوه سازان مسکن و ساختمان گلستان علیه این شهرداری مبنی بر درخواست ابطال مصوبه شماره ۳۸۸ - ۱۳/۱۱/۱۳۹۰ شورای اسلامی شهر بدین وسیله دفاعاً معروض می‌دارد:

پس از تشکیل مجدد شوراهای اسلامی شهر و به منظور تامین بخشی از درآمدهای شهرداری مقنن به شهرداریها اجازه داده است در راستای مواد قانونی که ذیلاً به آن اشاره خواهد شد نسبت به وضع عوارض و کسب درآمد در چارچوب قانون اقدام نماید که در این راستا قانونگذار در بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون شوراهای انتخابی تصویب لویح و برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر و نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می‌شود که در این راستا وزارت کشور بحث عوارض محلی و ملی را مطرح نموده و قسمت اعظم درآمدهای شهرداری در قالب عوارض محلی است که بیشترین درآمدهای شهرداری نیز می‌باشد و متأسفانه بیشترین مقدار آن عوارض ناشی از ساخت و ساز بوده که تمام شهرداری کشور تقریباً با روش واحد اقدام به وضع عوارض محلی جهت ساخت و سازها می‌نمایند که در این مبحث با توجه به بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون شوراهای انتخابی، شهرداری گران عوارض تحت عنوان عوارض تفکیک آپارتمان که در سراسر کشور در حال اجراست طی لایحه شماره ۱۰/۵۸۲۳۴ - ۱۰/۱۳۹۰/۲۷ به انضمام کتابچه عوارض سالانه خود به شورای اسلامی شهر پیشنهاد و شورای اسلامی شهر نیز با در نظر داشتن جوانب امر و به منظور تامین بخشی از هزینه های شهرداری در راستای بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون مرقوم و تبصره ۱ از ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده آن را تصویب و پس از تصویب در اجرای ماده ۸۳ قانون شوراهای انتخابی و پس از گذشت مواعد مندرج در ماده قانون مرقوم به دلیل عدم اعتراض دستگاههای ذی ربط و پس از اعلام عمومی موضوع تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده به موقع اجراء نهاده است ضمن این که یک مرجع دیگر که وزیر محترم کشور است نیز در قانون برای لغو عوارض مصوب شهرداریها پیش بینی شده که در صورت صلاحدید ایشان می‌تواند به شکل موردی عوارض مصوب شوراهای انتخابی را لغو نماید که در مانحن فیه لغو نشده است هر چند پیگیری شده است و قضات محترم و معزز هیأت عمومی دیوان عدالت اداری اذعان می‌فرمایند با توجه به محلی بودن عوارض موصوف و عدم تعیین و تکلیف مقنن راجع به عوارض مورد اعتراض و سیر مراحل که شهرداری جهت پیشنهاد و تصویب آن صورت داده خدشه ای در پی نداشته و از همه مهمتر این که در قبال این درآمد شهرداریها و از جمله شهرداری گران در راستای انجام وظایف قانونی خود که عدم انجام آن موجب تشکیل سالانه دهها پرونده کیفری و حقوقی علیه شهرداری در محاکم قضایی شهر و صدور آراء دیه و جرایم کمرشکن می‌شود تعهد انجام کار نموده و اگر این درآمد حذف و جایگزین نداشته باشد و از طرف دیگر الزام قانون برای



گروه بین‌المللی حقوقی برهان

شهرداری بر انجام عملیات عمرانی در شهر مصداق تکلیف مالایطاق است که هم تعهد قانونی دارد و هم اعتبار و نقدینگی انجام آن را ندارد و تمام موارد قانونی و اختیاراتی که شهرداری و شورای اسلامی شهر داشته در این مقوله رعایت شده است بنابراین به نظر می‌رسد شکایت انجمن انبوه سازان خارج از موازین قانونی و قابل رد است.

اما این که انجمن انبوه سازان در بند یک از شرح شکایت خویش اعلام داشتند اخذ عوارض تفکیک اعیان در زمان پایانکار غیرقانونی است چرا که تفکیک صورت نمی‌پذیرد بیان این جمله بسیار عجیب و غیرمنطقی است چون اداره ثبت عمل تفکیک را مطابق پایانکار شهرداری انجام می‌دهد و در پایانکار عملاً تعداد واحدها و متراژ واحدها به عبارت دیگر موضوعیت مساحت اعیان احدائی به صورت تفکیکی در پایانکار قید شده است و اداره ثبت اسناد نمی‌تواند بدون پایانکار شهرداری نسبت به صدور سند تفکیکی اقدام نماید به بیان دیگر اداره ثبت صرفاً وضع مالکیت اشخاص را برای هر واحد طبق پایانکار صادره مشخص و به ثبت می‌رساند و دفاتر اسناد رسمی که خصوصی هستند کارهای اداری آن را انجام می‌دهند و شهرداری نیز در هنگام صدور پایانکار این عوارض را تعیین و اخذ می‌نماید.

در بند دوم از شرح شکایت اشاره به ماده ۱۵۰ قانون ثبت شده است که اساساً هیچ ارتباطی به موضوع مورد شکایت نداشته چون مربوط به تفکیک عرصه بوده و خصوصاً این که اداره ثبت مبلغ اشاره شده در ماده ۱۵۰ قانون ثبت را تحت عنوان عوارض اخذ نمی‌نماید بلکه هزینه تفکیک بوده که مبنای آن هم ارزش معاملاتی روز است ولی عوارض شهرداری بابت تفکیک اعیان است نه عرصه زیرا در مورد عرصه شهرداری در اجرای اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها تفکیک دارد که به همان هم عمل می‌نماید و پاسخ به موارد و مباحثی که شورای اسلامی شهر اختیار وضع عوارض را ندارد هم فوقاً بدان اشاره شده است که شهرداری و شورای اسلامی شهر در راستای بند ۱۶ ماده ۷۱ و ماده ۸۳ قانون شوراها و تبصره ۱ از ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده اقدام به وضع عوارض موصوف را نموده است.

لذا با عنایت به مراتب فوق و اسناد و مدارک پیوست به دلیل وجود اختیارات قانونی در وضع عوارض تفکیک آپارتمانی شکایت انجمن انبوه سازان خارج از موازین قانونی بوده و درخواست رد آن را دارد.»

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۲۸/۲/۱۳۹۵ 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



گروه بین المللی حقوقی بهران

مطابق ماده ۱۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک تفکیک ملک به عهده اداره ثبت است. نظر به این که شهرداری در این خصوص وظیفه و صلاحیتی ندارد، بنابراین ماده ۲۲ مصوبه مورد شکایت در خصوص وضع عوارض برای تفکیک اعیانی اعم از مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری و سایر، مغایر قانون و از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر گرگان خارج است و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می شود.

محمد کاظم بهرامی

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری