موسسه حقوقی آوای عدالت سروش

رأی شماره ۱۰۸۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع ابطال قسمتی از کد ۱۲۰۴ مصوبه مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۳ شورای اسلامی شهر ماهدشت در مورد تعیین سرانه خدماتی در خصوص تفکیک اراضی

شماره هـ/۸۱۵/۸۸ ۱۳۹۴/۹/۲۵

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۴/۹/۱۰ شماره دادنامه: ۱۰۸۶ کلاسه پرونده: ۸۱۵/۸۸

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای محسن کیاستی و حسن مرتضوی با وکالت آقای علیرضا قاضیان

موضوع شکایت و خواسته: ابطال قسمتی از کد ۱۲۰۴ مصوبه مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۳ شورای اسلامی شهر ماهدشت در مورد تعیین سرانه خدماتی در خصوص تفکیک اراضی

گردش کار: آقای علیرضا قاضیان به وکالت از آقایان محسن کیاستی و حسن مرتضوی به موجب دادخواستی ابطال قسمتی از کد ۱۲۰۴ مصوبه مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۳ شورای اسلامی شهر ماهدشت در مورد تعیین سرانه خدماتی در خصوص تفکیک اراضی را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

با سلام و احترام وتقاضای بذل توجه:

بند ۱ : به اختصار معروض می‌دارد شورای اسلامی شهر ماهدشت در مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۱۳ در قسمتی از مصوبه خود با استناد به لایحه ۱۴/۱۶۸۳۴ - ۱۳۸۳/۱۰/۲۰ شهرداری ماهدشت در خصوص تفکیک املاک در کنار وضع عوارض تفکیک زمین (عرصه) و عوارض تفکیک اعیان کد ۱۲۰۴ در صفحه ۸ آن قسمتی را به عنوان سرانه خدماتی در خصوص تفکیک اراضی به تصویب رسانده است (مبنی بر اخذ املاک به این ترتیب مسکونی ۱۰% از خالص قطعات تفکیکی و صنعتی و تجاری ۱۵% عرصه از خالص قطعات تفکیکی و اداری ۱۵% از خالص قطعات تفکیکی و مزروعی ۱۵% از خالص قطعات تفکیکی) که ضمن خروج موضوعی تصویب آن مخالف قانون است که جلب نظر دیوان به ادامه عرایض در این خصوص بدین وسیله با ذکر مبانی استدلال خود با تقدیم وکالت‌نامه و به وکالت از موکلین خود درخواست ابطال این قسمت را می‌نماید:

۱ـ به موجب ماده ۴۴ قانون دیوان عدالت اداری رأی وحدت رویه دیوان برای شعب دیوان، ادارات و اشخاص حقیقی و حقوقی ذی ربط لازم الاتباع است که با استناد به بخشی از آنها که شرح کامل آنها به پیوست تقدیم است این قسمت از مصوبه مخالف با آرا دیوان عدالت اداری است آرا مذکور عبارتند از:

الف ـ رأی شماره ۲۱۸ پرونده ۴۷۵/۸۶ ـ ۱۳۸۷/۴/۹

ب ـ رأی شماره ۳۶۱ پرونده ۲۸۶/۸۱ ـ ۱۳۸۲/۹/۹

و ... (آرا دیگر به پیوست تقدیم است)

۲ـ تصویب مصوبه مذکور در این قسمت مبنی بر وصول و اخذ عوارض سنگین به عنوان سرانه خدماتی در خصوص تفکیکی اراضی

که همان گونه که به پیوست است مبنی بر اخذ املاک در خصوص تفکیک املاک به ترتیب مسکونی ۱۰% از خالص قطعات تفکیکی و صنعتی و تجاری ۱۵% عرصه از خالص قطعات تفکیکی و اداری ۱۵% از خالص قطعات تفکیکی و مزروعی ۱۵% از خالص قطعات تفکیکی مغایر با رعایت سیاستهای عمومی دولت در وضع عوارض است و تناسبهای مختلفی را که مدنظر قانون بوده در نظر نگرفته حال آن که ضمن تصویب عوارض تفکیک که خارج از درخواست است در انتها با عنوان سرانه خدماتی در خصوص تفکیک اراضی تکلیفی ناموجه و فراتر از قانون وضع کرده است.

۳ـ از سویی طبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور وظیفه تفکیک و افراز اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها با ادارات ثبت اسناد و إملاک کشور و مراجع ذی صلاح دادگستری محل وقوع ملک مطابق نقشه تاییدی شهرداری است و وظیفه شهرداری منحصرا اظهار نظر بر اساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ضوابط طرح جامع تفصیلی و دیگر ضوابط ... است وحتی در صورت عدم اظهارنظر کتبی شهرداری نسبت به نقشه تفکیک و افراز در مهلت قانونی به مراجع مذکور نسبت به افراز و تفکیک ملک رأسا اقدام می‌نماید.

اختیارات و صلاحیت شورای اسلامی شهر در وضع و ایجاد عوارض از سوی قانون موسوم به تجمیع عوارض ۱۳۸۱ با استناد به آرا هیأت عمومی دیوان عدالت تقدیمی محدود و منحصر شده‌است لذا این مصوبه موجد تکلیف برای اشخاص مبنی بر واگذاری قسمتی از زمین یا پرداخت بهای آن به واسطه تفکیک است و سبب محرومیت اشخاص از حقوق مکتسبه قانونی در برخورداری از امکانات رفاهی و .. است و از آن جا که استفاده از املاک اشخاص یا به تعبیری نزدیکتر بها روز آن به منظور تأمین نیازمندیها و تاسیسات عمومی باید با تمسک به قانون و از طریق خرید یا تملک آنها یا رضایت مالک صورت گیرد و به شرح فوق این قسمت از آن مصوبه سبب کاهش قلمرو حقوق مالکانه و مغایر با اصل مالکیت و خارج از چهارچوب قوانین و حکم قانونگذار است و مصوبه شورای اسلامی ماهدشت کرج مورد اعتراض موکل اینجانب و بسیاری دیگر از اهالی است چه آن که از این حیث قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان اختصاص می‌یابد و همچنین شهرداری ماهدشت این قسمت از زمین مذکور را از طریق کارشناسی به قیمت روز محاسبه و وجه آن را از مراجعین و موکل که مالک پلاکهای ۳۰۵۶ و ۱۵۲۹ فرعی از ۹ اصلی بخش مردآباد شهریار مطالبه می‌نماید و ارائه هرگونه خدماتی را در خصوص صدور پروانه احداث بنا یا مفاصا حساب نقل و انتقال و ... را منوط به واریز این وجه می‌نماید مضاف به این که با تسری به عطف بماسبق برخلاف ماده ۴ قانون مدنی و تبصره ماده ۱۴ آیین‌نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شوراهای اسلامی شهر ... از کلیه املاکی قبل از وضع مصوبه به دلایلی چون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک سند ششدانگ دریافت داشته‌اند مورد مطالبه قرار می‌دهد و تصویب این قسمت از مصوبه در محق کردن شهرداری در وصول آن به عنوان سرانه خدمات تفکیک و افراز و همچنین دریافت وجوه مندرج در این قسمت از مصوبه خلاف اصل تسلیط و اعتبار مالکیت مشروع و مغایر هدف و احکام مقنن و امتیازات قوه مجریه در این خصوص است لذا با پرهیز از اطاله کلام و قطع استدلال در خاتمه معروض می‌دارد تأمین و برقراری عوارض باید با حکم به قانون باشد و سلب مالکیت مشروع اشخاص بدون اسباب مملک قانونی تجویز نشده است. لذا به استناد قسمت دوم اصل ۱۷۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده ۱ و قسمت الف بند ۱ ماده ۱۳ و بند ۱ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت

اداری مصوب ۱۳۸۵ تقاضای ابطال این قسمت از مصوبه مورد اعتراض را با در نظر گرفتن ماده ۲۰ قانون مذکور می‌نماید. در ضمن با در نظر گرفتن حکم تبصره ماده ۴۴ قانون دیوان عدالت اداری رسیدگی به دادخواست را به صورت خارج از نوبت با استناد به ماده مرقومه و آرا تقدیم شده دارد.

بند۲ـ موکل به استناد اسناد مالکیت و وکالتنامه‌های تقدیمی (دلایل مالکیت) مالک دو قطعه زمین هر کدام به صورت ششدانگ مزروعی است دارای پلاکهای ثبت ۳۰۵۶ و ۱۵۲۹ فرعی از ۹ اصلی بخش مردآباد شهریار کرج که سابقه ملکی موکل به حسب اسناد تقدیمی به این شرح است که در سال ۱۳۷۹ از سوی اداره ثبت اسناد و املاک با تادیه هزینه‌های قانونی دو فقره سند ششدانگ مزبور در اجرای مواد ۱۴۷و ۱۴۸ قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک صادر شده است و طی مورخه‌های ۱۳۸۰/۸/۱۵ و ۱۳۸۲/۵/۲ به موجب اسناد رسمی شماره های ۷۰۳۰۳ دفتر اسناد ۱۰۴ تهران و ۱۳۰۹۱ دفتر اسناد ۴۷ کرج مورد انتقال واقع تا موکل خریداری کرده است و در هر دو بار انتقال شهرداری ماهدشت با محاسبه عوارض مفاصا حساب صادر کرده است و همچنین در سال ۱۳۸۴ مبلغ ۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال از بابت صدور جواز ساخت از موکل دریافت کرده است که اصل فیش واریزی و اصل مفاصا حسابهای مربوطه در پرونده موکل در شهرداری و دفترخانه‌های موصوف موجود است موکل بی اطلاع از مشروحه آتی به حسب قولنامه‌های مورخ ۱۳۸۸/۷/۷ دو قطعه زمین خود را مورد معامله قرار داده است شهرداری ماهدشت با دریافت استعلامهای دفترخانه ۱۵% از عرصه ملکی موکل را به استناد مصوبه مذکور به عنوان سرانه خدمات تفکیک مطالبه و با قیمت گذاری به قیمت روز بهای ملک موکل را که از طریق اسباب تملک سالها پیش منجر به صدور سند و از گذشته در حریم شهر به مالکیت مشروع و قانونی وی درآمده جهت صدور مفاصاحساب انتقال (پاسخ دفترخانه) مطالبه می‌نماید و منوط به آن کرده که به شرح شکواییه موکل به سازمان شهرداریها و دهداریهای کشور و وزارت کشور به شماره‌های ذکر شده در ستون دلایل جهت کسب حداقل مدارک و دلایل برای تقدیم دادخواست با حصول آن خروج از اطاله کلام و احاله به این اقدام و تصمیم شهرداری ماهدشت به این شرح است:

۱ـ ابطال این قسمت از مصوبه به شرح مندرج در بخش اول در مطالبه عین املاک و ...

۲ـ اعلام دو فقره مفاصا حساب با قید از سوی شهرداری مبنی بر این که مفاصا حسابها در حکم پایانکار است املاک مزبور چنانچه دارای بدهی گذشته از این بابت به شهرداری بوده‌اند چرا شهرداری از مالکین قبلی و در نقل و انتقالات قبلی و در زمان موافقت با صدور جواز و اخذ وجه مطالبه کرده است.

۳ـ اصل عطف بماسبق نشدن مصوبات شوراهای اسلامی به استناد ماده ۴ قانون مدنی و تبصره ماده ۱۴ آیین نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شوراهای اسلامی شهر و رأی شماره دادنامه ۱۲۸۲-۱۳۸۶/۱۱/۷ پرونده ۸۳۹/۸۴ هیات عمومی دیوان عدالت اداری چرا که مصوبه شورا مربوط به ۱۳۸۳ بوده حال آن که ملکی ایشان در سالها قبل منجر به صدور سند از طریق اداره ثبت اسناد و املاک در اجرای مواد ۱۴۷ و ... بوده است.

۴ـ مطالبه و ملاحظه اسناد و مدارک مورد استناد از سوی دیوان عدالت اداری تقاضای صدور دستور موقت: از سویی تقاضا دارد با ملاحظه دو فقره مبایعه نامه و از آن جا که این اقدام و تصمیم مورد شکایت و تظلم و اعتراض موکل سبب تضییع حقوق ایشان ورود خسارت وجه التزام خواهد شد و امتناع شهرداری از صدور مفاصا حساب و (همان گونه که مستحضرید متاسفانه اداره مالیاتی ماهدشت نیز صدور مفاصا حساب مالیاتی را منوط به صدور و اخذ مفاصا حساب شهرداری می‌نماید) و عملاً موکل در تنگنا و تضرر قرار گرفته بدین وسیله با توجه به حصول ماده ۱۵ قانون دیوان عدالت اداری مبنی بر جواز صدور دستور موقت از سوی دیوان در جلوگیری از ورود خسارت مالی که به این شرح جبران آن برای موکل غیر ممکن و متعسر است و فوریت و ضرورت ایجاب می‌نماید دستور مقتضی در این خصوص حداقل مبنی بر الزام شهرداری ماهدشت به صدور پاسخ دفترخانه یا واریز وجه مورد مطالبه دادخواست قیمت روز ۱۵% از ملکی موکل به حساب سپرده موقت شهرداری یا ... برای صدور پاسخ استعلام دفترخانه برای انجام تعهدات موکل در مورد خریدار تا رسیدگی دیوان عدالت اداری را صادر فرمایند.

لذا با شرح و در نظر گرفتن اضطرار و تنگنای موکل که تاخیر در احقاق حقوق ایشان وی را مجبور خواهد کرد وجه مزبور را واریز و استرداد آن از سوی شهرداری پیرو این دادخواست از دیوان عدالت تقاضا نماید.

متن مصوبه در قسمت مورد اعتراض به قرار زیر است:
=۳۰۰ =۳۵۱ = =/-//۱۱۹۰۷۴۹۰۹۳.۱.۵۰
=۳۰۰ =۴۵ = =/-//۱۲۳۴۲۲۶ ۱۴۱.۱.۶۰

=۳۰۰ =۶۸ = =/-//۱۰۶۶۲۶۵۱۹۷.۱.۷۰
شورای اسلامی شهر ماهدشت

موضوع: صورتجلسه رسمی شورای اسلامی شهر ماهدشت

شماره جلسه: سیصدو پنجاه و سوم

نوع جلسه: فوق العاده

تاریخ جلسه: ۱۳۸۳/۱۱/۱۳

دستورجلسه: جدول تعرفه عوارض مصوب

سیصد و پنجاه و سومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر ماهدشت روز یکشنبه مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۶ رأس ساعت ۹ صبح با تلاوت آیاتی چند از کلام ا... مجید با حضور اعضا، به شرح اسامی ذیل صورتجلسه در محل صحن جلسات رسمی شورا آغاز گردید.

ـ جدول تعرفه عوارض مصوب:

لایحه شماره ۱۴/۱۶۸۳۴ ـ ۱۳۸۳/۱۰/۲۰ شهرداری ماهدشت موضوع پیشنهاد تعرفه های عوارض سال ۱۳۸۴ شهرداری ماهدشت طی ۶ جلسه کمیسیون طرح و برنامه و بودجه شورا مورد بررسی قرار گرفت و در سیصد و پنجاه و سومین جلسه رسمی مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۱۳ طی ۲۰ برگ به شرح ذیل مورد تصویب واقع گشت:

تعاریف:

۱ ـ عوارض:

عبارت است از مبلغ یا مبالغی که مستند به قوانین جاری، نوع و میزان آن به تصویب مرجع قانونی رسیده و به صورت آگهی عمومی از سوی شهرداری و شورای اسلامی شهر به اطلاع عموم رسیده باشد.

۲ ـ منبع عوارض:

عبارت است از ملک یا ساختمانی که برابر تعرفه ملاک اعمال عوارض قرار می‌گیرد.

کد ۱۲۰۴

عوارض تفکیک

...

...

سرانه خدماتی در خصوص تفکیک اراضی

(مورد مذکور تا این تاریخ در کمیسیون توافقات حل و فصل می‌گردید)

نسخه‌ای از دادخواست شاکی برای شورای اسلامی شهر ماهدشت فرستاده می‌شود تا دفاعیات خود را اعلام کنند لیکن در پاسخ، شهرداری ماهدشت به موجب لایحه شماره ۹۳۷۶-۲۰- ۱۳۸۹/۷/۲۹ توضیح داده است که:

با سلام:

احتراماً بازگشت به ابلاغیه شماره ۸۱۵/۸۸ در خصوص دادخواست آقای علیرضا قاضیان به وکالت از آقایان محسن کیاستی و حسن مرتضوی به خواسته ابطال مصوبات شورای اسلامی شهر ماهدشت بدین وسیله طی لایحه دفاعیه معروض می‌دارد:

۱- به تصریح بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری یکی از وظایف شهرداریها عبارت است از: پیشنهاد برقراری یا الغا عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان عوارض اعم از کالاهای وارداتی کشور و محصولات داخلی و غیره و ارسال یک نسخه از تصویب‌نامه برای اطلاع وزارت کشور، در اجرای این بند قانونی، شهرداری می‌بایست تعرفه عوارض پیشنهادی خود را برای اجرا در سال بعد به شورای شهر ارائه و شورا نیز در اجرای بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و رعایت تبصره ۱ ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری و وصول عوارض از تولیدکنندگان کالا، ارائه دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی مصوب ۱۳۸۱ تعرفه پیشنهادی شهرداری را بررسی و تصویب نمایند که در مانحن فیه و مورد ترافع رعایت دقیق مقررات مزبور به عمل آمده است.

۲- عوارض شهرداری که یکی از نیازهای درآمدی شهرداری جهت ارائه خدمات عمومی و اساساً عوارض مورد ترافع جز درآمدهای پایدار شهرداری محسوب می‌شود، مصارف خدمات عمومی و مربوط به آحاد شهروندان است و شهرداری در اجرای وظایف ذاتی و انحصاری خود می‌باید از این گونه عوارضات پشتیبانی نماید.

۳- شهرداری در اخذ عوارض سرانه تفکیک علاوه بر مصوبه شورای اسلامی شهر، نظریه دفتر حقوقی وزارت کشور را که طی نامه شماره ۸۱۵۱۶/۶۱ - ۱۳۸۴/۷/۹ واصل شده لحاظ کرده است.

۴- مصوبات شورای شهر پس از تصویب وفق ماده ۸۰ قانون تشکیلات وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران به فرمانداری و شورای اسلامی شهرستان کرج ارسال می‌شود که با ارسال مصوبات مورد ترافع به مراجع مذکور دلیلی بر غیر قانونی بودن اعلام نشده است.

۵ - مقنن اختیارات خاصی را به استناد ماده ۷ قانون مارالذکر به وزیر کشور واگذار کرده است و ایشان می‌تواند در هر مقطعی که وصول هر نوع عوارضی را منطبق با آیین نامه مصوب نداند نسبت به اصلاح یا لغو آن اقدام نماید موضوعی که در رابطه با عوارض وضع شده مصداق ندارد. علی ای حال با عنایت به موارد مطروحه از محضر ریاست و مستشاران آن شعبه رد شکایت شاکی و جلوگیری از تضییع حقوق شهروندان این شهر مورد استدعاست.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۴/۹/۱۰ 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 آرا به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رأی هیأت عمومی

مطابق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور، وظیفه تفکیک و افراز اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها با رعایت طرحهای جامع، تفصیلی یا هادی و سایر ضوابط مربوط به شهرسازی و نقشه مورد تایید و تصویب شهرداری محل، به عهده ادارات ثبت اسناد و املاک کشور و مراجع ذی صلاح دادگستری محل وقوع ملک محول شده است و در صورت عدم اظهار نظر کتبی شهرداری نسبت به نقشه تفکیک و افراز در مهلت قانونی، مراجع مذکور نسبت به افراز و تفکیک ملک راسا اقدام کنند. در ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ که وظایف شوراهای اسلامی شهرها احصا شده، چنین اجازه و اختیاری به شوراهای اسلامی شهرها اعطا نشده تا صلاحیت تجویز اخذ و دریافت قسمتی از املاک اشخاص در قبال تفکیک و افراز اراضی را داشته باشند. با توجه به مراتب کد ۱۲۰۴ از تعرفه عوارض سال ۱۳۸۴ مصوب شورای اسلامی شهر ماهدشت در قسمت تعیین سرانه خدماتی در خصوص تفکیک اراضی خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب تشخیص داده می‌شود و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

محمدجعفر منتظری - رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

منبع : سایت مجلس شورای اسلامی