

شماره هـ/۹۷۲/۹۰

۱۳۹۵/۱۰/۱۴

بسمه تعالی

جناب آقای جاسبی

مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

با سلام

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۷۴۰ مورخ ۱۳۹۵/۹/۳۰ با موضوع:

«ابطال بند ۲ صورتجلسه شماره ۵۶ - ۱۳۸۶/۸/۲۹ شورای اسلامی شهر اراک در خصوص افزایش ارزش معاملاتی ساختمان» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

مدیرکل هیأت عمومی و سرپرست هیأت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری - مهدی دربین

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۵/۹/۳۰ شماره دادنامه: ۷۴۰ کلاس پرونده: ۹۷۲/۹۰

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکلی: آقایان مجید ربیعی و علی نصرالهی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بند ۲ صورتجلسه شماره ۵۶ - ۱۳۸۶/۸/۲۹

شورای اسلامی شهر اراک در خصوص افزایش ارزش معاملاتی ساختمان

گردش کار: آقای مجید ربیعی و آقای علی نصرالهی به موجب دادخواستی واحد ابطال

بند ۲ صورتجلسه شماره ۵۶ - ۱۳۸۶/۸/۲۹ شورای اسلامی شهر اراک در خصوص افزایش ارزش معاملاتی ساختمان را خواستار شده‌اند و در تبیین خواسته اعلام کرده‌اند که:

«احتراماً، به استحضار می‌رساند که اینجانبان مجید ربیعی و علی نصرالهی در سال ۱۳۸۶ اقدام به ساخت ۸ واحد مسکونی نمودیم که واحدهای ما در مجموع دارای حدود ۷۸ متر اضافه بنا مازاد بر پروانه ساخت بود که این مطلب در اواخر سال ۱۳۸۶ به کمیسیون ماده ۱۰۰ اراک ارجاع شد و کمیسیون مربوطه در اردیبهشت ماه ۱۳۸۷ اقدام به صدور رأی نمود و ما را به ازای هر متر اضافه بنا بر پایه هر متر دو میلیون ریال و با ضریب ۱/۷۵ یعنی به ازای هر متر به پرداخت ۳/۵۰۰/۰۰۰ ریال محکوم نمود:

$$۷۸/۷۲ \times ۲/۰۰۰/۰۰۰ \times ۱/۷۵ = ۲۷۵/۵۲۰/۰۰۰$$

و این در حالی است که شورای شهر و شهرداری محترم اراک نرخ جریمه را برای سال ۱۳۸۶ از قرار هر متر ششصد هزار ریال تصویب و در جراید منتشر کرده بودند و ما بر اساس نرخ اعلام شده از سوی شهرداری اقدام به تخلف اضافه بنا نمودیم و در غیراین صورت و بر اساس نرخهای سال ۱۳۸۷ و با توجه به اینکه ساختمان ما در منطقه پایین و ارزان قیمت شهر واقع شده و همچنین بر این اساس که عمده سرمایه ما وام مشارکتی بود که با نرخ بالا از یکی از بانکهای خصوصی دریافت کرده بودیم، اضافه بنا به هیچ وجه صرفه اقتصادی نداشته و ضرر و زیان شدیدی به ما وارد کرده است. لازم به ذکر است که در مراجعاتی که به شهرداری داشتیم عنوان داشتند که افزایش نرخ پایه جریمه کمیسیون ماده صد از ابتدای بهمن ۱۳۸۶ اعمال شده است. این در حالی است که تبصره ۱۱ قانون کمیسیون ماده ۱۰۰ عنوان می‌دارد که: (تبصره ۱۱: آیین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرایم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدیدنظر خواهد بود.) لذا با توجه به این نکته که شهرداری و شورای محترم شهر اراک قبلاً نرخ جریمه را برای سال ۱۳۸۶ تصویب و منتشر کرده بودند، با توجه به این تبصره دیگر قانوناً اجازه افزایش نرخ جریمه را در سال ۱۳۸۶ آن هم بدون هرگونه اعلان قبلی نداشته‌اند و این افزایش نرخ از ابتدای سال ۱۳۸۷ معتبر بوده است

همچنین شهرداری در محاسبه عوارض اضافه بنا، نرخ سال ۱۳۸۷ را اعمال کرده است و عوارض را با ضریب ۵۰ برابر قیمت منطقه‌ای سال ۱۳۸۷ که برای منطقه ما ده هزار ریال بوده، محاسبه کرده است و این در حالی است که عوارض اضافه بنا برای سال ۱۳۸۶، بیست برابر قیمت منطقه‌ای یعنی متری هشت هزار ریال بوده است.

$$۱۳۸۶ \times ۷۸/۷۲ \times ۲۰ \times ۸/۰۰۰ = ۱۲/۵۹۵/۲۰۰$$

$$۱۳۸۷ \times ۷۸/۷۲ \times ۵۰ \times ۱۰/۰۰۰ = ۳۹/۳۶۰/۰۰۰$$

همچنین لازم است به اطلاع آن مقام محترم رسانده شود که ما قبلاً نیز در سال ۱۳۸۷ به دیوان عدالت اداری مراجعه (پرونده ۶۲/۸۸۸۸) و علیه شهرداری بدون دلیل اقامه دعوی نموده بودیم:

۱- طبق طرح تفصیلی شهر اراک ایجاد بالکن در سمت معبر مجاز است در حالی که شهرداری ما را برای این عمل جریمه کرده بود.

۲- دلیل دوم همان موضوع این دعوی و محاسبه جریمه طبق نرخ سال ۱۳۸۷ بود که شعبه محترم ۲۸ در مورد اول حق را به ما داد و رأی صادره توسط کمیسیون ماده صد را نقض و پرونده را به کمیسیون همعرض ارجاع داد ولی مورد دوم مورد غفلت واقع گردید و

در مورد آن اظهار نظری نگردید و طبق صحبتی که با قاضی محترم پرونده داشتیم فرمودند که این مطلب را در کمیسیون همعرض مطرح کنید و در آنجا رسیدگی خواهد شد.

در کمیسیون همعرض به بهانه‌های واهی و مضحک که در رأی صادره نیز ذکر شده است از لغو جریمه سرباز زدند (که ما به جهت جلوگیری از طولانی شدن دادرسی از شکایت مجدد در این باره صرف‌نظر کردیم) ولی از آنجا که اقرار داشتند با توجه به منطقه‌ای که ملک ما در آن واقع گردیده بود چنین جریمه‌ای غیرمنصفانه است و همچنین برای اینکه تا حدودی نظر دیوان را تأمین کرده باشند ضریب را از ۱/۷۵ به ۱ کاهش دادند ولی از آنجا که در رأی دیوان عدالت اداری به دعوی دوم ما اشاره‌ای نشده بود، به این دعوی رسیدگی نمودند.

در پایان با توجه به اینکه ما از سال ۱۳۸۷ پیگیر این پرونده هستیم و با توجه به نیاز شدیدی که به وجه مورد مطالبه داریم، از آن مقام محترم عاجزانه خواهشمندیم در حد امکان در رسیدگی به این پرونده تسریع نمایند.

در پی اخطار رفع نقضی که در اجرای ماده ۳۸ قانون دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۵۸ از طرف دفتر هیأت عمومی برای شاکیان ارسال شده بود، آنان به موجب لایحه‌ای که به شماره ۱۳۲۳ - ۵۸۰ - ۱۳۹۰/۱۰/۲۸ ثبت دفتر اندیکاتور هیأت عمومی شده اعلام کرده‌اند که:

«با سلام:

احتراماً در پاسخ به اخطاریه مورخ ۱۳۹۰/۱۰/۳ در رابطه با رفع نقض پرونده کلاس ۹۷۲/۹۰ موارد ذیل را به استحضار می‌رساند:

۱- مصوبات مورد شکایت اینجانبان موارد ذیل می‌باشد:

الف - بند ۲ پنجاه و ششمین جلسه شورای شهر اراک در رابطه با موافقت با پیشنهاد شهرداری در مورد تجدیدنظر مجدد در ارزش معاملاتی کمیسیون ماده صد اراک برای سال ۱۳۸۶ که طی نامه ۸۶/۳۱۲۶ - ۱۳۸۶/۱۱/۱ به شهرداری اعلام شده است.

ب - نقض رأی شماره ۶۷ - ۱۳۹۰/۱/۲۱ کمیسیون همعرض شعبه ۲ کمیسیون ماده صد اراک.

۲- از لحاظ مغایرت قانونی، مصوبات مذکور مغایر با تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها می‌باشد:

تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها: آیین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرایم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یکبار قابل تجدیدنظر خواهد بود.

شرح دادخواست: احتراماً به استحضار می‌رساند که شهرداری و شورای محترم شهر اراک ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها را برای سال ۱۳۸۶ مورد تجدیدنظر و تصویب قرار داده بودند که در روزنامه محلی سرچشمه مورخ ۱۳۸۵/۱۱/۱۲ منتشر کرده‌اند. با این حال شهرداری اراک در نامه شماره ۳۸۸۹۰ - ۱۳۸۶/۸/۹ به شورای شهر اراک پیشنهاد تجدیدنظر مجدد در ارزش معاملاتی برای سال ۱۳۸۶ می‌نماید که در این نامه نیز به ارزش معاملاتی مصوب برای سال ۱۳۸۶ و اینکه این تجدیدنظر برای مرتبه دوم برای سال ۱۳۸۶ صورت می‌گیرد تصریح شده است.

شورای محترم شهر اراک در نامه شماره ۸۶/۳۱۲۶ - ۱۳۸۶/۱۱/۱ به شهرداری اراک اعلام می‌دارد که به موجب بند «۲» پنجاه و ششمین جلسه شورا با پیشنهاد شهرداری موافقت گردیده است. این در حالی است که طبق تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها ارزش معاملاتی فقط سالی یک بار قابل تجدیدنظر می‌باشد. پس با توجه به اینکه قبلاً یکبار این نرخ برای سال ۱۳۸۶ مورد تجدیدنظر قرار گرفته است لذا تجدیدنظر مجدد در ارزش معاملاتی مغایر با تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها می‌باشد به خصوص این که این اقدام بدون هرگونه اعلان و تذکر قبلی صورت گرفته است لذا درخواست نقض این مصوبه را داریم.

همچنین با توجه به اینکه در رأی شماره ۶۷ - ۱۳۹۰/۱/۲۱ کمیسیون همعرض شعبه ۲ مبلغ جریمه بر مبنای ارزش معاملاتی جدید که خلاف تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ افزایش یافته، محاسبه گردیده است تقاضای نقض رأی کمیسیون همعرض شعبه ۲ را داریم. باز هم لازم به توضیح است که همان طور که رأی بدوی کمیسیون ماده ۱۰۰ تصریح گردیده است تخلف ما در سال ۱۳۸۶ صورت گرفته است و طبق نظریه مورخ ۱۳۷۲/۳/۹ مقام معظم رهبری در پاسخ به استفتاء شهرداری تبریز و همچنین رأی شماره ۱۲۰/۷۶ - ۱۳۷۶/۹/۱ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و رأی وحدت رویه شماره ۲۷۲/۷۷ - ۱۳۷۸/۴/۲۲ مندرج در روزنامه رسمی شماره ۱۵۸۷۵ - ۱۳۷۸/۶/۶ (کلاس)

پرونده ۲۷۲/۷۷-۱۳۷۸/۲/۲۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) تعیین جریمه می‌باید بر اساس ارزش معاملاتی زمان تخلف صورت گیرد.»

متن صورتجلسه در قسمتهای مورد اعتراض به قرار زیر است:

«۲- نامه شهرداری اراک به شماره ۳۸۸۹ - ۱۳۸۶/۸/۹ و ثبت شورا به شماره ۳۱۲۶ - ۱۳۸۶/۸/۱۲ در رابطه با افزایش ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، که شرح آن عیناً پیوست می‌باشد در جلسه شورا مطرح و با رأی ۷ رأی با پیشنهاد شهرداری موافقت گردید.

جدول ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

ردیف	نوع ساختمان	رقم مصوب برای سال ۱۳۸۶ (ریال)	رقم جدید پیشنهادی سال ۱۳۸۶ (ریال)	توضیحات
۱	ساختمان اسکلت بتونی	۷۰۰/۰۰۰	۴/۰۰۰/۰۰۰	در صورت تصویب نرخهای پیشنهادی از تاریخ ابلاغ مصوبه شورای اسلامی محترم شهر، نرخهای جدید لازم الاجرا خواهند بود.
۲	ساختمان اسکلت فلزی	۶۰۰/۰۰۰	۴/۰۰۰/۰۰۰	
۳	ساختمان آجری نیمه اسکلت	۲۸۰/۰۰۰	۸۰۰/۰۰۰	
۴	ساختمان مخلوط خشت و گل و سنگ و چوب	۱۹۶/۰۰۰	۵۶۰/۰۰۰	
۵	ساختمان تمام چوبی معمولی	۲۲۰/۰۰۰	۵۰۰/۰۰۰	
۶	ساختمان تمامی چوبی صنعتی	۵۴۰/۰۰۰	۱/۰۰۰/۰۰۰	
۷	سوله		۱/۵۰۰/۰۰۰	

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهر اراک به موجب لایحه شماره ۹۱/۹۴۴/ش - ۱۳۹۱/۳/۲۸ اعلام کرده است که:

«۱- شکات در دادخواست تقدیمی عنوان نموده‌اند: «ما بر اساس نرخ اعلام شده از سوی شهرداری اقدام به تخلف اضافه بنا نمودیم و در غیراین صورت و بر اساس نرخهای سال ۱۳۸۷ و با توجه به اینکه عمده سرمایه ما وام مشارکتی بود، اضافه بنا به هیچ وجه صرفه اقتصادی نداشته و ضرر و زیان شدیدی به ما وارد نموده است» که در پاسخ به این اظهارات شگفت‌انگیز شکات این پرسش را مطرح می‌نمایند آیا معیارهای اقتصادی می‌تواند عامل توجیه‌کننده تخلفات باشد، آیا اعلام ارزشهای معاملاتی املاک توسط شورای شهر، به منزله توجیه اضافه بنا که یک تخلف ساختمانی به شمار می‌آید، تلقی می‌گردد که شکات نوشته‌اند ما بر اساس نرخ اعلام شده از سوی شهرداری اقدام به تخلف اضافه بنا کردیم. این دقیقاً به مثابه آن است که برای مثال یک راننده متخلف عنوان کند بر اساس نرخهای پیشین جریمه اقدام به ارتکاب تخلف کرده است که در بلاوجه بودن این عذر تردیدی وجود ندارد، بنابراین شکات همان گونه که خود نیز اذعان نموده‌اند مرتکب تخلف شده‌اند و قانونگذار در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی را به طور مفصل تبیین نموده است.

۲- منصرف از عرایض مذکور، برابر تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری امکان یک بار تجدیدنظر در ارزش معاملاتی در سال وجود دارد که شورای شهر اراک نیز در بهمن ماه ۱۳۸۶ به موجب بند ۲ پنجاه و ششمین جلسه شورا با پیشنهاد شهرداری موافقت کرده است، بنابراین ارزش معاملاتی قانونی مصوب شورای شهر برای ساختمان با اسکلت فلزی برابر آخرین مصوبه در سال ۱۳۸۶، به ازای هر مترمربع دو میلیون ریال تعیین گردیده است.

۳- شکات مدعی شده‌اند عوارض باید بر اساس قیمت سال وقوع تخلف (سال ۱۳۸۶) محاسبه گردد در حالی که آراء وحدت رویه هیأت عمومی دیوان در خصوص مبنا قرار دادن قیمت سال وقوع تخلف ناظر به جرایم موضوع ماده ۱۰۰ شهرداری است و همان گونه که مستحضرنه مبحث عوارض موضوعاً و ماهیتاً متفاوت با جریمه تخلفات ساختمانی است، مضافاً به اینکه برابر تصریح بند ۴ مندرج در صفحه دوم دفترچه عوارض و مطابق با رویه همه شهرداریها عوارض مربوط به تخلفات ساختمانی باید بر اساس قیمت منطقه‌ای سال ابقاء یعنی سالی که کمیسیون به باقی ماندن ملک با پرداخت جریمه رأی می‌دهد محاسبه و اعمال گردد و این کاملاً منطقی است چرا که متخلف ساختمانی مانند هر فرد عادی که تصمیم به احداث ساختمان دارد لازم است عوارض متعلقه را با نرخ جدید پرداخت کند و در مانحن فیه نیز سال ابقاء با توجه به رأی ۱۷۴-۱۳۸۷/۲/۱۶ کمیسیون

بدوی ماده ۱۰۰، سال ۱۳۸۷ می‌باشد و عوارض نیز بر مبنای قیمت‌های سال ۱۳۸۷ تعیین و اعمال گردیده بنابراین در صحت تصمیم کمیسیون تردیدی باقی نمی‌ماند.

۴- افزودن بر عرایض پیشین هر چند در خصوص اعتراض شکات نسبت به رأی کمیسیون علی‌القاعده شهرداری پاسخ می‌دهد لیکن جهت مزید استحضار همان گونه که ملاحظه می‌نمایند، شکات در دادخواست تقدیمی برای توجیه درخواست نقض رأی کمیسیون به ضوابط مربوط به احداث بالکن در سمت شارع استناد کرده‌اند در حالی که بالکن احداثی در ملک شکات از نوع بالکن سمت شارع نیست که مشمول بند ۸ - ۴ - ۵ طرح تفصیلی قرار گیرد، بنابراین تصمیم کمیسیون همعرض ماده ۱۰۰ شهرداری مبنی بر تعیین جریمه به دلیل اضافه بنا با توجه به اینکه احداث بالکن در پروانه ساختمانی پیش‌بینی نشده هیچ گونه مغایرتی با قوانین مربوطه ندارد.

۵ - در پایان، با توجه به ایرادات و دفاعیات مذکور و با عنایت به بند ۲ پنجاه و ششمین جلسه شورای شهر اراک که ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان با اسکلت فلزی در سال ۱۳۸۶ را دو میلیون ریال تعیین نموده و این افزایش ارزش معاملاتی در اجرای تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری صورت گرفته است، حسب مورد صدور قرار یا حکم مبنی بر رد شکایت شکات مورد استدعا می‌باشد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۵/۹/۳۰ 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 تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مقرر شده است «آیین‌نامه ارزش معاملاتی پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرایم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یکبار قابل تجدیدنظرخواهد بود.» نظر به اینکه به موجب مقررات یاد شده آیین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان سالی یک بار قابل تجدیدنظر است و شورای اسلامی شهر اراک، ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها را یک مرتبه برای اجرا در سال ۱۳۸۶ تصویب و اعلان عمومی کرده است، بنابراین تجدیدنظر در آیین‌نامه مربوطه در همان سال مجوز قانونی نداشته در نتیجه بند ۲ صورتجلسه مورخ ۱۳۸۶/۸/۲۹ شورای اسلامی شهر اراک در رابطه با افزایش ارزش معاملاتی ساختمان، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب تشخیص می‌شود و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدکاظم بهرامی