

مشاور حقوقی

○ جمشید رضایی
فرهنگ فقیه لاریجانی

و تقسیط عوارض ناشی از حکم مذکور توسط دولت در بودجه عمومی جبران و در اختیار شهرداری ها قرار گیرد.

خوشبختانه حکم فوق در ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی بدین صورت تکرار گردیده است: «ماده ۱۶_ کلیه طرحهای تولید مسکن ویژه گروههای کم درآمد و طرحهای تولید مسکن در بافتهای فرسوده شهرها مشمول تخفیف حداقل ۵۰ درصد هزینههای عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده می باشد. دولت موظف است معادل صددرصد (۱۰۰) تخفیف اعمال شده از سوی شهرداریها ناشی از اجراء این قانون و سایر قوانین را در لولیح بودجه سنواتی منظور و پرداخت نماید». همانگونه که ملاحظه می شود در حکم اخیر نکاتی وجود دارد که آن را از حکم جزء (۲ - ۱۰) بند (د) تبصره ۶ بودجه سال ۸۶ متمایز می سازد:

الف - هرگونه تخفیفی که شهرداریها مطابق قوانین مصوب اعطاء می کند می بایست در قوانین

نکات قابل توجه در زمینه مسائل مرتبط با شهرداریها مندرج در قوانین جدید التصویب:

۱- ضوابط حاکم بر تخفیف و تقسیط عوارض و هزینه صدور پروانه ساخت برای گروههای کم درآمد:

همانگونه که می دانید مطابق جزء (۲-۱۰) بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، شهرداریهای شهرهای زیر یک میلیون نفر جمعیت مکلف بودند با همکاری شورای شهرها نسبت به اعمال پنجاه درصد (۵۰) تخفیف و تقسیط بدون سود مابقی عوارض و کلیه دریافتیها برای صدور پروانه ساخت واحدهای مسکونی برای گروههای کم درآمد اقدام نمایند. تعیین عوارض ساخت و ساز و تراکم مازاد در شهرها به عهده وزارت کشور است.

نکته مهم و قابل توجه در این حکم این بود که شهرداریها که از بودجه عمومی کشور ارتزاق نمی کنند و بخش قابل توجهی از منابع تأمین درآمد آن به عوارض صدور پروانه وابسته است، حکم فوق موجب نقصان درآمد شهرداریها و به تبع آن ایجاد اختلال در امر ارائه خدمات گوناگون شهری گردیده در حالیکه می بایست نقصان درآمد حاصل از تخفیف

بودجه سنواتی منظور و به آنها پرداخت شود.

ب - عوارض ساخت و ساز در تمام شهرها از جمله شهرهای زیر یک میلیون نفر جمعیت کماکان با تصویب شورا تعیین می‌گردد.

ج - طرحهای تولید مسکن در بافتهای فرسوده شهرها نیز مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصدی قرار گرفته است.

۲ - لغو مجدد قوانین و مقررات مربوط به اعطای تخفیف و معافیت از پرداخت عوارض در قانون مالیات بر ارزش افزوده :

یکی از موضوعات مورد اختلاف بین شهرداریها و سازمانها و مؤسسات که پس از تصویب قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری و وصول عوارض از تولید کنندگان کالا، ارائه دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی (قانون تجمیع عوارض) مصوب ۱۳۸۱ بوجود آمد، موضوع دامنه شمول حکم تبصره ۳ ماده ۵ قانون اخیردر ارتباط با لغو قوانین و مقررات مربوط به اعطای تخفیف و معافیت از پرداخت عوارض می‌باشد. عدهای به این قائل بودند که دامنه شمول تبصره یاد شده صرفاً به سه موضوع تولید کنندگان کالا، ارائه دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی اختصاص دارد و به سایر موضوعات تسری ندارد به عبارت دیگر کلیه ضوابط مربوط به اعطای تخفیف و معافیت از پرداخت عوارض در سه مقوله فوق لغو ولی در سایر موضوعات کماکان تخفیفهای برقرار شده کماکان به قوت خود باقیست، اما حکم تبصره ۳ ماده ۵ قانون تجمیع عوارض مجدداً با همان کمیت و کیفیت در تبصره ۳ ماده ۵۰ قانون مالیات و بر ارزش افزوده نیز تکرار گردید. تکرار حکم یاد شده در قانون مالیات بر ارزش افزوده دلیل محکم و قاطعی بر رد طرفداران نظریه فوق می‌باشد. به دیگر سخن، حکم تبصره ۳ ماده ۵۰ قانون پیش گفته مشخص نمود که اراده قانونگذار بر لغو کلیه تخفیفات و معافیتهای بدون استثناء قرار گرفته است.

۳- عوارض محصولات نهایی:

مطابق ماده ۵۱ قانون مالیات بر ارزش افزوده، عوارض یک درصد (۱) فروش محصولات نهایی به یکونیم درصد (۱،۵) افزایش یافته است. ماده ۵۱ - از اول ماه پس از تاریخ تصویب این قانون، مالیات موضوع بند (ه) ماده ۳ قانون اصلاح موادی از قانون

برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی و چگونگی برقراری و وصول عوارض از تولید کنندگان کالا، ارائه دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی مصوب ۱۳۸۱ و اصلاحیه بعدی آن، حذف و عوارض موضوع این بند قانون مذکور به یکونیم درصد (۱/۵) اصلاح می‌گردد. حکم تبصره (۱) ماده ۳۹ این قانون در مورد عوارض بند (ه) ماده ۳ قانون صدرالاشاره نیز جاری خواهد بود.

سؤال : با احترام به اطلاع میرساند که این شهر یکی از شهرهای تازه تأسیس و محروم کشور می‌باشد و مسائل و مشکلات فراوانی دارد که نیاز به توجه و تحولات زیر ساختی بسیاری دارد و در این راستا شورای اسلامی شهر جهت پیشبرد اهداف شهر علاوه بر کمیسیونهای مشترک با این شهرداری یا کمیسیونهای فرعی دیگر را بطور هفتگی تشکیل می‌دهند و زحمات بسیاری را متحمل می‌شوند و با توجه به رویه قبلی (مبتنی بر پرداخت حق و حقوق این کمیسیونها و اعضای شورای اسلامی از محل ماده ۱۶ و ۱۷ بودجه شهرداری) لطفاً اعلام فرمایید آیا پرداخت حق جلسه به اعضاء کمیسیونهای یاد شده از محل مواد ۱۶ و ۱۷ قانونی است یا خیر؟

جواب : چنانچه منظور از کمیسیونهای قید شده در سؤال فوق، کمیسیونهای موضوع مواد ۷۷ و ۱۰۰ قانون شهرداری باشد پرداخت حق جلسه به اعضای آنها در قالب دستورالعمل ارسالی وزارت کشور از محل ردیف اعتباری مربوطه به غیر از ردیف موضوع مواد ۱۶ و ۱۷ بودجه شهرداری بلاشکال والا غیر قانونی است. همان گونه که می‌دانید اعتبارات ردیف مواد پیش گفته ناظر به کمک اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از خصوصی و عمومی است و پرداخت از محل مواد مذکور صرفاً در این قالب امکان پذیر است.

♦ در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۵۹/۱۱/۷ مراحل و اقدامات خاص در جهت تملک اراضی واقع در طرحهای عمومی پیش‌بینی شده است. از جمله در ماده ۸ آن فروش استنکاف مالک از انجام معامله، اختلافات مالکیت، مجهول بودن مالک و غیره مورد توجه و تعیین تکلیف قرار گرفته است و دستگاه اجرایی را مجاز به پیگیری مراحل تملک با رعایت تشریفات مقرر نموده است. آنچه که در این بین برای این شهرداری محل

ابهام و پرسش می‌باشد این است که در موارد اعمال مقررات ماده ۸ مذکور، اقدامات تملکی شهرداری در چه زمان و مرحله‌ای به پایان رسیده و کامل می‌گردد. آیا این اقدامات در مرحله تودیع وجه نزد صندوق ثبت کامل می‌گردد یا اتمام و اکمال آن منوط به امضاء اسناد تملک از سوی دادستان می‌باشد و نتیجه این تفکیک و تشخیص مرحله اتمام تملک دارای آثار حقوقی متفاوت و بسیاری است از جمله اینکه چنانچه اتمام مراحل تملک را مرحله تودیع وجه نزد اداره ثبت بدانیم، مالکیت دستگاه اجرایی در این مرحله محقق گردیده و مالک سابق مجاز به دخل و تصرف مادی یا حقوقی در ملک نخواهد بود. لیکن قادر به طرح دعوی ابطال تملک نزد دیوان عدالت اداری می‌باشد. اما چنانچه اتمام تملک را پس از امضاء اسناد بدانیم تا قبل از آن مالک مجاز به دخل و تصرف در ملک می‌باشد ولی قادر به شکایت از موضوع تملک نخواهد بود. قوانین مرتبط فعلی که

عمدتاً شامل لایحه قانونی تملک و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها می‌باشد این موضوع تعیین تکلیف نگردیده است. لیکن در تبصره ۶ ماده ۹ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ به نحو ضمنی و در رأی وحدت رویه شماره ۵۴۴ مورخ ۶۹/۱۱/۳۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور به نحو روشنتری تفاوت و تمایز بین مرحله اتمام اقدامات تملک و انتقال اسناد به نام دستگاه اجرایی مورد توجه قرار گرفته است. علیهذا نظریه خود را در این خصوص که امر تملک با تودیع وجه نزد صندوق ثبت کامل و محقق می‌گردد یا تنظیم و امضاء اسناد به نام دستگاه اجرایی اعلام فرمایید.

◇ تملک موکول به تنظیم اسناد به نام دستگاه اجرایی توسط دادستان می‌باشد چرا که مراحل و تشریفات تملک پیش از آن کاملاً مستقر نشده است. بنابراین تملک پس از تنظیم و امضای اسناد مذکور توسط دادستان محقق می‌گردد.

رأی شماره ۷۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص عدم جواز قانونی دایر به پرداخت بهاء و یا معوض اراضی که در اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع کشور ملی اعلام می‌گردد به ما لکان قبلی آنها

تاریخ: ۱۳۸۶/۸/۲۲

شماره دادنامه: ۷۱۵

کلاس پرونده: ۶۰۱/۸۴

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: سازمان مسکن و شهرسازی خراسان.

موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آرا صادره از شعب هجدهم و یازدهم تجدیدنظر دیوان عدالت اداری.

مقدمه: الف-۱- شعبه بیستم در رسیدگی به پرونده کلاس ۲۶۳۷/۸۳ موضوع شکایت آقای رضا سنجرى به طرفیت، سازمان مسکن و شهرسازی استان خراسان به خواسته، الزام به واگذاری معوض ملک تصرف شده یا بهای آن با لحاظ خسارت وارده به شرح دادنامه ۲۷۳۰ مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۵ ضمن اشاره به لایحه جوابیه مبنی بر ملی بودن اراضی ادعایی و واگذاری آن از سوی اداره منابع طبیعی به سازمان خواننده رسیدگی به خواسته‌های شاکی را در قلمرو صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی تشخیص داده است. الف-۲- شعبه یازدهم تجدیدنظر در رسیدگی به پرونده کلاس ۵۲۰/۸۴ موضوع تقاضای تجدید نظر سازمان مسکن و شهرسازی استان خراسان نسبت به دادنامه شماره ۲۷۳۰ مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۵ شعبه بیستم چنین رأی صادر نموده است، با عنایت به اینکه مراتب تصرف و تملیک ملک شاکی از ناحیه تجدید نظر خواننده محرز و مسلم بوده و نسبت به شکایت و ادعای مطروحه ایراد و اعتراض موجه و مستندی بعمل نیامده علیهذا ضمن نقض دادنامه بدوی حکم به ورود شکایت در خصوص واگذاری زمین معوض با شرایط مقرر در قانون صادر و اعلام می‌دارد. ب-۱- شعبه هجدهم در رسیدگی به پرونده کلاس

۶۷۱/۸۰ موضوع شکایت آقای فریدون محمدخان سرتیپ به طرفیت سازمان مسکن و شهرسازی خراسان به خواسته، ابطال سند زمین و برگشت زمین به اینجانب به شرح دادنامه شماره ۸۹ مورخ ۱۳۸۲/۱/۱۸ چنین رأی صادر نموده است:.....

با توجه به اینکه ملی بودن اراضی مورد ترافع براساس احکام مراجع قضایی قطعیت یافته و باتوجه به مفاد بند ۹ دادنامه شماره ۷۴ الی ۹۱ مورخ ۱۳۶۳/۸/۲۲ که اعلام داشته «... ملی شدن زمین شاکي در اجرای قانون جنگل‌ها و مراتع کشور بوده که اخص از قانون اراضی شهری است و بند ۹ ماده ۶۵ آیین‌نامه اجرایی قانون اراضی شهری برای این قبیل مالکین که زمین آنها ملی شده اولویتی برای واگذاری یک قطعه زمین در نظر گرفته شده و سازمان زمین شهری و سازمان مسکن و شهرسازی تکلیفی برای واگذاری زمین معوض در مقابل اراضی ملی شده براساس قانون اراضی شهری نداشته و ندارد، لذا از اقدامات سازمان مسکن و شهرسازی خراسان تخلف از مقررات قانونی مشهود نیست و شکایت شاکي رد می‌شود. ب- ۲- شعبه یازدهم تجدیدنظر در رسیدگی به پرونده کلاسه ۲۴۴/۸۴ موضوع تقاضای تجدیدنظر آقای فریدون محمدخان سرتیپ نسبت به دادنامه شماره ۸۹ مورخ ۱۳۸۲/۱/۱۸ شعبه هجدهم دیوان به شرح دادنامه شماره ۱۱۷۷ مورخ ۱۳۸۴/۴/۲۷ با رد تجدید نظرخواهی، دادنامه بدوی را عیناً تأیید و استوار نموده است. ج- ۱- شعبه هجدهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۲۱۷/۷۹ موضوع شکایت آقای محمد وحدتی به طرفیت سازمان مسکن و شهرسازی مشهد به خواسته اجرای بند ۹ ماده ۶۵ قانون زمین شهری به شرح دادنامه شماره ۱۲۶۷ مورخ ۱۳۸۰/۱/۱۱ چنین رأی صادر نموده است: چون زمین شاکي در سال ۱۳۵۲ توسط کمیسیون ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع ملی اعلام گردیده با استناد به رأی وحدت رویه شماره ۷۴ الی ۹۱ مورخ ۱۳۶۳/۸/۲۲ تکلیفی برای سازمان زمین شهری جهت اعطاء معوض تشخیص نداده و شکایت را رد نموده است. ج- ۲- شعبه اول تجدید نظر در رسیدگی به پرونده کلاسه ۵۸/۸۱ موضوع تقاضای تجدید نظر آقای محمد وحدتی نسبت به دادنامه شماره ۱۲۶۷ مورخ ۱۳۸۰/۱/۱۱ شعبه هجدهم دیوان به شرح دادنامه شماره ۵۴۱ مورخ ۱۳۸۲/۴/۲۳ ضمن رد اعتراض تجدید نظرخواه دادنامه بدوی را تأیید نموده است. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسا و مستشاران و دادرسان علی‌البدل شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید:

رأی هیأت عمومی

نظر به اینکه اراضی مورد ادعای شاکیان در اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور و قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی به موجب آراء و احکام مراجع اداری و قضایی ذیصلاح، ملی شناخته شده و در مالکیت دولت قرار گرفته و با این کیفیت مالکیت شاکیان نسبت به اراضی مذکور منتفی شده است و پرداخت بهاء و یا معوض اراضی مزبور به شاکیان جواز قانونی ندارد، بنابراین دادنامه‌های شماره ۱۲۶۷ مورخ ۱۳۸۰/۱/۱۱ و شماره ۸۹ مورخ ۱۳۸۲/۱/۱۸ شعبه هجدهم مبنی بر رد شکایت شاکیان که متضمن این معنی است موافق اصول و موازین قانونی می‌باشد. این رأی به استناد بند ۲ ماده ۱۹ و ماده ۴۳ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ برای شعب دیوان و سایر مراجع اداری ذیربط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری
معاون قضایی دیوان عدالت اداری
مقدسی فرد

موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آراء صادره از شعب ۳ و ۶ دیوان عدالت اداری

تاریخ: ۸۵/۲/۱۷

شماره دادنامه: ۷۴-۷۳

کلاس پرونده: ۱۳-۸۲/۱۱۰

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.

شاکی: آقایان ۱- ابوالفضل خوبان ۲- علی خوبان

موضوع شکایات و خواسته: اعلام تعارض آراء صادره از شعب ۳ و ۶ دیوان عدالت اداری.

مقدمه: الف- شعبه سوم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۸۲۱/۷۷ موضوع شکایت آقایان محمدعلی فرضعلی و علی کاکاوند به طرفیت شهرداری قزوین به خواسته، ابطال آراء بدوی و تجدید نظر صادره از کمیسیون ماده صد به شرح دادنامه شماره ۱۷۴۶ مورخ ۱۳۷۷/۱۲/۲۵ چنین رأی صادر نموده است، نظر به اینکه شهرداری منطقه ۲ قزوین ذیل گزارش قسمت فنی شهرداری خطاب به شهرداری قزوین اظهار نموده که با توجه به محدودیت عمق واحدهای تجاری ایجاد گشایش معبر به لحاظ فنی مهندسی منطقی به نظر نمی‌رسد و مهندس ملکی به‌عنوان مسئول فنی دایره فنی شهرداری گزارش نبوده امکان گشایش معبر نموده و در صورت انجام آن ابعاد باقیمانده مغایر ضوابط شهرسازی می‌باشد و بالاخره با عنایت به نظریه نماینده دادگستری در کمیسیون‌های بدوی و تجدید نظر ماده صد رأی معترض‌عنه مخدوش تشخیص و رأی بر نقض رأی مورد اعتراض و اعمال رسیدگی مجدد به کمیسیون هم‌عرض صادر می‌شود. ب- شعبه ششم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۲۱۷/۷۹ موضوع شکایت آقای ابوالفضل خوبان به طرفیت شهرداری مرکز- شهرداری منطقه ۲ قزوین به خواسته نقض رأی صادره از کمیسیون تجدیدنظر ماده صد قانون شهرداری به شرح دادنامه شماره ۲۲۱۵ مورخ ۱۳۷۹/۱۰/۲۴ چنین رأی صادر نموده است، سازمان مشتکی‌عنه طی لایحه جوابیه اعلام داشته بنا احداث شده توسط شاکی مغایر با مندرجات پروانه ساختمانی بوده و کمیسیون‌های ماده صد براساس تصویب نامه طرح تفصیلی شهر قزوین مصوب سال ۱۳۷۳ و رعایت سه‌متر گشایش معبر به عمق سه متر مربع برای کلیه واحدهای تجاری خطی الزامی بوده و عرض یک واحد تجاری ۳/۵ متر و حداقل عمق آن پنج متر مقرر گردیده است که شاکی بدون رعایت مقررات مزبور مندرج در پروانه ساختمان وی اقدام به احداث ساختمان برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی بوده‌است. با بررسی پرونده استنادی و دلایل طرفین تخلفی از مقررات در اقدامات سازمان مشتکی‌عنه مشهود نیست و اعتراض موجه و مؤثری از ناحیه شاکی عنوان نشده است، لذا شکایت شاکی غیر وارد تشخیص و حکم به بطلان شکایت وی صادر می‌گردد. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق باحضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران تجدیدنظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیأت عمومی

باتوجه به مندرجات لایحه جوابیه مشتکی‌عنه در خصوص ضرورت تعریض معبر عمومی و صدور پروانه احداث

خیابان بهشت (ضلع جنوبی پارک‌شهر) دیوان عدالت اداری تلفن ۸-۵۶۰۹۰۳۱

بنای تجاری بارعایت عرض معبر مزبور و اینکه احداث بنای تجاری بدون عقب‌نشینی لازم به شرح مندرج در پروانه احداث بنای تجاری مجوز قانونی نداشته است، دادنامه قطعی شماره ۲۲۱۵ مورخ ۱۳۷۹/۱۰/۲۴ شعبه ششم بدوی دیوان که اعتراض شاکی نسبت به رأی کمیسیون ماده صد قانون شهرداری را به لحاظ تخلف از مندرجات پروانه احداث بنای تجاری از حیث عدم رعایت عرض معبر مردود اعلام داشته، صحیح و موافق قانون است. این رأی به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

معاون قضایی دیوان عدالت اداری

مقدسی فرد