



گزارش کارشناسی

پرونده‌های دیوان عدالت اداری

در خصوص:

تقاضای ابطال «تبصره ۱۰ ماده (۱۸) تعرفه عوارض
محلی سال ۱۳۹۷ و تبصره ۹ ماده ۱۸ تعرفه عوارض
محلی سال ۱۳۹۸ (در خصوص أخذ حق مشرفیت)»

کد گزارش: ۹۸۰۸۰۶۳

تاریخ انتشار: ۱۳۹۸/۰۸/۱۱

پژوهشکده شورای نگهبان

شناسنامه گزارش

گزارش کارشناسی پرونده‌های دیوان عدالت اداری

موضوع:

تقاضای ابطال «تبصره ۱۰ ماده (۱۸) تعرفه عوارض محلی
سال ۱۳۹۷ و تبصره ۹ ماده ۱۸ تعرفه عوارض محلی سال
۱۳۹۸ (در خصوص أخذ حق مشرفیت)»

تهیه و تنظیم:

امیر حسین اصل زعیم

نظارت:

سید مجتبی حسینی پور

پژوهشکده شورای نگهبان

شماره گزارش: ۹۸۰۸۰۶۳

تاریخ تنظیم: ۱۳۹۸/۰۸/۱۱

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

گزارش کارشناسی پرونده‌های استعلامی دیوان عدالت اداری (أخذ حق مشرفیت)

موضوع شکایت: تقاضای ابطال «تبصره ۱۰ ماده (۱۸) تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۷ و تبصره ۹ ماده ۱۸ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۸ (در خصوص أخذ حق مشرفیت)»
شاکی: آقای قاسم ابراهیمی
طرف شکایت: شورای اسلامی شهر مرند
جهت مغایرت شرعی: قواعد فقهی «الناس مسلطون علی اموالهم»، «اکل مال بالباطل» و «مالکیت مشروع اشخاص»
شماره و تاریخ نامه دیوان: ۹۷۰۳۹۳۰-۱۳۹۸/۳/۲۵

مقدمه

شاکی به موجب تقدیم دادخواستی، ابطال تبصره‌هایی از مصوبه‌ی شورای اسلامی شهر مرند مربوط به سال‌های ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ که به تعیین حق مشرفیت پرداخته را به جهت مغایرت با شرع و قانون تقاضا نموده است. با این توضیح که تبصره‌های «۱۰» و «۹» ماده (۱۸) تعرفه عوارض محلی سال‌های مذکور که عیناً یکسان می‌باشند این‌گونه بیان داشته است؛
«در صورت عدم حصول توافق جهت اجرای طرح توسعه و تعریض و اصلاح معابر و میادین و ایجاد معابر و میادین جدید فی‌ما بین شهرداری و مالک یا مالکین در رابطه با قیمت مقدار واقع در طرح توسعه، چنانچه موضوع به کارشناس رسمی ارجاع یا از طریق دادگاه حکمی صادر شود حق مشرفیت شهرداری از باقی مانده ملک ۲۰٪ قیمت روز، بعد از اجرای شهرداری با تقویم کارشناس رسمی خواهد بود.»

شرح و بررسی

شورای اسلامی شهر مرند در ماده (۱۸) تعرفه عوارض محلی سال‌های ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ مربوط به شهرداری مرند، عنوان «**عوارض بر حق مشرفیت**» را به کار برده است و به ترتیب در ۱۰ و ۹ تبصره شقوق مختلف آن را بیان نمود است که از محتوای مشابهی برخوردار بوده و صرفاً ماده مربوط به تعرفه سال ۱۳۹۸ به میزان یک تبصره کمتر می‌باشد. در متن ماده (۱۸) و تبصره‌های ذیل آن، عمدتاً به مصادیق تعلق «**عوارض بر حق مشرفیت**» پرداخته شده است و در مواردی نیز به لزوم پرداخت «**حق مشرفیت**»^۱ تصریح شده است که از جمله این موارد تبصره-های مورد اعتراض شاکی پرونده می‌باشد که براساس آن، در حالت‌هایی که املاک شهروندان در مسیر ایجاد و یا توسعه، تعریض و اصلاح معابر و میادین قرار می‌گیرد و امکان توافق جهت واگذاری اراضی افراد با شهرداری جهت تعریض و اصلاح معابر وجود ندارد، در صورتی که موضوع به کارشناس رسمی ارجاع گردد و یا در نتیجه رسیدگی مراجع قضایی حکمی در این رابطه صادر شود، شهرداری مرند از باقی‌مانده ملک به میزان ۲۰ درصد ارزش بعد از اجرای طرح، به عنوان حق مشرفیت دریافت خواهد نمود. حال شاکی با تقدیم دادخواستی به هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مدعی است این تبصره‌ها اولاً بدون احتساب اینکه آیا در حقیقت در نتیجه اجرای طرح ارزش افزوده‌ای به ملک تعلق گرفته و به چه میزانی بوده است، یا اینکه منجر به تقلیل ارزش ملک شده است (به عنوان مثال به جهت عدم تناسب در طول و عرض زمین یا مقدار باقی مانده زمین)، اقدام به تعیین تعرفه ثابت ۲۰ درصدی نموده است. ثانیاً تعیین «**حق مشرفیت**» و نه «**عوارض بر حق مشرفیت**»، از جهات قانونی و شرعی محل ایراد می‌باشد و در همین راستا، به برخی استنادات قانونی و شرعی نیز اشاره نموده است که برخی از این استدلال‌ات ناظر به موارد قانونی بوده و برخی نیز مربوط به استنادات شرعی است.

۱. ذیل ماده (۱۸)، تبصره «۴»، تبصره «۹» و تبصره «۱۰».

شاکی در استندات قانونی خود ضمن اینکه چنین مصوبه ای را مغایر اصول ۱۲۲ و ۲۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دانسته است، با عنایت به تصویب ماده واحده قانون راجع به لغو حق مرغوبیت مصوب ۱۳۶۰/۸/۲۸ مجلس شورای اسلامی^۳ و تصریح به یکسان بودن حق مرغوبیت با حق مشرفیت در نظریه‌های شورای نگهبان^۴، تصویب لزوم پرداخت حق

۱. اصل بیست و دوم: حیثیت، جان، مال، حقوق، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است مگر در مواردی که قانون تجویز کند.

۲. اصل چهل و هفتم: مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است. ضوابط آن را قانون معین می‌کند.

۳. قانون راجع به لغو حق مرغوبیت ۱۳۶۰/۸/۲۸: «ماده واحده - نظر به اینکه طبق قانون نحوه خرید املاک و اراضی مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران دریافت حق مرغوبیت از مالک یا مالکین املاکی که در اثر توسعه معابر و یا میادین و امثال آن به املاک آنها تعلق می‌گرفته منتفی گردیده است، لذا حق مرغوبیت ناشی از اجرای طرح‌های عمرانی و ترمیم و توسعه و غیره که به موجب قوانین سابق بر آن به املاک اشخاص اعم از حقیقی و یا حقوقی تعلق گرفته لکن تاکنون وصول نشده ملغی و از این تاریخ به بعد دیگر وجهی به عنوان حق مرغوبیت چه بابت اصل و چه از جهت خسارت توسط شهرداری‌ها وصول نخواهد شد و این قبیل مطالبات در هر مرحله از وصول باشد دریافت نمی‌گردد. تبصره - قوانین مخالف این قانون لغو می‌گردد. وزارت کشور مأمور اجرای این قانون می‌باشد.»

۴. نظریه شماره ۴۸۳۵۸/۳۰/۹۱ مورخ ۱۳۹۱/۷/۲۵ شورای نگهبان:

«در خصوص مصوبه‌های مورد شکایت، نظر باینکه حق مشرفیت که همان حق مرغوبیت است با توجه به ماده واحده قانون راجع به لغو حق مرغوبیت مصوب ۱۳۶۰/۰۶/۲۸ مجلس شورای اسلامی ممنوع گردیده است، بنابراین اخذ آن خلاف موازین شرع نیز می‌باشد...»

نظریه شماره ۸۵/۱۰۲/۹۳ مورخ ۱۳۹۳/۳/۲۰ شورای نگهبان:

«موضوع بند ۱ ماده ۲۷ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۱ مصوب شورای اسلامی شهر مرند در جلسه مورخ ۱۷/۰۲/۱۳۹۳ فقهای معظم شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت و نظر فقهاء معظم به شرح ذیل اعلام می‌گردد:

همانطور که قبلاً طی نظریه شماره ۴۸۳۵۸/۳۰/۹۱ مورخ ۱۳۹۱/۷/۲۵ اعلام گردیده است، **نظر باینکه حق مشرفیت که همان حق مرغوبیت است با توجه به ماده واحده قانون راجع به لغو حق مرغوبیت مصوب ۱۳۶۰/۰۶/۲۸ مجلس شورای اسلامی ممنوع گردیده است، بنابراین اخذ آن خلاف موازین شرع نیز می‌باشد.**

نظریه شماره: ۱۶۶۰/۱۰۲/۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۵/۲ شورای نگهبان:

«...عطف به نامه شماره ۲۱۰/۹۰۰۰/۲۷۶۰۵ مورخ ۱۳۹۴/۰۳/۱۲؛ موضوع نامه رئیس محترم دیوان عدالت اداری در خصوص وضع و اخذ عوارض مشرفیت یا حق مرغوبیت مصوب برخی از شهرداری‌ها و شورای اسلامی شهرهای کشور و دولت، در جلسه مورخ ۲۳/۰۴/۱۳۹۵ فقهای معظم شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت و نظر فقهاء به شرح ذیل اعلام می‌گردد: - اخذ حق مشرفیت - که همان حق مرغوبیت است - شرعاً حرام می‌باشد ولی جعل عوارض بر این حق - در فرض وجود حق جعل عوارض توسط مقنن - شرعاً مانعی ندارد. توضیح این که حق اشراف و حق مرغوبیت - که همان ارزش افزوده مذکور در جوابیه دفتر مقام معظم رهبری «مدظله العالی» موجود در پرونده است - ملک مالک زمین و ساختمان است و اخذ آن از مالک بر اساس قانون - ماده واحده قانون راجع به لغو حق مرغوبیت مصوب ۲۸/۰۸/۱۳۶۰ مجلس شورای اسلامی - ممنوع است و در نتیجه شرعاً اخذ آن اکل المال بالباطل بوده و حرام می‌باشد و این حق یکی از اموال شخصی می‌باشد و در نتیجه جعل عوارض بر آن توسط کس یا مقامی که حق جعل عوارض دارد مانند سایر اموال شخصی به شرط عدم اجحاف در مقدار آن و صدق عوارض بر مقدار معمول مانعی ندارد. حاصل این که بین حق مشرفیت

←

مشرفیت را برخلاف این قانون و نظرات شورای نگهبان دانسته است. همچنین در بخش دیگری از استندات قانونی احکام موضوع شکایت، به جهت اینکه هیچ‌گونه اختیار و صلاحیتی از سوی قانون‌گذار به شوراهای اسلامی در زمینه تصویب و وصول حق مشرفیت تفویض نشده است، مغایر ماده (۴) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ دانسته شده است که براساس آن اخذ هرگونه وجه و کالا و خدمات توسط دستگاه‌های اجرایی منوط به تجویز قانونگذار شده است.

علاوه بر این موارد به ادعای شاکی، تبصره‌های مورد شکایت متضمن این نکته هستند که نسبت به آن دسته از مالکانی که با شهرداری مرند در زمینه قیمت تمام یا بخشی از ملک واقع شده در مسیر طرح‌های عمرانی، به توافق نرسند و اتخاذ تصمیم نهایی را به کارشناسان رسمی و یا نظر مراجع قضایی احاله کنند، از طریق الزام به پرداخت حق مشرفیت با تعرفه ۲۰ درصدی، مجازات نمایند. در حالیکه بر اساس تبصره «۱»، ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰^۲، مالکانی که املاک ایشان در مسیر طرح‌های توسعه شهرداری‌ها قرار گیرد، به منظور تعیین قیمت امکان مراجعه به کارشناسان رسمی را دارند.

→

که همان حق مرغوبیت و ارزش افزوده است - و بین عوارض بر حق مشرفیت فرق است و أخذ حق مشرفیت حرام بوده ولی أخذ عوارض بر حق مشرفیت مانعی ندارد ارزش افزوده در این جا از اموال مالک است و مانند سایر اموال او جعل عوارض بر آن در صورت وجود مجوز قانونی محذوری ندارد».

۱. ماده ۴ - «دریافت هرگونه وجه، کالا و یا خدمات تحت هر عنوان از اشخاص حقیقی و حقوقی توسط وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی غیر از مواردی که در مقررات قانونی مربوط معین شده یا می‌شود. همچنین اخذ هدایا و کمک نقدی و جنسی در قبال کلیه معاملات اعم از داخلی و خارجی توسط وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، مؤسسات و شرکت‌هایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام است و یا تابع قوانین خاص هستند ممنوع می‌باشد.....».

۲. ماده واحده - در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداریها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می‌باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود. تبصره ۱ - قیمت روز توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری و مورد وثوق که یک نفر به انتخاب شهرداری و یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین می‌باشد تعیین خواهد شد، رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.....».

شاکای از جهت شرعی نیز ضمن اینکه احکام موضوع شکایت را مغایر اصل تسلیط، حرمت مالکیت مشروع اشخاص و حرمت اکل مال به باطل و نظریات شماره ۹۳/۱۰۲/۱۰۸۵ مورخ ۱۳۹۳/۳/۲۰ و ۹۵/۱۰۲/۱۶۶۰ مورخ ۱۳۹۵/۵/۲ فقهای شورای نگهبان^۱ دانسته است به فتوایی از مقام معظم رهبری اشاره نموده که در پاسخ به وزیر وقت کشور^۲ در خصوص مالکیت ارزش افزوده ناشی از عبور خیابان از نزدیکی املاک، به تعلق آن به صاحب ملک نظر داده‌اند. همچنین مستنبط از عبارت «مالیات» در این فتوا، امکان وضع عوارض بر ارزش افزوده ملک بیان شده است در حالیکه شورای اسلامی شهر مرنده، به وصول «حق مشرفیت»^۳ و نه عوارض بر حق مشرفیت-تصریح نموده و ایجاد ارزش افزوده برای املاک را قطعی فرض نموده است، در حالی که ضرورتاً چنین ارزش افزوده ای وجود ندارد.

شورای اسلامی شهر مرنده نیز به عنوان طرف شکایت استناداتی به شرح ذیل ارائه نموده است:

۱. اخذ حق مشرفیت به موجب ماده (۲) آئین‌نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شوراهای اسلامی شهر، بخش و شهرک، موضوع قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۸/۷/۷ هیأت وزیران^۴ می‌باشد و در این ماده از

۱. مذکور در صفحات پیشین.

۲. وزیر کشور در سال ۱۳۶۹ از محضر مقام معظم رهبری سؤالی مطرح می‌کند که با توجه به اینکه در نتیجه اجرای طرح‌های توسعه شهری نظیر احداث یا تعریض خیابان‌ها و شوارع عام، که هزینه این طرح‌ها از منابع عمومی توسط عموم مردم تأمین می‌شود، آیا ارزش افزوده بالقوه و بالفعلی که بر املاک مردم اضافه می‌شود متعلق به مالک است یا اینکه متعلق به عموم مردم و شهرداری به نمایندگی از آنها بوده و در این صورت شهرداری می‌تواند بخشی از آن را هنگام فروش یا تبدیل به احسن شدن ملک از مالک دریافت کند؟

در پاسخ به این سؤال، دفتر مقام معظم رهبری نظر ایشان را بدین شرح اعلام می‌دارد: «در این که ارزش افزوده ناشی از عبور خیابان از نزدیکی یک ملک، متعلق به صاحب آن ملک است نباید هیچ شک داشت. دولت یا شهرداری می‌تواند در صورت تصویب مجلس یا هر مقام قانونی **مالیات** ببندد، هم بر این ارزش افزوده، و هم برای ملکی که خیابان جدیدی از کنار آن عبور کند.»

۳. **ماده ۲-** وضع عوارض توسط شوراهای اسلامی شهر، شهرک و بخش در حدود درآمدها، عرضه کالاها و خدمات و سایر موضوع‌هایی است که مربوط به شهر، شهرک یا بخش ذی ربط باشد .

تبصره- وضع عوارض جدید بر تولیداتی که برای عرضه در سایر نقاط یا برای صادرات اختصاص می‌یابد و همچنین وضع عوارض بر درآمدهای ناشی از معادن، منابع و طرح‌های ملی بر عهده سایر مراجع که در قوانین و مقررات مربوط تعیین شده یا می‌شوند، خواهد بود.

آئین‌نامه وضع عوارض در حدود درآمدها، عرضه کالاها و خدمات و سایر موضوعات مرتبط با شهر، شهرک یا بخش، توسط شوراهای اسلامی صورت می‌گیرد.

۲. به موجب ماده (۱۴) آئین‌نامه اجرایی فوق‌الذکر^۱، شوراها مکلفند به هنگام تصمیم‌گیری در خصوص عوارض، علاوه بر توجه به سیاست‌های کلی که در برنامه‌های پنج‌ساله و قوانین بودجه سالیانه اعلام می‌شود، سیاست‌های عمومی دولت را نیز رعایت نمایند. در همین راستا در بند «ح» از این ماده^۲ به وضع عوارض متناسب با ارزش افزوده زمین ناشی از تصمیمات مراجع قانونی و یا اجرای طرح‌های عمرانی تصریح دارد و به همین علت در تبصره‌های «۹» و «۱۰» ماده (۱۸) تعرفه عوارض محلی سال‌های ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ به این موضوع اشاره شده است. چرا که در اثر اجرای طرح‌های عمرانی و هزینه‌های مضاعف در امر خرید و تملک به قیمت روز و به نسبت ارزش محل استقرار املاک در زمان اجرای طرح، موجبات افزایش ارزش املاک فراهم می‌شود. بنابراین املاک واقع در جبهه اول و دارای اشراف کامل به خیابان و طرح‌های احداث شده، نسبت به املاک پسینی و پشت جبهه، دارای ارزش بیشتری بوده و همین امر در تبصره‌های مورد اشاره، مورد نظر قرار گرفته است.

۳. به موجب مدلول تبصره «۴» از ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ با اصلاحات بعدی، صراحتاً به اخذ حق مرغوبیت پرداخته شده و اینگونه بیان داشته است که «علاوه بر عوارض مذکور در ماده (۲)، حق مرغوبیت و هر نوع درآمد دیگری که در اثر اجرای این قانون حاصل شود، منحصراً به مصرف نوسازی و عمران شهری خواهد رسید».

۴. بر اساس ماده (۱۳) قانون نوسازی و عمران شهری^۳، در موارد تعلق حق مرغوبیت

۱. ماده ۱۴ - شوراها موظفند به هنگام تصمیم‌گیری راجع به عوارض علاوه بر توجه به سیاست‌های کلی که در برنامه‌های پنج‌ساله و قوانین بودجه سالیانه اعلام می‌شود، سیاست‌های عمومی دولت را به شرح ذیل مراعات نمایند:
الف - ...

۲. ح - وضع عوارض متناسب با ارزش افزوده زمین ناشی از تصمیمات مراجع قانونی و یا اجرای طرح‌های عمرانی.

۳. ماده ۱۳: در هر مورد که عوارض یا حق مرغوبیت موضوع این قانون به یک ملک تعلق گیرد و قطعی گردد علاوه بر مالک که مسئول پرداخت است عین ملک وسیله تأمین مطالبات شهرداری بوده و شهرداری مکلف است در صورتی که

(مشرفیت) به یک ملک و قطعیت آن، علاوه بر مسئولیت مالک در پرداخت، عین ملک وسیله تأمین مطالبات شهرداری بوده و شهرداری مکلف است در صورت عدم پرداخت توسط مالک، با رعایت آئین‌نامه مذکور در تبصره «۱» ماده (۲) از طریق صدور اجرائیه نسبت به وصول طلب خود اقدام نماید. همچنین از اهم موضوعات مطرح درخصوص شهرداری‌ها، ماده (۱۸)^۱ قانون یاد شده می‌باشد که مؤید ادعای شهرداری و رد ادعای بلاوجه شاکی در این موضوع می‌باشد.

۵. با امعان نظر به مراتب فوق ملاک و مناط برای محاسبه عوارض متعلقه، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های قانونی مصوب شوراهای شهرسازی و معماری می‌باشد که شهرداری به قهر و غلبه مکلف به اجرا است. از این رو موضوع عوارض حق مشرفیت مندرج در تبصره‌های مورد اعتراض هم، از موارد تکلیف قانونی شهرداری می‌باشد که با توجه به نظرات فقهای شورای نگهبان، بر اساس ملاک ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح، خلاف شرع نمی‌باشد.

→

مالک عوارض یا **حق مرغوبیت** را ظرف مهلت‌های مقرر با رعایت آئین‌نامه مذکور در تبصره ۱ ماده ۲ نپردازد با صدور اجرائیه نسبت به وصول طلب خود از مالک یا استیفاء آن از عین ملک اقدام کند. تبصره ۱ - ادارات و دوائر اجرای ثبت بنا به تقاضای شهرداری مکلف به صدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرائی طبق مقررات مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجراء می‌باشد.

تبصره ۲ - در قبال اجرائیه‌های صادره مربوط به این ماده بازداشت شخص مودی مجاز نیست.

۱. ماده ۱۸: ارزیابی املاک و تعیین غرامت و پرداخت آن به مالکینی که تمام یا قسمتی از ملک آنها در اجرای طرح‌های نوسازی و احداث و اصلاح و توسعه معابر و تأمین نیازمندی‌های عمومی شهر مورد تصرف قرار می‌گیرد و دریافت **حق مرغوبیت** از کسانی که ملک آنها بر اثر اجرای طرح‌های مذکور مرغوب می‌شود به شرح زیر خواهد بود:

الف - در مورد اعیانی به نسبت خسارت وارده به ملک ارزیابی و پرداخت می‌شود و در مورد عرصه ارزش آن به مأخذ بهای یک سال قبل از تاریخ ارزیابی به اضافه شش درصد تعیین می‌گردد و در صورتی که این قیمت بیش از بهای ملک در تاریخ انجام ارزیابی باشد بهای زمان ارزیابی، ملاک عمل خواهد بود.

ب - در مورد مرغوبیت کلیه اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح‌های نوسازی و احداث و اصلاح و توسعه معابر در بر گذر احداثی یا اصلاحی واقع می‌شوند مشمول پرداخت **حق مرغوبیت** می‌باشند. مأخذ و نحوه دریافت **حق مرغوبیت** از مالکین این گونه املاک طبق آئین‌نامه و جدولی است که از طرف وزارت کشور تهیه و به تصویب کمیسیون‌های کشور مجلسین خواهد رسید.

تبصره - در صورتی که صدور پروانه ساختمانی اعم از مسکونی و تجاری و غیره بر اثر اجرای طرح در باقی‌مانده ملک از نظر مقررات شهرسازی برای شهرداری مقدور نباشد و مالک پیشنهاد فروش آن را به شهرداری کند، شهرداری مکلف است باقی‌مانده ملک را هم به بهای قطعی شده خریداری و تصرف کند که در این صورت دیگر مطالبه و دریافت **حق مرغوبیت** موضوعاً منتفی است.

جمع بندی و نتیجه گیری

در رابطه با موضوع درخواست شاکی و با در نظر داشتن مدعیات و ادله ابرازی شاکی و همچنین دفاعیات طرف شکایت چند مسئله در این رابطه حائز اهمیت است.

اول اینکه استناد طرف شکایت به برخی قوانین همچون قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ فاقد وجهت قانونی است چراکه قانونگذار در ماده واحده قانون راجع به لغو حق مرغوبیت (مصوب ۱۳۶۰/۸/۲۸) و تبصره آن، حق مرغوبیت (مشرفیت) را ملغی نموده و قوانین مغایر را نسخ کرده است. همچنین استناد به احکام کلی مذکور در آئین نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شوراهای اسلامی شهر، بخش و شهرک، موضوع قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی و انتخاب شهرداران، نمی تواند نافی حکم قانون گذار و در تعارض با احکام قانونی مصرح در این خصوص تلقی گردد.

دوم اینکه پیش فرض لحاظ شده در تبصره های مورد شکایت از این جهت که اجرای طرح های عمرانی را موجبی قطعی برای ایجاد ارزش افزوده در نظر گرفته است و برای آن حق مرغوبیت با تعرفه ۲۰ درصدی ارزش ملک باقی مانده تعیین نموده، مخدوش است چرا که اولاً در نتیجه اجرای طرح های عمرانی لزوماً ارزش افزوده برای املاک مشرف ایجاد نمی شود و در مواردی ممکن است موجبات تنزیل ارزش ملک فراهم شود (به عنوان مثال در مواردی که عرض ملک نسبت به طول آن کاهش قابل ملاحظه ای داشته باشد). ثانیاً تعیین تعرفه ثابت هم محل اشکال است چراکه میزان ارزش افزوده برای املاک مجاور و مشرف نمی تواند یکسان باشد.

سوم اینکه شورای اسلامی شهر مرند در ماده (۱۸) مصوبه مربوط به تعرفه عوارض محلی سال های ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ با وجودی که در عنوان ماده از عبارت «عوارض بر حق مشرفیت» استفاده نموده است و در اکثر تبصره ها، «عوارض بر حق مشرفیت» را تعیین نموده است، اما در مواردی همچون ذیل ماده و تبصره های «۴» و «۹» و «۱۰»، صراحتاً به تعیین تعرفه «حق مشرفیت» - و نه «عوارض حق مشرفیت» و یا عبارت های مشابهی همچون «عوارض بر حق

مرغوبیت و ارزش افزوده»- اقدام نموده است و این امر حاکی از تعمد عالمانه در بکارگیری عنوان مذکور و جعل تعرفه برای آن می‌باشد. همچنین لایحه دفاعیه و استناد به قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ به منظور اثبات وجاهت قانونی اخذ «حق مرغوبیت» مؤیدی بر آگاهی شورای اسلامی شهر مرند بر تفاوت میان «حق مرغوبیت» با «عوارض» ناشی از آن می‌باشد. چرا که قانون مزبور در مقام وضع «حق مرغوبیت» می‌باشد و نه عوارض بر ارزش افزوده ناشی از مرغوبیت و مشرفیت.

همچنین آراء صادره از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری هم متأثر از نظرات فقهای معظم شورای نگهبان بیان‌کننده صلاحیت شوراهاى اسلامی صرفاً در تصویب عوارض بر حق مرغوبیت و ارزش افزوده ناشی از آن می‌باشد.

بنابراین با عنایت به توضیحات فوق به نظر می‌رسد تبصره‌های «۹» و «۱۰» ماده (۱۸) تعرفه عوارض محلی سال‌های ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ که موضوع شکایت این پرونده می‌باشند به علت تصویب تعرفه «حق مشرفیت»، با قوانین و مقررات حاکم و همچنین نظرات فقهای محترم شورای نگهبان و آراء صادره از دیوان عدالت اداری مغایرت دارد.

امام خمینی (ره):

و از شورایی محترم نگهبان می‌خواهم و توصیه می‌کنم، چه در نسل حاضر و
چه در نسل مابقی آینده، که با کمال دقت و قدرت و ظایف اسلامی و ملی خود
رایینا و تحت تأثیر هیچ قدرتی واقع نشوند و از قوانین مخالف با شرع مطهر و
قانون اساسی بدون هیچ ملاحظه‌ای جلو گیری نمایند.

(سخن امام، ج ۲۱، ص ۴۲۲)



بزهشکده شورای نگهبان

تهران، خیابان شهید سپهبد قرنی، کوچه خسرو، پلاک ۱۲