

اجتهاد در مقابل نص^۱ (هزینه دادرسی دعاوی مالی غیر منقول)

وکیل مهدی محمد حسینیان^۲

چکیده:

۱ - هزینه دادرسی:

آن چنانکه ماده ۵۰۲ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاه های عمومی و انقلاب اشعار می‌دارد: «عبارتست از هزینه ای که خواهان باید به هنگام تقدیم دادخواست، بابت برگهای تقدیمی به دادگاه و نیز قرارها و احکام بپردازد.»

برابر ماده ۵۰۳ همان قانون: «هزینه‌ی دادخواست کتبی یا شفاهی اعم از دادخواست بدوی و اعتراض به حکم غیابی و متقابل و ورود و جلب ثالث و دادخواست تجدیدنظر و فرجام و اعاده‌ی دادرسی و هزینه‌ی وکالتنامه و برگهای اجرایی و غیره همان است که در ماده ۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ و یا سایر قوانین تعیین شده است که به صورت الصاق و ابطال تمبر یا واریز وجه به حساب خزانه پرداخت می‌گردد.»

۲ - دعوی مالی:

هرگاه خواسته در عرف مال باشد یا اگر نباشد چیزی باشد که مقصود بالذات از نظر خواهان، توقع وصول مال از خواستن آن در بین باشد، آن را خواسته مالی گویند و خواسته ای که نه مال باشد و نه بالاصاله توقع وصول به مال از خواستن آن در بین باشد را خواسته غیرمالی گویند (جعفری لنگرودی؛ ۱۳۷۷، ۲۵۵).

با وجود آنکه به دلالت نص صریح شق «د» بند ۱۲ ماده ۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، در دعاوی مالی غیر منقول و خلع ید از اعیان غیر منقول، بهای خواسته از نقطه نظر صلاحیت همان است که خواهان در دادخواست آورده و از حیث هزینه دادرسی باید بر اساس ارزش معاملاتی دریافت شود و ارزش معاملاتی املاک جز آنچه در ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم تعریف و مرجع تقویم آن نیز معین شده، نمی‌باشد با این حال تعداد نادری از قضات محترم دادگاهها - و به تاسی از ایشان بعضی از مدیران محترم دفاتر- با داعیه احقاق حقوق دولتی، عدالت معاوضی و یا جلوگیری از تقلب نسبت به قانون!، امر به وصول هزینه دادرسی این دعاوی بر مأخذی بیش از ارزش معاملاتی می‌نمایند که نه تنها مغایر نص است بلکه حتی در صورت پافشاری و اصرار بر این رویه، در صورت اجتماع سایر ارکان، به حکم ماده ۶۰۰ قانون مجازات

۱- «اجتهاد در مقابل نص این است که در مقابل حکم متنی که از نظر سند و دلالت قطعی و صریح است، نظر و فتوای خلاف داده شود.»



در تعریفی دیگر نیز، آقای جلال‌الدین مدنی در کتاب آیین دادرسی مدنی جلد اول می‌گوید: «در دعاوی مالی مستقیماً مالی طلب می‌شود اعم از اینکه قابل ارزیابی باشد یا نباشد ولی در دعاوی غیر مالی مستقیماً مالی مورد مطالبه نیست بلکه حقیقت، مطلبی است که ممکن است نفع مالی و یا معنوی هم از آن حاصل شود.»

بدین ترتیب اگرچه در تعریف دعوی مالی اختلاف است، اما برای تشخیص آن می‌توان از ملاک زیر استفاده کرد: «دعوی مالی دعویایی است که هدف طرح کننده آن (خواهان) بدست آوردن مال باشد. مثلاً در دعاوی مطالبه وجه سفته بدست آوردن وجه آن منظور است ولی در دعاوی غیرمالی هدف خواهان مستقیماً بدست آوردن مال نیست گرچه ممکن است دارای آثار مالی هم باشد. مثلاً زنی که دعاوی اثبات زوجیت طرح می‌کند، در صورت برنده شدن در دعوا به واسطه این حکم می‌تواند از شوهرش تقاضای نفقه هم بکند.»

۳ - مال غیر منقول:

در فقه، برای مال اقسامی برشمرده شده که عبارتند از:

۳ - ۱ - عین: مالی که در عالم خارج قابل لمس می‌باشد.

۳ - ۲ - منفعت: مالی تدریجی الحصول در فرایند زمان، که گاهی به محض ایجاد از بین می‌رود و گاهی نیز به عین تبدیل می‌شود مانند منافع ساختمان مسکونی در قرارداد اجاره و میوه درختان در قرارداد اجاره باغ.

۳ - ۳ - دین: چیزی است بر عهده کسی که آن کس را ملتزم به ایفاء آن می‌سازد. ما فی الذمه را به اعتبار دائن و بستانکار، طلب و به اعتبار مدیون و بدهکار دین می‌گویند.

۳ - ۴ - حق مالی: حقی است که شخص نسبت به مال پیدا می‌نماید و دارای ارزش اقتصادی بوده و موضوع معاوضه و داد و ستد قرار می‌گیرد.

۳ - ۵ - حق عینی: حقی است که شخص به عین مال پیدا می‌نماید مثل حق مالکیت، حق ارتفاق و حق انتفاع، حق وثیقه، حق تحجیر و حق شفعه.

۳ - ۶ - حق دینی: حقی است که شخص بر شخص دیگری پیدا می‌کند و دارنده این حق می‌تواند شخص دیگر را ملزم به انجام فعل و یا ترک فعل نماید.

۳ - ۷ - حق غیر عینی: حقی است که بر عین مال نیست لکن دارای ارزش اقتصادی است مانند خیارات در معاملات.

از جمله خصوصیات حقوق مالی این است که قابل انتقال، اسقاط و اعراض می‌باشند.

اسلامی، واجد وصف مجرمانه و مستوجب مجازات تعزیری نیز می‌تواند باشد.

کلید واژگان:

هزینه دادرسی - دعوی مالی، مال غیر منقول، بهای خواسته، ارزش معاملاتی

در ماده ۱۱ قانون مدنی ایران اموال به منقول و غیر منقول تقسیم شده و بنا به تعریف ماده ۱۲ این قانون، مال غیر منقول مالی است که نتوان آن را جابه‌جا کرد به نحوی که در صورت جا به جایی یا به خود مال و یا به محل آن آسیب وارد می‌شود. فرد اجلای مال غیر منقول عبارتست از اراضی، ابنیه و آسیا و هر چیزی که در بنا منصوب است و عرفاً جزء بنا محسوب می‌شود (ماده ۱۳ قانون مدنی).

به حکم مادتين ۱۵ و ۱۶ همان قانون، قانون‌گذار ثمره و حاصل را نیز مادامی که چیده یا درو نشده و هنوز بر روی درخت یا بر روی زمین زراعی می‌باشد و مطلق اشجار و شاخه‌های آن و نهال و قلمه را مادامی که بریده و کنده نشده باشد، غیر منقول معرفی می‌کند.

به موجب ماده ۱۸ قانون مدنی، حق انتفاع از اشیاء غیر منقوله مانند حق عمری و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر از قبیل حق العبور و حق المجری و دعاوی راجعه به اموال غیر منقوله از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن تابع اموال غیر منقول اعلام شده است.

همچنین وفق ماده ۲۲ قانون مذکور، مصالح بنایی از قبیل سنگ و آجر و غیره مادامی که در بنا به کار رفته و جدا نشده، داخل در غیر منقول است.

۴ - بهای خواسته:

مطابق ماده ۶۱ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاه‌های عمومی و انقلاب؛ بهای خواسته از نظر هزینه دادرسی و امکان تجدیدنظرخواهی همان مبلغی است که در دادخواست قید شده، مگر این که قانون ترتیب دیگری معین کرده باشد. شق «د» بند ۱۲ ماده ۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و... (الخ) مصوب ۱۳۷۳ ترتیب دیگری را برای محاسبه وصول هزینه دادرسی دعاوی مالی غیر منقول و خلع ید از اعیان غیر منقول مقرر داشته آنجا که آمرانه، «ارزش معاملاتی» - و نه بهای خواسته - را مأخذ قرار داده است.

البته ترتیب تعیین بهای خواسته نیز در ماده ۶۲ قانون آیین دادرسی مدنی معین و معلوم است:

« ۱ - اگر خواسته پول رایج ایران باشد، بهای آن عبارت است از مبلغ مورد مطالبه، و اگر پول خارجی باشد، ارزیابی آن به نرخ رسمی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در تاریخ تقدیم دادخواست بهای خواسته محسوب می‌شود.»

۲ - در دعوای چند خواهان که هر یک قسمتی از کل را مطالبه می‌نماید بهای خواسته مساوی است با حاصل جمع تمام قسمت‌هایی که مطالبه می‌شود.

۳ - در دعاوی راجع به منافع و حقوقی که باید در مواعد معین استیفا و یا پرداخت شود، بهای خواسته عبارت است از حاصل جمع تمام اقساط و منافعی که خواهان خود را ذی حق در مطالبه آن می‌داند. در صورتی که حق نامبرده محدود به زمان معین نبوده و یا مادام‌العمر باشد بهای خواسته مساوی است با حاصل جمع منافع ده سال یا آنچه را که ظرف ده سال باید استیفا کند.

۴ - در دعاوی راجع به اموال، بهای خواسته مبلغی است که خواهان در دادخواست معین کرده و خوانده تا اولین جلسه دادرسی به آن ایراد و یا اعتراض نکرده مگر اینکه قانون ترتیب دیگری معین کرده باشد.

و بالاخره در ماده ۶۳ همان قانون - که ناظر به بند ۴ ماده ۶۲ پیش گفته است - مقرر شده: «چنانچه نسبت به بهای خواسته بین اصحاب دعوا اختلاف حاصل شود و اختلاف مؤثر در مراحل بعدی رسیدگی باشد، دادگاه قبل از شروع رسیدگی با جلب نظر کارشناس، بهای خواسته را تعیین خواهد کرد.»

بالتیجه در دعاوی مالی راجع به اموال غیر منقول - به استثناء دعاوی مشمول بند ۳ ماده ۶۲ قانون فوق‌الذکر - اصل بر اختیار خواهان در تعیین بهای خواسته است و این اختیار صرفاً با حق ایراد و اعتراض خوانده تا اولین جلسه دادرسی مقید شده و لا غیر، آن هم مشروط بدان که اختلاف مؤثر در مراحل بعدی رسیدگی باشد.

۵ - ارزش معاملاتی:

۵ - ۱ - به حکم ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶، ارزش معاملاتی املاک که در بعضی قوانین از آن به قیمت معاملاتی، ارزش منطقه ای و یا قیمت منطقه ای و گاهی قیمت منطقه بندی یاد شده، همان است که از سوی کمیسیون تقویم املاک متشکل از هفت عضو؛ در تهران مرکب از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی و سازمان ثبت اسناد و املاک و سه نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک به معرفی شورای شهر و در شهرستان‌ها متشکل از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور مالیاتی، مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آن‌ها و سه نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک به معرفی شورای شهر (و در بخش و روستاهای تابعه، به معرفی شورای بخش)، تعیین می‌گردد.

این کمیسیون که سالی یک‌بار تشکیل می‌شود مکلف است:
الف: قیمت اراضی شهری را با توجه به آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده و موقعیت جغرافیایی (شبکه بندی زمین، نوع خاک و خدمات تحت‌الارضی و آب و هوا و ارتفاع) و وضعیت حقوقی (مشاع بودن، نوع

مالکیت از لحاظ جاری بودن یا داشتن دفترچه مالکیت و استیجاری بودن) و خدمات شهری (آب، برق، تلفن، گاز، بهداشت، آموزش و پرورش، شبکه حمل و نقل شهری و سایر خدمات) و میزان مساحت و تراکم جمعیت و تراکم ساخت و موقعیت ملک از لحاظ قرار داشتن در مناطق تجاری و صنعتی و مسکونی و آموزشی و یا مختلط و به طور کلی نوع کاربری اراضی و دسترسی‌ها به فضای سبز و مراکز خرید و کیفیت شوارع از نظر حمل و نقل و عبور و مرور؛

ب: قیمت زمین‌های کشاورزی و روستایی را علاوه بر رعایت موارد مذکور در بند (الف) فوق، فاصله تا شهر، نوع محصول و قیمت آن‌ها، نوع خاک و میزان آب و داشتن قابلیت برای کشت مکانیزه و وضعیت طبیعی زمین و داشتن جاده و نوع جاده و فاصله تا جاده‌های اصلی و مواردی که مالکین عرصه و اعیان و اشجار باغات متفاوت باشند؛

ج: قیمت ساختمان را با توجه به نوع مصالح (اسکلت فلزی یا بتون‌آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی و خدماتی و غیره) و نوع مالکیت از نظر عرصه و اعیان، تعیین نماید.

ارزش معاملاتی تعیین شده پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک لازم‌الاجرا بوده و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

بدیهی است مصوبات این کمیسیون قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری خواهد بود.

۵ - ۲ - ارزش معاملاتی املاک که به ترتیب فوق تقویم می‌گردد، به حکم قانون‌گذار، در موارد ذیل به عنوان مأخذ وصول حقوق دولتی اعلام شده است:

- حق الثبت ملک در دفتر املاک موضوع مواد ۱۱، ۱۲، ۱۱۹ قانون ثبت اسناد و املاک (بند س ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳)؛

- حق الثبت معاملات و انتقالات موضوع ماده ۱ قانون وصول ... در مورد املاک (بند ع ماده ۱ همان قانون)؛

- دعاوی مالی غیر منقول و خلع ید از اعیان غیر منقول (شق د بند ۱۲ ماده ۳ همان قانون)؛

- مالیات بر ارثیه غیر منقول (ماده ۳۲ قانون مالیات‌های مستقیم)؛

- مالیات اجاره داری املاک (تبصره ۲ ماده ۵۴ همان قانون)؛

- مالیات نقل و انتقال قطعی املاک (ماده ۵۹ همان قانون)؛

- مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش ساختمانهای نوساز (ماده ۷۷ همان قانون)؛

- مالیات بر درآمد اتفاقی اعم از آنکه بلاعوض، ناشی از معاملات محاباتی، جایزه و غیر آن باشد در مورد املاک (مادتین ۱۱۹ و ۱۲۰ همان قانون)؛
- حق التفکیک املاک (ماده ۱۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک) و ...
- در مطالعه تاریخی قوانین به موارد دیگری از این دست بر می‌خوریم که صرف‌نظر از اعتبار یا نسخ قوانین مربوطه، جهت اطلاع از سابقه ذکر می‌شوند:
- _ آیین نامه اجرایی ماده ۶ قانون تعدیل و تثبیت اجاره بها مصوب ۱۳۵۲؛
- قانون معاملات زمین مصوب ۱۳۵۴؛
- قانون تثبیت نسبی بهای زمین و جلوگیری از افزایش نامتناسب آن مصوب ۱۳۵۷؛
- آیین نامه اجرایی تبصره ماده یک قانون قرارداد اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید انتخاب متولیان اماکن متبرکه مذهبی و مساجد مصوب ۱۳۵۸؛
- آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون نحوه واگذاری و احیاء اراضی مصوب ۱۳۵۸؛
- لایحه قانونی نحوه محاسبه هزینه های بالاسری و خدمات آماده سازی زمین و تأسیسات زیربنایی اراضی واگذاری از طرف سازمان عمران اراضی شهری مصوب ۱۳۵۹؛
- قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰؛
- تصویب نامه در خصوص تعیین قیمت منطقه ای اراضی و املاک مبنای عوارض نوسازی مصوب ۱۳۶۲؛
- قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب ۱۳۶۵؛
- آیین نامه اجرایی قانون فروش خانه های سازمانی مصوب ۱۳۶۶؛
- قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶؛
- قانون مالیات تعاون ملی برای بازسازی مصوب ۱۳۶۷؛
- آیین نامه اجرایی قانون اصلاح مواد یک، دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱؛
- آیین نامه اجرایی تبصره ۵ ماده ۳۴ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۷۵؛
- آیین نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شوراهای اسلامی شهر، بخش و شهرک مصوب ۱۳۷۸؛
- ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

مصوب ۱۳۷۹؛

- دستورالعمل ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرحهای کشاورزی تولیدی و غیر کشاورزی مصوب ۱۳۸۷؛

- تصویب نامه در خصوص نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل، زمین، واحد مسکونی، تجاری، اداری و ... توسط اشخاص بیش از دو بار در سال مشمول قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۸؛

- قانون اصلاح بعضی از مواد قانون دعاوی اشخاص علیه دولت راجع به املاک و الحاق چند ماده به قانون مذکور؛

۳-۵- مطابق تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری (اصلاحی) ۱۳۵۸/۷/۱، مأخذ محاسبه جرایم تخلفات مصرح در این ماده که عبارتند از ساخت اضافه بنای زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی، تجاری، صنعتی و اداری و از بین بردن فضای پارکینگ، آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان مصوب انجمن شهر است که سالی یکبار قابل تجدید نظر می‌باشد.

۴-۵- برابر آراء صادره از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، دیوان محاسبات کشور و شورای عالی قضایی، هر کجا از این معیار انحرافی صورت پذیرفته، به علت مغایرت با نصوص صریح قانونی از آن رفع اثر بعمل آمده است:

۴-۵-۱- رأی شماره ۱۴۵-۱۳۸۲/۲/۱۵- هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در کلاس ۳۶۲/۸۰

مقدمه: شاکی (آقای علیرضا شجاعی فرد) طی دادخواست تقدیمی اعلام داشته: «قانون‌گذار در بند الف ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳، ضمن اصلاح ماده ۱۲۳ قانون ثبت و همچنین اصلاح بند الف تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲، تعرفه ثبت اسناد تا ۴۰ میلیون ریال را ۳۰ در هزار و مازاد بر ۴۰ میلیون ریال را ۵۰ در هزار تعیین نموده و در بند ع همان ماده مبنای وصول حق الثبت در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین شده است. همچنین در قسمت اخیر بند ب از ردیف ۱۲ ماده ۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، در دعاوی مالی غیر منقول و خلع ید از اعیان غیر منقول، هزینه دادرسی را مطابق ارزش معاملاتی هر منطقه تعیین نموده است؛ لذا مشخص است که هدف قانون‌گذار در تعیین ارزش منطقه بندی مبنای قرار دادن محاسبه حقوق دولتی و هزینه دادرسی و حق الثبت تنظیم اسناد و حتی وصول مالیات نقل و انتقال املاک و سرقفلی بوده است کما اینکه وفق ماده ۸ و ۱۱ اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۷۱، مبنای وصول مالیات نقل و انتقال

املاک و سرقفلی، ارزش معاملاتی و ارزش واگذاری محل می‌باشد. کانون سردفتران و دفترتاران طی بند ۳ بخشنامه شماره ۱۰/۳۷۰۹۷ مورخ ۱۳۷۹/۱۱/۲۵ و برخلاف مواد قانونی مذکور و به استناد بخشنامه شماره ۳۴/۱۰۶۸۷ مورخ ۱۳۷۹/۱۰/۲۸ اداره کل امور اسناد و سردفتران اعلام نموده که، مبنای وصول حق الثبت، مبلغ مندرج در حکم یا مبیعه نامه و یا ارزیابی که مورد حکم واقع شده می‌باشد مگر اینکه این مبلغ کمتر از قیمت منطقه بندی باشد که در آن صورت مبنای وصول حق الثبت قیمت منطقه بندی خواهد بود. بدیهی است چنانچه هدف قانون‌گذار، تعیین حداقل قیمت منطقه بندی جهت وصول حق الثبت در اسناد و معاملات می‌بود صراحتاً در متن بند (ع) ماده یک قانون فوق تصریح می‌شد که اینک در بند (س) همان قانون در مورد ثبت ملک در دفترتاران، املاک، ملاک محاسبه حق الثبت (حداقل) قیمت منطقه بندی تعیین شده است؛ لذا با توجه به بخشنامه فوق‌الذکر کانون سردفتران، چنانچه خریدار ملکی پس از طی مراحل و صرف وقت موفق به اخذ رأی از دادگاه مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی گردد، مبالغ سنگینی به عنوان حق الثبت تنظیم سند باید بپردازد که این مجازات دیگری است که بر اثر تخلف فروشنده باید خریدار تحمل نماید، لذا چون تفسیر قانون از وظایف مجلس شورای اسلامی است و بخشنامه کانون سردفتران حتی با تأیید و موافقت سازمان ثبت فاقد وجهه قانونی است و در هر صورت با درج هر مبلغی در سند و با توجه به بند (ع) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳، حق الثبت اسناد باید طبق ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت دارایی محاسبه و اخذ شود. استدعای لغو بند ب دستورالعمل اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت را دارد. «

مدیر کل دفتر حقوقی و امور بین‌الملل سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره ۱۱/۹۴۵۴ مورخ ۱۳۸۱/۱۱/۱۵ مبادرت به ارسال تصویر نامه شماره ۳۴/۱۳۲۷۷ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۲۹ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت نموده است. در این نامه آمده، بند (ع) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ به صورت کلی و به طور معمول بیان شده و در حال حاضر هم بر طبق آن عمل می‌شود لکن در مواردی که موضوع را خارج از حکم بند مزبور قرار می‌دهد، «اصول کلی» ماده ۱۲۳ قانون ثبت و بند الف ماده یک قانون فوق‌الذکر حاکم است. بدین توضیح: در مواقعی که قیمت ملک، در حکم دادگاه (بر اساس مبیعه نامه) و یا بر اساس ارزیابی و مزایده (با تنظیم صورت مجلس) و یا بر طبق محتویات پرونده و با تجویز قانونی حسب مورد مشخص گردیده، نادیده گرفتن این قیمت بر خلاف قانون اجرای احکام مدنی و قانون ثبت و قانون مدنی و آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء است. با التفات به مراتب نظریه مورخ ۱۳۷۹/۷/۲۳ مدیران و مشاوران سازمان

ثبت (که مستند صدور بخشنامه شماره ۳۷۰۹۷-۱۰ مورخ ۱۳۷۹/۱۱/۲۷ کانون سردفتران و دفتر یاران قرار گرفته) نه تنها در جهت عدل و انصاف صورت گرفته، بلکه نظر مزبور در جهت اجرای صحیح قانون و جلوگیری از تضییع حقوق دولت و صدور دستورالعمل واحد بوده است در نتیجه موردی برای تقدیم دادخواست شاکی نمی‌باشد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام والمسلمین دری نجف آبادی و با حضور روسای شعب بدوی و روسا و مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رای می‌نماید:

«به صراحت بند (ع) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳، مبنای وصول حق الثبت اسناد در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین شده است. بنابراین بند ب بخشنامه شماره ۳۴/۱۰۶۸۷ مورخ ۱۳۷۹/۱۰/۲۸ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که مبنای وصول حق الثبت را مبلغ مندرج در حکم یا مبیعه نامه و یا ارزیابی، مورد حکم قرار داده است مخالف حکم صریح مقنن و خارج از حدود اختیارات مرجع مذکور در وضع مقررات دولتی تشخیص داده می‌شود و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.»

۵ - ۴ - ۲ - رأی شماره ۱۴۵ مورخ ۱۳۸۲/۴/۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در کلاسه ۳۶۲/۸۰

«به صراحت بند (ع) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳، مبنای وصول حق الثبت اسناد در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین شده است بنابراین بند ب بخشنامه شماره ۳۴/۱۰۶۸۷ مورخ ۷۹/۱۰/۲۸ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که مبنای وصول حق الثبت را مبلغ مندرج در حکم یا مبیعه نامه و یا ارزیابی مورد حکم قرار داده است، مخالف حکم صریح مقنن و خارج از حدود اختیارات مرجع مذکور در وضع مقررات دولتی تشخیص داده می‌شود و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.»

۵ - ۴ - ۳ - رأی شماره ۳۴ مورخ ۱۳۶۴/۱۰/۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در کلاسه ۶۳/۶۲

«... چون مفاد بخشنامه شماره ۳۷۲۶/۲۱۹/۲۹ مورخ ۱۳۶۱/۲/۱۶ وزارت امور اقتصادی و دارایی (جهت یکنواخت کردن قیمت‌های منطقه ای) با وجود تبصره ۲ ماده ۲۳ قانون مالیات‌های مستقیم در مورد وظایف کمیسیون تقویم املاک وضع ضابطه نموده و از محدوده اجرایی خارج و

مبادرت به قانون‌گذاری کرده است لذا صدور این بخشنامه یا دستورالعمل مخالف صریح تبصره ۲ ماده ۲۳ قانون فوق‌الاشعار و خارج از صلاحیت مقامات اجرایی می‌باشد. مستنداً به ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری، بخشنامه یا دستورالعمل مزبور ابطال می‌گردد.»

۵ - ۴ - ۴ - رأی شماره ۱۷۵۸۷۷-۱/۷۵۸۷۷-۱۳۷۴/۱۲/۲۸ هیأت عمومی دیوان محاسبات کشور

«از آنجا که در ماده ۱۱ اصلاحی موادی از قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ تصویب شده در تاریخ ۱۳۷۱/۲/۷، نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و همچنین حق واگذاری محل به مأخذ ارزش معاملاتی حق واگذاری محل در تاریخ انتقال از طرف مالکین عین یا صاحبان حق، به شرح ذکر شده در ماده مذکور مشمول مالیات می‌باشد بنابراین دریافتی فروشنده از محل نقل و انتقال قطعی املاک (حتی در مواردی که طرف معامله دستگاه‌های دولتی باشند) ملاک تعیین درآمد مشمول مالیات نمی‌باشد.»

۵ - ۴ - ۵ - رأی شماره ۲۱۰-۱۳۸۷/۴/۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در کلاسه ۱۳۵/۸۷

«... همان طور که در رأی وحدت رویه شماره ۴۲-۱۳۷۸/۲/۲۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز تصریح شده است، ماده صد قانون شهرداری و تبصره‌های آن به ویژه در قسمت اخیر تبصره ۱۱ ماده مزبور در باب جواز تجدیدنظر در میزان ارزش معاملاتی ساختمان در هر سال و اصول مسلم حقوقی، مفید لزوم تعیین جریمه تخلفات ساختمانی به مأخذ ارزش معاملاتی ساختمان در تاریخ وقوع تخلفات که تحقق آن از طریق بررسی و در صورت لزوم جلب نظر کارشناس متخصص در زمینه قدمت ساختمان و تاریخ وقوع تخلف ساختمانی میسر است ...»

۵ - ۴ - ۶ - نظریه مورخ ۱۳۶۳/۶/۱۳ شورای عالی قضایی:

«جریمه تبصره ۴ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها اصلاحی سال ۱۳۵۸ بر مبنای ارزش معاملاتی باید تعیین شود و دادگاه مجاز به تعیین آن بر اساس قیمت روز که کمتر یا زیاده‌تر از ارزش معاملاتی باشد نیست.»

۵ - ۵ - به حکم ماده ۶۰۰ قانون مجازات اسلامی که مقرر داشته: «هر یک از مسئولین دولتی و مستخدمین و مأمورینی که مأمور تشخیص یا تعیین یا محاسبه یا وصول وجه یا ملی به نفع دولت است برخلاف قانون یا زیاده از مقررات قانونی اقدام و وجه یا مالی اخذ یا امر به اخذ آن نماید به حبس از دو ماه تا یک سال محکوم خواهد شد. مجازات مذکور در این ماده در مورد مسؤولین و مأمورین شهرداری نیز مجری است و در هر حال آنچه بر خلاف قانون و مقررات اخذ نموده است به ذی‌حق مسترد می‌گردد.» اخذ یا امر به اخذ هزینه دادرسی دعاوی مالی راجع به اموال غیر منقول و خلع ید از اعیان غیر منقول زیاده بر ارزش معاملاتی زمین

و ساختمان مصوبه کمیسیون ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم جرم و مستوجب مجازات است.

بدیهی ست امر غیر قانونی آمر قانونی هم این عمل را توجیه نخواهد کرد بدین معنا که مدیران دفاتر و مسؤولین صندوق تمبر و سایر مأمورین وصول هزینه دادرسی نمی‌توانند به عذر تاسی از دستور قاضی دادگاه، برای گریز از عواقب امر استناد جویند.

۵ - ۶ - آخرین تقویم ارزش معاملاتی املاک واقع در محدوده شهرستان مشهد و بخش‌های تابعه در تاریخ ۱۳۸۸/۱۲/۴ به تصویب کمیسیون ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم رسیده و از تاریخ ۱۳۸۹/۱/۵ لازم‌الاجرا گردیده و دفترچه آن از طریق اداره امور مالیاتی خراسان رضوی به مراجع ذی‌ربط و مأمورین وصول درآمدهای دولت ابلاغ شده است.

به موجب این مصوبه، ارزش معاملاتی عرصه و اعیان املاک واقع در شهر مشهد - منقسم به ۷۳ بلوک - و حومه آن شامل ملک آباد، جاده های منتهی به شهر مشهد، شهرک‌ها و نیز شهرک‌های صنعتی مشهد، روستاهای بخش‌های مرکزی، رضویه و احمدآباد، شهر جدید بینالود و املاک مزروعی جداگانه و به تفصیل، تقویم شده است.

مطابق ضوابط اجرایی لازم‌الرعایه این دفترچه:

الف - ارزش عرصه املاک غیر زراعی و غیر بایر به شرح زیر قابل محاسبه می‌باشد:

- تا ۱۰۰۰ متر مربع برابر ارزش معاملاتی؛

- تا ۲۰۰۰ متر مربع نسبت به مازاد بر ۱۰۰۰ متر مربع از مآخذ ۹۰ درصد ارزش معاملاتی؛

- تا ۴۰۰۰ متر مربع نسبت به مازاد بر ۲۰۰۰ متر مربع از مآخذ ۸۰ درصد ارزش معاملاتی؛

- مازاد بر ۴۰۰۰ متر مربع از مآخذ ۷۵ درصد ارزش معاملاتی؛

الف - ۱ - ارزش معاملاتی هر ملک با توجه به عرض خیابان یا کوچه ای تعیین می‌شود، که ورود به ملک از آنجا صورت می‌گیرد.

الف - ۲ - در محاسبه ارزش املاکی که دارای دو بر، یا بیشتر می‌باشند، بالاترین ارزش معبر مربوط ملاک عمل خواهد بود.

الف - ۳ - املاکی که در دور برگردانها واقع شده‌اند، عرض ممر آنها، ممر خیابانی است که از آن منتهی شده‌اند.

الف - ۴ - ارزش معاملاتی املاک واقع در خیابان‌هایی که می‌باید بر اساس طرح شهر داری تعریض شوند، در صورتی بر مبنای عرض جدید محاسبه می‌شوند که این تعریض در خیابان مربوطه انجام شده باشد.

الف - ۵ - ارزش املاک واقع در میدانی که در بلوک مربوطه برای آن ارزش خاصی تعیین نشده است برابر بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشعب می‌شود.

الف - ۶ - ارزش املاک واقع در سراها، پاساژها و کاروانسراهای منشعب

از هر خیابان، کوچه یا بازار که در بلوک‌های مربوطه برای آن ارزش خاص تعیین نشده است برابر با ارزش همان خیابان، کوچه یا بازار منظور شود. الف - ۷ - ارزش عرصه املاکی که دارای راه عبور مستقلی نبوده و حق عبور از ملک مجاور را دارند، برابر ۶۰ درصد ارزش معبری است که راه عبور ملک مورد نظر از آن منشعب می‌شود.

ب - ارزش عرصه و املاک زراعی و بایر به شرح زیر قابل محاسبه می‌باشد:

ب - ۱ - ارزش اراضی زراعی دارای آب که در داخل محدوده شهر واقع شده‌اند:

- تا ۱۰۰۰ متر مربع برابر ارزش معاملاتی؛

- تا ۲۰۰۰ متر مربع نسبت به مازاد بر ۱۰۰۰ متر مربع از مأخذ ۸۰ درصد ارزش معاملاتی؛

- تا ۴۰۰۰ متر مربع نسبت به مازاد بر ۲۰۰۰ متر مربع از مأخذ ۷۰ درصد ارزش معاملاتی؛

- مازاد بر ۴۰۰۰ متر مربع از مأخذ ۵۰ درصد ارزش معاملاتی.

ب - ۲ - ارزش اراضی زراعی بدون آب که در داخل محدوده شهر واقع شده‌اند:

- تا ۱۰۰۰ متر مربع برابر ارزش معاملاتی؛

- تا ۲۰۰۰ متر مربع نسبت به مازاد بر ۱۰۰۰ متر مربع از مأخذ ۷۰ درصد ارزش معاملاتی؛

- تا ۴۰۰۰ متر مربع نسبت به مازاد بر ۲۰۰۰ متر مربع از مأخذ ۶۰ درصد ارزش معاملاتی؛

- مازاد بر ۴۰۰۰ متر مربع از مأخذ ۴۰ درصد ارزش معاملاتی؛

ب - ۳ - ارزش اراضی بایر که در داخل محدوده شهر واقع شده‌اند:

- تا ۱۰۰۰ متر مربع برابر ارزش معاملاتی؛

- تا ۲۰۰۰ متر مربع نسبت به مازاد بر ۱۰۰۰ متر مربع از مأخذ ۸۵ درصد ارزش معاملاتی؛

- تا ۴۰۰۰ متر مربع نسبت به مازاد بر ۲۰۰۰ متر مربع از مأخذ ۷۵ درصد ارزش معاملاتی؛

- مازاد بر ۴۰۰۰ متر مربع از مأخذ ۶۵ درصد ارزش معاملاتی.

ب - ۴ - ارزش آن دسته از املاک زراعی و بایر که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند برابر ۷۵ درصد ارزش معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می‌شود.

ج - ارزش اعیانی:

ج - ۱ - برای محاسبه ارزش اعیانی املاک، ۵ درصد بالاترین ارزش هر متر مربع عرصه معبر مربوطه (که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است) به قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول ارزش‌های ساختمان‌ها اضافه و مبنای محاسبه ارزش هر متر مربع اعیانی قرار می‌گیرد.

ج - ۲ - در ساختمانهای مسکونی و اداری دارای آسانسور که بیش از ۴ طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) می‌باشد، به ارزش اعیانی هر یک از طبقات پنجم به بالا که مطابق بند ۱ فوق تعیین می‌گردد، ۵ درصد اضافه می‌شود.

ج - ۳ - املاک تجاری با افزایش ۱۰ درصد، صنعتی ۵ درصد و اداری و خدماتی ۲ درصد به ارزش اعیانی که مطابق بند ۱ فوق تعیین می‌گردد، محاسبه می‌شود.

ج - ۴ - زیر زمین و پیلوت‌های غیر مسکونی که به عنوان انبار و یا محل تأسیسات و پارکینگ اتومبیل (غیرتجاری) مورد استفاده قرار می‌گیرد معادل ۵۰ درصد ارزش اعیانی که مطابق بند ۱ فوق تعیین می‌گردد، محاسبه می‌شود.

ج - ۵ - در محاسبه ارزش اعیانی املاک، مشاعات ساختمان جزء اعیانی محسوب نمی‌شود.

ج - ۶ - به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبته) تا سقف ۲۰ سال، نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی، ۲ درصد از ارزش اعیانی که مطابق بندهای فوق تعیین می‌گردد، کسر می‌شود.

ج - ۷ - ارزش اعیانی ساختمان‌ها، سالن‌ها و کارگاه‌های نیمه تمام به شرح ذیل تعیین می‌گردد. ضمناً املاکی که دارای دو یا چند طبقه می‌باشند، ارزش اعیانی هر طبقه بر اساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل شش‌گانه ذیل محاسبه می‌گردد:

مرحله رسیدگی مورد نظر	هزینه دادرسی بر مآخذ ارزش معاملاتی به مبلغ ریال ۱۴,۹۸۲,۴۰۰	هزینه دادرسی بر مآخذ بهای خواسته مقوم به مبلغ ریال ۵۱,۰۰۰,۰۰۰	هزینه دادرسی بر مآخذ ارزش واقعی مبیاعه نامه به مبلغ ریال ۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰
بدوی	ریال ۲۴۹,۶۴۸	ریال ۹۷۰,۰۰۰	ریال ۳۸,۰۰۰,۹۵۰
تجدید نظر	ریال ۴۴۹,۹۷۲	ریال ۱,۵۳۰,۰۰۰	ریال ۵۸,۵۰۰,۰۰۰
فرجام	ریال ۴۹۹,۲۹۶	ریال ۱,۹۴۰,۰۰۰	ریال ۷۷,۹۰۰,۰۰۰

ج - ۸ - ارزش ساختمان‌ها

به عنوان مثال هزینه دادرسی دعوی تسلیم مبیع (یک دستگاه آپارتمان مسکونی به مساحت ۱۳۰ مترمربع، با قدمت ۱۵ سال ساخت، واقع در طبقه هفتم یک مجتمع هشت طبقه - روی پیلوت - دارای آسانسور که در یک قطعه زمین به مساحت ۲۴۰ مترمربع با اسکلت فلزی احداث شده و در یکی از کوچه‌های فرعی خیابان بابک - احمدآباد - مشهد واقع است)، باید به ترتیب زیر محاسبه و وصول شود:

مرحله ساخت	درصد از کل ارزش اعیانی
پی کنی و پی سازی	٪۵
اسکلت	٪۲۵
اسکلت و سقف	٪۳۰
اتمام سفت کاری	٪۴۰
اجرای تأسیسات مکانیکی (لوله کشی آب سرد و گرم و ...)	٪۵۰
نازک کاری (سفید کاری، موزائیک فرش، کف سازی و کاشی کاری)	٪۸۰

- ارزش معاملاتی عرصه: عبارتست از ۳۰ مترمربع (سهم العرصه آپارتمان) ضرب در ۶۸۰۰ ریال (ارزش معاملاتی هر متر مربع زمین در کوچه های ۸ تا ۱۲ متری نشانی فوق برابر بند ۵۰ بلوک ۴۱ دفترچه) که برابر است با ۲۰۴،۰۰۰ ریال؛

- ارزش معاملاتی اعیان: عبارتست از ۱۳۰ متر مربع ضرب در ۱۶۰،۰۰۰ ریال (ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان از نوع اسکلت فلزی)، به علاوه ۱،۵ درصد افزایش بابت وقوع در طبقه چهارم به بعد، منهای ۳۰ درصد بابت قدمت ۱۵ ساله ساختمان و به علاوه ۵ درصد بند ج - ۵ (۵ درصد ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه مربوطه ضرب در مساحت اعیان) که برابر است با ۱۴،۸۲۲،۶۰۰ ریال؛

حاصل جمع ارزش معاملاتی سهم العرصه و اعیان آپارتمان مورد بحث برابر است با: ۱۵،۰۲۶،۶۰۰ ریال که به ۱۵،۰۲۶،۰۰۰ ریال گرد می‌شود.

بر این مأخذ هزینه دادرسی تا ۱۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال ارزش معاملاتی از قرار ۱،۵ درصد معادل ۱۵۰،۰۰۰ ریال و مازاد بر ۱۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال از قرار ۲ درصد معادل ۵۲۰،۰۰۰ ریال و در نتیجه هزینه دادرسی قانونی مرحله بدوی دعوی ۵۲۰،۰۰۰ ریال، مرحله تجدید نظر آن ۴۵۰،۷۸۰ ریال و مرحله فرجام همین دعوی ۵۰۱،۰۶۴ ریال خواهد بود که البته این ارقام بدون احتساب بهای اوراق، هزینه ورودی دادخواست و هزینه مأمورین بدرقه می‌باشد.

حال اگر هزینه دادرسی همین دعوی بجای مأخذ ارزش معاملاتی، بر مأخذ بهای خواسته - که عمدتاً برای خروج از صلاحیت شورای حل اختلاف و شمول صلاحیت دادگاه عمومی نسبت بدان، پنجاه و یک میلیون ریال تقویم می‌شود - و یا به مأخذ ارزش واقعی مندرج در

مبايعه نامه مستند دعوی محاسبه و وصول شود با هزینه ای گزاف مواجه خواهیم شد

اقامه دعوی تقابل، ورود و جلب ثالث در اثناء رسیدگی به دعوی اصلی از یکسو و دعوی اعتراض ثالث و اعاده دادرسی پس از قطعیت حکم نیز محتمل است که بالتبع مشمول زیاده محاسبه و وصول شود.

ردیف	نوع ساختمان	ارزش هر متر به ریال
۱	ساختمانهای اسکلت بتون (ستون، دیوار و سقف) به جز موارد ردیف ۶	۱۸۰،۰۰۰
۲	ساختمانهای اسکلت فلزی یا ترکیبی با بتون به جز موارد ردیف ۷	۱۶۰،۰۰۰
۳	ساختمانهای بهره‌مند از فن آور نوین ساخت (نیو تکنیک، تری دی پانل و ...) به جز موارد ردیف ۹	۱۴۰،۰۰۰
۴	ساختمانهای دیوار باربر (آجری) به جز موارد ردیف ۹	۱۰۰،۰۰۰
۵	سوله	۸۰،۰۰۰
۶	ساختمانهای تولیدی، صنعتی، کارگاه‌ها، انبارها، توقفگاه‌ها و پارکینگ‌ها (غیر از پارکینگ منازل) اسکلت بتون (ستون، دیوار و سقف)	۱۳۰،۰۰۰
۷	ساختمانهای تولیدی، صنعتی، کارگاه‌ها، انبارها، توقفگاه‌ها و پارکینگ‌ها (غیر از پارکینگ منازل) اسکلت فلزی یا ترکیبی با بتون	۱۱۰،۰۰۰
۸	ساختمانهای تولیدی، صنعتی، کارگاه‌ها، انبارها، توقفگاه‌ها و پارکینگ‌های (غیر از پارکینگ منازل) بهره‌مند از فن آوری نوین ساخت (نیو تکنیک، تری دی پانل و ...)	۱۰۰،۰۰۰
۹	ساختمانهای تولیدی، صنعتی، کارگاه‌ها، انبارها، توقفگاه‌ها و پارکینگ‌ها (غیر از پارکینگ منازل) دیوار باربر (آجری)	۷۰،۰۰۰
۱۰	سایر ساختمان‌ها	۵۰،۰۰۰

۵ - ۷ - بنا به مراتب چنانچه خواسته‌ی دعوی مالی راجع به مال غیر منقول یا خلع ید از عین غیر منقول از سوی خواهان به بهایی تقویم شود که رسیدگی بدان را در صلاحیت دادگاه عمومی قرار دهد (برای رسیدگی به این قبیل اختلافات در شورای حل اختلاف صرفاً مبلغ ۳۵۰۰۰ ریال اخذ می‌شود)؛ بهای خواسته، اختلافات راجعه و نتایج حاصله صرفاً بر صلاحیت مرجع رسیدگی کننده، قابلیت تجدیدنظر حکم صادره در دعوی و مرحله بعدی رسیدگی مؤثر است و هیچ‌گونه اثری بر محاسبه و وصول هزینه دادرسی که منحصرأ باید بر مأخذ ارزش معاملاتی املاک مصوب کمیسیون ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم محاسبه و وصول شود نخواهد داشت حتی اگر خواهان ارزش واقعی ملک را در دادخواست به عنوان بهای خواسته ذکر کرده باشد.

علاوه بر نص صریح شق «د» بند ۱۲ ماده ۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳، وحدت ملاک آراء صادره از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و دیوان محاسبات کشور و رویه قضایی نیز بر این امر صحه می‌گذارد لذا محاسبه و وصول هزینه دادرسی این قبیل دعاوی بر مأخذی بیش از ارزش معاملاتی اجتهاد در مقابل نص می‌باشد.

منابع:

- ۱- جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر؛ ترمینولوژی حقوق، کتابخانه گنج دانش، چاپ نهم، ۱۳۷۷.
- ۲- دفترچه ارزش معاملاتی املاک مشهد و بخش‌های تابعه، اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان خراسان رضوی
- ۳- مدنی، دکتر جلال‌الدین؛ آیین دادرسی مدنی، ۲ مجلد، کتابخانه گنج دانش.
- ۴- مکرّم، علی؛ بانک نرم افزاری اطلاعات قوانین کشور.
- ۵- پایگاه اینترنتی روزنامه رسمی کشور www.rooznamehrasmi.ir