



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه آرای هیات عمومی

1589.97	کلاسه پرونده:
آقای امید محمدی	شاکی:
ابطال تعرفه های شماره 7 و 9 از دفترچه عوارض محلی سال 1396 شورای اسلامی شهر گراش استان فارس از تاریخ تصویب در اجرای مقررات ماده 92 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392	موضوع:
سه شنبه 18 دی 1397	تاریخ رأی:
1933	شماره دادنامه:
<p>بسم الله الرحمن الرحيم شماره دادنامه: 1933 تاریخ دادنامه: 1397.10.18 شماره پرونده: 1589.97 مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری شاکی: آقای امید محمدی موضوع شکایت و خواسته: ابطال تعرفه های شماره 7 و 9 از دفترچه عوارض محلی سال 1396 شورای اسلامی شهر گراش استان فارس از تاریخ تصویب در اجرای مقررات ماده 92 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392</p>	

گردش کار: شاکی به موجب دادخواستی ابطال تعرفه های شماره 7 و 9 از دفترچه عوارض محلی سال 1396 شورای اسلامی شهر گراش استان فارس از تاریخ تصویب در اجرای مقررات ماده 92 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

" ریاست محترم دیوان عدالت اداری

با سلام و دعای خیر

احتراماً، اینجانب امید محمدی در جهت تبیین خواسته به استحضار آن عالی مقام می رساند، شورای اسلامی شهر گراش طی مصوبه ای تحت عنوان تعیین و وصول «عوارض تفکیک عرصه» - «عوارض تفکیک اعیان» - «هزینه

خدمات تفکیک اراضی تا 500 متر»، مبادرت به اخذ جواز به شهرداری گراش جهت اخذ وجوهی غیرقانونی از شهروندان مربوطه می نماید. مصوبه مذکور به نحو ذیل است:

الف) بخش اول: مصوبه مورد اعتراض «عوارض تفکیک عرصه» - «عوارض تفکیک اعیان» - «هزینه خدمات تفکیک اراضی تا 500 متر»،

عوارض تفکیک عرصه

تعرفه شماره 1-7) عوارض تفکیک عرصه به ازای هر مترمربع

ردیف

عنوان تعرفه عوارض

مأخذ و نحوه محاسبه عوارض (متر مربع)

1

مسکونی

5,P 1

2

تجاری

P 7

3

اداری - صنعتی - خدماتی

P 6

تعرفه شماره 2-7) عوارض تفکیک اعیانی به ازای هر مترمربع

ردیف

عنوان تعرفه عوارض

مأخذ و نحوه محاسبه عوارض (متر مربع)

مسکونی

5,P 5

2

تجاری

P 12

3

اداری - صنعتی - خدماتی

P 10

تعرفه شماره 9: هزینه خدمات تفکیک اراضی

ردیف

عنوان تعرفه عوارض

مأخذ و نحوه محاسبه عوارض (متر مربع)

1

مسکونی (اراضی تا 500 متر مربع)

P 20

2

تجاری (اراضی تا 500 متر مربع)

P 50

ب) دلایل اعتراض به مصوبه

شوراهای اسلامی شهر گراش طی مصوباتی تحت عنوان تعیین و وصول «عوارض تفکیک عرصه»، مبادرت به اخذ جواز به شهرداری جهت اخذ وجوهی غیرقانونی و غیر شرعی از شهروندان می نمایند. این در حالی است که با استناد به دلایل ذیل این مصوبه ها مغایر قوانین و مقررات می باشد:

تعرفه شماره 1-7- و 2-7- عوارض تفکیک عرصه و اعیان

1- مغایرت با آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

در ارتباط با عوارض تفکیک عرصه، بر اساس دادنامه های شماره 1387,4,9-218، 1389,1,20-459، 1389,11,4-492، 1391,5,16-275، 1391,9,13-621، 1391,9,20-627 و 1391,9,20-634 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، تعیین و دریافت عوارض تفکیک عرصه، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شوراهای اسلامی شهرها تشخیص داده شده است. با توجه به این که هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در آرای مشابه اخذ چنین وجوهی در شهرهای دیگر را خلاف قانون قلمداد کرده اصل عدالت و حفظ حقوق شهروندی نیز اقتضاء می کند وقتی اخذ عوارضی از شهروندان بخشی از این سرزمین که در مغایرت با قانون شناخته شده نمی توان اخذ همان وجه را از مردمان شهروندان دیگر جایز و قانونی قلمداد کرد چرا که این امر با اصل 20 و بند 14 اصل 3 قانون اساسی مبنی بر یکسانی افراد در برابر قانون، مغایر است.

ردیف

تاریخ

دادنامه

موضوع رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

مرجع تصویب کننده عوارض

.1

86,5,2

316

ابطال بند 63 مصوبه مورخ 79,10,6 شورای اسلامی شهر ارومیه مبنی بر اختصاص قسمتی از اراضی بایر به شهرداری به طور رایگان در زمان تفکیک اراضی مزبور

شورای اسلامی شهر ارومیه

.2

86,9,11

964

تبصره 2 بند (الف 2) دستورالعمل نحوه محاسبه درصد مربوط به تأسیسات شهری املاک و اراضی داخل محدوده خدماتی شهر کرمان به شماره 1774 مورخ 1380,10,18 مصوب جلسه مورخ 1380,8,14 شورای اسلامی شهر کرمان

شورای اسلامی شهر کرمان

.3

87,3,12

148

عدم صلاحیت شهرداری نسبت به تفکیک و افراز و عدم امکان طرف دعوا بودن آن در این خصوص و انحصار صلاحیت تفکیک و افراز نسبت به دادگاهها و ادارت ثبت اسناد

وحدت رویه

.4

87,4,9

ابطال مصوبات شورای اسلامی شهر شیراز مبنی بر اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به طور رایگان به عنوان بهای خدمات در بند 26 ماده 71 قانون شوراها

شورای اسلامی شهر شیراز

.5

87 4.2

209

سلب قسمتی از مالکیت افراد به عنوان مابه ازاء عوارض تفکیک فیزیکی املاک و مستحدثات و تملک آن به طور رایگان خلاف صریح حکم قانونگذار و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر است. (ابطال مصوبه 84.8.11 شورای اسلامی شهر اصفهان در زمینه اختصاص قسمتی از اراضی و مستحدثات اشخاصی به شهرداری به طور رایگان به عنوان عوارض تفکیک فیزیکی اراضی و املاک مذکور)

شورای اسلامی شهر اصفهان

.6

89.10.20

459

ابطال مصوبه چهل (پ) کمیسیون مورخ 1387.11.17 شورای اسلامی شهر قم

(مبنی بر اخذ چهل درصد قیمت منطقه‌ای با عنوان توافق یا بهای خدمات ناشی از تفکیک)

شورای اسلامی شهر قم

.7

89 11.4

492

اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان و یا وصول مبلغی به عنوان هزینه خدمات مذکور به منظور صدور پروانه احداث بنا خلاف قانون می‌باشد.

شورای اسلامی شهر خمین

.8

90 8.9

336

ابطال بندهای 3-4-16 طرح تفصیلی شهر کرمان و مصوبه شماره 1774-1380.10.18 شورای اسلامی شهر کرمان در آن قسمت که متضمن دریافت قسمتی از اراضی مورد تفکیک و یا افراز به عنوان تامین احتیاجات عمومی شهری است

شورای اسلامی شهر کرمان

9.

91,9.7

381

ابطال مصوبه شماره 7585.ش الف س مورخ 87.10.3 شورای اسلامی شهر شیراز در برقراری عوارض مالیات بر ارزش افزوده تفکیک و افراز اراضی

شیراز

10.

91,5.16

275

ابطال مصوبه یکصد و هفتاد و هفتمین جلسه شورای اسلامی شهر قم مورخ 1387.6.25 که متضمن دریافت قسمتی از اراضی مورد درخواست تفکیک است. (به عنوان عوارض بهای خدمات)

شورای اسلامی شهر قم

11.

91,9.13

621

ابطال مصوبه شماره 3106.2-ش-1383.7.18 شورای اسلامی شهر مشهد

(غیرقانونی بودن دریافت بخشی از اراضی اشخاص به عنوان عوارض تفکیک زمین)

شورای اسلامی شهر مشهد

12.

91,9.20

627

ابطال بخش (الف) و بندهای 1 الی 7 از بخش (ج) مصوبه شماره 5106-1383.11.8

(غیرقانونی بودن دریافت بخشی از اراضی اشخاص به عنوان عوارض تفکیک زمین)

شورای اسلامی شهر گرگان

13.

91,9.20

634

ابطال دستور العمل شماره 3628-1381.9.23 با موضوع اخذ عوارض تفکیک مجدد، مصوب جلسه 257 شورای اسلامی شهر گرگان

شورای اسلامی شهر گرگان

.14

92, 1.26

39

ابطال اطلاق بندهای 1 و 2 ماده 18 مصوبه تعیین عوارض محلی سال 1389 شورای اسلامی شهر اردبیل مبنی بر دریافت عوارض ناشی از تفکیک از این حیث که شامل اراضی کمتر از 500 متر مربع می شود.

شورای اسلامی شهر اردبیل

.15

93, 6.17

1018

ابطال قسمتهایی از تعرفه بهای خدمات شهرداری اراک مورد عمل از 1393.1.1

شورای اسلامی شهر اراک

.16

94, 9.10

1086

ابطال قسمتی از کد 1204 مصوبه مورخ 1383.11.3 شورای اسلامی شهر ماهدشت در مورد تعیین سرانه خدماتی در خصوص تفکیک اراضی

ماهدشت

.17

94, 12.18

1310

ابطال ماده واحده مصوبه شماره 4030 ش الف س-1386.11.14 و تبصره های 6 و 8 آن و مصوبه اصلاحی آن به شماره 8596-1387.11.8 از تاریخ تصویب

(ابطال عوارض تفکیک)

شورای اسلامی شهر شیراز

.18

95, 2.28

97

- ماده 22 از مصوبه شماره 388-11,12-1390 شورای اسلامی شهر گرگان در خصوص وضع عوارض برای تفکیک اعیانی اعم از مسکونی تجاری خدماتی اداری و سایر مغایر قانون است و ابطال می-شود
- شورای اسلامی شهر گرگان
- 19.
- 4.1 95
- 244
- بندهای 3 و 4 و 5 بخش 12 فصل دوم دفترچه عوارض و بهای خدمات سال 1394 شهرداری کرج در خصوص عوارض تفکیک عرصه از تاریخ تصویب مندرج در دفترچه عوارض و بهای خدمات سال 1394 شهرداری کرج، در حضور عضو شورای شهر کرج، منتج به نتیجه ابطال مصوبه از تاریخ تصویب
- شورای اسلامی شهر کرج
- 20.
- 5.19 95
- 342
- ابطال بند 1 ماده 17 تعرفه عوارض و بهای شهری در سال 1394 شورای اسلامی شهر گرگان
- (ابطال عوارض تفکیک عرصه موضوع ماده 101 قانون شهرداری در مورد اراضی با مساحت 500 متر کمتر)
- گرگان
- 21.
- 9.16 95
- 686 الی 695
- ابطال تعرفه عوارض شورای اسلامی شهرهای مختلف
- در خصوص وضع عوارض تفکیک (اعم از عرصه و اعیان)
- شهریار- گرگان-خوی - شهر جدید هشتگرد- محمدشهر- شهرقدس- گناباد- صفادشت- کلیشاد و سودرجان
- 22.
- 9.16 95
- 696
- ابطال مصوبه شماره 2407-3-11,13-1389 شورای اسلامی شهر شاندیز در خصوص وضع عوارض کسری حد نصاب تفکیک
- شاندیز
- 23.

95, 9.16

697 و 698

آن قسمت از بندهای ذیل ماده 13 تعرفه عوارض محلی شهرداری بازرگان که اخذ عوارض نسبت به اراضی کمتر از 500 متر را تجویز می کند مغایر حکم مقنن بوده و قابل ابطال است
ابطال اخذ عوارض حق تفکیک

شهر بازرگان

.24

95, 9.30

753

ابطال تبصره 11 ماده 43 تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر همدان در سال 1395 در خصوص وضع عوارض تفکیک اراضی و ساختمان

همدان

.25

95, 9.30

770 و 771

ابطال ماده 22 و کلیه بندهای ذیل آن از تعرفه عوارض محلی سال 1391 مصوب شورای اسلامی شهر میانه مبنی بر واگذاری قسمتی از ملک و عوارض به شهرداری برای تغییر کاربری و تفکیک

میانه

.26

95, 10.7

773

ابطال بند 11 و بند 16 دفترچه عوارض شورای اسلامی شهر محمد شهر در سال 1395 در خصوص وضع عوارض ناشی از اجرای طرحهای توسعه شهری از تاریخ تصویب

{عوارض ارزش افزوده ناشی از تفکیک و افراز}

محمدشهر

.27

95, 12.10

1312

«ابطال مصوبه جلسه شماره ۲۴۰۱۳۹۵-۱۷۵ شورای اسلامی شهر هشتگرد در خصوص وضع عوارض تفکیک و افراز در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲»

هشتگرد

.28

95 ،12،10

1313

«ابطال ماده ۱۷ تعرفه عوارض و بهای خدمات شورای اسلامی شهر گرگان برای سال ۱۳۹۴ به بعد از تاریخ تصویب درخصوص وضع عوارض تفکیک عرصه اراضی تا 500 متر در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲»

گرگان

.29

95 ،12،10

1314، 1315، 1316

«ابطال قسمتهایی از مصوبه شماره ۲۱۸۵ - 1387،11،14 شورای اسلامی شهر بهشهر در خصوص دریافت تعرفه عوارض تفکیک هزینه خدمات ناشی از تفکیک اراضی یا عرصه املاک»

بهشهر

.30

95 ،12،17

1345

تبصره های ماده 5 تعرفه بهای خدمات و عوارض ساختمانی مصوب 1391

{عوارض نقل و انتقال املاک؛ حق تفکیک}

نوشهر

.31

95 12،17

1356 الی 1359

شورای اسلامی شهر ملایر در تصویب ماده 6 تعرفه عوارض محلی سال های 1394 - 1395 در مورد زیربنای ساختمانهای مسکونی مازاد بر پروانه یا بدون پروانه که در کمیسیون ماده 100 منجر به صدور رأی بر ابقاء بنا می گردد و شورای اسلامی شهر تبریز در تصویب قسمت اخیر شق 6 بند الف-1 ماده 10، ماده 17، شق 4-1- بند 1 و بند 3 ماده 18 تعرفه عوارض محلی سال 1394 و مواد 18، 20، بند 3 ماده 23 و ماده 26 تعرفه عوارض محلی سال 1395 در مورد زیربنای پروانه ساختمانی (عوارض مازاد بر تراکم)، ابقای اعیانی ها، تفکیک عرصه و افراز ناشی از تغییر یا تثبیت کاربری و مشرفیت و ارزش اضافه شده وضع عوارض کرده است

ملایر - تبریز

.32

95 ،12،24

1443

ابطال بند 3-1 طرح تفصیلی شهر اسلامشهر مصوب سال 1393 در خصوص وضع ضوابط تفکیک اراضی در کاربری های پیشنهادی طرح تفصیلی در اجرای مقررات ماده 92 قانون تشدیدات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 {تملك رایگان 70 درصد از اراضی}

اسلامشهر

.33

95، 12، 17

1355

عوارض بعد از کمیسیون

{ابطال مواد 6، 7، 8، 9 و بندهای (9-1) الی (9-15) و مواد 12، 13، 14، 15، 16، 17، 18، 19، 21، 23، 28، 36، 37 و 50 و تبصره های آن مندرج در دفترچه تعرفه عوارض سال 1394 شورای اسلامی شهر ملایر از تاریخ تصویب در خصوص عوارض وضع مزاد بر جرائم ماده صد، عدم اجرای نما، تراکم سطح، پیش آمدگی و بالکن، حذف و کسر پارکینگ، تفکیک اعیانی و اراضی، تملك باغات نقل و انتقال اموال غیر منقول و سرقتی، قراردادهای پیمانکاری و حق النظاره و طراحی مهندسين طرح و اصلاح حد در اجرای مقررات ماده 92 قانون تشکيلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری }

ملایر

.34

96.3.2

186 الی 189

ابطال بند 1 ماده 17 تعرفه عوارض و بهای خدمات شهری برای سال 1394 مصوب شورای اسلامی شهر گرگان در خصوص عوارض تفکیک عرصه (اصلاحیه ماده 101 قانون شهرداری)

گرگان

.35

96.3.16

215 الی 220

موضوع رأی: ابطال تبصره 2 ماده 1، تبصره 4 و 5 ماده 14، مواد 15، 16، 20، 24، 25، 30، 31، 35 و تبصره های آن و تبصره اصلاحی ماده 35، 36 و تبصره آن، 40، 41، 44 از دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی مصوب شورای اسلامی شهر مشهد؛ با موضوعات:

- عوارض حذف یا کسر پارکینگ

- عوارض تغییر کاربری

- بهای خدمات تفکیک عرصه

مشهد

.36

96.4.13

ابطال ماده 16 تعرفه عوارض سال 1392 مصوب شورای اسلامی شهر گرگان در خصوص

- عوارض تفکیک و کسری حد نصاب تفکیک

گرگان

.37

96.5.10

439

موضوع رأی: ابطال مواد 20 و 24 تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر گرگان در سال 1395 در خصوص:

- تفکیک اراضی و افراز

گرگان

.38

96.6.14

564

۱- ابطال بندهای (ج) و (د) جدول تعرفه شماره ۶ مصوبه شورای اسلامی شهر محلات در تعیین عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری اراضی و املاکی که در کمیسیون ماده ۵ کاربری آنها به مسکونی و تجاری تغییر می‌کند.

۲- ابطال تعرفه شماره ۱۵-۱۱۱۳۸۷-۲ در خصوص تعیین عوارض تفکیک ارزش افزوده ناشی از تفکیک عرصه و بهای خدمات آماده‌سازی و بند الف تعرفه اصلاحی شماره ۱- ۵۳۱۳۸۸ در تعیین وصول بهای خدمات آماده‌سازی معابری که در اثر تفکیک اراضی و املاک اشخاص ایجاد شده

محلات

.39

96.6.28

609 - 608 - 607

موضوع رأی: ابطال جداول 2-18 ، 2-13 ، 2-14 از تعرفه عوارض محلی سال 1395 شورای اسلامی شهر خرم آباد در اجرای مقررات ماده 92 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری {عوارض تفکیک اعیان؛ عوارض تفکیک عرصه؛ و عوارض ارزش افزوده تغییر کاربری}

خرم آباد

.40

96.7.18

662

موضوع رأی: ابطال بند 2-13 دفترچه تعرفه عوارض سال 1396 شورای اسلامی شهر جدید هشتگرد در خصوص عوارض تفکیک عرصه در کاربریهای مختلف املاک برای کمتر از پانصد متر مربع

هشتگرد

.41

96.7.25

686

موضوع رأی: ابطال مصوبه ماده 15 دفترچه تعرفه عوارض سال 1394 شورای اسلامی شهر ملایر در خصوص وضع عوارض تفکیک اعیانی

ملایر

.42

96.8.2

730

عوارض تفکیک اراضی و املاک زیر 500 متر

بجنورد

.43

96.8.2

731

عوارض تفکیک و افراز (عوارض کسری مساحت عرصه)

تبریز

.44

96.8.2

732 الی 735

«ابطال تعرفه عوارض محلی شوراهای اسلامی شهرهای اردبیل، خمین و اراک درخصوص عوارض ناشی از تفکیک و افراز در عرصه‌های کمتر از ۵۰۰ مترمربع»

اردبیل، خمین، اراک

.45

96.8.23

814

ابطال بند 11 مصوبه مورخ 1393.8.5 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغی به شماره 300.41364 - 1393.8.6 مبنی بر «تفکیک اراضی و صدور هرگونه پروانه ساختمانی، جهت اراضی محدوده منطقه 22 با مساحت بیش از 1000 متر مربع، در صورت عدم تمایل مالکان به واگذاری رایگان 70 درصد اراضی خود به شهرداری منوط به تأمین عرصه و اجرای فضاهای خدماتی و عمومی توسط مالکان و بر اساس میزان واحدپذیری و جمعیت پذیری، مجاز خواهد بود.»

منطقه 22 تهران

.46

96.9.7

862

«ابطال مواد ۴ و ۱۲ تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۵ مصوب شورای اسلامی سنندج در خصوص وضع عوارض کسری حدنصاب تفکیک»

سنندج

.47

96.9.21

922

ابطال تبصره های 3 و 6 بند 16 تعرفه عوارض محلی سال 1394 مصوب شورای شهر بجنورد {عوارض تفکیک}

بجنورد

.48

96.10.5

1006

ابطال ماده 44 عوارض کسری حدنصاب تفکیک و اخذ هزینه آماده سازی از تعرفه سالانه عوارض و بهای خدمات سال 1395

همدان

.49

96.10.12

1031

ابطال تبصره قسمت ب و بند 6 ماده 19 تعرفه مصوب عوارض محلی و بهای خدمات شهرداری اردبیل درخصوص عوارض قانونی از بابت اسناد صادره اداره ثبت {عوارض تفکیک زیر 500 متر و اخذ عوارض تفکیک از اراضی دارای سند 147 و عطف بما سبق نشدن ماده 101 اصلاحی قانون شهرداری}

اردبیل

.50

96.10.26

1089

ابطال ماده 54 تعرفه سال 394 شهرداری سمنان

عوارض تغییر کاربری

عوارض تفکیک

شورای شهر سمنان

.51

96.11.10

1146

ابطال مواد 17، 27، 30، 33، 34، 48، 59 و 61 موضوع تعرفه اخذ عوارض شهرداری برازجان در سالهای 1394 و 1395 شورای اسلامی شهر برازجان

17- عوارض افزایش بار ترافیکی ناشی از عدم وجود پارکینگ، 27- عوارض نگهداری فضای سبز، 30- عوارض تفکیک و تجمیع، 33- عوارض ناشی از انتقال مالکیت، 34- عوارض بر رهن اراضی و املاک، 48- عوارض ارزش افزوده ناشی از ساخت، 61- عوارض نقل و انتقال اموال منقول، 59- عوارض آغاز به کار مشاغل غیر مشمول نظام صنفی

برازجان

.52

96.11.10

1148

موضوع رأی: ابطال ردیف 4 فصل یک تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی شهرداری بندر عباس در سال 1395 مصوب شورای اسلامی شهر بندر عباس مبنی بر عوارض تفکیک اراضی و کسری حد نصاب تفکیک املاک

بندر عباس

.53

96.11.10

1149

موضوع رأی: ابطال مواد 7 و 8 و 13 تعرفه عوارض و بهای خدمات سال 1395 شهرداری سنندج مصوب شورای اسلامی شهر سنندج مبنی بر عوارض تفکیک اراضی و اعیان و کسری حد نصاب تفکیک املاک

سنندج

.54

96.11.10

1150

ابطال بند 4 بخشنامه شماره 95105-1395.11.12 مدیر کل دفتر امور شهری و شوراهای استانداری آذربایجان شرقی (خلاف شرع بودن اخذ عوارض تفکیک از اراضی با قطعات کوچک و مازاد بر میزان مقرر قانونی)

.55

96.11.10

1153

موضوع رأی: 1- ابطال تعرفه عوارض محلی سال 1394 شورای اسلامی شهر ایمانشهر مبنی بر تعیین عوارض تفکیک عرصه برای اراضی کمتر از 500 متر مربع. 2- ابطال وضع عوارض فضای سبز در هنگام صدور پروانه مصوب شورای اسلامی شهر ایمانشهر. 3- ابطال قسمتی از تعرفه عوارض سال 1394 شورای اسلامی شهر ایمانشهر در خصوص اخذ عوارض پذیره از تاسیسات شهری .

ایمانشهر

56

96.12.15

1269

ابطال بند 23-2 از دفترچه عوارض محلی شهرداری تاکستان در سال 1394 و بند (8) کمیته فنی شهرداری تاکستان مصوب شورای اسلامی شهر تاکستان مبنی بر وضع عوارض تفکیک و کسری نصاب تفکیک

تاکستان

57

1396.12.22

1296

موضوع رأی: ابطال قسمتی از تعرفه عوارض سال 1396 شورای اسلامی شهر مشکین دشت در خصوص عوارض ارزش افزوده ناشی از تفکیک اراضی و اعیان مشکین دشت

رأی هیأت عمومی به شماره 607 و 608 و 609 مورخ 1396.6.28:

مطابق ماده 92 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 مقرر شده است که «چنانچه مصوبه ای در هیأت عمومی ابطال شود، رعایت مفاد رأی هیأت عمومی در مصوبات بعدی الزامی است. هرگاه مراجع مربوط، مصوبه جدیدی مغایر رأی هیأت عمومی تصویب کنند، رئیس دیوان موضوع را خارج از نوبت، بدون رعایت مفاد ماده 83 قانون مذکور و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب کننده در هیأت عمومی مطرح می نماید.» نظر به اینکه در آراء شماره 1389.10.20-459، 1391.9.20-634، 1391.11.11-717، 1392.6.17-1018، 1394.3.25-350، 1394.6.24-783 و 1394.9.10-1086 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبات شوراهای اسلامی شهرهای مختلف در خصوص عوارض ارزش افزوده، عوارض تفکیک عرصه و اعیان خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع وضع تشخیص و ابطال شده است و شورای اسلامی شهر خرم آباد در تصویب جداول 18-2، 13-2 و 14-2 از تعرفه عوارض محلی سال 1395 به ترتیب با عناوین عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر و تعیین کاربری، عوارض تفکیک عرصه موضوع ماده 101 قانون شهرداری مشمول املاک واقع در محدوده قانونی و حریم مصوب شهر و عوارض تفکیک اعیان املاک واقع در محدوده قانونی و حریم مصوب شهر آراء فوق الذکر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری را رعایت نکرده اند، بنابراین قسمتهای یاد شده از تعرفه عوارض محلی سال 1395 شورای اسلامی شهر خرم آباد با استناد به بند 1 ماده 12 و مواد 13 و 88 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 ابطال می شود.

رأی هیأت عمومی به شماره 731-1396.8.2

الف - مطابق ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲، مقرر شده است که: «چنانچه مصوبه‌ای در هیأت عمومی ابطال شود، رعایت مفاد رأی هیأت عمومی در مصوبات بعدی الزامی است. هرگاه مراجع مربوط، مصوبه جدیدی مغایر رأی هیأت عمومی تصویب کنند، رئیس دیوان موضوع را خارج از نوبت، بدون رعایت مفاد ماده ۸۳ قانون مذکور و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب‌کننده در هیأت عمومی مطرح می‌نماید.» نظر به اینکه در آراء شماره ۶۹۶ - ۱۶۹۱۳۹۵، ۷۵۳ - ۳۰۹۱۳۹۵، ۷۷۰ و ۷۷۱ - ۷۱۰۱۳۹۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبات تعدادی از شوراهای اسلامی شهرهای کشور مبنی بر دریافت عوارض کسری حدنصاب تفکیک، عوارض تفکیک یا افزایش املاک و الزام متقاضی تفکیک به واگذاری قسمتی از ملک و عوارض برای تفکیک به لحاظ مغایرت با قانون و خروج از حدود اختیارات ابطال شده است و شورای اسلامی شهر تبریز در تصویب ماده ۲۰ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۶ سهم تفکیک عرصه و افزایش عوارض کسری مساحت عرصه وضع کرده است، بنابراین ماده مذکور به لحاظ مغایرت با آراء هیأت عمومی با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

رأی هیأت عمومی به شماره 1089-10.26.1396

«با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تعیین عوارض تفکیک با توجه به صلاحیتهای سازمان ثبت اسناد و املاک در این خصوص، مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر در وضع عوارض تشخیص و ابطال شده است، بنابراین قسمت اول ماده 54 تعرفه عوارض سال 1393 مصوب شورای اسلامی شهر سمنان که در آن مقرر شده است « مالکین زمینهایی که پس از تفکیک به شهرداری مراجعه مینمایند قرارداد واگذاری و یا سند در صورتی که حق و حقوق شهرداری ناشی از تفکیک (واگذاری عرصه) پرداخت نشده باشد و یا اینکه بر اساس ماده 101 تفکیک نشده باشند و یا تفکیک بر اساس ماده 101 قبل از سال 1390 (قبل از اصلاح قانون ماده 101) باشد. عوارض به شرح ذیل قابل وصول خواهد بود...»، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع وضع تشخیص شد و به استناد بند 1 ماده 12 و ماده 88 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 ابطال می‌شود. نظر به اینکه در ماده واحده قانون اصلاح ماده 101 قانون شهرداری مصوب سال 1390، قانونگذار در خصوص تفکیک اراضی کمتر از 500 مترمربع تعیین تکلیف نکرده است، بنابراین قسمت آخر بند سوم ماده 54 مصوبه مورد شکایت که در آن مقرر شده است « پلاکهایی که دارای سند مالکیت بوده و مساحت آنها کمتر از 500 متر باشد، هزینه تفکیک مطابق جدول ذیل قابل وصول خواهد بود.» خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب تشخیص شد و به استناد بند 1 ماده 12 و ماده 88 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 ابطال میشود. نظر به اینکه تبصره ماده 54 تعرفه عوارض سال 1393 در قسمتی که در آن مقرر شده « املاکی که از طریق ماده 148 و 147 قانون ثبت تفکیک شده اند می بایست 15 p بابت تبدیل، 15p بابت تفکیک و همچنین هزینه آماده سازی و کسری حد نصاب وصول گردد.» با ماده واحده قانون اصلاح ماده 101 قانون شهرداری از این جهت که ناظر به کلیه اراضی از جمله اراضی با مترائز زیر 500 متر می باشد مغایرت دارد بنابراین قسمت مذکور، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر سمنان تشخیص داده شد و به استناد بند 1 ماده 12 و ماده 88 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 ابطال می‌شود. {

رأی شماره 1148-10.11.1396 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

رأی هیأت عمومی: با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض برای تفکیک اراضی و کسری حد نصاب آن در اشکال مختلف در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و ابطال شده است، بنابراین مصوبه شورای اسلامی شهر بندرعباس مبنی بر وضع عوارض تفکیک و کسری حد نصاب تفکیکی اراضی در ردیف 4 فصل 1 تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی شهرداری بندرعباس در سال 1395 مصوب شورای اسلامی شهر بندرعباس به دلایل مندرج در رأی شماره 315-13.4.1396 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی است و با استناد به بند 1 ماده 12 و مواد 88 و 13 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 از تاریخ تصویب ابطال می‌شود.

2. مغایرت عوارض تفکیک با قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت از سوی دیگر با عنایت به آرای ذکر شده از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر غیرقانونی بودن اخذ عوارض تفکیک عرصه، اخذ وجوه مذکور بر خلاف ماده 4 قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت نیز میباشد. همچنین با توجه به حکم مقرر در تبصره 3 ماده 62 قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب سال 1389 مبنی بر ممنوعیت دریافت هرگونه وجه، کالا یا خدمات، مازاد بر حکم مقنن در قبال ارائه خدمات توسط مراجع مذکور در قوانین یاد شده، اخذ عوارض تفکیک عرصه خلاف قانون است. در این قوانین دریافت هرگونه وجه، کالا و یا خدمات تحت هر عنوان از اشخاص حقیقی و حقوقی توسط نهادهای عمومی غیردولتی غیر از مواردی که در مقررات قانونی مربوط معین شده یا می‌شود ممنوع شده و از آنجا که اخذ وجوهی به عنوان عوارض تفکیک عرصه خلاف مقررات دانسته شده لذا هیچ توجیهی برای اخذ این وجوه پذیرفته نیست. در هر حال وضع قاعده‌ای امره مشعر بر الزام اشخاص به پرداخت هرگونه وجه در قبال استفاده از تسهیلات و خدمات دولتی، اختصاص به قوهی مقننه و یا ماذون از قبل قانونگذار دارد. قائم مقام دبیر شورای نگهبان به موجب نامه شماره 90.30.42620 - 1390.3.29 اعلام کرده است که: «موضوع مصوبه شماره 2.3106.ش - 1383.7.18 شورای اسلامی شهر مشهد، در جلسه مورخ 1390.3.25 فقهای شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت و خلاف موازین شرع شناخته نشد و چنانچه مجوز قانونی وجود نداشته باشد خلاف موازین شرع می‌باشد.» هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز بر همین اساس مصوبه را برخلاف موازین شرع اعلام نمود و آن را ابطال کرد. در این استدلال یکی از بدیع ترین و جالب ترین استدلالات شورای نگهبان مبنی بر این که مصوبه‌ای که بر خلاف قانون مصوب باشد خلاف شرع است مطرح شده که میتواند در بسیاری از مسائل حقوقی راهگشا باشد. مقصود از اشاره به این موضوع ارسال آن به شورای نگهبان نیست بلکه جهت تشحیذ ذهن قضات آن مرجع است.

3. خروج شورا از حدود صلاحیت خود

در مواردی میتوان خروج شوراها را در زمینهای مختلف، از قانون و مقررات و حدود صلاحیتشان مشاهده نمود که در موضوعاتی مانند «عوارض یا بهای خدمات تفکیک و افراز» متجلی شده است. توضیح اینکه طبق ماده 101 قانون شهرداری و ماده 154 اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک، وظیفه تفکیک و افراز اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها با رعایت طرح-های جامع، تفصیلی یا هادی و سایر ضوابط مربوط به شهرسازی و نقشه‌ی مورد تأیید و تصویب شهرداری محل به عهده اداره‌های 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 رأساً اقدام می‌نماید. نظر به قسمت اول قانون موسوم به تجمیع عوارض مصوب 1381 مبنی بر حصر جواز اخذ هرگونه وجه از تولیدکنندگان و وارد کنندگان کالا و ارائه دهندگان خدمات از تاریخ یکم فروردین ماه 1382 بر اساس مقررات قانون مزبور و تجویز و برقراری عوارض محلی جدید و یا افزایش نرخ عوارض محلی به شرح تبصره 1 ماده 5 قانون یاد شده و این‌که حکم مقرر در بند 26 ماده 71 قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب 1375 نیز مفید وظایف و اختیارات شورای اسلامی شهر در زمینه تصویب نرخ خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمانهای وابسته به آن با رعایت آیین نامه مالی و معاملات شهرداری‌ها است، مصوبات شوراهای اسلامی شهرها چه از حیث اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان و چه از لحاظ وصول مبلغی معادل آن به عنوان هزینه خدمات تفکیک و افراز، مغایر مقررات و صلاحیت شوراهای مذکور میباشد.

در دادنامه شماره 148 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مورخ 1387,3,12 مقرر شده که امر تفکیک و افراز کلیه اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهرها حسب مورد در قلمرو صلاحیت دادگاههای عمومی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دارد و وظیفه شهرداری منحصرأ اظهارنظر کتبی نسبت به نقشه ملک و ارسال آن به مرجع ذی صلاح مقرر در ماده 154 قانون ثبت اسناد و املاک کشور است و رأساً در باب تفکیک و افراز مسئولیتی ندارد.

4. مغایرت عوارض تفکیک و افراز با قانون ثبت اسناد و مغایرت با اصل تسلیط طبق ماده 101 قانون شهرداری و ماده 154 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 تأیید و تصویب شهرداری محل، به عهده ادارات ثبت اسناد و املاک کشور و مراجع ذی صلاح دادگستری محل وقوع ملک محول شده است. نظر به این که حکم مقرر در بند 26 ماده 71 قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب 1375 نیز مفید وظایف و اختیارات شورای اسلامی شهر در زمینه تصویب نرخ خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمانهای وابسته به آن با رعایت آییننامه مالی و معاملات شهرداریها است، مصوبات شوراهای اسلامی شهر در قسمتهای عوارض تفکیک اراضی خلاف اصل تسلیط و اعتبار مالکیت مشروع و مغایر هدف و احکام مقنن در خصوص مورد است. ماده 106 از آیین نامه قانون ثبت مصوب 1317 با اصلاحات بعدی نیز دلیل دیگری است بر این مهم که تفکیک اعیانی و آپارتمان از زمره وظایف ادارات ثبت بوده و ارتباط با شهرداریها ندارد، از سوی دیگر به استناد اصل 105 قانون اساسی تصمیمات شوراها نبایستی خلاف موازین اسلام و قوانین کشور باشد، حال این که مصوبات معترض عنه حداقل خلاف مواد 150 قانون ثبت و 106 آیین نامه ثبت است. شرح وظایف شهرداریها در ماده 55 از قانون شهرداری نیز بیان شده و تفکیک از زمره وظایف شهرداری نبوده است.

5. لزوم اخذ عوارض در قبال ارائه مستقیم خدمات از سوی شهرداری

اخذ عوارض در قبال ارائه خدمات قابل دریافت است. اخذ عوارض بدون ارائه خدمات خاص و مشخص جایز نیست. «عوارض» در برابر «خدمات» موضوعیت مییابد و به عبارتی دیگر مابه ازای خدمات ارائه شده هستند و اصولاً پرداخت کننده عوارض میباید از نوعی خدمات و انتفاع مستقیم برخوردار شوند. در رابطه با موضوع حاضر نیز شهرداری در خصوص موضوع تفکیک و افراز ارائه دهنده خدماتی نیست تا امکان برقراری عوارض برای خدمت داشته باشد.

6. مغایرت با موازین شرعی

نظر شورای نگهبان (مغایرت با موازین شرعی)

شماره : 1831، 102، 96

تاریخ : 21، 4، 96

بسمه تعالی

رئیس محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

باسلام و تحیت

عطف به نامه شماره 200/18502، 210، 9000 مورخ 9/2/1396 ؛

موضوع بندچهارم بخشنامه شماره 95105-12، 11، 1393 استناداری آذربایجان غربی درخصوص اخذ حق السهم شهرداری از تفکیک املاک، در جلسه مورخ 1396,4,14 فقهای معظم شورای نگهبان موردبحث و بررسی قرارگرفت و نظر فقهاء به شرح ذیل اعلام می گردد:

با توجه به نظریه قبلی فقهای شورای نگهبان که طی شماره 89,30,40421 مورخ 1389,8,12 اعلام گردیده؛ اطلاق مصوبه مذکور نسبت به مقدار بیش از لزوم و نیز در خصوص خدماتی که تصدی آن امور ارتباطی به شهرداری ندارد و نسبت به قطعات کوچک خلاف موازین شرع شناخته شد و با عنایت به این که چنین اختیارات قانونی برای استانداریها نیز پیش بینی نشده که تشخیص آن به عهده دیوان عدالت اداری است در این صورت مصوبه خلاف شرع مییابد. محمدرضاعلیزاده - قائم مقام دبیرشورای نگهبان

اشاره به نظر شورای نگهبان به منظور ارسال موضوع به آن مرجع نیست بلکه صرفاً در جهت تقویت استدلالها و تشحیذ ذهن قضات است.

در رابطه با تفکیک اعیانی قابل ذکر است که قانونگذار به شرح ماده 100 قانون شهرداری و تبصره‌های آن انواع تخلفات ساختمانی از جمله عدم رعایت اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی یا اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانهی ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری، صنعتی و اداری و یا کسر پارکینگ را تبیین و مشخص نموده و تعیین تکلیف تخلفات ساختمانی اعم از تخریب، تعطیل و اعاده به وضع مجاز و یا تعیین جریمه را در صلاحیت کمیسیونهای مقرر در ماده مزبور قرار داده است. نظر به اینکه پس از الزام مالک به پرداخت جریمه تخلفات ساختمانی، وضع عوارض خاص در خصوص تفکیک آپارتمانی تحت هر عنوان که از مصادیق افزایش درآمد مشمول مالیات به شمار نمی‌رود با احکام مقنن در باب تفویض اختیار وضع عوارض به شورای اسلامی شهر منافات و مغایرت دارد. علاوه بر مورد فوق الذکر مطابق ماده 150 قانون ثبت اسناد و املاک تفکیک ملک به عهده اداره ثبت است. نظر به این که شهرداری در این خصوص وظیفه و صلاحیتی ندارد، بنابراین مصوبات در خصوص وضع عوارض برای تفکیک اعیانی اعم از مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری و سایر، مغایر قانون و از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر خارج است؛ ماده 106 از آیین نامه قانون ثبت مصوب 1317 با اصلاحات بعدی نیز دلیل دیگری است بر این مهم که تفکیک اعیانی و آپارتمان از زمره وظایف ادارات ثبت بوده و ارتباط با شهرداریها ندارد. این در حالیست که شرح وظایف شهرداریها در ماده 55 از قانون شهرداری نیز بیان شده و تفکیک اعیانی و آپارتمان از زمره وظایف شهرداری نبوده و کار شهرداری در مرحله صدور پایان کار خاتمه یافته تلقی می‌گردد و بالعکس شروع عملیات تفکیک اعیانی از زمان صدور پایان کار آغاز و صرفاً در حوزه عملکرد ادارات ثبت است و به عبارت ساده تر درخواست تفکیک اعیانی و کارشناسی و برآورد متره آپارتمان و نگارش صورت مجلس تفکیک ثبتی و صدور سند تفکیک آپارتمان تماماً در ادارات ثبت انجام می‌شود. اساساً دریافت یا مطالبه عوارض بایستی در مقابل ارائه خدمات باشد، (عوض و معوض) حال این که شهرداری در خصوص تفکیک اعیانی هیچ نوع خدمات اداری و غیره... به متقاضی تفکیک ارائه نمی‌نماید تا مستحق دریافت عوارض یا اجرت یا امثالهم باشد.

آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در این رابطه یعنی غیرقانونی بودن تفکیک اعیانی قابل توجه است:

1

87,12,11

848

ابطال بند 6 ماده 25 مصوبه ضوابط تفکیک اعیانی شورای اسلامی شهر اردبیل (اخذ عوارض علاوه بر جریمه‌های مندرج در ماده 100 قانون شهرداری (جریمه‌های تخلفات ساختمانی))

در این رای اقدام شهرداری در خصوص وضع عوارض خاص در خصوص احداث بنای مازاد بر تراکم مندرج در پروانه ساختمانی و تفکیک یک واحد مسکونی به دو یا چند واحد مسکونی آپارتمانی تحت عنوان عوارض کسر فضای آزاد خلاف قانون شناخته شده است.

(نقض عوارض تفکیک اعیانی)

اردبیل

2

92,3,20

195

ابطال عوارض تبدیل یک واحد مسکونی به دو واحد

شورای شهر خرم آباد

3

95,2,28

ماده 22 از مصوبه شماره 388-11.12.1390 شورای اسلامی شهرگران در خصوص وضع عوارض برای تفکیک اعیانی اعم از مسکونی تجاری خدماتی اداری و سایر مغایر قانون است و ابطال می-شود

گرگان

4

95.12.17

1355

{ابطال مواد ۶، ۷، ۸، ۹ و بندهای (۱-۹) الی (۹-۱۵) و مواد ۱۲، ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹، ۲۱، ۲۳، ۲۸، ۳۶، ۳۷ و ۵۰ و تبصره‌های آن مندرج در دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهر ملایر از تاریخ تصویب در خصوص عوارض وضع مزاد بر جراثیم ماده صد، عدم اجرای نما، تراکم سطح، پیش آمدگی و بالکن، حذف و کسر پارکینگ، تفکیک اعیانی و اراضی، تملک باغات نقل و انتقال اموال غیر منقول و سرقتی، قراردادهای پیمانکاری و حق النظاره و طراحی مهندسیین طرح و اصلاح حد در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری }

ملایر

5

96.6.28

607 – 608 – 609

موضوع رأی: ابطال جداول 18-2 ، 13-2 ، 14-2 از تعرفه عوارض محلی سال 1395 شورای اسلامی شهر خرم آباد در اجرای مقررات ماده 92 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری {عوارض تفکیک اعیان؛ عوارض تفکیک عرصه؛ و عوارض ارزش افزوده تغییر کاربری}

خرم آباد

6

96.7.25

686

موضوع رأی: ابطال مصوبه ماده 15 دفترچه تعرفه عوارض سال 1394 شورای اسلامی شهر ملایر در خصوص وضع عوارض تفکیک اعیانی

ملایر

7

96.11.10

1152

ابطال ماده 18 فصل اول از تعرفه عوارض و بهای خدمات شهری سالهای 1382 الی 1394 مصوب شورای اسلامی شهر گرگان (تفکیک اعیان)

گرگان

در هر حال در شرح وظایف شهرداریها در ماده 55 از قانون شهرداری بیان شده است تفکیک اعیانی و آپارتمان از زمره وظایف شهرداری نبوده و کار شهرداری در مرحله پایان کار خانم یافته تلقی می گردد و دقیقاً شروع عملیات تفکیک اعیانی از زمان صدور پایان کار آغاز و صرفاً در حوزه عملکرد ادارات ثبت است.

تعرفه شماره 9-7- «هزینه خدمات تفکیک اراضی تا 500 متر»

ملاک دریافت سرانههای عمومی و خدماتی، مساحت بیش از 500 متر مربع میباشد لذا اراضی با مساحت کمتر از آن مشمول مفاد تبصره 3 این قانون نیستند. {مستند به پاسخ شماره 138636.3.34 به تاریخ 1391.11.4 وزارت کشور به معاونین هماهنگی امور عمرانی استانداریهای سراسر کشور} در ذیل آرای از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری آورده میشود که بر اساس آن تملک رایگان در تفکیک اراضی زیر 500 متر غیرقانونی اعلام شده است.

1) رأی شماره 39-1392.1.26 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع ابطال بندهای 1 و 2 ماده 18 مصوبه تعیین عوارض محلی سال 1389 شورای اسلامی شهر اردبیل مبنی بر دریافت عوارض ناشی از تفکیک از این حیث که شامل اراضی کمتر از 500 مترمربع میشود: «نظر به این که برابر تبصره 3 ماده 101 اصلاحی قانون شهرداری مصوب سال 1390 شهرداری می-تواند در اراضی با بیش از 500 مترمربع که دارای سند ششدانگ است مطابق با طرح جامع و تفصیلی و با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک تا 25 درصد از باقی مانده اراضی را دریافت کند بنابراین اطلاق مصوبه شورای اسلامی شهر اردبیل مبنی بر دریافت عوارض ناشی از تفکیک از این حیث که شامل اراضی کمتر از 500 مترمربع میشود مغایر حکم فعلی مقنن است و مستنداً به بند 1 ماده 19 و ماده 42 قانون دیوان عدالت اداری ابطال میشود.»

2) دادنامه شماره 342-1395.5.19 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری: «مطابق تبصره 3 ماده 101 قانون شهرداری موضوع قانون اصلاح ماده 101 قانون شهرداری مصوب سال 1390 مقرر شده است: «در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تامین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (25%) و برای تامین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افزاز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (25%) از باقیمانده اراضی را دریافت می نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را بر اساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.» نظر به این که حکم قانونی مذکور ناظر بر اراضی با مساحت بیش از 500 مترمربع است ولی در بند 1 ماده 17 تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری گرگان برای سال 1394 مصوب شورای اسلامی شهرگرگان، جهت اراضی تا 500 مترمربع عوارض تفکیک عرصه تعیین شده است، بنابراین مصوبه مورد اعتراض به جهت مغایرت با قانون صدرالذکر مستند به بند 1 ماده 12 و ماده 88 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 ابطال میشود.»

3) دادنامه شماره 1150-1396.11.10:

رأی هیأت عمومی: با توجه به اینکه مطابق تبصره 2 ماده 84 و ماده 87 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392، نظر فقهای شورای نگهبان برای هیأت عمومی لازم الاتباع است و قائم مقام دبیر شورای نگهبان به موجب نامه شماره 1831.102.96-1396.4.21 اعلام کرده است که فقهای شورای نگهبان اطلاق مصوبه مورد اعتراض نسبت به مقدار بیش از لزوم و نیز در خصوص خدماتی که تصدی آن امور ارتباطی به شهرداری ندارد و نسبت به قطعات کوچک خلاف موازین شرع شناخته شد، بنابراین در اجرای احکام قانونی مذکور و با استناد به بند 1 ماده 12 و مواد 88 و 13 قانون فوق الذکر حکم بر ابطال اطلاق مصوبه در حد نظر فقهای شورای نگهبان از تاریخ تصویب صادر میشود.

در جدول ضمیمه جدول مربوط به آراء آورده میشود.

به موجب نامه شماره 200.175775.234.9000 مورخ 1396.10.6 معاون حقوقی، پیشگیری و پژوهش دیوان عدالت اداری همچنین نامه قائم مقام وزیر در امور مجلس و هماهنگی استانها به استانداران به شماره 167945 مورخ 1396.10.12 صراحتاً به لازم الاتباع بودن آرای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری اشاره شده تا نسبت به لغو و اصلاح مصوبات مشابه اقدام گردد. یکی از این مصادیق و عناوین اعلامی به «عوارض تفکیک و افزاز خارج از مقررات ماده 101 اصلاحی قانون شهرداریها و عوارض کسر فضای آزاد و عوارض سرانه خدماتی ناشی از تفکیک اراضی کمتر از 500 مترمربع» اختصاص دارد. لازم به ذکر است کمیتههای انطباق نیز مکلفند در بررسی مصوبات شوراها آراء صادره از سوی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری را مطمح نظر قرار دهند. نکته اینکه آنچه از این مراتب استنباط میگردد لازم الاتباع بودن آرای هیأت عمومی برای سایر شهرها است. لذا به منظور پیشگیری از این امر تقاضای اعمال ماده 92 قانون دیوان عدالت اداری سال 1392 که مقرر میدارد: «چنانچه مصوبهای در هیأت عمومی ابطال شود، رعایت مفاد رأی هیأت عمومی در مصوبات بعدی، الزامی است. هرگاه مراجع مربوط، مصوبه جدیدی مغایر رأی هیأت عمومی تصویب کنند، رئیس دیوان موضوع را خارج از نوبت بدون رعایت مفاد ماده (83) این قانون و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب کننده، در هیأت عمومی مطرح می-نماید.» را از آن مقام محترم دارم. بنا به مراتب و نظر به این که مصوبه شورای اسلامی شهر گراش در خصوص عوارض تفکیکی املاک و اراضی با قانون به شرح تبیین شده مغایرت دارد و خارج از حدود اختیارات آن شورا میباشد، لذا مستنداً به مواد 13، بند یک ماده 12، 88 و 92 قانون دیوان عدالت اداری سال 1392 استدعای ابطال مصوبه شورای اسلامی شهر گراش و جلوگیری از اخذ عوارض غیرقانونی شهرداری گراش از زمان تصویب و خارج از نوبت را دارم. "

متن تعرفه های مورد اعتراض به قرار زیر است:

" تعرفه شماره 7: عوارض تفکیک

تعرفه شماره 1-7 عوارض تفکیک عرصه به ازای هر مترمربع

ردیف

عنوان تعرفه عوارض

ماخذ و نحوه محاسبه عوارض (مترمربع)

توضیحات

1

کاربری مسکونی

1,P 5

در صورت شرایط موجود زمین، تفکیک بدون مجوز در گذشته و زیر ضابطه ضرایب 40 درصد افزایش خواهد یافت.

2

کاربری تجاری

P 7

3

کاربری اداری، صنعتی، خدماتی

P 6

تعرفه شماره 2-7: عوارض تفکیک اعیانی به ازای هر مترمربع زیربنا

ردیف

عنوان تعرفه عوارض

ماخذ و نحوه محاسبه عوارض (مترمربع)

توضیحات

1

مسکونی

5,P 5

در صورت عدم رعایت ضوابط شهرسازی ضرایب 30 درصد افزایش خواهد یافت.

2

تجاری

اداری و خدماتی

" تعرفه شماره 9: هزینه خدمات تفکیک اراضی

ردیف

عنوان تعرفه عوارض

ماخذ و نحوه محاسبه عوارض (مترمربع)

توضیحات

اراضی تا 500 مترمربع

مسکونی

اراضی بالاتر از 500 مترمربع مبنای محاسبه ماده 101 قانون شهرداریها می باشد.

تجاری

رئیس دیوان عدالت اداری رسیدگی به موضوع را در اجرای ماده 92 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 به هیأت عمومی ارجاع کرد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ 1397.10.18 با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان بدون حضور نماینده دعوت شده از طرف شکایت تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رأی هیأت عمومی

مطابق ماده 92 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 مقرر شده است که: «چنانچه مصوبه ای در هیأت عمومی ابطال شود، رعایت مفاد رأی هیأت عمومی در مصوبات بعدی الزامی است. هرگاه مراجع مربوط مصوبه جدیدی مغایر رأی هیأت عمومی تصویب کنند، رئیس دیوان موضوع را خارج از نوبت، بدون رعایت مفاد ماده 83 قانون مذکور و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب کننده در هیأت عمومی مطرح می نماید.» نظر به اینکه در رأی شماره 1018-17.6.1393 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبه شورای اسلامی شهر اراک مبنی بر دریافت عوارض تفکیک ابطال شده است و در رأی شماره 39-1.26.1392 مصوبه شورای اسلامی شهر اردبیل مبنی بر دریافت عوارض ناشی از تفکیک به لحاظ مغایرت با قانون ابطال شده است و شورای اسلامی شهر گراش استان فارس در تصویب تعرفه شماره 7 و تعرفه شماره 9 دفترچه عوارض محلی سال 1396 به ترتیب در مورد تفکیک عرصه و اعیان و تفکیک اراضی عوارض و هزینه خدمات وضع کرده است، بنابراین تعرفه های یاد شده به لحاظ مغایرت با آراء هیأت عمومی با استناد به بند 1 ماده 12 و مواد 88 و 13 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 از تاریخ تصویب ابطال می شود./

