

## قوانین و مقررات عمومی

۱۳۹۷/۳/۲

شماره ۹۷۵/۹۵

بسمه تعالی

جناب آقای اکبرپور

رئیس محترم هیأت مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

با سلام

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۳۰۷ مورخ ۱۳۹۷/۲/۱۸ با موضوع: «۱- عدم ابطال بند ۱۲-۱۵ از فصل دوم عوارض صدور پروانه ساختمانی و هزینه خدمات ساختمانی مبنی بر تجویز اخذ عوارض از بناهای بدون مجوز ساخته شده.

۲- ابطال تبصره ۲ الحاقی بند ج - ۹ فصل پانزدهم و فصل نهم از مجموعه ضوابط و مقررات مورد اعتراض درخصوص آیین نامه اجرایی ساماندهی تبلیغات شهری و عوارض نقل و انتقال و واگذاری سرففلی مصوب شورای اسلامی شهر شیراز.» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می گردد.

مدیرکل هیأت عمومی و هیأت های تخصصی دیوان عدالت اداری - مهدی دربین

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۷/۲/۱۸ شماره دادنامه: ۳۰۷ کلاس پرونده: ۹۷۵/۹۵

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.

شاکلی: آقای عباس حکایتی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال مصوبات شورای اسلامی شهر شیراز شامل:

(۱) فصل چهارم راجع به تامین سرانه خدمات عمومی و شهری (عوارض تغییر کاربری)

ماده واحده - تبصره ۱ و ۲ و ۳

۲) ماده ۱۲ فصل دوم راجع به عوارض تخلفات ساختمانی در قالب عوارض پذیره و اضافه تراکم - کلیه ۶ بند ماده مذکور و تبصره‌های بند ۵

۳) فصل نهم راجع به عوارض نقل و انتقال اراضی و معاملات غیر منقول و ارزش سرفلی کلیه مواد بخش‌های الف و ب

۴) فصل پانزدهم راجع به آیین نامه اجرایی ساماندهی تبلیغات شهری شامل: قسمت «اماکن مشرف بر آن» و «خصوصی» در ماده ۱ از مواد سه گانه اولیه - قسمت «تابلوهای معرف در فعالیتهای مربوط به اشخاص حقیقی و خصوصی» در ماده ۲ از مواد ۳ گانه اولیه - قسمت «تابلوهای معرف نوع فعالیت» در ماده ۳ از مواد سه گانه اولیه - تمام بخش تابلوهای غیر تبلیغاتی قسمت‌های الف، ب و ج - تمام مواد بخش تابلوهای تبلیغاتی به استثنای مواد ۲ - ۱ و ۲ - ۲ از فصل پانزدهم راجع به آیین نامه اجرایی ساماندهی تبلیغات شهری - ماده ۴ - ۱

**گردش کار:** آقای عباس حکایتی به موجب دادخواستی ابطال مصوبات شورای اسلامی شهر شیراز شامل موارد فوق الذکر را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

«ریاست محترم دیوان عدالت اداری

با سلام

احتراماً اینجانب عباس حکایتی در خصوص مصوبات مطرح شده از کتاب مجموعه ضوابط و مقررات شهری عوارض و بهای خدمات شورای اسلامی شهر شیراز که پیوست پرونده نیز می‌باشد به علت خروج شورا از حدود اختیار خود و تصویب مقرر بر خلاف مفاد قانونی درخواست ابطال مصوبات مذکور را به شرح ذیل به استحضار آن عالی مقام معروض می‌دارم. لازم به ذکر است که با توجه به عدم دسترسی به مصوباتی که در این کتاب به آنها مستند و اشاره شده است اینجانب نتوانستم به دادخواست ضمیمه نمایم که در صورت نیاز با دستور این مقام قضایی طرف شکایت (شورای اسلامی شهر شیراز) ملزم به ارائه کامل آنها می‌باشد.

مصوبه اول: فصل چهارم راجع به تامین سرانه خدمات عمومی و شهری (عوارض تغییر کاربری)

شورای اسلامی شهر شیراز طی مصوبه ای مبادرت به تصویب مقرر ای نموده که طی آن عوارضی با عنوان تامین سرانه خدمات عمومی و شهری کرده که دقیقاً همان قوانین سالیان گذشته به نام تغییر کاربری می‌باشد ولی با تغییر نام از شهروندان اخذ می‌گردد! حکم مقرر در ماده واحده قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ و تبصره ۳ آن مطابق ماده ۴ قانون مدنی عطف به ماسبق نمی‌شود، اساساً ناظر به اخذ زمین یا قیمت روز آن جهت تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی و تأمین اراضی مورد نیاز شوارع و معابر عمومی تا میزان ۲۵ درصد برای بعد از تاریخ تصویب می‌باشد. متن مصوبه در صفحات ۲۴ الی ۴۱ به پیوست دادخواست قابل مشاهده می‌باشد. با عنایت به دلایل و مستندات ذیل مصوبه مذکور مغایر با ضوابط و قوانین و مقررات است: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در آراء متعددی، موضوع مورد استفاده توسط شورای اسلامی شهر شیراز جهت وضع و تعیین عوارض تغییر کاربری را غیر قانونی و مورد ابطال قرار داده است. همان گونه که آن مقام اندیشمند مستحضرن این آراء به شرح ذیل است:

۱ - ۳۸۱ - ۱۳۹۰/۹/۷ ابطال مصوبه شماره ۷۵۸۵/ش الف س - ۱۳۸۷/۱۰/۳۰ شورای

اسلامی شهر شیراز در برقراری عوارض مالیات بر ارزش افزوده تفکیک و افراز اراضی

۲ - ۱۳۱۰ - ۱۳۹۴/۱۲/۱۸ ابطال ماده واحده مصوبه شماره ۴۰۳۰/ش الف س -

۱۳۸۶/۱۱/۱۴ و تبصره‌های ۶ و ۸ آن و مصوبه اصلاحی آن به شماره ۸۵۹۶ -

۱۳۸۷/۱۱/۸ از تاریخ تصویب شورای شهر شیراز

۳ - ۳۵۴ الی ۳۵۸ - ۱۳۸۰/۱۱/۱۴ وضع قاعده آمه در خصوص وصول عوارض

تغییر کاربری علاوه بر جرایم تخلفات ساختمانی خلاف قانون است شهرسازی و معماری شهرداری تهران

۴ - ۵۶۱ - ۱۳۸۴/۱۰/۱۱ ابطال مواد ۳ و ۴ و ۵ مصوبه شماره ۲۳۴۲/۸۲/۵ -

۱۳۸۳/۴/۲۳ شورای اسلامی شهر کرج مبنی بر ماده ۴ آیین نامه اجرایی حفظ سرانه خدماتی شهر کرج در خصوص تغییر کاربری اراضی واقع در طرحهای خدماتی از طریق کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرط واگذاری ۵۰ درصد اراضی مذکور به شهرداری به طور رایگان جهت تامین سرانه خدمات شورای اسلامی شهر کرج

۵ - ۳۴۷ و ۳۴۸ - ۱۳۸۶/۶/۲۵ ابطال مصوبه مربوط به تعیین عوارض به جهت

تغییر کاربری املاک واقع در طرحهای دولتی مصوب ۱۳۸۳/۱۰/۲۹ شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۶۰/۲۰۹۴۹ - ۱۳۸۳/۱۱/۱۶ شورای اسلامی شهر تهران

۶ - ۳۸۱ - ۱۳۹۰/۹/۷ ابطال مصوبه شماره ۷۵۸۵/ش الف س - ۱۳۸۷/۱۰/۳

شورای اسلامی شهر شیراز در برقراری عوارض مالیات بر ارزش افزوده تفکیک و افراز اراضی شورای اسلامی شهر شیراز

۷ - ۴ - ۱۳۹۱/۲/۲ ابطال ماده ۹ مصوبه شورای اسلامی شهر شاهرود و بندهای چهارگانه آن مبنی بر اخذ عوارض تغییر کاربری املاک مردم در قبال وجه و یا قسمتی از زمین به نحو رایگان شورای اسلامی شهر شاهرود

۸ - ۲۴۷ - ۱۳۹۱/۵/۲ ابطال مصوبه سال ۱۳۸۲ شورای اسلامی شهر بندرعباس در قسمت اخذ ۲۵ درصد از اراضی درخواست کننده تغییر کاربری به عنوان عوارض تغییر کاربری از انبارها به تجاری به «اخذ عوارض و بهای خدمات تغییر کاربری» شورای اسلامی شهر بندرعباس

۹ - ۷۱۷ - ۱۳۹۱/۱۰/۱۱ اخذ قسمتی از اراضی اشخاص در قبال تغییر کاربری توسط

شورای اسلامی شهر کرج - مصوب ۱۳۸۲ - خلاف قانون است شورای اسلامی شهر کرج ۱۰ - ۱۹۴۵ الی ۱۹۷۵ - ۱۳۹۳/۱۲/۱۱ ابطال تبصره‌های ۲، ۳ و ۵ از ماده ۵ و ماده

۶ و ۷ آیین نامه هماهنگی تصمیم گیری در خصوص حفظ سرانه‌های خدماتی شهر کرج مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۸ شورای اسلامی شهر کرج

۱۱ - ۳۵۰ - ۱۳۹۴/۳/۲۵ ابطال بند ۱۱ و ۱۲ و تبصره ۷ ماده ۲۰ مصوبه شورای

اسلامی شهر رامیان در خصوص برقراری عوارض تغییر کاربری اراضی غیر مسکونی به کاربری مسکونی در سال ۱۳۹۳ شورای اسلامی شهر رامیان

وظایف شورای اسلامی شهرها در ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات

شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی تعیین شده است و در این ماده قانونی امر تغییر کاربری اراضی در صلاحیت شورای اسلامی شهر پیش بینی نشده است. با توجه به مراتب، شورای اسلامی شهر شیراز که صلاحیتی برای تغییر کاربری اراضی ندارد، به طریق اولی نمی‌تواند در این خصوص مبادرت به وضع قاعده و اخذ عوارض و بهای خدمات کند.

این نوع عوارض مغایرت با قانون مالیات بر ارزش افزوده نیز دارد. بند ۲۶ جدول عوارض فوق با عنوان «عوارض ارزش افزوده تغییر کاربری اراضی به صنایع وابسته

کشاورزی» مغایر با قانون مالیات بر ارزش افزوده است. توضیح این که تعمق و بررسی در کلیه موارد قانون مالیات بر ارزش افزوده به ویژه ماده ۳ آن، صرفاً مربوط به کالا و خدمات

(نظیر خدمات حمل و نقل و امثالهم) است به علاوه موارد مصرحه در مواد ۳۹، ۳۸، ۱۶ قانون مالیات بر ارزش افزوده مبین آن است که قانون موصوف، صرفاً امور معاملاتی و

مبادلاتی بر ارزش کالاها و خدمات مربوط به آن و مشخص شده در قانون را شامل می‌شود. همچنین عوارض منظور شده، جهت شهرداری در قانون مالیات بر ارزش افزوده

نیز صرفاً ناظر بر موارد مبادرت به تولید و حمل و نقل، صادرات و واردات کالای خاص و مشخص در مواد ۴۳ و ۳۸ قانون مالیات بر ارزش افزوده می‌باشد که دقیقاً مشخص شده و

در هیچ جای قانون حتی یک کلمه در خصوص اموال غیر منقول نام و ذکر می‌باشد به میان نیامده است. قانون مالیات بر ارزش افزوده از بدو تا ختم صرفاً مربوط به کالا، خدمات

حمل و نقل و حقوق گمرکی است و اموال غیر منقول از شمول آن خروج موضوعی دارد و صراحت مواد ۴۳، ۳۹، ۳۸ و ۱۶ قانون فوق دلیل بر این مدعاست. ملاحظه مشروح

مذاکرات جلسه ۲۶۵ مجلس شورای اسلامی مندرج در روزنامه رسمی شماره ۱۶۸۳۸ به هرگونه شائبه و تفسیر غلط در خصوص عوارض موضوعه (تبصره ۱ ذیل ماده ۵۰ قانون

مالیات بر ارزش افزوده) پاسخ گوست و محرز کرده است که عوارض مورد نظر صرفاً راجع به حقوق گمرکی و سود بازرگانی و متوجه واردات است و اساساً ارتباطی به بحث زمین،

تفکیک و صدور پروانه ساختمانی ندارد و پر واضح است که شورای شهر شیراز، خارج از حدود اختیارات و برخلاف اصول قانون مینا اقدام به تصویب مصوبه معترض عنه با

بهبانهای مختلف از جمله عوارض ارزش افزوده می‌نماید. مصوبه شورای اسلامی شهر شیراز بیانگر تصور و تلقی غلط آن شورا از باب اختیار بی حد و حصر برای خود در وضع

عوارض آن هم تحت هر عنوان و با استنادهای کاملاً بلاوجه است.

دادنامه ۲۴۷ سال ۱۳۹۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع «ابطال مصوبه شماره ۷۵۸۵/ش الف س - ۱۳۸۷/۱۰/۳ شورای اسلامی شهر شیراز در برقراری

عوارض مالیات بر ارزش افزوده تفکیک و افراز اراضی» یک بار عوارض ارزش افزوده اراضی را که ناشی از تفکیک و افراز اراضی بود، مغایر قوانین اعلام نموده که با وحدت ملاک از

آن به این نتیجه می‌توان رسید که ارزش افزوده اراضی این بار ناشی از تغییر کاربری نیز خلاف مقررات ارزش افزوده است. مورد دیگری که می‌توان در آرای هیأت عمومی

دیوان عدالت اداری راجع به غیر قانونی بودن اخذ عوارض ارزش افزوده از اراضی مشاهده نمود و در موارد مشابه از آن ملاک گیری کرد، رأی مندرج در دادنامه ۱۸۱۸ -

۱۳۹۳/۱۱/۱۶ در خصوص ابطال مصوبه شورای شهر اردبیل است. شورای شهر اردبیل از عنوان عوارض ارزش افزوده به عنوان عوارض بهای خدمات، مبادرت به وضع عوارض مازاد

بر جریمه‌های کمیسیون ماده ۱۰۰ می‌نمود و اعضای آن گمان می‌کردند این امور و فرارهای عنوانی، از چشم تیز بین قضات دیوان عدالت اداری پنهان می‌ماند.

لازم به ذکر است که به اعتبار اصل ۴۷ قانون اساسی: مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است و به استناد ماده ۳۰ قانون مدنی: هر مالکی نسبت به مایملک خود حق

۳ - ۷۷۰ - ۱۳۹۱/۱۱/۲ اخذ عوارض اضافه بنا در تخلفات ساختمانی علاوه بر جریمه مندرج در تبصره‌های ماده ۱۰۰ خلاف ماده مذکور و تبصره‌های مقرر است

۴ - ۱۵۲۹ - ۱۳۹۳/۹/۲۴ اخذ مبالغ دیگر علاوه بر جریمه مقرر در رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ تحت عنوان عوارض کسر فضای آزاد خلاف قانون است شورای اسلامی شهر اردبیل

۵ - ۱۸۱۸ - ۱۳۹۳/۱۱/۶ ابطال بند ۳ ماده ۱۴ تعرفه عوارض محلی مصوب سال ۱۳۸۹ شورای شهر اردبیل (ابطال اخذ عوارض علاوه بر جریمه‌های مندرج در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری) شورای اسلامی شهر اردبیل

علاوه بر موارد فوق مستند به رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره ۴۲ - ۱۳۸۸/۲/۶ « امکان تغییر کاربری مشاعات و یا قسمتهای اختصاصی ساختمان که به عنوان پارکینگ می‌باشد، وجود ندارد.» این در حالی است که مصوبه شورای شهر شیراز چنین امری را مجاز دانسته است.

مصوبه سوم: فصل نهم راجع به عوارض نقل و انتقال اراضی و معاملات غیر منقول و ارزش سرقفلی

شورای اسلامی شهر شیراز طی مصوبه ای مبادرت به تصویب مقرر ای نموده که طی آن عوارض نقل و انتقال اراضی و معاملات غیر منقول و ارزش سرقفلی از شهروندان اخذ می‌گردد. متن مصوبه در صفحات ۷۷ الی ۸۲ به پیوست دادخواست قابل مشاهده می‌باشد. با عنایت به دلایل و مستندات ذیل مصوبه مذکور مغایر با ضوابط و قوانین و مقررات است:

نظر به این که در ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷، برقراری عوارض بر درآمدهای ماخذ محاسبه مالیات ممنوع اعلام شده و در قانون مالیاتهای مستقیم از جمله مواد ۵۹ و ۵۲ برای نقل و انتقال قطعی املاک و واگذاری حقوق اشخاص حقیقی و حقوقی بر املاک مالیات تعیین شده است، بنابراین مصوبه شورای اسلامی شهر شیراز در تعیین عوارض بر معامله املاک، مستغلات، مستحقات و سرقفلی، مغایر قانون می‌باشد. در ماده ۵ قانون تجمیع عوارض نیز تصریح شده بود که « برقراری هر گونه عوارض و سایر وجوه برای انواع کالاهای وارداتی و کالاهای تولیدی و ... همچنین برقراری عوارض به درآمدهای ماخذ محاسبه مالیات، ... توسط شوراها و کالاهای اسلامی و سایر مراجع ممنوع می‌باشد». از این رو مطابق ماده فوق شوراها و کالاهای اسلامی و سایر مراجع اجازه ندارند نسبت به مواردی که برای آنها پیش بینی اخذ مالیات شده است، اقدام به وضع عوارض نمایند. ماده ۵۲ قانون مالیاتهای مستقیم نیز که تحت عنوان مالیات بر درآمد املاک آمده، مقرر می‌دارد: « درآمد شخص حقیقی یا حقوقی ناشی از واگذاری حقوق خود نسبت به املاک واقع در ایران پس از کسر معافیه‌های مقرر در این قانون مشمول مالیات بر درآمد املاک می‌باشد». به علاوه ماده ۵۹ قانون مذکور (اصلاحی ۱۳۸۰) بیان می‌نماید، «نقل و انتقال قطعی املاک به ماخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (۵٪) و همچنین انتقال حق واگذاری محل به ماخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ دو درصد (۲٪) در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق، مشمول مالیات می‌باشد...» و تبصره ۲ اخیرالذکر حق واگذاری محل از نظر آن قانون را حق سرقفلی یا حق تصرف محل با حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل دانسته است. بر این اساس و به استناد مطالب فوق اخذ « مالیات» با « عوارض»، در یک امر واحد قابل جمع نیستند.

در دادنامه شماره ۷۹۹ - ۱۳۹۱/۱۱/۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبه ای مشابه از شورای شهر رشت را با شکایت سازمان بازرسی کل کشور باطل نموده این در حالی است در آن رأی صراحتاً اعلام شده بود که اخذ چنین عوارضی از نقل و انتقال اراضی اشخاص مغایر صریح قانون است. در جدول ذیل می‌توان آراء مرتبط دیگر را در این رابطه با همین مضمون و به نحو مختصر مشاهده نمود. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در آراء متعددی به صراحت، اصل موضوع مصوب شورای اسلامی شهر شیراز جهت وضع و تعیین عوارض سالیانه را غیر قانونی و مورد ابطال قرار داده است.

ابطالی‌های عوارض بر معامله املاک، مستغلات، مستحقات و سرقفلی در آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

۱ - ۷۹۹ - ۱۳۹۱/۱۱/۲ ابطال مصوبه تعیین وصول عوارض و بهای خدمات شهرداری رشت مصوب سال ۱۳۸۷ شورای اسلامی شهر رشت (مبنی بر وصول عوارض بر معامله املاک، مستغلات، مستحقات غیر تجاری، تجاری و سرقفلی شورای اسلامی شهر رشت

۲ - ۱۰۱۸ - ۱۳۹۳/۶/۱۷ ابطال قسمتهایی از تعرفه بهای خدمات شهرداری اراک مورد عمل از ۱۳۹۳/۱/۱ مصوب شورای اسلامی شهر ابطال مصوبه (مبنی بر وصول عوارض بر معامله املاک، مستغلات، مستحقات غیر تجاری، تجاری و سرقفلی شورای اسلامی شهر اراک

۳ - ۱۹۰۶ - ۱۳۹۳/۱۱/۲۷ تعیین عوارض بر معامله املاک، مستغلات، مستحقات و سرقفلی خلاف قانون است شورای اسلامی شهر ارومیه

۴ - ۱۹۱۰ - ۱۳۹۳/۱۱/۲۷ تعیین عوارض بر معامله املاک، مستغلات، مستحقات و سرقفلی خلاف قانون است شورای اسلامی شهر همدان

۵ - ۸۷۰ - ۱۳۹۴/۷/۲۶ ابطال ماده ۲۴ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۳ مصوب شورای اسلامی شهر مرند در اجرای ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری شورای اسلامی شهر مرند

هرگونه تصرف و انتفاع دارد و حق مالکیت به عنوان کاملترین مصداق حق عینی مورد تایید و تاکید شارع و دکتترین حقوقی قرار گرفته است. اما شهرداری به عنوان متولی اداره امور شهری و ضابط عالی کنترل و نظارت بر طرحهای تفصیلی و مالک اراضی کوچکهای عمومی و میدانهای و پیاده روها و غیر هم، که مورد استفاده عموم قرار گرفته و ملک عمومی تلقی می‌شود (موضوع تبصره ۶ ماده ۹۶ و ماده ۴۵ آیین نامه مالی شهرداریها)، دارای حقوق مالکانه ای مانند اشخاص حقیقی نمی‌باشند و نمی‌توانند به همان اندازه و کیفیت از حقوق مالکانه مانند واگذاری و یا هر گونه دخل و تصرف همچون تغییر کاربری در آن بهره ببرند. چرا که اجابت خواسته اشخاص حقیقی مثلاً در خصوص صدور پروانه تجاری در ملکی که دارای کاربری انبار بوده، به واسطه مغایرت خواسته با ضوابط فنی و شهرسازی و مقررات طرح تفصیلی مصوب شهر موجب هرج و مرج می‌گردد پس باید از این امر خودداری کند، و شهردار در این حالت نمی‌تواند در مانحن فیه به بهانه و عذر گشایش در امور شهروندان و با نگاه آن که اجابت خواسته هایی باکیفیت مذکور، سبب ایجاد اشتغال و توسعه شهری می‌شود! از حقوق مالکانه خویش با پایمال کردن اصول شهرسازی سوء استفاده نماید.

مصوبه دوم: ماده ۱۲ فصل دوم راجع به عوارض تخلفات ساختمانی در قالب عوارض پذیره و اضافه تراکم

شورای اسلامی شهر شیراز طی مصوبه ای مبادرت به تصویب مقرر ای نموده که طی آن علاوه بر جریمه های موضوع ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مبالغی تحت عنوانهایی مانند عوارض اضافه بنا و پذیره از شهروندان اخذ می‌گردد. متن مصوبه در صفحات ۱۳ الی ۱۶ به پیوست دادخواست قابل مشاهده می‌باشد. با عنایت به دلایل و مستندات ذیل مصوبه مذکور مغایر با ضوابط و قوانین و مقررات است:

قانونگذار به شرح ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های آن انواع تخلفات ساختمانی از جمله عدم رعایت اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی یا اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری، صنعتی و اداری 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. توضیح این که با عنایت به این که قانونگذار در زمینه مرجع تعیین عوارض و کیفیت احتساب جرایم تخلفات ساختمانی و وصول آنها در ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها تعیین تکلیف نموده، بنابراین مفاد مصوبه شورای اسلامی شهر شیراز که متضمن وضع قاعده آمره در خصوص وصول عوارض پذیره و اضافه تراکم و تخلفاتی مانند پیش آمدگی بالکن، علاوه بر جرایم تخلفات ساختمانی می‌باشد، خارج از حدود اختیارات قانونی شورای شهر می‌باشد. توضیح این که ماده صد قانون شهرداری و تبصره‌های آن (تبصره‌های ۳ و ۲) حکم بناهای مازاد بر تراکم و سایر موارد را از لحاظ نحوه رسیدگی، تعیین جریمه، میزان و نحوه وصول آن معین کرده است. به صراحت تبصره‌های ۱، ۲، ۳ و ۴ ماده مزبور بعد از اتخاذ تصمیم توسط کمیسیون موضوع تبصره یک آن ماده، شهرداری مکلف به وصول جریمه بر اساس نظر کمیسیون می‌باشد. لیکن شورای شهر شیراز بدون وجود اختیار قانونی اقدام به صدور مصوبه فوق الذکر نموده و در آن علاوه بر جریمه کمیسیون ماده صد، دریافت عوارض متعلقه (پذیره و اضافه تراکم و پیش آمدگی بالکن) نسبت به بنای خلاف را نیز مقرر کرده است. این در حالی است که در مانحن فیه، قانون شهرداری، صریحاً شهرداری را مکلف به وصول جریمه بر اساس نظر کمیسیون ماده صد کرده است. بر این اساس مصوبه فوق الذکر فاقد وجهه قانونی و خارج از حیطه اختیارات بوده و عدول شورای شهر شیراز از موازین قانونی می‌باشد. با عنایت به مطالب فوق اخذ وجوه مذکور بر خلاف ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت نیز می‌باشد. در این قانون دریافت هر گونه وجه، کالا و یا خدمات تحت هر عنوان از اشخاص حقیقی و حقوقی توسط نهادهای عمومی غیر دولتی غیر از مواردی که در مقررات قانونی مربوط معین شده یا می‌شود ممنوع شده است و از آن جا که اخذ وجوهی به عنوان « عوارض پذیره» و « عوارض اضافه بنا» و « عوارض پیش آمدگی بالکن» خلاف قانون شهرداریها دانسته شده لذا هیچ توجیهی برای اخذ این وجوه پذیرفته نیست. اخذ عوارض اضافه بنا و تراکم و پذیره علاوه بر جریمه‌های مندرج در تبصره‌های ماده ۱۰۰ به غیر از این که خلاف مقررات می‌باشد مغایر رویه قضایی (مغایرت مصوبه با آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری) نیز هست. به عنوان نمونه آراء ذیل قابل ذکر است. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در آراء متعددی به صراحت، اصل موضوع مورد استفاده توسط شورای اسلامی شهر شیراز جهت وضع و تعیین عوارض سالیانه را غیر قانونی و مورد ابطال قرار داده است.

۱ - ۳۵۴ الی ۳۵۸ - ۱۳۸۰/۱۱/۱۴ وضع قاعده آمره در خصوص وصول عوارض زیربنا، پذیره و اضافه تراکم و تغییر کاربری علاوه بر جرایم تخلفات ساختمانی خلاف قانون است شهرسازی و معماری شهرداری تهران

۲ - ۸۴۸ - ۱۳۸۷/۱۲/۱۱ ابطال بند ۶ ماده ۲۵ مصوبه ضوابط تفکیک اعیانی شورای اسلامی شهر اردبیل (اخذ عوارض علاوه بر جریمه‌های مندرج در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری «جریمه‌های تخلفاتی ساختمانی» شورای اسلامی شهر اردبیل

۶ - ۲۴۳ - ۱۳۹۵/۴/۱ مصوبه شورای اسلامی شهر کرج در خصوص تعیین عوارض بر معامله املاک، مستغلات، مستحدثات و سرقفلی به لحاظ مغایرت با قانون ابطال شده است.

باید توجه داشت که آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبین این است که شهرداریها اخذ چنین مبالغی را غیر قانونی دانسته و در عبارات آنها نیز بیم تجری نسبت به شهروندان مبنی بر اخذ مبالغ غیر قانونی مشاهده می‌گردد، چرا که با عنایت به آرای ذکر شده از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر غیر قانونی بودن اخذ عوارض نقل و انتقال املاک (مغایر قانون مالیات بر ارزش افزوده) اخذ وجوه مذکور بر خلاف ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت نیز می‌باشد. در این قانون دریافت هر گونه وجه، کالا و یا خدمات تحت هر عنوان از اشخاص حقیقی و حقوقی توسط نهادهای عمومی غیر دولتی غیر از مواردی که در مقررات قانونی مربوط معین شده یا می‌شود ممنوع شده و از آن جا که اخذ وجوهی به عنوان عوارض نقل و انتقال املاک و سرقفلی خلاف قانون مالیات بر ارزش افزوده دانسته شده لذا هیچ توجیهی برای اخذ این وجوه پذیرفته نیست. بنا به مراتب و نظر به این که مصوبه شورای اسلامی شهر شیراز در خصوص «عوارض نقل و انتقال و معاملات غیر منقول و ارزش سرقفلی» با قانون مالیات بر ارزش افزوده مغایرت دارد وضع عوارض توسط شورای اسلامی شهر شیراز در تجویز اخذ عوارض مذکور خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات آن شورا می‌باشد.

مصوبه چهارم: فصل پانزدهم راجع به آئین نامه اجرایی ساماندهی تبلیغات شهری شورای اسلامی شهر شیراز مصوبه ای تحت عنوان آئین نامه اجرایی ساماندهی تبلیغات شهری و اخذ عوارض تابلوهای تبلیغاتی به تصویب رسانیده و در خصوص دستورالعمل تابلوهای تبلیغاتی با هدف حفظ زیبایی ساختمانها و مبلمان و مناظر شهری و ... چگونگی ساخت و جانمایی انواع تابلوهای تبلیغاتی و ... کرده است و به همین استناد به شهرداری شیراز اجازه داده است تا به نسبت عوارض تعیینی در مصوبه مذکور اقدام به اخذ عوارض از تابلوهای تبلیغاتی بنماید. تابلوهایی که صرفاً نام یک صنفی جهت معرفی خود در آن درج شده است شرعاً و قانوناً تابلوی تبلیغاتی محسوب نمی‌گردد و نباید با تابلو نام، همان برخوردی شود که با تابلوی تبلیغاتی صورت می‌گیرد. همچنین وضع هرگونه عوارض به یک مجتمع تجاری به جز عوارض نوسازی خلاف ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷ و تبصره ۳ ماده مذکور نیز می‌باشد.

با عنایت به حدود اختیارات شورای اسلامی شهر در زمینه وضع عواض محلی جدید و یا افزایش نرخ آن به شرح مقرر در تبصره یک ماده ۵ قانون موسوم به تجمیع عوارض مصوب ۱۳۸۱ و همچنین تصویب نرخ خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمانهای وابسته به آن با رعایت آیین‌نامه مالی و معاملات شهرداریها موضوع بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و اینکه تابلوهای منصوبه بر سر درب اماکن تجاری و اداری علی القاعده مبین معرفی محل استقرار و فعالیت اماکن مذکور است و الزاماً متضمن تبلیغاتی در زمینه ارائه خدمات مربوط نیست و اصولاً شهرداری در خصوص مورد ارائه کننده خدمتی نمی‌باشد تا ذیحق به دریافت بهای آن باشد. با توجه به بخش دیگری از مصوبه که تابلوی معرف محل کسب بیش از سقف محل کسب را به اندازه مازاد بر سقف مستحق دریافت دانسته است، از این حیث که تابلو با اوصاف مذکور از جمله مصادیق ماده ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ تشخیص نمی‌شود تا وضع عوارض بر آن امکان پذیر باشد و همچنین با توجه به این که مقنن حکم صریحی در خصوص ممنوعیت استفاده از پشت بام یا دیوارهای کناری ساختمان وضع نکرده است، محدودیت افراد به اخذ مجوز و ممنوعیت نصب بدون اذن مقنن (نصب تابلوی شناسایی یا تبلیغاتی بر روی پشت بام را ممنوع اعلام کرده است و در موارد خاص با موافقت شهرداری و سایر مالکان ساختمان اخذ عوارض را تجویز کرده است)، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر می‌باشد.

بخشی از ابطالی‌های عوارض نصب تابلو و همچنین محدودیت در مکان و اندازه در آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

- ۱ - رأی وحدت رویه شماره ۶۰۲ - ۱۳۷۴/۱۰/۲۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور
- ۲ - رأی ۴۴۹ - ۱۳۸۴/۹/۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و مصوبه مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۲
- ۳ - ۵۵۱ - ۱۳۹۲/۸/۲۰ ابطال قسمت هایی از بند ۱ و ابطال بند ۲ ماده ۲۹ و بند ۳۹ مصوبه شماره ۲۷۲۹/۷/۱۰۰ - ۱۳۸۷/۱۱/۳ شورای اسلامی شهر زاهدان
- ۴ - ۱۰۴۳ - ۱۳۹۴/۹/۱۸ ابطال تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۴ شهرداریها در خصوص عوارض تابلوی اماکن تجاری
- ۵ - ۷۷۱ - ۱۳۹۱/۱۰/۱۸ ابطال مصوبه مورخ ۱۳۸۴/۱۱/۳ شورای اسلامی شهر مشهد در ارتباط با عوارض تابلوهای تبلیغاتی
- ۶ - ۷۱۰ - ۱۳۹۴/۶/۲۳ ابطال مصوبه شماره ۷ هشتاد و هشتمین جلسه دوره سوم شورای اسلامی شهر اهواز مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۱۱
- ۷ - ۴۰۶ و ۴۰۷ - ۱۳۸۷/۶/۳ ابطال بند ۶ شق (ز) مصوبه جلسه ۲۳۱ مورخ ۱۳۸۵/۲/۱۷ و دستور شماره ۶۱۵/۳۲۳۲ مورخ ۱۳۸۶/۳/۱ شهرداری تهران.

به دلیل اینکه در اکثر ماده‌های این فصل به دو جهت تبلیغات در اماکن خصوصی و عمومی اشاره شده اینجانب نتوانستم به تفکیک مصوبه‌های مغایر با قانون را تفکیک و نام ببرم. بدلیل اینکه در هر صورت شورای اسلامی شهر مطابق قانون می‌تواند به تبلیغات در اماکن عمومی متعلق به شهر عوارض و قانون‌های مورد نیاز را وضع نماید پس بهتر بود شورای شهر شیراز این دو بخش را به صورت تفکیک شده در نظر می‌گرفت. اصل عدالت مالیاتی و حفظ حقوق شهروندی نیز اقتضاء می‌کند وقتی اخذ عوارضی از شهروندان بخشی از این سرزمین که در مغایرت با قانون شناخته شده نمی‌توان اخذ همان وجه را از مردمان شهروندان دیگر جایز و قانونی قلمداد کرد چرا که این امر با اصل ۲۰ و بند ۱۴ اصل ۳ قانون اساسی مبنی بر یکسانی افراد در برابر قانون، مغایرت است. علی‌رغم اعلان آرای مذکور در روزنامه رسمی یا حتی اعلام مستقیم آنها توسط اینجانب و دیگر اشخاص به آن شورا، تاثیری در روند نادرست آن شورا نداشته و مرجع مذکور یا نسبت به موضوع بی‌اعتنا بوده و یا با ایجاد تبصره‌ها و به اصطلاح ایجاد شاخ و برگ اضافی به اصل موضوع ابطالی توسط هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، موجبات دور زدن قوانین و آرای آن دیوان را فراهم می‌نماید.

با توجه به این که دیوان عدالت اداری در آرای مشابه اخذ چنین وجوهی از اضافه بنا، عوارض نقل و انتقال و عوارض تابلو معرفی کسب و پیشه در شهرهای دیگر را خلاف قانون قلمداد کرده و به استناد ماده ۳۰۱ که مقرر می‌دارد: «کسی که عمداً یا اشتباهاً چیزی را که مستحق نبوده است دریافت کند ملزم است که آن را به مالک تسلیم کند.» و ماده ۳۰۲ قانون مذکور که اشعار می‌دارد: «اگر کسی که اشتباهاً خود را مدیون می‌دانست آن دین را تادیه کند حق دارد از کسی که آن را بدون حق، اخذ کرده است استرداد نماید.» همچنین ماده ۳۰۳ در این رابطه تصریح دارد که: «هر کسی که مالی را من غیر حق، دریافت کرده است ضامن عین و منافع آن است اعم از این که به عدم استحقاق خود عالم باشد یا جاهل.» شهرداری شیراز با مصوبات مذکور نسبت به اخذ چنین مبالغی خلاف قانون و من غیر حق، مبادرت می‌ورزد. لذا جلوگیری از اخذ این وجوه غیر قانونی مستلزم اقدام اعضای محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری بر اساس ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری سال ۱۳۹۲ مبنی بر ابطال مصوبه از زمان تصویب می‌باشد. ضمن این که اعمال ماده ۹۲ قانون دیوان عدالت اداری می‌تواند مانع از تجری شورای شهر و شهرداری شیراز گردد. در انتها به منظور پیشگیری از اتلاف وقت گرانبهای عزیزان در دیوان عدالت اداری تقاضای اعمال ماده ۹۲ قانون دیوان عدالت اداری سال ۱۳۹۲ که مقرر می‌دارد: «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 (۸۳) این قانون و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب کننده، در هیأت عمومی مطرح می‌نماید.» را از آن مقام محترم دارم. وضع عوارض توسط شورای اسلامی شهر شیراز در تجویز اخذ عوارض مذکور خلاف قانون، خلاف شرع و خارج از حدود اختیارات آن شورا می‌باشد، لذا مستنداً به اصل ۱۷۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و مواد ۱۳، بند ۱ ماده ۱۲، ۸۸ و ۹۲ قانون دیوان عدالت اداری سال ۱۳۹۲ استدعای ابطال مصوبات شورای اسلامی شهر شیراز و جلوگیری از اخذ عوارض غیر قانونی شهرداری شیراز از زمان تصویب و خارج از نوبت را دارم.»

شاکتی به موجب لایحه تکمیلی که به شماره ۱۴۱۵ - ۱۳۹۵/۹/۹ ثبت دفتر اندیکاتور هیأت عمومی دیوان عدالت اداری شده اعلام کرده است که:

« هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با سلام

احتراماً اینجانب عباس حکایتی شاکتی پرونده به شماره ۹۵۰۹۹۸۰۹۰۵۸۰۰۶۰۸ خواسته خود نسبت به ابطال مصوبات شورای شهر شیراز را به صورت دقیق به شرح زیر اعلام می‌دارم. همچنین اصل کتاب «مجموعه ضوابط و مقررات شهری عوارض و بهای خدمات شورای اسلامی شهر شیراز» جهت دسترسی راحت تر و دقیق تر شما عزیزان به پیوست این لایحه ارسال می‌شود.

- ۱ - مصوبه اول: فصل چهارم راجع به تامین سرانه خدمات عمومی و شهری (عوارض تغییر کاربری)
- ۲ - ماده واحده تبصره یک و دو و سه
- ۲ - مصوبه دوم: ماده ۱۲ فصل دوم راجع به عوارض تخلفات ساختمانی در قالب عوارض پذیره و اضافه تراکم
- کلیه ۶ بند ماده مذکور و تبصره‌های بند ۵
- ۳ - مصوبه سوم: فصل نهم راجع به عوارض نقل و انتقال اراضی و معاملات غیر منقول و ارزش سرقفلی
- کلیه مواد بخش‌های الف و ب
- ۴ - مصوبه چهارم: فصل پانزدهم راجع به آئین نامه اجرایی ساماندهی تبلیغات شهری قسمت «اماکن مشرف بر آن» و «خصوصی» در ماده ۱ از مواد سه گانه اولیه

قسمت «تابلوهای معرف در فعالیتهای مربوط به اشخاص حقیقی و حقوقی» در ماده ۲ از مواد سه گانه اولیه

قسمت «تابلوهای معرف نوع فعالیت» در ماده ۳ از مواد سه گانه اولیه

تمام مواد بخش تابلوهای غیر تبلیغاتی قسمت‌های الف، ب و ج

تمام مواد بخش تابلوهای تبلیغاتی به استثنای مواد ۲-۱ و ۲-۲

ماده ۴-۱ «

متن مقرر در مورد شکایت به قرار زیر است:

۱۲-۵) از فصل دوم عوارض صدور پروانه ساختمانی و هزینه خدمات ساختمانی: «۱۲-۵-۱- هزینه خدمات و عوارض واحدهای تجاری و بالکن‌های داخلی آنها و انباری‌های تجاری که تا پایان سال ۱۳۵۲ به بهره برداری رسیده اند، صرفاً به ازای هر مترمربع زیر بنای خالص معادل 1 % bp محاسبه و اخذ می‌گردد.»

فصل نهم: عوارض نقل و انتقال و واگذاری سرقفلی

به استناد مصوبه شماره ۳۱۱۲۰ - ۱۳۹۱/۱۱/۹ شورای اسلامی شهر و مصوبه اصلاحیه به شماره ۳۶۴۲۷ - ۱۳۹۲/۱۰/۲۵ در خصوص بند (ب) عوارض واگذاری سرقفلی مصوبه اخیرالذکر، به منظور یکپارچه سازی و ایجاد تعادل در پرداخت عوارض نقل و انتقال کلیه املاک و اراضی و واگذاری سرقفلی در سطح محدوده و حریم شهر شیراز و همچنین مستند به تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و بند ۱۶ ماده ۷۱ اصلاحی قانون شوراها، به شهرداری شیراز اجازه داده شود از کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی، مالکان و ذینفعان و بهره برداران که اقدام به نقل و انتقال اراضی و املاک و واگذاری سرقفلی می‌نمایند برای هر نوبت نقل و انتقال عوارضی به شرح ذیل محاسبه و اخذ می‌گردد:

الف) عوارض نقل و انتقال کلیه املاک و اراضی واقع در سطح محدوده و حریم شهر

۱- عوارض نقل و انتقال کلیه اراضی و عرصه ساختمان‌ها به ازای هر مترمربع عرصه 60 % P ضمناً احداث در مرحله فنداسیون به عنوان زمین تلقی می‌گردد.

۲- عوارض نقل و انتقال کلیه املاک دارای ساختمانهای با اسکلت بتنی یا فلزی به ازای هر مترمربع زیر بنا 0.5 % bp (پنج صدم درصد).

۳- عوارض نقل و انتقال کلیه املاک دارای ساختمان با اسکلت آجری دارای کلاف افقی و عمودی به ازای هر مترمربع زیر بنا 0.4 % bp (چهارصدم درصد).

۴- عوارض نقل و انتقال سایر ساختمانها با هر نوع اسکلت به ازای هر مترمربع زیر بنا 0.3 % bp (سه صدم درصد).

۵- ساختمانهایی که بصورت اسکلت مسقف و در هر مرحله سفت کاری است 60 % بندهای (۲، ۳ و ۴) عوارض نقل و انتقال وصول می‌گردد.

۶- عوارض نقل و انتقال عرصه بندهای (۲، ۳ و ۴) به ازای هر مترمربع عرصه 6 % P وصول می‌گردد.

ب) عوارض واگذاری سرقفلی

عوارض واگذاری سرقفلی (محل حق کسب و پیشه یا حتی تصرف محل یا حقوق ناشی از تصرف محل) به شرح زیر می‌باشد:

$$K \times P \times S = \text{عوارض واگذاری سرقفلی}$$

P: آخرین ارزش معاملاتی  
S: متر از زیر بنا  
K: ضریب مساحت واحدهای تجاری به شرح جدول ذیل:

جدول ۹-۱: ضریب مساحت واحدهای تجاری

مقدار ضریب	مساحت
$K = 7$	تا ۲۰ متر مربع
$K = 6/5$	بیش از ۲۰ تا ۴۰ متر مربع
$K = 5/5$	بیش از ۴۰ تا ۶۰ متر مربع
$K = 5$	بیش از ۶۰ تا ۸۰ متر مربع
$K = 4/5$	بیش از ۸۰ تا ۱۰۰ متر مربع
$K = 4$	بیش از ۱۰۰ متر مربع

تبصره: سایر مفاد مصوبه ۳۱۱۲۰ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۱۹ کماکان به قوت خود باقی می‌باشد.

۱- عوارض نقل و انتقال عرصه واحدهای تجاری، دفاتر کار، انباری‌های تجاری به ازای هر مترمربع عرصه 6 % P وصول می‌گردد.

۲- برای واحدهای تجاری دارای بالکن یا نیم طبقه داخل واحد تجاری به ازای هر متر مربع معادل 1/۳ ردیفهای مندرج در بند (ب) مورد محاسبه و به عوارض فوق اضافه می‌گردد.

۳- عوارض مزبور برای انبارهای تجاری مستقل یا متصل به واحد تجاری معادل 1/۳ و برای انبارهای تجاری مستقل واقع در پشت جبهه‌های بافت تاریخ فرهنگی به دلیل حداقل قیمت منطقه بندی معادل ۳ برابر ردیفهای مندرج در بند (ب) در نظر گرفته خواهد شد.

۴- در مجتمع‌های تجاری برای طبقات همکف، زیر زمین، اول، دوم، سوم و بالاتر به ترتیب ۱۰۰٪، ۶۰٪، ۵۰٪، ۴۵٪ و ۳۵٪ و همچنین برای واحدهای تجاری واقع در ۱۰ متر عمق اول معادل ۱۰۰٪ و مزاد بر آن به ازای ۱۰٪ عمق دوم معادل ۸۰٪ و مزاد بر ۲۰ متر عمق معادل ۶۰٪ ردیفهای مندرج در بند (ب) ملاک عمل قرار می‌گیرد.

۵- عوارض برای دفاتر کل معادل 1/۳ ردیفهای مندرج در بند (ب) بدون اعمال بند ۴ ملاک عمل می‌باشد.

تبصره ۱: فرمول محاسبه سهم عرصه مجتمع‌های مسکونی، تجاری و اداری بندهای (الف) و (ب):

$$\text{مساحت سهم عرصه واحد امور مورد نظر} = \frac{\text{مساحت کل عرصه} * \text{مساحت اعیانی واحد مورد نظر}}{\text{مساحت کل اعیانی}}$$

تبصره ۲: از تاریخ لازم الاجرا شدن این مصوبه ردیفهای ۶ و ۷ مصوبه شماره ۱۲۱۸۹/ش الف - ۱۳۹۰/۱۱/۱۷ در خصوص عوارض قطار شهری کان لم یکن تلقی می‌گردد.

تبصره ۳: املاکی که در طرح تملک شهرداری واقع می‌گردند و مالک نسبت به انتقال آن‌ها به نام شهرداری اقدام می‌نماید، به نسبت سهام مورد انتقال مشمول پرداخت عوارض نقل و انتقال و سرقفلی در بندهای (الف) و (ب) نمی‌گردد.

تبصره ۴: نقل و انتقال املاک و اراضی و واگذاری سرقفلی بین زوجین و از طرف والدین به فرزندان و بالعکس و همچنین انتقال ناشی از ارث مشمول پرداخت عوارض این مصوبه نمی‌گردد.

تبصره ۵: عوارض موضوع ماده واحده، بندها و تباصر ذیل آن مربوط به شش دانگ می‌باشد. بدیهی است در هنگام نقل و انتقال به نسبت سهام مورد انتقال مالکیت اراضی و ساختمانها و واگذاری سرقفلی مشمول پرداخت عوارض متعلقه می‌گردد.

تبصره ۶: با توجه به این که شهرداری بر اساس قوانین و مصوبات قبلی در هر نوبت نقل و انتقال املاک اعم از ملکی یا سرقفلی، عوارضی را تحت عنوان عوارض نقل و انتقال و سرقفلی متعاملین اخذ می‌نموده، بنابراین چنانچه ملکی قبل از تاریخ تصویب این مصوبه بدون مفاصاحساب نقل و انتقال شده باشد، عوارض موصوف بر مبنای P و bp سال ۱۳۹۱ و چنانچه ملکی از تاریخ لازم الاجرا شدن این مصوبه به بعد طی یک یا چند مرحله نقل و انتقال گردد، در زمان مراجعه ذینفع به شهرداری کلیه عوارض نقل و انتقال و واگذاری سرقفلی به تعداد معاملات انجام شده به نرخ و فرمول زمان مراجعه محاسبه و اخذ می‌گردد.»

فصل پانزدهم: آیین نامه اجرایی ساماندهی تبلیغات شهری

تبصره ۲ (الحاقی): کلیه تابلوهای غیر تبلیغاتی «ردیفهای (الف)، (ب) و (ج)» که اندازه آنها بیش از اندازه اعلام شده در ردیفهای مذکور باشد، باید توسط مالک یا ذینفع اصلاح گردد. در صورتی که مالک یا ذینفع درخواست ابعاد اضافه داشته باشد، به میزان ابعاد اضافی، مشمول پرداخت عوارض به شرح زیر می‌گردند به شرطی که عوارض ماهیانه مذکور برای هر متر مربع تابلو از مبلغ ۸۰/۰۰۰ ریال تجاوز ننماید:

$$P \times 0.29 \times \text{عرض اضافی تابلو} \times \text{طول اضافی تابلو} = \text{عوارض ماهیانه تابلو}$$

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهر شیراز به موجب لایحه شماره ۹۲/۲۵۸۰/ص - ۱۳/۹۶/۶/۱۳ توضیح داده است که:

«رئیس محترم دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با سلام

با احترام، پیرو نامه شماره ۹۶/۲۳۰۱/ص - ۱۳۹۶/۵/۲۴ و عطف به پرونده ۹۵۰۹۰۵۸۰۰۹۹۹۰۵ - ۱۳۹۶/۴/۳ (کلاسه ۹۷۵/۹۵) موضوع دادخواست آقای عباس حکایتی بطرفیت شورای اسلامی شهر شیراز مبنی بر تقاضای ابطال مصوبه‌های شورای اسلامی شهر شیراز دفاعیات این شورا به شرح ذیل حضور حضرتعالی و قضات دیوان عدالت اداری معروض می‌گردد: استناد شاکي به بخشهای از کتاب مجموعه ضوابط و مقررات شهری عوارض و بهاء خدمات شورای اسلامی شهر است که این استناد به دلایل ذیل مخدوش است: نخست: کتابچه مورد ادعای شاکي مشخص نیست مربوط به چه سالی است زیرا شهرداری بر مبنای مصوبه‌های شورای اسلامی شهر در هر سال کتابچه همان سال را منتشر می‌کند و امکان اینکه بعضی از مصوبه‌ها به استناد بعضی از مصوبه‌های دیگر اصلاح یا ملغی شده باشند وجود دارد.

دوم: شاکي مشخصات مصوبه ای که نسبت به آن معترض می‌باشد را بصورت دقیق اعلام ننموده تا هیأت عمومی دیوان بتواند در دادنامه صادره مشخصات دقیق مصوبه‌ای که مورد حکم قرار می‌گیرد را با ذکر شماره و تاریخ عنوان نماید.

سوم: هر صفحه از کتابچه بعضاً شامل چندین مصوبه است که هر کدام حکم خاص خود را دارد و شامل بندهای مختلف است که مشخص نیست درخواست شاکي شکایت از

کدام مصوبه و درخواست ابطال کدام ماده یا بند یا تبصره از همان مصوبه است لذا موضوع شکایت دارای ابهام است.

چهارم: شاکی می‌باید براساس بند «ت» ماده ۸۰ قانون تشکیلات آیین دادرسی دیوان عدالت اداری می‌باید دلایل و جهات اعتراض از حیث مغایرت مصوبه با شرع یا قانون اساسی یا سایر قوانین یا خروج از اختیارات مرجع تصویب کننده را دقیقاً عنوان نماید که چنین دلایلی از طرف شاکی بیان نشده و صرفاً شاکی اعلام کرده است که تقاضای اجرای ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان را دارد این در حالی است که دادنامه‌های صادره از دیوان هیچ‌گونه ارتباطی به موضوع مصوبات این شورا ندارند. تا مشمول اجرای قانون مذکور شود.

پنجم: قسمتی از دادخواست که انتهای مصوبه دوم و ابتدای مصوبه سوم را در برمی‌گیرد در پیوسته‌های دادخواست ارسالی به شورای اسلامی شهر وجود نداشت و این شورا از استدلال‌های نامبرده در این دو بخش کاملاً بی اطلاع است و نیاز می‌باشد که دادخواست بصورت کامل به شورا ارسال گردد. لذا شورا حق خود می‌داند که درخواست ارسال کامل دادخواست را بنماید تا بتواند جواب متناسب با شکایت را تقدیم حضور قضات دیوان نماید خواهشمند است دستور فرمایید در جهت امکان دفاع متناسب، کل مستندات و دادخواست شاکی به شورای اسلامی شهر شیراز ارسال گردد.

۲- عمده دلایل شاکی جهت تقاضای ابطال مصوبه‌های شورای اسلامی شهر در این بخش (تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری) ذکر چند دادنامه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری است که عمدتاً این دادنامه‌ها مصوبه‌های شهرهای مختلف را به جهت تغییر کاربری زمین توسط شهرداری، اخذ و واگذاری قسمتی از زمین بطور رایگان به شهرداری و موارد مشابه ابطال کرده است حال آنکه که مصوبه این شورا نه مربوط به تغییر کاربری است و نه توصیه ای برای واگذاری رایگان زمین به شهرداری را داشته است.

۳- شهرداری شیراز بر خلاف ادعای شاکی به هیچ عنوان نه قصد تغییر کاربری را داشته و نه در مصوبه‌های مربوط به این موضوع اشاره شده است زیرا تغییر کاربری در حیثه وظیفه کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در هر استان بوده و شهرداری تنها مجری مصوبه‌های کمیسیون مذکور خواهد بود.

۴- برخلاف ادعای شاکی اخذ سرانه خدمات عمومی و شهری هیچ گونه ارتباطی به قانون مالیات بر ارزش افزوده ندارد زیرا قانون مذکور هیچ گونه سخنی از اخذ عوارض ساخت و ساز و صدور پروانه و غیره به میان نیاورده است و از طرفی این عوارض محلی است و اجازه وضع آن به شورای اسلامی شهر داده شده است.

۵- مصوبه شورای اسلامی شهر در باب تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری به استناد بند ب ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه و تبصر ۳ و ۴ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری به تصویب رسیده است که به شهرداری اجازه داده است قدر السهم شهرداری از اراضی مورد نظر را بر اساس مصوبه شورا بصورت رایلی اخذ نماید.

۶- اوراق مربوط به قسمتی از شکایت شاکی در بخش دوم دادخواست وجود نداشته و به این شورا ابلاغ نشده است لذا این شورا صرفاً براساس آن قسمت از متن شکایت که به شورا واصل شده است جوابیه تنظیم و تقدیم می‌نماید و این حق را برای خود محفوظ می‌دارد که با ارسال کامل دادخواست جوابیه نهایی را تقدیم نماید.

۷- آنچه از چند خط اول بخش دوم شکایت شاکی مستفاد می‌گردد این است که شاکی معتقد است که شورای اسلامی شهر اقدام به تصویب مصوبه ای کرده است که چنانچه متقاضی درخواست صدور پروانه، ساخت و ساز بنماید یا اینکه تخلفی انجام دهد علاوه بر پرداخت جریمه می‌باید عوارض قانونی را نیز پرداخت نماید و این موضوع را خلاف قانون دانسته است لیکن به دلایل ذیل این استنباط شاکی مورد خدشه است:

نخست: دادنامه شماره ۵۸۷ - ۱۳۸۲/۱/۲۵ هیأت دیوان عدالت اداری به این شبهه پاسخ گفته است و با تأیید بر این موضوع که جریمه و عوارض دو موضوع جداگانه هستند، اعلام داشته هرکدام به جای خود باید اخذ شوند.

دوم: کسانی که تقاضای پروانه ساخت می‌نمایند می‌باید عوارض مربوطه را به شهرداری پرداخت کنند این عوارض بدیهی ترین و ابتدایی ترین عوارض شهرداری بوده و در زمانی ۹۰٪ درآمد شهرداریها را به خود اختصاص می‌دهد است و تا زمانی که اشخاص عوارض ساخت و ساز پرداخت ننمایند اصولاً پروانه ساختمانی صادر نخواهد شد.

سوم: تشکیک در موضوع جریمه و عوارض توسط شاکی که به تعداد زیادی از آراء دیوان عدالت اداری نیز استناد کرده است با این همه اطلاعات بعید است زیرا یکی از آراء مستدل و مبنایی دیوان عدالت اداری دادنامه شماره ۵۸۷ - ۸۳/۱/۲۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری است که به اختلافات بین اشخاص و شهرداریها بعد از سالها خاتمه داد، در این دادنامه دیوان عدالت اداری بین جریمه و عوارض تفاوت قائل شد و اعلام نمود «جرایم مندرج در تبصره‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در واقع و نفس الامر به منزله مجازات تخلفات ساخت مورد نظر مقنن بوده و انواع مختلف عوارض قانونی در حقیقت از نوع حقوق دیوانی ناشی از اعمال مجاز محسوب می‌شود.» و به همین دلیل اخذ هر دوی آنها را قانونی دانسته است. این استدلال و تفکیک دارای مبنای عقلی و قانونی می‌باشد زیرا در بسیاری از موارد میزان

جریمه‌های متعلقه به ساخت و ساز بسیار کمتر از عوارض متعلقه معمول و قانونی می‌باشد و چنانچه جریمه‌های موضوع ماده ۱۰۰ قانون شهرداری را جایگزین عوارض قانونی شهرداری بدانیم، متخلفین در امر ساخت و ساز ترجیح می‌دهند اقدام به ساخت و ساز خلاف نمایند و تنها جریمه‌های مربوطه را پرداخت نمایند زیرا وجوه مربوط به عوارض به مراتب بیش از جریمه‌ها می‌باشد در حالی که در موارد مربوط به ساخت و ساز بدون مجوز می‌باید تدابیر تنبیهی و تحذیری برای متخلفین در نظر گرفته شود نه تدابیر تشویقی.

چهارم: عوارض پذیره و تراکم یکی از عوارض با سابقه شهرداری است که از ابتدای تشکیل شهرداریها با تصویب مراجع ذیربط اخذ و وصول گردیده و همان گونه که قبلاً معروض گردید در ابتدا ۹۰ درصد از درآمد شهرداریها را به خود اختصاص می‌داد و عموماً هر جا بحث از تخفیف عوارض ساختمانی در قوانین و مقررات مختلف به نفع بعضی از گروه‌های هدف مانند خانواده معظم شهدا و جانبازان و ایثارگران، آموزش و پرورش، مددجویان کمیته امداد و ... به میان می‌آید همین عوارض است.

۸- در قسمت سوم دادخواست شاکی تحت عنوان مصوبه سوم (فصل نهم) راجع به عوارض نقل و انتقال اراضی و معاملات غیر منقول و ارزش سرقفلی صفحات ۷۷ الی ۸۲ نیز به شورای اسلامی واصل نشده است که احتمالاً یک صفحه از دادخواست در هنگام ارسال جامانده است لذا این شورا صرفاً جوابیه را براساس آنچه که واصل شده است تقدیم می‌نماید و این حق را برای خود محفوظ می‌داند تا با ارسال کامل دادخواست شاکی جوابیه کامل نیز ارسال گردد که تقاضای دستور شایسته در این خصوص را دارد.

۹- شاکی بدون دقت در متن مصوبات شورای اسلامی شهر شیراز و صرفاً با ملاحظه ابطال مصوبه‌های شهرهای دیگر بدون ملاحظه دلایل ابطال آنها از طرف هیأت عمومی دیوان اقدام به طرح شکایت نموده است حال آن که دلایل ابطال مصوبه‌های شورای اسلامی این شهرها در اکثر دادنامه‌های صادره با موضوع مصوبه‌های شورای اسلامی شهر شیراز تفاوت دارد.

۱۰- در اکثر دادنامه‌های دیوان عدالت اداری به استناد ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده برقراری عوارض بردرآمد مأخذ محاسبه مالیات ممنوع گردیده بنابراین مصوبه‌های شهرهایی که دارای این اوصاف بوده، ابطال گردیده که بسیار متین و منطقی است لیکن به جهات زیر مصوبه شورای اسلامی شهر شیراز فاقد اوصاف مورد اشاره در دادنامه‌های فوق اشاره بوده است:

نخست: مصوبه شورای اسلامی شهر شیراز در خصوص نقل و انتقال براساس ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه و اجازه ای که این ماده به شهرداریها در وضع و اخذ بهاء خدمات داده شده به تصویب رسیده است.

دوم: مصوبه شورای اسلامی شهر شیراز بر خلاف موضوع دادنامه‌های صادره از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، «عوارض بر درآمدهای مأخذ مالیات نیست» که مشمول آنها گردد.

سوم: در مصوبه شورای اسلامی شهر شیراز بهاء خدمات از هر متر مربع ساختمان واگذار شده محاسبه و وصول می‌گردد که دقیقاً منطبق بر الزامات ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم می‌باشد.

۱۱- همانگونه که مستحضرد عوارض نقل و انتقال یا بهاء خدمات بر نقل و انتقال املاک، یکی از با سابقه ترین عوارض شهرداریها است که سابقه طولانی داشته و یکی از درآمدهای پایدار شهرداریها بحساب می‌آید و با نقل و انتقال یک ملک در دفترخانه از فروشنده وصول می‌گردد و با حذف این عوارض که جزو عوارض پایدار و همیشگی شهرداریهاست منابع قانون مالی شهرداریها کاهش پیدا کرده و توانایی ارائه خدمات به شهروندان را نداشته و در نتیجه باید از بودجه عمومی دولت که باید صرف پروژه‌های زیر بنایی کشور شود استفاده نمایند که این موضوع مشکلاتی را برای بودجه عمومی کشور ایجاد نموده و جوابگوی نیازهای شهرها نخواهد بود.

۱۲- عمده دلایل شاکی جهت ابطال مصوبه شورای اسلامی شهر شیراز در خصوص آیین نامه اجرایی ساماندهی تبلیغات استناد به تعدادی از دادنامه‌های صادره از دیوان است که به جهات ذیل این دادنامه‌ها ارتباط موضوعی با مصوبه‌های شورای اسلامی شهر شیراز ندارد.

۱- ۱۲- موضوع مصوبه‌های ابطالی، توسط آراء صادره از هیأت عمومی دیوان، عوارض از تابلوهای سردرب مغازه‌ها می‌باشد که جهت معرفی شغل بوده است حال آنکه در مصوبه‌های شورای اسلامی شهر شیراز نصب تابلو معرفی شغل برای کلیه مشاغل در سردرب مغازه‌ها به مترمز معین که در آیین نامه ساماندهی تابلوها قید شده است (به مترمز عرض دهانه و به ارتفاع ۱/۵ مترمربع) آزاد بوده و هیچ گونه عوارضی بابت این تابلوها مطالبه نمی‌گردد. لذا ادعای اخذ عوارض از تابلوهای سردرب مغازه‌ها توسط شاکی خلاف واقع است.

۲- ۱۲- اقدام اشخاص در نصب تابلوها در منظر عمومی و شهری به هر شکل و اندازه ای و حتی در معابر عمومی فراتر از تابلوهای معرفی که در سردرب نصب می‌گردد، باعث ایجاد آلودگی بصری، اغتشاش و بی نظمی در زیبایی و توازن سیما و منظر شهر می‌شود بدین جهت شورای اسلامی شهر به استناد بندهای ۱۶ و ۲۵ ماده ۸۰ اصلاحی قانون تشکیلات و وظایف شورای اسلامی شهر (۷۱ سابق) آیین نامه ساماندهی تابلوهای را به تصویب رسانده است تا اشخاص براساس آن و حد نیاز نسبت به نصب تابلو اقدام

عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص می‌شود و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۸۸ و ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می‌شود.

ج: با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض برای تابلوهای معرف سردرب اماکن تجاری، اداری و غیره در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و ابطال شده اند، بنابراین تبصره ۲ الحاقی بند ج - ۹ فصل پانزدهم از مجموعه ضوابط و مقررات مورد اعتراض مصوب شورای اسلامی شهر شیراز به دلایل مندرج در رأی شماره ۴۱۵ - ۱۳۹۵/۶/۱۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص می‌شود و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۸۸ و ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می‌شود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدکاظم بهرامی

نمایند و در صورتی که مازاد بر نیاز و ضرورت اقدام به نصب تابلو نمایند می‌بایست هزینه مربوطه را پرداخت نمایند علاوه بر این شهرداریها به استناد بند ۲۷ ماده ۵۵ قانون شهرداری موظفند مقررات خاصی را جهت نصب تابلوها وضع نمایند.

۳ - ۱۲ - شاکي در بخشی از دادخواست خود، دلیل تقاضای ابطال را عدم تفکیک تابلوهای معرفی مغازه‌ها با تابلوهای تبلیغاتی عنوان کرده است و معتقد است شهرداری شیراز باید این دو بخش را تفکیک نمود. در حالیکه:

نخست: در آیین نامه این دو بخش کاملاً از هم تفکیک شده اند و همانگونه که در بند ۱ - ۱۲ به استحضار رسید شهرداری جهت تابلوی سر درب مغازه‌ها جهت معرفی شغل عوارض مطالبه نمی‌کند.

دوم: آیین نامه در خصوص ساماندهی کلیه تابلوها می‌باشد و هر قسمت از آیین نامه (به تفکیک) نوعی خاص از تابلوها را در برمی‌گیرد.

سوم: شاکي در سطر پنجم قسمت چهارم صرفاً به اخذ عوارض از تابلوهای سر درب مغازه‌ها معترض است و اخذ آن را شرعی ندانسته اند و اعتراض نسبت به تابلوهای تبلیغاتی ابراز ننموده و بصورت ضمنی اخذ عوارض از تابلوهای تبلیغاتی را تأیید نموده است.

شهر شیراز به عنوان یک شهر فرهنگی و توریستی که سالیانه میزبان گردشگران خارجی و ایرانی است سعی کرده است که با ساماندهی تابلوهای سطح شهر از آشفتنگی و ناهنجاریهای دیداری و آلودگی‌های بصری جلوگیری و در تابلوهای منصوبه نظم خاصی را ایجاد نماید در این راستا بسیار منطقی است که از کسانی که به قوانین و مقررات احترام نگذارند و صرفاً در جهت جلب منفعت خود بدون توجه به قواعد و مقررات و حقوق شهروندی اقدام نمایند عوارض وصول گردد تا تفاوت بین کسانی که به قوانین احترام می‌گذارند و کسانی که قوانین را نقض می‌کنند مشخص شود و این امر متضمن اجرای عدالت خواهد بود. علی‌الحال با عنایت به مراتب فوق و با توجه به غیر موجه بودن ادعاهای شاکي و غیر مرتبط بودن آراء ارائه شده با مصوبه‌های شورای اسلامی شهر شیراز بدین وسیله از محضر حضرتعالی و قضات دیوان تقاضای رد شکایت شاکي و ابرام مصوبه‌های شورای اسلامی شهر شیراز را دارد.»

در اجرای ماده ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲، پرونده به هیأت تخصصی عمران، شهرسازی و اسناد دیوان عدالت اداری ارجاع شد. هیأت مذکور در خصوص خواسته شاکي مبنی بر ابطال مصوبات شورای اسلامی شهر شیراز ماده ۱۲ از فصل دوم راجع به عوارض تخلفات ساختمانی در قالب عوارض پذیره عوارض اضافه تراکم به استثناء بند ۲ - ۵ - ۱ از تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی شهرداری شیراز در سال ۱۳۹۵، فصل چهارم از عوارض و بهای خدمات محلی شهرداری شیراز در سال ۱۳۹۵ تحت عنوان تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری شامل ماده واحده و تبصره‌های ۱، ۲ و ۳ آن، فصل پانزدهم تحت عنوان آیین نامه اجرایی ساماندهی تبلیغات شهری از تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی شهرداری شیراز در سال ۱۳۹۵ از مصوبات شورای اسلامی شهر شیراز به استثنای تبصره ۲ (الحاقی) از بند ج را مغایر قانون ندانسته است و به استناد مواد ۱۲ و ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه شماره ۳۳۵ - ۱۳۹۶/۱۱/۳۰ رأی به رد شکایت شاکي صادر کرده است. رأی مذکور به علت عدم اعتراض از سوی رئیس دیوان عدالت اداری و یا ده نفر از قضات دیوان عدالت اداری قطعی یافته است.

پرونده در راستای رسیدگی به بندهای (۱۲ - ۵ - ۱) از اصل دوم عوارض صدور پروانه ساختمانی و هزینه خدمات رسانی، فصل نهم عوارض نقل و انتقال و واگذاری سرقفلی و تبصره ۲ الحاقی بند ج - ۹ فصل پانزدهم در خصوص آیین نامه اجرایی ساماندهی تبلیغات شهری در دستور کار هیأت عمومی قرار گرفت.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۷/۲/۱۸ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

#### رأی هیأت عمومی

الف: با توجه به اینکه شهروندان باید عوارض احداث بناهای تجاری و مسکونی خود را طبق مقررات و بر اساس بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ و سایر قوانین پرداخت نمایند و این امر شامل بناهای قبل از سال ۱۳۵۲ نیز می‌شود لذا بند ۱۲ - ۵ - ۱ از فصل دوم عوارض صدور پروانه ساختمانی و هزینه خدمات ساختمانی مبنی بر تجویز اخذ عوارض از بناهای بدون مجوز ساخته شده در قبل از سالهای ۱۳۵۳ مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص نشد و قابل ابطال نیست.

ب: با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض برای نقل و انتقال اراضی، املاک و سرقفلی و مستغلات در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و ابطال شده اند بنابراین فصل نهم مجموعه ضوابط و مقررات شهری عوارض و بهای خدمات مصوب شورای اسلامی شهر شیراز به دلایل مندرج در رأی شماره ۲۴۳ - ۱۳۹۵/۴/۱ و ۷۹۹ - ۱۳۹۱/۱۱/۲ هیأت