

شماره هـ/۱۴۱۳/۹۵

۱۳۹۷/۲/۵

بسمه تعالی

جناب آقای اکبر پور

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

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۳۱ مورخ ۱۳۹۷/۱/۲۱ جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

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

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۷/۱/۲۱ شماره دادنامه: ۳۱ کلاس پرونده: ۱۴۱۳/۹۵

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکلی: آقای قاسم ابراهیمی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده ۱۴ از دستورالعمل تعرفه عوارض محلی

سالهای ۱۳۹۳، ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ مصوب شورای اسلامی شهر مرند

گرددش کار: شاکلی به موجب دادخواستی ابطال ماده ۱۴ از دستورالعمل تعرفه عوارض

محلی سالهای ۱۳۹۳، ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ مصوب شورای اسلامی شهر مرند در خصوص عوارض ابقای

ساختمان در قالب عوارض زیربنا، پذیره و مازاد تراکم و کاربری غیر مربوطه (تغییر کاربری)

را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

«ریاست محترم دیوان عدالت اداری

با سلام، احتراماً اعلام می‌دارد چون شورای اسلامی شهر مرند ماده ۱۴ مندرج در

دفترچه‌های تعرفه عوارض محلی سالهای ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ راجع به عوارض ابقای

ساختمان در قالب عوارض زیربنا پذیره و مازاد تراکم و کاربری غیر مربوطه (تغییر کاربری)

برخلاف مواد قانونی و خارج از حدود اختیارات خود جهت اجرا در سالهای مزبور (سه ۳/ سال

به طور جداگانه) تصویب نموده است، لذا درخواست ابطال مصوبات مذکور را به شرح ذیل

به استحضار آن مرجع معروض می‌دارم: شورای اسلامی شهر مرند طی مصوباتی مبادرت

به تصویب مقرره‌ای نموده که طی آن علاوه بر جریمه‌های موضوع ماده ۱۰۰ قانون

شهرداری مبالغی تحت عنوان‌هایی: عوارض زیربنا پذیره و مازاد تراکم و کاربری غیر مربوطه

(تغییر کاربری) از شهروندان اخذ می‌گردد.

الف - متن مصوبه شورای اسلامی شهر مرند در سالهای مزبور به شرح ذیل است:

ماده ۱۴- عوارض ابقای ساختمان

کلیه بناهایی که بدون پروانه و یا مازاد بر پروانه در محدوده یا حریم شهر احداث و

از سوی کمیسیون ماده ۱۰۰ ابقاء شوند.

مطابق تعرفه عوارض محلی به شرح زیر اقدام خواهد شد.

الف) در صورتی که ساختمانی در کاربری غیر مربوطه احداث و در طرح توسعه شهر،

تراکم آن تعریف نشده باشد و علی‌رغم اعتراض شهرداری از طریق کمیسیون ماده ۱۰۰

ابقاء شود عوارض مازاد تراکم این نوع ساختمانها در صورتی که طبق ماده واحده قانون

تعیین وضعیت املاک واقع ... از تاریخ ابلاغ طرح توسعه شهری ۵ سال سپری شده باشد

مشابه تراکم قطعات همجوار در نظر گرفته خواهد شد. چنانچه قبل از انقضای ۵ سال از

ابلاغ طرح توسعه شهری، ساختمانی بدون مجوز و در کاربری غیر مربوطه احداث و توسط

کمیسیون ماده ۱۰۰ ابقاء قطعی شوند کل زیربنا به غیر از پیلوت و زیرزمین (جهت

استفاده پارکینگ) مشمول عوارض مازاد تراکم خواهد بود. ضمناً شهرداری مکلف است در

زمان تفکیک آپارتمانها، کلیه متعلقات هر واحد اعم از پارکینگ (توقفگاه) و انباری و ... را که

در نقشه‌های ساختمان برای هر واحد پیش‌بینی شده در صدور گواهی تفکیک و گواهی

معامله قید کند و صدور مجوز تفکیک آپارتمان بدون در نظر گرفتن پارکینگ (توقفگاه)

مندرج در پروانه احداث به هر واحد ممنوع می‌باشد.

تبصره: این بند شامل باغات نیز خواهد شد.

ب) در محاسبه عوارض ابقاء، عوارض (زیربنا پذیره نیم طبقه) مبنای محاسبه خواهد بود.

به غیر از این ردیف عوارض، بقیه عوارض در صورت شمول معادل ضریب و ضوابط صدور

پروانه اقدام خواهد شد.

تبصره: در صورت دریافت عوارض ابقاء، عوارضی تحت عنوان صدور پروانه ساخت

اخذ نخواهد شد.

ج) عوارض ابقای اعیانی در زمان مراجعه و مطالبه صدور مفاسد حساب متقاضی برای

واریز مطالبات شهرداری و اخذ گواهی مفاسد حساب محاسبه و اخذ خواهد شد.

د) به خاطر تشویق ناماسازی در صورت ناماسازی ساختمانهای فاقد پروانه و رعایت ضوابط گذر بندی مقرر در طرح توسعه شهری، عوارض ابقاء ردیفهای فوق با ۲۰٪ تعدیل محاسبه و اخذ خواهد شد.

ه) در صورت ابقای اعیانی، چنانچه ملک دارای اعیانی فاقد فضای باز مطابق ضوابط شهرداری باشد عوارضی تحت عنوان کسری فضای باز معادل ۳۰ p برای هر مترمربع کسری فضای باز اخذ و صرفاً در توسعه فضاهای عمومی استفاده خواهد شد.

(و) هزینه آماده‌سازی علاوه بر عوارض این ماده است.

۱- ردیف نوع کاربری ضوابط عوارض/ کاربری مربوط رعایت ضوابط شهرداری، فنی و بهداشتی ۱/۲۵ برابر عوارض صدور پروانه

۲- کاربری مربوط عدم رعایت ضوابط شهرداری، فنی و بهداشتی به ویژه تراکم مجاز ۱/۵ برابر عوارض صدور پروانه

۳- کاربری غیر مربوط هر نوع اعیانی ۲ برابر عوارض صدور پروانه

۴- عوارض ابقای ساختمانهای بدون توقفگاه: ۱ عوارض ابقای ساختمانهای غیر مجاز فاقد توقفگاه ارزش افزوده عدم تأمین توقفگاه (۲۵*۲۵) * (p + ۱۵۰۰۰)

عوارض ابقای اعیانی دارای پروانه که اقدام به تبدیل توقفگاه مقرر در پروانه به استفاده غیر ارزش افزوده حذف توقفگاه

ب - مغایرت مصوبات مذکور با قوانین و خروج از اختیارات قانونی:

۱- قانونگذار به شرح ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های آن ضمن احصاء انواع تخلفات ساختمانی 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.

۲- طبق ماده ۵۰ قانون ارزش افزوده و تبصره ۱ آن، برقراری هرگونه عوارض و سایر وجوه برای انواع کالاهای وارداتی و تولیدی و همچنین ارائه خدمات که در این قانون،

تکلیف مالیات و عوارض آنها معین شده است، توسط شوراهای اسلامی و سایر مراجع ممنوع می‌باشد. با توجه به اینکه تکلیف جرایم تخلفات ساختمانی و مرجع رسیدگی آن و

تعیین میزان جرایم آن در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های آن مشخص است لذا شورای اسلامی در این خصوص فاقد اختیارات لازم جهت وضع عوارض می‌باشد.

۳- با عنایت به مطالب فوق اخذ وجوه مذکور بر خلاف ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت نیز می‌باشد.

ج - مغایرت مصوبات مذکور با رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری:

طبق دادنامه شماره ۳۵۴/۸۰ الی ۳۵۸ - ۱۳۸۰/۱۱/۱۴ در کلاس پرونده ۳۴۲/۷۹،

۴۱۳/۷۹، ۲۴۰/۸۰ و ۳۵۳/۸۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص ابطال

بخشنامه شماره ۱۳۸۳۱/۷۹۰۸۰ - ۱۳۷۹/۷/۲۵ معاون شهرداری و معماری شهرداری تهران،

وضع قاعده آمره در خصوص وصول عوارض زیربنا، پذیره و اضافه تراکم و تغییر کاربری

علاوه بر جرایم تخلفات ساختمانی خلاف قانون است صادر شده است.

بنا به مراتب و نظر به اینکه مصوبه شورای اسلامی شهر مرند در خصوص عوارض ابقای

ساختمان در قالب عوارض زیربنا پذیره و مازاد تراکم و کاربری غیر مربوطه (تغییر کاربری) با

مواد قانونی مزبور و نیز با رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مذکور مغایرت دارد و

وضع عوارض توسط شورای اسلامی مذکور در تجویز اخذ عوارض به شرح فوق خلاف

قانون و خارج از حدود اختیارات آن شورا می‌باشد، لذا مستنداً به مواد ۱۳، بند ۱ ماده ۱۲،

۸۸ و ۹۲ قانون دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ استدعای ابطال ماده ۱۴ مصوبه

شورای اسلامی شهر مرند در سالهای ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ و جلوگیری از اخذ عوارض

غیر قانونی شهرداری مرند را از زمان تصویب و خارج از نوبت دارم.»

متن دستورالعمل در قسمتهای مورد اعتراض به قرار زیر است:

الف) تعرفه عوارض محلی و بهای خدمات سال ۱۳۹۳ شهرداری مرند مصوب شورای

اسلامی شهر مرند:

«ه) در صورت ابقای اعیانی، چنانچه ملک دارای اعیانی فاقد فضای باز مطابق ضوابط

شهرداری باشد عوارضی تحت عنوان کسری فضای باز معادل ۲۰ p برای هر مترمربع

کسری فضای باز اخذ و صرفاً در توسعه فضاهای عمومی استفاده خواهد شد.

(و) هزینه آماده‌سازی علاوه بر عوارض این ماده است.

عوارض ابقای ساختمانها

ردیف	نوع کاربری	ضوابط	عوارض
۱	کاربری مربوط	رعایت ضوابط شهرداری، فنی و بهداشتی	۱/۵ برابر عوارض صدور پروانه

آیین دادرسی دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه شماره ۳۱۰ - ۱۳۹۶/۱۱/۱۷ رأی به رد شکایت شاکی صادر کرده است. رأی مذکور به علت عدم اعتراض از سوی رئیس دیوان عدالت اداری و یا ده نفر از قضات دیوان عدالت اداری قطعیت یافته است.

پرونده در راستای رسیدگی به بندهای (ه) و (و) ماده ۱۴ تعرفه عوارض محلی سالهای ۱۳۹۳، ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ مصوب شورای اسلامی شهر مرند در دستور کار هیأت عمومی قرار گرفت.

علی‌رغم ارسال نسخه ثانی شکایت و ضامنه آن برای طرف شکایت تا زمان رسیدگی به پرونده در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری هیچ پاسخی از طرف شکایت واصل نشده است. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۷/۱/۲۱ 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 در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، وضع عوارض برای کسری فضای باز و اخذ هزینه آماده‌سازی در محدوده خدماتی شهر در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و مصوبات مربوطه ابطال شده است، بنابراین مصوبات شورای اسلامی شهر مرند مبنی بر وضع عوارض کسری فضای باز و تجویز اخذ هزینه آماده‌سازی به موجب بندهای (ه) و (و) ماده ۱۴ تعرفه عوارض محلی سالهای ۱۳۹۳، ۱۳۹۴، و ۱۳۹۵ به دلایل مندرج در آراء شماره ۴۵۰ - ۱۳۹۶/۴/۱۰ و ۶۶۷ - ۱۳۹۶/۷/۱۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی بوده 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.

ب - طبق آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص وضع عوارض برای بناهای احداثی ابقاء شده در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، فقط عوارض صدور پروانه ساخت مثل سایر شهروندان علاوه بر جرایم مندرج در آراء کمیسیونها مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص نشده است، لکن علاوه بر آن مثل یک و نیم برابر یا دو برابر و چند برابر، از جمله عوارض مضاعف محسوب شده و فاقد وجاهت قانونی و بر خلاف آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری از جمله رأی شماره ۷۸۶ - ۱۳۹۶/۸/۹ بوده و عوارض ابقاء از ماده ۱۴ تعرفه عوارض محلی شهرداری مرند در سالهای ۱۳۹۳، ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ مبنی بر بیش از عوارض قانونی (یک و نیم تا سه برابر) مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات بوده و با استناد به 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 - نظر به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض برای کسری یا حذف پارکینگ در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و ابطال شده است، بنابراین مصوبه شورای اسلامی شهر مرند مبنی بر وضع عوارض ارزش افزوده ناشی از کسری یا حذف پارکینگ در بخشی از ماده ۱۴ تعرفه عوارض محلی شهرداری مرند در سال ۱۳۹۵ تحت عنوان عوارض ابقای ساختمانهای بدون توقفگاه به دلایل مندرج در رأی شماره ۴۴۳ - ۱۳۹۶/۵/۱۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات بوده و با استناد به 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

۲	کاربری مربوط	عدم رعایت ضوابط شهرسازی، فنی و بهداشتی به ویژه تراکم مجاز	۲ برابر عوارض صدور پروانه
۳	کاربری غیر مربوط	هر نوع اعیانی	۳ برابر عوارض صدور پروانه
۴	عوارض ابطال قسمت تجاری یا ضریب ۱/۵ برابر (۳ ردیف فوق الذکر) اقدام		

ب) تعرفه عوارض محلی و بهای خدمات سال ۱۳۹۴ شهرداری مرند مصوب شورای اسلامی شهر مرند:

«ه) در صورت ابقای اعیانی، چنانچه ملک دارای اعیانی فاقد فضای باز مطابق ضوابط شهرسازی باشد عوارضی تحت عنوان کسری فضای باز معادل $P \times 30$ برای هر مترمربع کسری فضای باز اخذ و صرفاً در توسعه فضاهای عمومی استفاده خواهد شد. (و) هزینه آماده‌سازی علاوه بر عوارض این ماده است.

عوارض ابقای ساختمانها

ردیف	نوع کاربری	ضوابط	عوارض
۱	کاربری مربوط	رعایت ضوابط شهرسازی، فنی و بهداشتی	۱/۵ برابر عوارض صدور پروانه
۲	کاربری مربوط	عدم رعایت ضوابط شهرسازی، فنی و بهداشتی به ویژه تراکم مجاز	۲ برابر عوارض صدور پروانه
۳	کاربری غیر مربوط	هر نوع اعیانی	۳ برابر عوارض صدور پروانه

ج) تعرفه عوارض محلی و بهای خدمات سال ۱۳۹۵ شهرداری مرند مصوب شورای اسلامی شهر مرند:

«ه) در صورت ابقای اعیانی، چنانچه ملک دارای اعیانی فاقد فضای باز مطابق ضوابط شهرسازی باشد عوارضی تحت عنوان کسری فضای باز معادل $P \times 30$ برای هر مترمربع کسری فضای باز اخذ و صرفاً در توسعه فضاهای عمومی استفاده خواهد شد. (و) هزینه آماده‌سازی علاوه بر عوارض این ماده است.

عوارض ابقای ساختمانها

ردیف	نوع کاربری	ضوابط	عوارض
۱	کاربری مربوط	رعایت ضوابط شهرسازی، فنی و بهداشتی	۱/۲۵ برابر عوارض صدور پروانه
۲	کاربری مربوط	عدم رعایت ضوابط شهرسازی، فنی و بهداشتی به ویژه تراکم مجاز	۱/۵ برابر عوارض صدور پروانه
۳	کاربری غیر مربوط	هر نوع اعیانی	۲ برابر عوارض صدور پروانه

عوارض ابقای ساختمانهای بدون توقفگاه:

عوارض ابقای ساختمانهای غیر مجاز فاقد توقفگاه (ارزش افزوده عدم تأمین توقفگاه)	$25 * 25 * (P + 1500)$
عوارض ابقای اعیانی دارای پروانه که اقدام به تبدیل توقفگاه مقرر در پروانه به استفاده غیر (ارزش افزوده حذف توقفگاه)	$100 * (P + 1000) * S$

تبصره: شهرداری موظف است درآمد حاصل از عوارض ابقای ساختمانهای بدون توقفگاه را در حساب خاص و جداگانه‌ای که افتتاح می‌شود واریز و صرفاً به منظور احداث پارکینگ (توقفگاه) عمومی مطابق بودجه سالانه شهرداری هزینه نماید. بدیهی است هرگونه استفاده غیر و تحت هر شرایطی از وجوه این ماده غیرقانونی می‌باشد.

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 و هیأت مذکور در خصوص خواسته شاکی مبنی بر تقاضای ابطال ماده ۱۴ از دستورالعمل تعرفه عوارض محلی مصوب شورای اسلامی شهر مرند در سالهای ۱۳۹۳، ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ ماده ۱۴ و بندهای الف، ب، ج و د از تعرفه عوارض محلی سالهای ۱۳۹۳، ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ شهرداری مرند از مصوبات شورای اسلامی شهر مرند مبنی بر تجویز عوارض تراکم پایه، مازاد بر تراکم پایه و پیش آمدگی بعد از ابقای اعیانی در کمیسیون ماده ۱۰۰ را مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی ندانسته است و به استناد مواد ۱۲ و ۸۴ قانون تشکیلات و