

شماره ۳۸۰/۹۶

۱۳۹۷/۴/۲۰

بسمه تعالی

جناب آقای اکبرپور

رئیس هیأت‌مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

با سلام

یک نسخه از رأی هیأت‌عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۹۲۱ مورخ ۱۳۹۷/۳/۲۹ با موضوع:

«ابطال مصوبات شماره ۳۶۴۲۷ - ۱۳۹۲/۱۰/۲۵ و ۱۳۹۵/۵/۴۹۸ - ۱۳۹۵/۱۰/۱۴ شورای اسلامی شهر شیراز در اجرای ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

مدیرکل هیأت‌عمومی و هیأت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری - مهدی دربین

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۷/۲/۲۵ شماره دادنامه: 921 کلاس پرونده: ۳۸۰/۹۶

مرجع رسیدگی: هیأت‌عمومی دیوان عدالت اداری.

شاکتی: آقای علی کارکن

موضوع شکایت و خواسته: ابطال مصوبات شماره ۹۵/۵۴۹۸/ص - ۱۳۹۲/۱۰/۲۵ و ۳۱۱۲۰/ش الف س - ۱۳۹۱/۱۱/۹ و ۳۶۴۲۷ - ۱۳۹۲/۱۰/۲۵ شورای اسلامی شهر شیراز در اجرای ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری

گردش کار: آقای علی کارکن به موجب دادخواستی ابطال مصوبات شماره ۹۵/۵۴۹۸/ص - ۱۳۹۲/۱۰/۲۵ و ۳۱۱۲۰/ش الف س - ۱۳۹۱/۱۱/۹ و ۳۶۴۲۷ - ۱۳۹۲/۱۰/۲۵ شورای اسلامی شهر شیراز در اجرای ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

«ریاست محترم دیوان عدالت اداری

با سلام و تحیت

احتراماً اینجانب علی کارکن در جهت بیان خواسته به استحضار می‌رساند هیأت‌عمومی دیوان عدالت اداری به موجب رأی متعدد از جمله رأی شماره ۷۹۹-۱۳۹۱/۱۱/۲ و شماره ۱۰۱۸ - ۱۳۹۳/۶/۱۷ هیأت عمومی، مصوبات شوراهای اسلامی برخی شهرهای کشور در خصوص وضع عوارض نقل و انتقال املاک و سرقفلی را مغایر با قانون تشخیص داد و ابطال نموده است. با توجه به درخواست شاکیان، هیأت‌عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۵/۸/۱۸ مبادرت به صدور رأی شایسته به شرح زیر نموده است: «مطابق ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲، مقرر شده است: «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 هیأت‌عمومی مطرح می‌کند.» نظر به اینکه در آراء شماره ۷۹۹ - ۱۳۹۱/۱۱/۲ و ۱۰۱۸ - ۱۳۹۳/۶/۱۷ هیأت عمومی، مصوبات شورای اسلامی شهرهای مختلف در خصوص تعیین عوارض معامله املاک، مستغلات، مستحدثات و سرقفلی به لحاظ مغایرت با قانون ابطال شده است و شورای اسلامی شهرهای گرگان، محمدشهر، ... بدون رعایت مفاد آراء مذکور هیأت عمومی عوارض نقل و انتقال املاک را به شرح مصوبات مندرج در گردش کار وضع کردند، بنابراین موارد مذکور با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۱۳ و ۸۸ و ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می‌شود، شورای شهر شیراز بدون رعایت مفاد این رأی در تاریخ‌های ۱۳۹۱/۱۱/۹ به شماره ۳۱۱۲۰ - ۱۳۹۲/۱۰/۲۵ و شماره ۳۶۴۲۷ و نهایتاً در تاریخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۴ به شماره ۹۵/۵۴۹۸ مبادرت به تعیین عوارض نقل و انتقال املاک، مستغلات، سرقفلی و ... نموده است. خواهشمند است دستور فرمایید موضوع مورد بررسی و مستنداً به ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری اقدام قانونی لازم مبذول گردد.»

متن مصوبات مورد اعتراض به قرار زیر است:

الف - مصوبه شماره ۳۱۱۲۰/ش الف س - ۱۳۹۱/۱۱/۹

ب - مصوبه شماره ۳۶۴۲۷ - ۱۳۹۲/۱۰/۲۵

«جناب آقای دکتر احمدی

استاندار محترم فارس

با سلام

احتراماً، نامه شماره ۹۲/۱۶۷۷۹۱ - ۱۳۹۲/۹/۱۴ شهرداری مثبت به شماره ۳۶۴۲۷ - ۱۳۹۲/۹/۱۷ در خصوص اصلاح جدول شماره ۱ بند ب مصوبه شماره ۳۱۱۲۰ - ۱۳۹۱/۱۱/۹ عوارض نقل و انتقال املاک و اراضی و واگذاری سرقفلی ارسالی از کمیسیون برنامه و بودجه، امور حقوقی و املاک شورا، در بیست و چهارمین جلسه علنی شورای اسلامی شهر شیراز مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۲۳ مطرح و مستند به تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و بند ۱۶ ماده ۷۱ اصلاحی قانون شوراهای ضریب K در جدول شماره ۱ بند ب مصوبه شماره ۳۱۱۲۰ - ۱۳۹۱/۱۱/۹ جهت محاسبه عوارض نقل و انتقال املاک و اراضی و واگذاری سرقفلی به شرح جدول ذیل اصلاح و مورد تصویب کمیسیون قرار گرفت.

مساحت	مقدار ضریب
تا ۲۰ مترمربع	K=۷
بیش از ۲۰ تا ۴۰ مترمربع	K=۶/۵
بیش از ۴۰ تا ۶۰ مترمربع	K=۵/۵
بیش از ۶۰ تا ۸۰ مترمربع	K=۵
بیش از ۸۰ تا ۱۰۰ مترمربع	K=۴/۵
بیش از ۱۰۰ مترمربع	K=۴

تبصره: سایر مفاد مصوبه ۳۱۱۲۰ - ۱۳۹۱/۱۱/۹ کماکان به قوت خود باقی می‌باشد خواهشمند است مستند به مواد ۸۰ و ۹۳ اصلاحی قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ مصوبه مذکور را بررسی و نتیجه را به این شورا اعلام نمایید.»

ج - مصوبه شماره ۹۵/۵۴۹۸/ص - ۱۳۹۵/۱۰/۱۴

«نامه شماره ۹۵/۳۹۳۲۰۵ - ۱۳۹۵/۸/۲۹ شهرداری شیراز در خصوص هزینه بهای خدمات صدور پاسخ استعلام واگذاری املاک و حقوق تجاری، پس از وصول و ثبت به شماره ۹۵/۶۲۰۰ و ۱۳۹۵/۹/۱ دبیرخانه شورا موضوع در کمیسیون برنامه و بودجه، امور حقوقی و املاک شورا بررسی و تصمیم کمیسیون در یکصد و نود و پنجمین جلسه علنی شورای اسلامی شهر شیراز مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۳ با حضور ۱۸ نفر از اعضای شورا مطرح و مستند به بند ۲۶ ماده ۷۱ اصلاحی قانون شوراهای و بند ب ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و با رأی موافق و طی ماده واحده:

به منظور یکپارچه‌سازی و ایجاد تعادل در پرداخت بهای خدمات صدور پاسخ استعلام واگذاری کلیه املاک و اراضی و واگذاری حقوق تجاری در سطح محدوده و حریم شهر شیراز به شهرداری شیراز اجازه داده شود از کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی، مالکان و ذینفعان و بهره‌برداران که اقدام به واگذاری اراضی و املاک و واگذاری حقوق تجاری می‌نمایند برای هر نوبت واگذاری عوارضی به شرح ذیل محاسبه و اخذ گردد:

الف) عوارض هزینه بها خدمات صدور پاسخ استعلام واگذاری کلیه املاک و اراضی واقع در سطح محدوده و حریم شهر

۱- عوارض واگذاری کلیه اراضی و عرضه ساختمانها به ازای هر مترمربع عرصه به شرح ذیل می‌باشد:

B۶٪×ضریب تعدیل

۲- عوارض واگذاری کلیه املاک دارای ساختمان با هر نوع اسکلت علاوه بر بند ۱ به ازای هر مترمربع زیربنا براساس BP۰/۴٪ چهارصدم درصد (BP) می‌باشد.

تبصره ۱: املاک در مرحله فنداسیون به عنوان زمین تلقی می‌گردد.  
تبصره ۲: واحدهای اعیانی احداثی، برای یک نوبت معامله به مدت یک سال پس از صدور پایان کار مشمول پرداخت عوارض موضوع این مصوبه نمی‌گردند، شهرداری نسبت به درج مراتب فوق در پایانکار ساختمانها اقدام خواهد نمود.

تبصره ۳: ضریب تعدیل (T) برابر است با ارزش معاملاتی (P) سال ۱۳۹۴ تقسیم بر B سال ۱۳۹۴.

ب) عوارض واگذاری حقوق تجاری، انباری و بالکن داخل تجاری عوارض واگذاری حقوق تجاری (محل حق کسب و پیشه یا تصرف محل یا حقوق ناشی از تصرف محل) به‌ازای هر مترمربع برابر با فرمول زیر محاسبه می‌گردد:

هزینه خدمات تجاری، بالکن و انباری داخل تجاری×ضریب مساحت جدول ذیل=عوارض واگذاری حقوق تجاری، انباری و بالکن داخل تجاری

بر معامله املاک، مستغلات، مستحدثات و سرقفلی به لحاظ مغایرت با قانون و خارج از حدود اختیارات ابطال شده است و شورای اسلامی شهر شیراز در تصویب مصوبات شماره ۳۶۴۲۷ - ۱۳۹۲/۱۰/۲۵ و ۹۵/۵۴۹۸ - ۱۳۹۵/۱۰/۱۴ عوارض نقل و انتقال املاک و اراضی و واگذاری سرقفلی و عوارض هزینه بهای خدمات صدور پاسخ استعلام واگذاری کلیه املاک و اراضی واقع در سطح محدوده و حریم شهر و عوارض واگذاری حقوق تجاری، انباری و بالکن داخل تجاری وضع کرده است بنابراین مصوبات مذکور به لحاظ مغایرت با آراء هیأت عمومی با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۹۲ و 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

مقدار ضریب	مساحت
۲/۴%	تا ۲۰ مترمربع
۲/۲۵%	بیش از ۲۰ تا ۴۰ مترمربع
۱/۹%	بیش از ۴۰ تا ۶۰ مترمربع
۱/۷%	بیش از ۶۰ تا ۸۰ مترمربع
۱/۵۵%	بیش از ۸۰ تا ۱۰۰ مترمربع
۱/۴%	بیش از ۱۰۰ مترمربع

تبصره ۲: هزینه خدمات تجاری، بالکن و انباری داخل واحد تجاری بر اساس بندهای ۳ و ۴ و ۵ آخرین مصوبه عوارض صدور پروانه ساختمانی و هزینه خدمات ساختمانی به شماره ۹۴/۵۸۳۴ - ۱۳۹۴/۱۱/۱۵ محاسبه می‌گردد.

۱- برای انبارهای تجاری مستقل واقع در پشت جبهه‌های بافت تاریخ فرهنگی معادل ۳ برابر ضرایب ردیفهای مندرج در بند (ب) در نظر گرفته خواهد شد.

۲- در مجتمع‌های تجاری ضریب تعدیل طبقات همکف ۱۰۰٪، زیرزمین ۷۰٪، اول ۶۰٪، دوم ۵۰٪، سوم به بالا ۴۰٪ و همچنین برای واحدهای تجاری واقع در ۱۰ متر عمق اول معادل ۱۰۰٪ و مازاد بر آن به ازای ۱۰٪ عمق دوم معادل ۸۰٪ و مازاد بر ۲۰ متر عمق معادل ۶۰٪ ردیفهای مندرج در بند (ب) ملاک عمل قرار می‌گیرد.

۳- عوارض برای هر مترمربع دفاتر کار معادل ۰/۰۵BP محاسبه و اخذ می‌گردد.

تبصره ۳: فرمول محاسبه سهم عرصه مجتمع‌های مسکونی، تجاری و اداری بندهای (الف) و (ب):

تبصره ۴: املاکی که در طرح تملک شهرداری واقع می‌گردند و مالک نسبت به انتقال آن به نام شهرداری اقدام می‌نماید به نسبت سهام مورد انتقال مشمول پرداخت عوارض واگذاری نمی‌گردد.

تبصره ۵: عوارض موضوع ماده واحده، بندها و تبصر ذیل آن مربوط به شش‌دانگ می‌باشد. بدیهی است در هنگام واگذاری به نسبت سهام مورد انتقال مالکیت اراضی و ساختمانها و واگذاری حقوق تجاری مشمول پرداخت عوارض متعلقه می‌گردد.

تبصره ۶: با توجه به اینکه شهرداری بر اساس قوانین و مصوبات قبلی در هر نوبت واگذاری املاک اعم از ملکی یا حقوق تجاری عوارضی را تحت عنوان عوارض واگذاری حقوق تجاری از متعاملین اخذ می‌نموده، بنابراین چنانچه ملکی بدون مفاصاحساب شهرداری واگذار شده باشد، عوارض موصوف بر مبنای هر نوبت واگذاری در زمان مراجعه ذی نفع به شهرداری با نرخ و فرمول زمان مراجعه محاسبه و اخذ می‌گردد.

تبصره ۷: از تاریخ تصویب این ماده واحده، مصوبات شماره ۳۱۱۲۰ - ۱۳۹۱/۱۱/۹ و اصلاحیه آن به شماره ۳۶۴۲۷ - ۱۳۹۲/۱۰/۲۵ کان لم یکن تلقی می‌گردد.»

رئیس دیوان عدالت اداری به لحاظ اینکه مصوبه شماره ۳۱۱۲۰/ش الف س - ۳۹۱/۱۱/۹ قبل از تصویب قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ وضع شده از مصادیق ماده ۹۲ قانون یاد شده تشخیص نداد ولی رسیدگی به دو مصوبه دیگر در اجرای قانون مذکور در دستور کار هیأت عمومی قرار گرفت.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۷/۳/۲۹ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان و نیز با حضور نماینده معرفی 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

به موجب ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ مقرر شده است «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.» الف - نظر به اینکه ماده مذکور نسبت به مصوباتی که بعد از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری و به تصویب رسیده‌اند، قابل اعمال است و نمی‌توان مصوبات مورد شکایت که قبل از قانون یاد شده صادر شده‌اند بر اساس ماده ۹۲ فوق‌الذکر مورد رسیدگی قرار داد، بنابراین رسیدگی مصوبه ۳۱۱۲۰ - ۳۹۱/۱۱/۹ شورای اسلامی شهر شیراز به موجب ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری امکان‌پذیر نیست. ب - با توجه به اینکه در آراء شماره ۷۹۹ - ۱۳۹۱/۱۱/۲ و ۱۰۸ - ۱۳۹۳/۶/۱۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تعیین عوارض