

شماره هـ/۶۶۵/۹۵

۱۳۹۵/۱۰/۱۴

بسمه تعالی

جناب آقای جاسبی

مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

با سلام

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۷۵۷ مورخ ۱۳۹۵/۹/۳۰ با موضوع:

«ابطال بند یک بخش اول تعرفه عوارض و بهای خدمات شورای اسلامی شهر باغستان در سال ۱۳۹۵ در خصوص وضع عوارض تغییر کاربری املاک از زمان تصویب» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می گردد.

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

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۵/۹/۳۰ شماره دادنامه: ۷۵۷ کلاس پرونده: ۶۶۵/۹۵

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای مسعود فریدنی

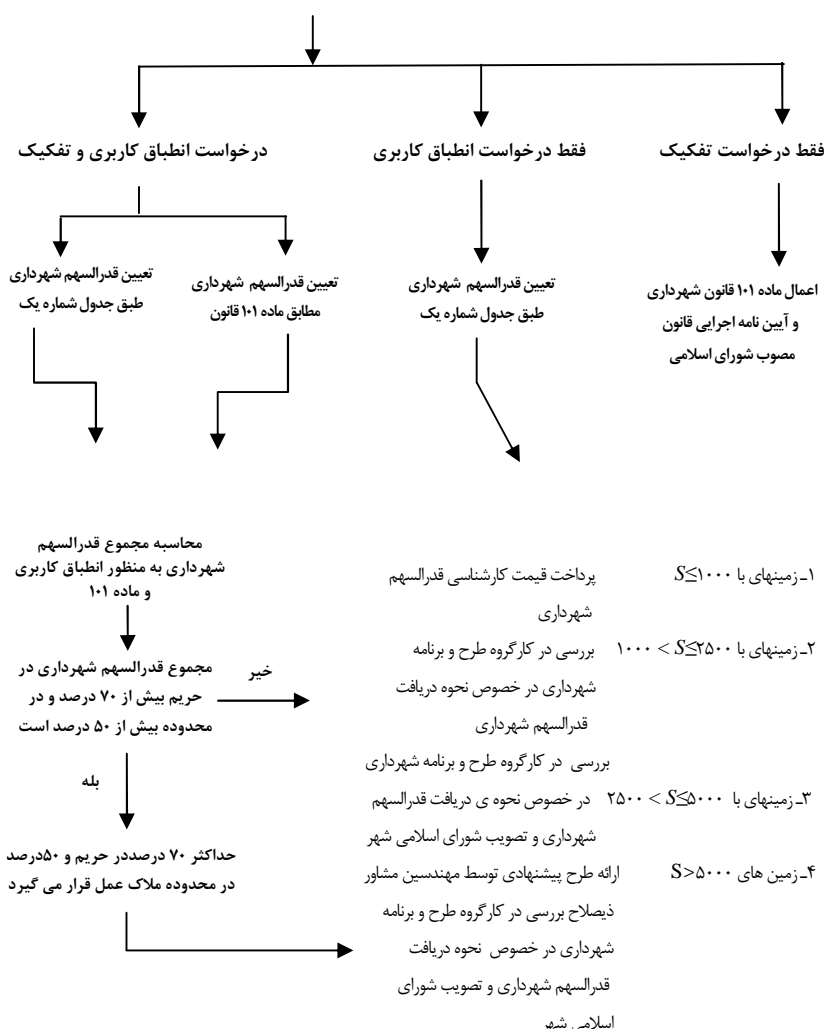
موضوع شکایت و خواسته: ابطال بند یک بخش اول تعرفه عوارض و بهای خدمات شورای اسلامی شهر باغستان در سال ۱۳۹۵ در خصوص وضع عوارض تغییر کاربری املاک

گردش کار: به موجب بند ۱ بخش اول تعرفه عوارض و بهای خدمات شورای اسلامی شهر باغستان در سال ۱۳۹۵ در خصوص وضع عوارض تغییر کاربری املاک مقرر شده است که:

«بخش اول: عوارض املاک

۱- عوارض تغییر کاربری املاک

فرایند محاسبه تعیین قدرالسهم شهرداری
عوارض ارزش افزوده ناشی از انطباق کاربری
ارائه درخواست مالک



جدول شماره یک

تعیین قدرالسهم شهرداری در انطباق کاربری ها برای
محاسبه عوارض ارزش افزوده ناشی از انطباق کاربری

کاربری مقصد	مسکونی	تجاری	صنعتی به کارگاهی	کاربرهای عمومی آموزشی بهداشتی و ...	تفریحی - توریستی تالار پذیرایی ورزشی	اداری	تأسیسات شهری
باغات ارضی زراعی فضای سبز	۳۰٪	۵۰٪	۴۰٪	-----	۳۰٪	۴۰٪	۳۰٪
کاربرهای عمومی آموزشی، بهداشتی، تفریحی، ورزشی	۳۰٪	۵۰٪	۴۰٪	-----	۳۰٪	۴۰٪	۳۰٪
تفریحی - توریستی و تالار پذیرایی	۳۰٪	۵۰٪	۴۰٪	۳۰٪	۳۰٪	۳۰٪	۳۰٪
اراضی واقع در حریم شهر و اراضی که در طرح جامع یا تفصیلی به محدوده شهر ملحق شده اند	۷۰٪	۷۰٪	۷۰٪	۷۰٪	۷۰٪	۷۰٪	۷۰٪

فرمول محاسبه: $40pm$ ضرب در درصد ذکر شده بالا

تبصره ۱: درصدهای ذکر شده، مساحت زمین قبل از اصلاح می باشد.

تبصره ۲: بدیهی است که انطباق کاربری در محدوده قانونی شهر با تصویب کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری در حریم شهر علاوه بر کمیسیون ماده ۵، اخذ نظریه تبصره یک ماده یک قانون حفظ اراضی زراعی و باغات الزامی است.

تبصره ۳: کاربری تجاری از مورد فوق مستثنی می باشد.

تبصره ۴: در کاربری های مختلط بر اساس درصد قدرالسهم استفاده از هر کاربری محاسبه می گردد.

تبصره ۵: در هر صورت در زمانی که مالک درخواست یک مورد (انطباق کاربری، تفکیک) را داشت بر اساس نهایت (۵۰ درصد زمین خام محدوده قانونی، ۷۰ درصد زمین خام درحوزه حریم) ملاک عمل خواهد بود.

۲- آقای مسعود فریدنی به موجب دادخواستی اعلام کرده است که در تصویب این مصوبه، مفاد آرای متعدد هیأت عمومی از جمله آرای شماره ۴- ۱۳۹۱/۱/۱۴ و ۲۴۷- ۱۳۹۱/۵/۲، هیأت عمومی رعایت نشده است.

۳- آرای مذکور هیأت عمومی ناظر بر ابطال مصوبات شوراهای اسلامی شهرها در خصوص وضع عوارض تغییر کاربری می باشند و شاکی به لحاظ آرای پیش گفته هیأت عمومی، ابطال مصوبات مورد شکایت را در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری درخواست کرده است.

۴- متن آرای هیأت عمومی بدین شرح است:

الف - رأی شماره ۴- ۱۳۹۱/۱/۱۴ هیأت عمومی:

«نظر به این که مطابق ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب سال ۱۳۸۰، اخذ هرگونه وجه، کالا و خدمات توسط دستگاههای اجرایی به تجویز قانونگذار موکول شده است، بنابراین ماده ۹ مصوبه شورای اسلامی شهر شاهرود و بندهای چهارگانه ذیل آن مبنی بر اخذ عوارض تغییر کاربری املاک مردم در قبال وجه و یا قسمتی از زمین به نحو رایگان، مغایر حکم قانونگذار است و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر شاهرود است. با استناد به بند ۱ ماده ۱۹ و مواد ۲۰ و ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری حکم به ابطال آن از تاریخ تصویب صادر و اعلام می شود.»

ب - رأی شماره ۲۴۷- ۱۳۹۱/۵/۲ هیأت عمومی:

«مطابق بند ۳ ماده یک قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب سال ۱۳۵۳ طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها تعیین می شود و بر اساس ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب سال ۱۳۵۱ بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به کمیسیون خاص محول شده است و از سویی 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 که صلاحیتی برای تغییر کاربری اراضی ندارد، به طریق اولی نمی تواند در این خصوص مبادرت به وضع قاعده و اخذ عوارض و بهای خدمات کند و قسمتی از اراضی مردم را در قبال پیشنهاد تغییر کاربری به مراجع ذیصلاح دریافت کند. علی هذا مصوبه شماره ۷۱- ۱۳۸۲/۱۱/۵ شورای اسلامی شهر بندرعباس در قسمت ردیف ۴۴۸ تحت عنوان تغییر کاربری (با ضرورت تشخیص) به جهات یاد شده مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر بندرعباس تشخیص می شود و مستند به بند یک ماده ۱۹ و مواد ۲۰ و ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری حکم به ابطال آن از تاریخ تصویب صادر و اعلام می شود...»

۵- رئیس دیوان عدالت اداری پس از ملاحظه نظر مشاوران خود مبنی بر اینکه مصوبه مورد شکایت در قسمت مورد اعتراض مغایر با مفاد آرای مذکور هیأت عمومی است، با اعمال ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری موافقت می‌کند. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۵/۹/۳۰ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان و با حضور نماینده شورای اسلامی شهر باغستان تشکیل شد. پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رأی هیأت عمومی

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 این که در آراء شماره ۴- ۱۳۹۱/۱/۱۴ و ۲۴۷- ۱۳۹۱/۵/۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبات شوراهای اسلامی شهرهای شاهرود و بندرعباس در خصوص تعیین وضع عوارض تغییر کاربری به لحاظ مغایرت با قانون و خروج از حدود اختیارات ابطال شده است و شورای اسلامی شهر باغستان در تصویب بند ۱ بخش اول تعرفه و بهای خدمات شهرداری باغستان در سال ۱۳۹۵ بدون رعایت مفاد آراء مذکور، عوارض تغییر کاربری املاک وضع کرده است، بنابراین بند ۱ بخش اول تعرفه مورد شکایت با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۸۸ و ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود. با اعمال ماده ۱۳ قانون یاد شده و تسری اثر ابطال مصوبه به زمان تصویب آن موافقت نشد.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدکاظم بهرامی