

شماره هـ/۹۴/۱۰۳۰

۱۳۹۵/۱۰/۱

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 ۶۸۶ الی ۶۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۹/۱۶ با موضوع:

«ابطال تعرفه عوارض شورای اسلامی شهرهای شهریار - گرگان - خوی - شهر جدید هشتگرد - محمدشهر - شهر قدس - گناباد - صفادشت - کلیشاد و سودرجان در خصوص وضع عوارض تفکیک و تغییر کاربری» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

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

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۵/۹/۱۶ شماره دادنامه: ۶۸۶ الی ۶۹۵

کلاس پرونده: ۱۰۳۰/۹۴، ۱۲۳۱/۹۴، ۴۰/۹۵، ۲۰۷/۹۵، ۲۱۲/۹۵، ۲۳۴/۹۵، ۳۵۲/۹۵، ۴۰۹/۹۵، ۲۸۷/۹۵، ۳۷۳/۹۵

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکلی: آقایان ۱- امید محمدی ۲- مهدی حسین قلیلو ۳- صفرعلی نخعی

۴- شرکت مخابرات استان اصفهان با وکالت آقای سعید رحیمی کوهانی ۵- شرکت مخابرات استان خراسان رضوی با وکالت خانم نجمه حیدری

موضوع شکایت و خواسته: ابطال الف - بندهای ۱۱ الی ۱۴ دفترچه عوارض شورای اسلامی شهر شهریار در سال ۱۳۹۵

ب - ماده ۶ لایحه اصلاحی قسمتی از عوارض سال ۱۳۹۲ برای سال ۱۳۹۳ مصوب شورای اسلامی شهر گرگان

ج - بندهای پ و ت ماده ۱۸ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر خوی در سال ۱۳۹۴

د - بند ۲-۱۶ دفترچه تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر جدید هشتگرد در سال ۱۳۹۵

ه - بند ۱۵ دفترچه تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر محمدشهر در سال ۱۳۹۵

و - بند ۱۶ دفترچه تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر قدس در سال ۱۳۹۴

ز - تعرفه (۲-۱۲) شورای اسلامی شهر گناباد در سال ۱۳۹۴

ح - ماده ۱۹ دفترچه تعرفه عوارض و بهای خدمات شورای اسلامی شهر صفادشت در سال ۱۳۹۴

ط - بندهای (۲-۱۳) و (۲-۱۴) تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر کلیشاد و سودرجان در سال ۱۳۹۴

گردش کار: ۱- به موجب بندهای ۱۱ الی ۱۴ دفترچه عوارض شورای اسلامی شهر شهریار در سال ۱۳۹۵ و ماده ۶ لایحه اصلاحی قسمتی از عوارض سال ۱۳۹۲ برای سال ۱۳۹۳ مصوب شورای اسلامی شهر گرگان و بندهای پ و ت ماده ۱۸ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر خوی در سال ۱۳۹۴ و بند ۲-۱۶ دفترچه عوارض شورای اسلامی شهر جدید هشتگرد در سال ۱۳۹۵ و بند ۱۵ دفترچه تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر محمدشهر در سال ۱۳۹۵ و بند ۱۶ دفترچه تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر قدس در سال ۱۳۹۴ و تعرفه شماره (۲-۱۲) شورای اسلامی شهر گناباد در سال ۱۳۹۴ و ماده ۹ دفترچه عوارض و بهای خدمات شورای اسلامی شهر صفادشت در سال ۱۳۹۴ و بندهای (۲-۱۳) و (۲-۱۴) تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر کلیشاد و سودرجان در سال ۱۳۹۴ در خصوص وضع عوارض تفکیک مقرر شده است که:

الف - بندهای ۱۱ الی ۱۴ دفترچه عوارض شورای اسلامی شهر شهریار در سال ۱۳۹۵:

«۱۱- عوارض تفکیک عرصه املاک واقع در حریم موضوع اسناد ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک

الف: املاک تا ۱۵۰۰ مترمربع

ب: املاک تا ۲۵۰۰ مترمربع

ج: املاک تا ۵۰۰۰ مترمربع

د: املاک تا ۱۰۰۰۰ متر

ه: املاک از ۱۰۰۰۰ مترمربع به بالا

در فرمول فوق S مترمربع و P ارزش معاملاتی عرصه می‌باشد.

تبصره: املاکی که بصورت باغ دایر می‌باشند در صورت تأیید سازمان فضای سبز از پرداخت ۵۰٪ از عوارض فرمول فوق معاف می‌باشند.

۱۲- عوارض تفکیک عرصه املاک قولنامه‌ای:

کلیه املاک قولنامه‌ای واقع در محدوده قانونی و حریم شهر شهریار ۲۵٪ قیمت کارشناسی عرصه ملاک محاسبه می‌باشد.

۱۳- عوارض تفکیک عرصه املاک واقع در محدوده قانونی و حریم شهر (تفکیک به قطعات)

$$S \times P \left( 2 - \frac{1}{N} \right)$$

S مترمربع

P قیمت منطقه‌بندی

N تعداد قطعات

تبصره: ۱- در خصوص تفکیک املاک با کاربری باغات با رعایت حدنصاب تفکیک ۲۰٪ فرمول فوق محاسبه و اخذ گردد.

۱۴- عوارض تفکیک عرصه املاک واقع در محدوده قانونی شهر موضوع اسناد ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک:

تفکیک اراضی واقع در محدوده قانونی شهر که برابر ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها صورتجلس تفکیکی به تصویب شهرداری نرسیده است و همچنین عرصه بناهای مطروحه در کمیسیون‌های ماده صد قانون شهرداریها و ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت که به صورت غیرمجاز تفکیک عرصه نموده‌اند به شرح فرمول ذیل محاسبه می‌گردد.

K\*P\*S

K برای املاک مسکونی ۲۰، تجاری ۲۵، اداری ۲۲، صنعتی و مشاغل مزاحم

شهری حمل و نقل و انبار ۱۰، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی و غیره ۴

تبصره: ۱- اگر یک ملک بر اثر عبور خیابان، لوله‌های آبرسانی، گازرسانی و دکل‌های برق به چند قطعه تفکیک گردد به عنوان عوامل قهری تلقی شده از عوارض تفکیک معاف می‌باشد.

تبصره: ۲- چنانچه املاک قبل از سال ۱۳۷۵ احداث بنا و یا اخذ سند نموده باشند ۵۰٪ فرمول فوق محاسبه و اخذ گردد.

تبصره: ۳- چنانچه املاک اوقافی باشند و دارای اجاره نامه اوقاف اگر بصورت قولنامه‌ای باشند ۴۰٪ و دارای سند رسمی باشند ۳۰٪ فرمول فوق ملاک محاسبه می‌باشند.

تبصره: ۴- چنانچه املاک کمتر از حدنصاب تفکیک برابر با حداقل طرح تفصیلی باشد می‌بایست ۱۰ برابر قیمت منطقه‌بندی بابت کسری عرصه تفکیک پرداخت نمایند.

ب - ماده ۶ لایحه اصلاحی قسمتی از عوارض سال ۱۳۹۲ برای سال ۱۳۹۳ مصوب شورای اسلامی شهر گرگان:

«۶- عوارض تفکیک عرصه - اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها (اصلاحیه ماده ۱۷ تعرفه سال ۱۳۹۲)

### جدول شماره یک

۱) جهت زمینهای تا ۵۰۰ مترمربع به ازای هر مترمربع P عوارض محاسبه و اخذ گردد.
۲) برای زمینهای ۵۰۱ متر تا ۲۰۰۰ مترمربع معادل ده درصد کل عرصه حق‌السهم شهرداری محاسبه گردد.
۳) برای زمینهای از ۲۰۰۱ تا ۵۰۰۰ مترمربع به شرح ذیل محاسبه گردد.
۳-۱) تا مترمربع ۲۰۰۰ مترمربع معادل ردیف ۲ (ده درصد) و مقدار مازاد آن تا ۵۰۰۰ مترمربع معادل (۱۵ درصد) مترمربع مازاد حق‌السهم شهرداری محاسبه گردد.
۴) از ۵۰۰۱ مترمربع به بالا به شرح ذیل محاسبه گردد.
۴-۱) تا مترمربع ۲۰۰۰ مترمربع معادل ردیف ۲ (ده درصد) از ۲۰۰۱ مترمربع تا ۵۰۰۰ مترمربع معادل ردیف ۳ به میزان (۱۵ درصد) مترمربع مازاد و از ۵۰۰۰ مترمربع به بالا معادل (۲۵ درصد) میزان مازاد حق‌السهم شهرداری محاسبه گردد.

تبصره: در صورتی که درخواست تغییر کاربری و تفکیک توأماً و به صورت همزمان صورت پذیرد ابتدا هر دو آیتم به صورت مجزا برابر ضوابط محاسبه و چنانچه از مجموع

۳۵٪ عرصه بیشتر گردد شهرداری همان ۳۵٪ را باید بعنوان حق‌السهم لحاظ نماید.

### عوارض کسر حدنصاب تفکیک مصوب

در صورت تفکیک عرصه بدون رعایت حدنصاب تفکیک مقرر در طرح مصوب

شهری عوارض تفکیک علاوه بر احتساب جدول شماره یک جدول ذیل نیز محاسبه و وصول می‌گردد:

به استناد تبصره ۳ اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها عوارض تفکیک و افراز و سهم خدمات عمومی و سرانه شوارع عرصه‌ها به شرح زیر تعیین می‌گردد.

عوارض تفکیک عرصه واحدهای مسکونی و غیرمسکونی در مساحت ۵۰۰ مترمربع و کمتر از ۵۰۰ مترمربع.

حق‌السهم شهرداری از تفکیک اراضی بالای ۵۰۰ مترمربع برابر ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها و اراضی زیر ۵۰۰ متر برابر عوارض مصوب خواهد بود.

ردیف	درصد سهم شوارع تأمین شده در محل	درصد سهم خدمات عمومی
۱	۲۵ و بالاتر	۷
۲	۲۳ و ۲۴	۸
۳	۲۱ و ۲۲	۹
۴	۲۰	۱۰
۵	۱۸ و ۱۹	۱۱
۶	۱۶ و ۱۷	۱۲
۷	۱۴ و ۱۵	۱۳
۸	۱۲ و ۱۳	۱۴
۹	۱۰ و ۱۱	۱۵
۱۰	۸ و ۹	۱۶
۱۱	۶ و ۷	۱۷
۱۲	۴ و ۵	۱۸
۱۳	۲ و ۳	۱۹
۱۴	۰ و ۱	۲۰

**تبصره ۱:** صدور سند به اراضی کمتر از حدنصاب تفکیک از طریق اداره ثبت مانع وصول عوارض تفکیک و کسری مساحت نخواهد بود.

**تبصره ۲:** در ارتباط با تقاضای تفکیک در کلیه کاربری‌های شهری رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی الزامی است.

**تبصره ۳:** در خصوص املاکی که بدون کاربری و یا کاربری عمومی هستند جهت تفکیک و تبدیل به کمیسیون ماده ۵ استان ارجاع می‌شوند درصد سهم خدمات عمومی با سهم شوارع تأمین شده جمعاً ۴۳/۷۵ درصد تعیین می‌شود.

ت: در جهت حفظ ساختار و ارگانیک شهر و جلوگیری از تخلقات مالکین و سودجویانی که بدون رعایت مقررات طرح تفصیلی و تفکیک، اقدام به قطعه بندی اراضی و ساخت و ساز غیرمجاز می‌نمایند که از طریق کمیسیون ماده صد ابقاء می‌گردد و یا از طریق قانون ماده ۱۴۷ ثبت و ... سند دریافت می‌دارند و امکان تأمین قدرالسهم شهرداری میسر نمی‌باشد شهرداری معادل قیمت آن به نرخ کارشناسی روز مطابق جدول فوق دریافت خواهد نمود.

د - بند ۲-۱۶ دفترچه عوارض شورای اسلامی شهر جدید هشتگرد در سال ۱۳۹۵:

«۲-۱۶) عوارض تفکیک عرصه و اعیان در کاربریهای مختلف:

- برای محاسبه عوارض تفکیک عرصه و اعیان املاک با کاربریهای مختلف از فرمول ذیل استفاده می‌شود:

قیمت منطقه‌ای \* مساحت \* ضریب  $K*S*P$

ضریب برای مبنای مجاز با کاربری‌های مختلف عبارتند از:

مسکونی = ۵۰٪ تجاری = ۲۰۰٪ صنعتی = ۱۲٪

اداری = ۷۰٪ کشاورزی = ۱۰٪ سایر موارد = ۳۰٪

**تبصره ۱:** برای محاسبه عوارض تفکیک اعیانی در فرمول فوق مساحت بنای ساخته شده تفکیکی (S) پس از کسر مترآژ، واحد بزرگتر لحاظ میشود و اگر چنانچه ملک بیش از دو واحد تفکیک گردد تعداد واحدهای تفکیک شده در مترآژ بنای تفکیک شده ضرب می‌شود. مضافاً اینکه این موضوع برای تفکیک عرصه املاک نیز به صورتی که تعداد قطعات ضریبدر مابه‌التفاوت مترآژ قطعات تفکیکی گردیده و سپس در فرمول فوق محاسبه و عمل می‌شود به عبارتی در هنگام محاسبه عوارض مساحت مترآژ قطعات باقیمانده در تعداد قطعات یا واحدهای تبدیلی ضرب شده و سپس بعنوان (S) جدید در فرمول فوق قرار می‌گیرد.

**تبصره ۲:** برای محاسبه عوارض تفکیک عرصه و اعیان غیرمجاز شامل: بنای مطروحه در کمیسیون‌های ماده صد، ماده ۱۴۷ ثبت و اراضی قولنامه‌ای ضریب مورد عمل برای محاسبه عوارض تفکیک عرصه و اعیان دو برابر می‌شود.

### جدول شماره دو

ردیف	شرح	ضریب عوارض
۱	تا ۱۰٪ زیر حدنصاب ضوابط تفکیک	۵ P
۲	تا ۱۵٪ زیر حدنصاب ضوابط تفکیک	۶ P
۳	تا ۲۰٪ زیر حدنصاب ضوابط تفکیک	۷ P
۴	تا ۲۵٪ زیر حدنصاب ضوابط تفکیک	۸ P
۵	تا ۳۰٪ زیر حدنصاب ضوابط تفکیک	۱۰ P
۶	تا ۳۵٪ زیر حدنصاب ضوابط تفکیک	۱۲ P
۷	تا ۴۰٪ زیر حدنصاب ضوابط تفکیک	۱۴ P
۸	بالای ۴۰٪ زیر حدنصاب ضوابط تفکیک	۱۶ P

**تبصره ۱:** مبنای محاسبه عوارض تفکیک زیر حدنصاب میزان کسری زمین از حدنصاب می‌باشد.

**تبصره ۲:** چنانچه مترآژ عقب‌نشینی مشخص شده از طرف شهرداری (در صورت عدم تفکیک عرصه باقیمانده توسط مالک) موجب عدم رعایت حدنصاب تفکیک گردد، مشمول عوارض زیر حدنصاب تفکیک نمی‌گردد. (اصلاح سند)

**تبصره ۳:** در خصوص عوارض تفکیک هنگامی که تفکیک و تجمیع هم زمان صورت می‌گیرد در صورت رعایت حدنصاب تفکیک از طرف مالک قطعه‌ای که مساحت معینی از آن کسر گردیده رعایت شود مشمول عوارض تفکیک نمی‌گردد و چنانچه مترآژ کسر شده باعث کاهش حدنصاب تفکیک گردد فقط به میزان مساحت کسر شده عوارض برابر جدول فوق اخذ می‌گردد.

**تبصره ۴:** چنانچه مالک در اجرای ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها، جهت تفکیک عرصه به شهرداری مراجعه و تقاضای تفکیک عرصه خود زیر حدنصاب در ضوابط شهرسازی را بنماید شهرداری می‌بایست با اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۵ علاوه بر عوارض مندرج در جدول یک، به تناسب عوارض کسری حدنصاب تفکیک نیز مطابق جدول شماره دو اخذ گردد.

### عوارض تفکیک در صورت عدم رعایت ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها

#### جدول شماره سه

ردیف	شرح	ضریب عوارض
۱	تفکیک کلیه اراضی که بدون اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها اقدام به تفکیک عرصه نموده‌اند.	کل عرصه برابر جدول شماره ۲ محاسبه گردد
۲	کلیه اراضی واقع در حریم شهر با مساحت کمتر از یک هکتار	P1
۳	کلیه اراضی واقع در حریم شهر با مساحت بیشتر از یک هکتار	معاف
۴	کلیه اراضی و عرصه ساختمان‌های واقع در محدوده شهر که قبل از تاریخ ۷۰/۱/۱ اقدام به اخذ سند مالکیت نموده و یا وضع موجود عرصه تا این تاریخ تغییری نکرده باشد (مثل وجود بنا یا انشعاب قانونی)	معاف
۵	کلیه اراضی و عرصه ساختمانهایی که به نوعی دارای پاسخ (نقل و انتقال) پروانه ساختمان و تأیید نقشه تفکیکی و سایر مفاد حساب به جز مجوزهای حفاری از شهرداری باشند	معاف
۶	کلیه اراضی و عرصه ساختمان‌های واقع در روستاهایی که دارای طرح هادی و بهسازی روستا مصوب مراجع قانونی هستند و شهرداری متولی صدور پروانه و نظارت بر ساخت و ساز آن بوده و احداث آن مربوط به قبل از تاریخ الحاق باشد و کلیه اراضی واقع در حریم که از مراجع ذیصلاح دارای مجوز قانونی ساخت بوده‌اند.	معاف

**تبصره:** عرصه‌هایی که مترآژ آنها برابر حدنصاب و بیشتر از آن باشد مطابق ردیف یک جدول شماره دو (۵P) محاسبه گردد.

نحوه تشخیص عرصه‌هایی که مشمول این نوع عوارض فوق‌الذکر نمی‌گردند:

۱- سال قید شده در سند مالکیت قبل از ۱۳۷۰

۲- قدمت اعلامی توسط نوسازی شهرداری که در آن میزان عرصه قبل و بعد از سال ۱۳۷۰ تغییر نکرده باشد.

**تبصره:** عوارض متعلقه برای معتبر نمودن پروانه‌های فوق به ازای هر سال برابر فرمول ذیل محاسبه و اخذ می‌گردد.

ج - بندهای پ و ت ماده ۱۸ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر خوی در سال ۱۳۹۴:

«عوارض تفکیک: ماده ۱۸ - تفکیک قانونی اراضی:

**تبصره ۳:** قیمت ارزش منطقه‌ای از شهر که کمتر از مبلغ - ۴۰/۰۰۰ ریال می‌باشد حداقل همان مبلغ - ۴۰/۰۰۰ ریال ملاک محاسبه قرار خواهد گرفت.

**تبصره ۴:** اگر یک ملک بر اثر عبور خیابان/لوله‌های آبرسانی/گازرسانی و دکل‌های برق به چند قطعه یا واحد تفکیک گردد به عنوان عوامل قهری تلقی شده و عوارض تعلق نمی‌گیرد.

**تبصره ۵:** اخذ عوارض تفکیک برای املاک بیشتر از پانصد مترمربع بر اساس اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها اقدام خواهد شد.

**تبصره ۶:** برای املاک کمتر از پانصد مترمربع در صورت درخواست تفکیک بر اساس فوق اقدام شود»

هـ - بند ۱۵ دفترچه تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر محمد شهر در سال ۱۳۹۵: «۱۵- عوارض تفکیک و افراز عرصه (زیر ۵۰۰ متر):

۱- ۱۵ کلیه املاکی که به استناد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، سند دریافت و عوارض تفکیک و حقوق قانونی شهرداری را پرداخت نموده‌اند مشمول پرداخت عوارض می‌باشند.

۲- ۱۵ عوارض تفکیک در هنگام اخذ مجوز یا پاسخ استعلام و نقل و انتقال قابل وصول و یا پس از صدور رأی کمیسیون ماده صد علاوه بر جرایم، عوارض مربوطه هم قابل وصول می‌باشد.

۳- ۱۵ اشخاصی که با توجه به قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۹۰/۱/۲۸ زمین‌های بالای ۵۰۰ مترمربع را تفکیک نموده‌اند مشمول پرداخت عوارض تفکیک نخواهند بود.

۴- ۱۵ عوارض ذکر شده در این تعرفه به استثناء بند یک فقط مشمول زمین‌های کمتر از ۵۰۰ متر خواهد بود.

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	مأخذ و نحوه محاسبه عوارض
۱	عوارض تفکیک عرصه با کاربری مسکونی به ازاء هر مترمربع	$K=8p*s$
۲	عوارض تفکیک عرصه با کاربری تجاری به ازاء هر مترمربع	$K=14p*s$
۳	عوارض تفکیک عرصه با کاربری صنعتی به ازاء هر مترمربع	$K=8p*s$
۴	عوارض تفکیک عرصه با کاربری اداری و سایر به ازاء هر مترمربع	$2k=kp*s$
۵	کسری حدنصاب تفکیک برای اراضی زیر نصاب تفکیکی مصوب	$2k=kp*s$ (برابر است با ضرایب کاربریهای بند یک تا چهار)
۶	عوارض افراز عرصه	$K=10p*s$

**تبصره ۲:** از اراضی که بعد از ورود به محدوده شهر به منظور استفاده کاربری عمومی مثل ورزشی، بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، آموزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری استفاده شود، بعد از اخذ عوارض یا سهم ورود به شهر از بابت تفکیک و تغییر یا تعیین کاربری سهمی دریافت نخواهد شد.»

و - بند ۱۶ دفترچه تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر قدس در سال ۱۳۹۴:

«۱۶- عوارض تفکیک عرصه و اعیان در کاربری‌های مختلف:

۱۶/۱: برای محاسبه عوارض تفکیک و افراز عرصه املاک مجاز: با کاربری‌های مختلف با تقاضای مالک در صورتی که مشمول تبصره ۳ ماده واحده اصلاح قانون ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها نباشد و ضوابط فنی و شهرسازی را رعایت نماید فرمول ذیل استفاده می‌شود.

$S*p*k$

محاسبه برای فنی با کاربری‌های مختلف عبارتند از:

مسکونی با تراکم کم ۵۰ تجاری ۲۰۰

مسکونی با تراکم ۵۰ اداری ۶۵

مسکونی با تراکم ۸۵ صنعتی: مشاغل مزاحم شهری ۱۴۰

کشاورزی و باغات ۳۵ سایر موارد ۳۰

۱۶/۲: برای محاسبه عوارض تفکیک و افراز عرصه املاک غیرمجاز:

تفکیک اراضی واقع در محدوده شهر و حریم آن که برابر ماده اصلاح قانون ۱۰۱ قانون شهرداریها صورتجلس تفکیکی به تصویب شهرداری نرسیده است عرصه بناهای مطروحه در کمیسیون‌های ماده صد قانون شهرداریها و ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی است و اراضی قولنامه‌ای که مستحقات بصورت غیرمجاز تفکیک عرصه نموده‌اند در صورتی که مشمول تبصره ۳ ماده واحده ماده مذکور نگردد به شرح فرمول ذیل محاسبه گردد.

ضوابط تفکیک متناسب با نوع کاربری بر اساس دفترچه طرح عادی یا جامع شهر توسط واحد شهرسازی شهرداری‌ها تعیین می‌شود.

ضریب \* ارزش منطقه‌ای مساحت عرصه

$s*p*k$

مسکونی ۲، تجاری ۲، اداری و مشاغل مزاحم شهری حمل و نقل و انبار ۳، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی ۱ سایر کاربری‌ها و حریم ۳ برابر ارزش منطقه‌ای موضوع دفترچه امور اقتصادی و دارایی (در حریم شهر با اخذ مجوزهای لازم، ارتفاع دیوار با هر نوع مصالح به جزء فنی و سیم خاردار)

**تبصره ۱:** اگر یک ملک مذکور بر اثر عبور خیابان بر اساس ضوابط شهرسازی و شبکه معابر طرح‌های هادی و تفصیلی لوله‌های آبرسانی، گاز رسانی و دکل‌های برق به چند قطعه تفکیک گردد به عنوان عوامل قهری تلقی شده و عوارض مربوطه تعلق نخواهد گرفت.

**تبصره ۲:** اشخاصی که با توجه به قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ زمینهای بالای ۵۰۰ مترمربع تفکیک نموده و قانون فوق‌الاشاره رعایت نموده‌اند مشمول عوارض تفکیک نمی‌شوند.

۱۶/۳: تفکیک اعیانی غیرمجاز (تبدیل با اضافه واحد):

در صورتی که تفکیک اعیانی بصورت غیرمجاز انجام شده باشد:

برای مسکونی معادل ۵ p و برای بناهای تجاری ۱۰ p و صنعتی و اداری ۶ p می‌باشد در فرمول ذیل ضریب خواهد شد.

(تعداد واحدهای دارای مجوز × تعداد واحد موجود) × مترآز اعیانی موجود  
تعداد واحد موجود

ز - تعرفه (۲-۱۲) شورای اسلامی شهر گناباد در سال ۱۳۹۴:

«تعرفه شماره (۲-۱۲) عوارض تفکیک عرصه زیر ۵۰۰ مترمربع در حد ضابطه طرح

۱- تفکیک اراضی با کاربری تجاری و کارگاهی به ازای هر مترمربع زمین ۴ p

۲- تفکیک اراضی با کاربری صنعتی و انباری به ازای هر مترمربع زمین ۳/۱ p

۳- تفکیک اراضی با کاربری مسکونی و سایر کاربری‌ها به ازای هر مترمربع زمین ۲/۱ p

۴- تفکیک عرصه برای اراضی بالای ۵۰۰ مترمربع برابر ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها

شامل تفکیک و سرانه خدمات شهری به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

الف: برای زمینهای ۵۰۱ تا ۲۰۰۰ مترمربع ۲۰ درصد کل عرصه جهت هر کدام از

تکالیف ماده ۱۰۱ شامل تفکیک و سرانه خدمات شهری

**تبصره ۱:** چنانچه در املاک مورد نظر ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها تا ۲۵ درصد

تعریض جامع و تفصیلی رعایت گردیده باشد مالک هیچ گونه وجهی دریافت نخواهد نمود

و در صورت اعلام تعریض مازاد بر ۲۵ درصد کل عرصه شهرداری مجاز به انعقاد قرارداد

یا تهاتر خواهد بود.

**تبصره ۲:** با تصویب این لایحه کلیه عوارض قبلی مربوط به حق تفکیک لغو می‌گردد.

**تبصره ۳:** متقاضیان پروانه ساختمانی که قولنامه و سند عادی به شهرداری ارائه دهند

و مساحت عرصه آن زیر ۵۰۰ مترمربع باشد حق تفکیک به صورت علی‌الحساب پرداخت

و در زمان ارائه سند شش‌دانگ یا کروکی تفکیکی تأیید شده اداره ثبت اسناد برابر ماده

۱۰۱ قانون شهرداری ملزم به پرداخت مابه‌التفاوت حق تفکیک خواهد بود.

بخش دوم: کسری حدنصاب تفکیک مصوب کلیه اراضی با هر کاربری

در صورت تفکیک عرصه بدون رعایت حدنصاب تفکیک مقرر در طرح مصوب

شهری عوارض تفکیک به صورت ذیل وصول می‌گردد:

#### جدول شماره دو

۹۴/۵/P	مساحت زیر حدنصاب تفکیک ادارات و بانکها به ازای هر مترمربع
۶۳P	زیر حدنصاب تفکیک اراضی داخل محدوده
۲۱P	مساحت زیر حدنصاب تفکیک کلیه اراضی سطح شهر خارج از محدوده یا حریم به ازای هر مترمربع
۵۷/۵/p	کسری فضای باز واحدهای مسکونی به ازای هر مترمربع
۵۲/۵/p	زیر حدنصاب تفکیک واحدهای مسکونی
۷۳/۵/p	زیر حدنصاب تفکیک واحدهای تجاری

**تبصره ۱:** مبنای محاسبه عوارض تفکیک زیر حدنصاب میزان کسری زمین از حدنصاب می‌باشد.

**تبصره ۲:** چنانچه مترآز عقب‌نشینی مشخص شده از طرف شهرداری (در صورت

عدم تفکیک عرصه باقیمانده توسط مالک) موجب عدم رعایت حدنصاب تفکیک گردد،

مشمول عوارض زیر حدنصاب تفکیک نمی‌گردد.(اصلاح سند)

**تبصره ۳:** در خصوص عوارض تفکیک هنگامی که تفکیک و تجمیع هم زمان

صورت می‌گیرد در صورت رعایت حدنصاب تفکیک از طرف مالک قطعه‌ای که مساحت

شهرداریها انجام خواهد شد.			
---------------------------	--	--	--

تعرفه شماره (۲-۱۴) - عوارض تغییر کاربری در محدوده شهر

ردیف	نوع عوارض	مأخذ ونحوه محاسبه عوارض	منشأ قانونی	توضیحات
۱	تغییر کاربری به اژه هر مترمربع			تبصره ۱: کلیه کاربریهای کارگاهی طبق طرح جامع که بر خیابانهای اصلی و معابر ده متر به بالا میباشند در صورت احداث واحد تجاری تا عمق ۱۰ متر کاربری تجاری و مابقی کارگاهی محسوب می گردد.
۲	از کشاورزی و باغات به مسکونی	۵ P		تبصره ۲: عوارض تغییر کاربری یا تبدیل اراضی کشاورزی صرفاً پس از اخذ مجوز از مراجع و کمیسیونهای ذیربط و جهاد کشاورزی قابل وصول می باشد (با توجه به تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ اراضی زراعی و باغات)
۳	از سایر کاربریها و انباری به مسکونی	۱۵/۵ P		تبصره ۳: در صورتی که اراضی در حریم شهر واقع شده باشد تغییر کاربری و تفکیک آن تابع قانون حفظ اراضی باغات است و در صورت ابقاء بنا توسط کمیسیون ماده صد ۴۰٪ عوارض تغییر کاربری مربوطه سطح اشغال به عنوان ارزش افزوده قابل وصول خواهد بود و...
۴	از کشاورزی و باغات به تجاری	۶۳/۲۵ P		آن به منزله تغییر کاربری نخواهد بود.
۵	از سایر کاربریها به تجاری	۵۱/۷۰ P		تبصره ۴: اراضی که دارای اولویت بالای ۵ سال می باشند ۳۵٪ عوارض و زیر ۵ سال ۲۵٪ تحت عنوان ارزش افزوده دریافت می گردد.
۶	از کشاورزی و باغات به اداری	۴۰/۲ P		تبصره ۵: در صورت نهایی شدن تغییر کاربری اراضی دارای اولویت بالای ۵ سال مبلغ دریافتی از آن کسر و مابقی عوارض به قیمت روز محاسبه و اخذ می گردد.
۷	از سایر کاربری به اداری	۲۸/۷۰ P		تبصره ۶: این تعرفه برای اراضی واقع در محدوده شهری و حریم قابل محاسبه و وصول می باشد که حداقل در این تعرفه یک دوم بالاترین قیمت منطقه بندی همان محل خواهد بود.
۸	از کشاورزی و باغات به صنعتی	۳۲/۲۰ P		تبصره ۷: عوارض بند ۱۳ پس از رأی کمیسیون ماده صد مبنی بر جریمه یا ابقاء بنا یک مرتبه قابل محاسبه و وصول بوده و به منظور تغییر کاربری نمی باشد.
۹	از سایر کاربری به صنعتی	۲۸/۷۰ P		
۱۰	از سایر کاربری به کارگاهی	۱۹/۵ P		
۱۱	از هر نوع کاربری به تجهیزات و تأسیسات شهری	۴۶ P		
۱۲	تغییر کاربری سطح اشغال باغ ویلا	۲۵ P		
	عوارض بهره برداری از کاربری غیر مرتبط	۵ P * S		

معینی از آن کسر گردیده رعایت شود مشمول عوارض تفکیک نمی گردد و چنانچه مترائ کسر شده باعث کاهش حدنصاب تفکیک گردد فقط به میزان مساحت کسر شده عوارض برابر جدول فوق اخذ می گردد.»

ح - ماده ۹ دفترچه عوارض و بهای خدمات شورای اسلامی شهر صفا دشت در سال ۱۳۹۴: «تأیید صورت مجلس تفکیکی اراضی واقع در محدوده شهر و حریم آن که برابر ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها در صورت مجلس تفکیکی آن به تصویب شهرداری نرسیده است و همچنین عرصه بناهای مطروحه در کمیسیونهای ماده صد قانون شهرداریها و ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت و اراضی قولنامه ای که به صورت غیرمجاز تفکیک عرصه نموده اند به شرح ذیل محاسبه می گردد. (نامه شماره ۳۸۷۹ مورخ ۱۳۹۳/۳/۱۸ وزارت کشور)

۱- برای زمینهای مسکونی که عوارض تفکیک پرداخت نکرده اند و در حال اقدام به اخذ مجوز ساخت هستند ۲ برابر ارزش منطقه ای دارای زمین محاسبه گردد.  $K, ZP$

۲- برای بناهایی که مغایر با ضوابط طرح هادی شهر اقدام به تفکیک نمودند ضمن اخذ عوارض بند یک برابر ارزش.

۳- زمین کشاورزی الف - اگر به قطعات کوچکتر (زیر ۳۰۰۰ متر) تفکیک شود برابر ارزش منطقه ای محاسبه شود.

ب - اگر به قطعات بالای ۳۰۰ مترمربع تفکیک شود ۲۵٪ ارزش منطقه ای محاسبه شود.

۴- زمینهای صنعتی و تجاری و اداری نیز برابر ارزش منطقه ای محاسبه شود.  $K=35 (1-2) K-100$

۵ - بناهای مسکونی که برابر ضوابط شهرسازی اقدام به تفکیک نمودند نیم برابر ارزش معاملاتی دارایی محاسبه و اخذ گردد.

مثال: اگر زمین مسکونی غیرمجاز ملک آن تفکیک شده باشد و از طرفی نیز بنای آن به صورت جداگانه اقدام به تفکیک نموده باشند به شرح ذیل محاسبه خواهد شد.

۱- کل ملک ۲۰۰ متر  $P = 1500$  ارزش منطقه ای

۲- بناهای تفکیک شده ۲۴۰ متر در دو طبقه فلزی  $N = 100/000$  معاملاتی

۱- تفکیک مالک  $200 * 2 * P = 200 * 2 * 1500 = 6000000$

۲- تفکیک بنا  $240 * 2/1 * N = 240 * 2/1 * 100/000 = 12000000$

**تبصره ۸:** کلیه سندهایی که طبق ماده ۱۴۷ صادر شده باشند طبق بندهای فوق الذکر عوارض تفکیکی اخذ خواهد شد.

**تبصره ۹:** کلیه اراضی [که] داخل یا خارج حریم خدماتی باشند باید بر اساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها ۵۰٪ املاک خود را به شهرداری واگذار نمایند (۲۵٪ شوراها - ۲۵٪ خدمات) اگر ملک نداشته باشند باید بر اساس کارشناس رسمی دادگستری وجه پرداخت نمایند. (بر اساس نامه ۳۸۷۹۰ مورخ ۱۳۹۰/۳/۱۸)

ط - بندهای (۲-۱۳) و (۲-۱۴) تعرفه عوارض شورای اسلامی شهرکلیشاد و سودرجان در سال ۱۳۹۴:

تعرفه عوارض شهرداری کلیشاد و سودرجان

«تعرفه شماره (۲-۱۳) - عوارض تفکیک عرصه تا ۵۰۰ مترمربع

ردیف	نوع عوارض	مأخذ و نحوه محاسبه عوارض	منشأ قانونی	توضیحات
۱	عوارض تفکیک عرصه با کاربری مسکونی به اژه هر مترمربع تا ۵۰۰ مترمربع	۵/۷۰ P		تبصره (۱): کلیه املاکی که باستناد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و غیره سند دریافت و عوارض تفکیک را به شهرداری پرداخت نموده اند مشمول پرداخت عوارض تفکیک می باشند.
۲	عوارض تفکیک عرصه با کاربری تجاری به اژه هر مترمربع تا ۵۰۰ مترمربع	۴ P		تبصره (۲): عوارض تفکیک در هنگام اخذ مجوز یا پاسخ استعلام و نقل و انتقال قابل وصول و پابسی از صدور رأی کمیسیون ماده صد علاوه بر جرائم، عوارض مربوط هم قابل وصول می باشد که حداقل قیمت منطقه بندی در این تعرفه یک و نیم برابر بالاترین قیمت همان محل می باشد.
۳	عوارض تفکیک عرصه با کاربری صنعتی به اژه هر مترمربع تا ۵۰۰ مترمربع	۶/۹۰ P		تبصره (۳): املاکی که خارج از محدوده و داخل حریم شهر قرار دارد و فاقد طرح تفصیلی می باشند و لیکن در حریم احتمالی جاده و فضای سبز و غیره قرار دارند و از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و غیره سند دریافت داشته اند مشمول پرداخت عوارض مذکور می باشند.
۴	عوارض تفکیک عرصه با کاربری اداری و سایر به اژه هر مترمربع تا ۵۰۰ مترمربع	۷/۵۹ P		تبصره (۴): اراضی با کاربری مزروعی و باغات پس از صدور مجوز قانونی از سوی مراجع ذیصلاح انجام شود عوارض تفکیک یا افزاز بر اساس نوع کاربری تغییر یافته محاسبه و قابل وصول است.
۵	کارگاهی و سایر کاربریها			تبصره (۵): عوارض تفکیک اراضی بالای ۵۰۰ مترمربع بر اساس ماده ۱۰۱ اصلاحیه قانون
۶	کسری حدنصاب تفکیک برای اراضی زیر حدنصاب مصوب	۵ P		

۲- آقایان امید محمدی و صفر علی نجفی اصالتاً و آقای سعید رحیمی کوهانی به

وکالت از شرکت مخابرات استان اصفهان و خانم نجمه حیدری به وکالت از شرکت

مخابرات استان خراسان رضوی به موجب دادخواستهایی مفاداً اعلام کرده اند که در

تصویب مصوبات ذکر شده مفاد آرای متعدد هیأت عمومی از جمله آرای شماره ۱۰۱۸ -

۲۱۸، ۸۹/۱۰/۲۰ - ۴۵۹، ۸۹/۱۱/۴ - ۴۹۲، ۹۱/۹/۲۰ - ۶۲۷، ۹۱/۵/۱۶ - ۲۷۵، ۹۳/۶/۱۷ -

۸۷/۴/۹ و ۲۷۵ - ۹۵/۱/۱۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری رعایت نشده است.

۳- آراء مذکور هیأت عمومی ناظر بر ابطال مصوبات برخی از شوراهای اسلامی در

خصوص وضع عوارض تفکیک و تغییر کاربری است و شاکیان بر این اساس ابطال

مصوبات مذکور مورد شکایت شوراهای اسلامی را در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون

تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری درخواست کرده اند.

۴- متن آرای هیأت عمومی بدین شرح است:

الف رأی شماره ۱۰۱۸ - ۱۳۹۳/۶/۱۷ هیأت عمومی:

«مطابق ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال

۱۳۹۲، مقرر شده است:

«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 می نماید.»

نظر به این که هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه های شماره ۹۶۴ -

۱۳۸۶/۹/۱۱، ۲۱۸ - ۱۳۸۷/۴/۹، ۳۹۳ - ۱۳۸۹/۹/۲۹، ۴۵۹ - ۱۳۸۹/۱/۲۰، ۴۹۲ -

۱۳۸۹/۱۱/۴، ۲۷۵ - ۱۳۹۱/۵/۱۶، ۶۲۱ - ۱۳۹۱/۹/۱۳، ۶۲۷ - ۱۳۹۱/۹/۲۰، ۶۳۴ -

۱۳۹۱/۹/۲۰، ۷۹۹ - ۱۳۹۱/۱۱/۲ - ۶۰۴ - ۱۳۸۹/۲/۱۶، ۶۶۴ - ۱۳۹۱/۹/۲۷، ۵۵۱ - ۱۳۹۲/۸/۲۰، ۶۴۴ - ۱۳۹۲/۹/۱۸ مصوبات شوراهای اسلامی شهرهای مختلف در خصوص وضع عوارض تفکیک عرصه، عوارض نقل و انتقال املاک، عوارض از بارنامه‌های حمل کالا، عوارض حق‌النظاره، عوارض از عابر بانکها، جدول ارزش معاملاتی ساختمان را ابطال کرده است، بنابراین در اجرای حکم قانونی صدرالذکر، تعرفه بهای خدمات شهرداری اراک در سال ۱۳۹۳ مصوب شورای اسلامی شهر اراک به شرح شکایت مندرج در گردش کار که در قسمتهای، تعرفه شماره ۱ فصل ۲ با عنوان عوارض تفکیک عرصه، تعرفه شماره ۳ فصل ۲ با عنوان عوارض نقل و انتقال املاک، تعرفه شماره ۴ فصل ۳ با عنوان حق‌النظاره و طراحی مهندسی، ردیف ۷ تعرفه شماره ۶ با موضوع اخذ بهای خدمات دستگاههای خودپرداز بانکها و مؤسسات اعتباری قرض‌الحسنه و بندهای یک و ۲ تعرفه شماره ۱۵ با عنوان جدول ارزش معاملاتی ساختمان از مصادیق ماده قانونی فوق‌الذکر است، به استناد این ماده قانونی و بند ۱ ماده ۱۲ ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری حکم به ابطال آنها صادر می‌شود.

ب- رأی شماره ۲۷۵ - ۹۱/۵/۱۶ هیأت عمومی:

«... ب: 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 منوط شده است و هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه‌های شماره ۱۳۸۶/۹/۱۱ - ۴۹۲ - ۱۳۸۹/۱۱/۴ و ۴۵۹ - ۱۳۸۹/۱/۲۰ - ۳۹۳ - ۱۳۸۹/۹/۲۹، ۲۱۸ - ۱۳۸۷/۴/۹ - ۹۶۴ و ۱۳۸۶/۹/۱۱ مصوبات شوراهای اسلامی تعدادی از شهرهای کشور مبنی بر دریافت قسمتی از اراضی و یا بهای آن به ازای هزینه خدمات تفکیک و افراز را ابطال کرده است، بنابراین با توجه به حکم قانونی یاد شده و با وحدت ملاک از آراء مذکور هیأت عمومی دیوان عدالت اداری با استناد به بند یک ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری حکم به ابطال مصوبه مورد اعتراض که متضمن دریافت قسمتی از اراضی مورد درخواست تفکیک است، رأی می‌دهد. بدیهی است قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ با رعایت ماده ۲ قانون مدنی حاکمیت خود را دارا خواهد بود.»

ج- رأی شماره ۶۲۷ - ۹۱/۹/۲۰ هیأت عمومی:

«... ب: 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 منوط شده است و هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه‌های شماره ۲۷۵ - ۱۳۹۱/۵/۱۶ - ۴۹۲ - ۱۳۸۹/۱۱/۴، ۳۹۳ - ۱۳۸۹/۹/۲۹، ۹۶۴ - ۱۳۸۶/۹/۱۱، ۲۱۸ - ۱۳۸۷/۴/۹ و ۴۵۹ - ۱۳۸۹/۱/۲۰ مصوبات شوراهای اسلامی تعدادی از شهرهای کشور را [مبنی بر دریافت قسمتی از اراضی و یا بهای آن به ازای هزینه خدمات تفکیک و افراز] ابطال کرده است، بنابراین با توجه به حکم قانونی یاد شده و با وحدت ملاک از آراء مذکور قسمت الف و بندهای ۱، ۲، ۳ و ۶ قسمت ب مصوبه معترض‌به، خلاف قانون تشخیص داده می‌شود و با استناد به بند ۱ ماده ۱۹ و ماده ۲۰ و ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری از تاریخ تصویب ابطال می‌شود.»

د- رأی شماره ۴۹۲ - ۱۳۸۹/۱۱/۴ هیأت عمومی:

«نظر به اینکه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به موجب آراء متعددی من جمله رأی شماره ۲۱۸ مورخ ۱۳۸۷/۴/۹ اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان و یا وصول مبلغی به عنوان هزینه خدمات تفکیک و افراز به منظور صدور پروانه احداث بنا را خلاف اصل تسلیط و اعتبار مالکیت مشروع و مغایر احکام مقنن دانسته است، لذا مصوبه معترض‌عنه به لحاظ وحدت موضوع مشمول مدلول آراء سابق الصدور هیأت عمومی دیوان عدالت اداری بوده و به استناد بند یک ماده ۱۹ و ماده ۲۰ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری از تاریخ صدور آن ابطال می‌گردد.»

ه- رأی شماره ۴۵۹ - ۸۹/۱۰/۲۰ هیأت عمومی:

«با توجه به نظریه شماره ۸۹/۳۰/۳۸۲۰۶ مورخ ۱۳۸۸/۲/۱۵ دبیر محترم شورای نگهبان مبنی بر اینکه فقهای معظم شورا مصوبه معترض‌عنه را خلاف موازین شرع شناخته‌اند لذا به استناد ماده ۴۱ و بند یک ماده ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری مصوبه مورد شکایت ابطال می‌گردد.»

و- رأی شماره ۲۱۸ - ۸۷/۴/۹ هیأت عمومی:

«طبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۱۵۴ 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 ذیصلاح

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 ۱۳۸۱ مبنی بر حصر جواز اخذ هرگونه وجه از تولیدکنندگان و واردکنندگان کالا و ارائه‌دهندگان خدمات از تاریخ ۱۳۸۲/۱/۱ براساس مقررات قانون مزبور و تجویز و برقراری عوارض محلی جدید و یا افزایش نرخ عوارض محلی به شرح تبصره ۱ ماده ۵ قانون فوق‌الذکر و اینکه حکم مقرر در بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ 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 شورای اسلامی شهر شیراز که مورد اعتراض شاکی قرار گرفته، 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 و همچنین دریافت وجوه مندرج در مصوبات معترض‌عنه به منظور صدور پروانه احداث بنای مجاز خلاف اصل تسلیط و اعتبار مالکیت مشروع و مغایر هدف و احکام مقنن در خصوص مورد است، بنابراین به استناد قسمت دوم اصل ۱۷۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده یک و بند یک ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ مصوبات مورد اعتراض ابطال می‌گردند.»

ز- رأی شماره ۲۷۵ - ۹۱/۵/۱۶ هیأت عمومی:

«... ب: 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 منوط شده است و هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه‌های شماره ۱۳۸۶/۹/۱۱ - ۴۹۲ - ۱۳۸۹/۱۱/۴، ۴۵۹ - ۱۳۸۹/۱/۲۰ - ۳۹۳ - ۱۳۸۹/۹/۲۹، ۲۱۸ - ۱۳۸۷/۴/۹ - ۹۶۴ و ۱۳۸۶/۹/۱۱ مصوبات شوراهای اسلامی تعدادی از شهرهای کشور مبنی بر دریافت قسمتی از اراضی و یا بهای آن به ازای هزینه خدمات تفکیک و افراز را ابطال کرده است، بنابراین با توجه به حکم قانونی یاد شده و با وحدت ملاک از آراء مذکور، هیأت عمومی دیوان عدالت اداری با استناد به بند یک ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری به ابطال مصوبه مورد اعتراض که متضمن دریافت قسمتی از اراضی مورد درخواست تفکیک است، رأی می‌دهد. بدیهی است قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ با رعایت ماده ۲ قانون مدنی حاکمیت خود را دارا خواهد بود.»

۵- رئیس دیوان عدالت اداری پس از ملاحظه نظر مشاوران خود مبنی بر این که مصوبات مورد شکایت مغایر با 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 ۱۳۹۵/۹/۱۶ 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

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 ۱۰۱۸ - ۱۳۹۳/۶/۱۷ - ۲۷۵ - ۱۳۹۱/۵/۱۶، ۶۲۷ - ۱۳۹۱/۹/۲۰ - ۴۵۹ - ۱۳۸۹/۱۱/۴ و ۱۳۸۹/۱۰/۲۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبات تعدادی از شوراهای اسلامی شهرهای مختلف در خصوص وضع عوارض تفکیک و تغییر کاربری به لحاظ مغایرت با قانون ابطال شده است و شوراهای اسلامی شهرهای شیراز، گرگان، خوی، شهر جدید هشتگرد، محمدشهر، شهر قدس، گناباد، صفادشت و کلیشاد و سودرجان در تصویب عوارض مورد شکایت، بدون رعایت مفاد آراء هیأت عمومی عوارض تفکیک وضع کرده‌اند، بنابراین مصوبات شوراهای اسلامی شهرهای یاد شده در قسمت مورد اعتراض با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۱۳ و ۸۸ و ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می‌شوند.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدکاظم بهرامی