

شاکي: آقای حمید ابراهیمی از ندریانی با وکالت آقای صادق جلیلی صالح

موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده ۶۳ دفترچه تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۵

شورای اسلامی شهر همدان

گردش کار: آقای صادق جلیلی صالح به وکالت از آقای حمید ابراهیمی از ندریانی

به موجب دادخواستی ابطال ماده ۶۳ دفترچه تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۵ شورای

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

«احتراماً به استحضار می‌رساند شهرداری همدان بر اساس ماده ۶۳ دفترچه عوارض

محلی ۱۳۹۵ شهرداری همدان که به تایید شورای شهر همدان رسیده است مجاز به اخذ

عوارض تغییر کاربری املاک اعم از عرصه و اعیان شده است و بر همین اساس در قبال

تغییر کاربری ملک موکل به پلاک ثبتی ۲ فرعی از ۵۱۶۱ اصلی مبلغ هفتصد میلیون تومان

مطالبه و سند ملکی موکل را برای این مبلغ در رهن خود قرار داده است در حالی که

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری طبق دادنامه شماره ۱۱۲۱ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۱۳ حکم

بر ابطال مصوبه شهرداری همدان در اخذ عوارض بابت تغییر کاربری صادر نموده اما

شهرداری همدان مجدداً مبادرت به درج همین موضوع در دفترچه عوارض محلی

سال ۱۳۹۵ کرده است. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تاکنون بیش از سی رأی وحدت

رویه مبنی بر منع اخذ عوارض تغییر کاربری توسط شهرداریها صادر کرده است از قبیل

دادنامه‌های ۲۱۸ - ۱۳۸۷/۴/۹، ۴۹۲ - ۱۳۸۹/۷/۴، ۴۵۹ - ۱۳۸۹/۱۰/۲۰، ۳۹۳ - ۱۳۸۹/۹/۲۹،

۴ - ۱۳۹۴/۱/۱۴، ۱۱۲۱ - ۱۳۹۴/۱۰/۱۳ و ۳۱۵ - ۱۳۹۶/۴/۱۳ اقدام شهرداری

همدان مغایر با آرای وحدت رویه دیوان عدالت اداری، ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از

مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰، ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات

شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و

بند ۳ ماده ۱ قانون وزارت مسکن و شهرسازی مصوب ۱۳۵۳ می‌باشد. با عنایت به

مراتب فوق تقاضای ابطال ماده ۶۳ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۵ شهرداری همدان

مصوب شورای شهر اسلامی همدان از ابتدای تصویب مورد استدعاست. ضمناً بدو

تقاضای صدور دستور موقت مبنی بر جلوگیری از اجرای ماده ۶۳ نسبت به موکل

مورد تقاضا می‌باشد.»

در پی اخطار رفع نقضی که از طرف دفتر هیأت عمومی برای شاکي ارسال شده بود،

وی به موجب لایحه شماره ۱۱۵۱/۹۶ - ۱۳۹۷/۵/۸ پاسخ داده است که:

«مدیر محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

سلام علیکم

احتراماً در خصوص اخطار رفع نقض پرونده کلاسه ۱۱۵۱/۹۶ هیأت عمومی

دیوان عدالت اداری مبنی بر دلایل مغایرت مصوبه شهرداری همدان با قانون به استحضار

می‌رساند:

۱- مطابق ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب

سال ۱۳۵۱ بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان

به کمیسیون خاصی محول شده است و از سویی طبق ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و

انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی،

وظایف و اختیارات شوراهای اسلامی کشور تعیین شده است و در این ماده قانونی امر

تغییر کاربری اراضی در صلاحیت شورای اسلامی شهر پیش‌بینی نشده است لذا شهرداری

و شورای شهر صلاحیتی برای تغییر کاربری اراضی ندارند و به طریق اولی نمی‌تواند در

این خصوص مبادرت به وضع قاعده و اخذ عوارض و بهای خدمات کند مصوبه موضوع

شکایت مصداق بارز مفاد ماده ۱ و ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری (خارج از حدود اختیارات

شورای شهر و مغایر قانون) می‌باشد.

۲- بر اساس ماده ۳۰ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین

مصوب ۱۳۷۳ در صورتی که درآمدهای وصولی ناشی از عوارض تکافوی هزینه‌های شهرداریها

را ننماید وضع عوارض جدید و افزایش عوارض موجود صرفاً با پیشنهاد وزیر کشور و

تصویب رئیس‌جمهور خواهد بود.

۳- طبق ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ «دریافت

هرگونه وجه، کالا و یا خدمات تحت هر عنوان از اشخاص حقیقی و حقوقی توسط

وزارتخانه‌ها، موسسات و شرکتهای دولتی غیر از مواردی که در مقررات قانونی مربوط

شماره ۹۶۰۱۱۵۱ ۱۳۹۸/۴/۲۹

بسمه تعالی

جناب آقای اکبر پور

رئیس هیأت‌مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه

۹۸۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۰۵۹۳ مورخ ۱۳۹۸/۴/۱۱ با موضوع: «ابطال ماده ۶۳ دفترچه تعرفه

عوارض محلی سال ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر همدان» جهت درج در روزنامه رسمی به

پیوست ارسال می‌گردد.

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

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۸/۴/۱۱ شماره دادنامه: ۵۹۳ شماره پرونده: ۱۱۵۱/۹۶

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

۷۳۰ - ۱۳۹۶/۸/۲، ۷۸۳ - ۱۳۹۴/۶/۲۴ و ۱۱۲۱ - ۱۳۹۴/۱۰/۱۳ اشاره نمود که جملگی مصوبات شوراهای اسلامی شهر در وضع عوارض تغییر کاربری را مغایر قانون و خارج از حیطه اختیارات قانونی آنها دانسته و ابطال گردیده‌اند. لذا مصوبه شهرداری و شورای اسلامی شهر همدان مصداق مغایر با قوانین ذکر شده و آرای متعدد هیأت عمومی دیوان عالی کشور می‌باشد.»

متن تعرفه در قسمت مورد اعتراض به قرار زیر است:

افزایش ارزش کاربری املاک و اراضی	کد: ۰۶۰۳۰۱۰	ماده ۶۳
----------------------------------	-------------	---------

در صورتی که مالک تقاضای کاربری مغایر با کاربری مصوب طرح تفصیلی را داشته باشد و این امر باعث افزایش ارزش املاک و اراضی فوق گردد به استناد مصوبه مورخ ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ (و اصلاحیه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷) شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، شهرداری قبل از ارسال پرونده به کمیسیون ماده پنج بر اساس فرمول زیر نسبت به محاسبه افزایش ارزش کاربری فوق اقدام و پس از اخذ ضمانت معتبر به مبلغ مربوطه اقدامات لازم را در جهت ارسال پرونده به کمیسیون ماده پنج معمول نمایند.

افزایش ارزش کاربری اراضی و املاک دارای مستحدثات یا بدون مستحدثات به شرح فرمول ذیل به ازای کل عرصه مورد نظر محاسبه و وصول گردد.

$$R = 2 \times K \times P \times L \times S$$

ارزش منطقه‌ای  $P =$  ضریب جدول شماره ۲۸  $L =$

خالص مساحت بعد از تعریض  $S =$  ضریب جدول شماره ۲۷  $K =$

تبصره ۱: در صورتی که مالک هنگام صدور پروانه ساختمانی تقاضای کاربری مغایر با کاربری طرح تفصیلی برای بخشی از اعیان را داشته باشد قبل از ارسال پرونده به کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی معماری و شهرسازی ایران، شهرداری بر اساس فرمول زیر نسبت به محاسبه افزایش ارزش کاربری اقدام نماید.

$$R = 4K \times L \times P \times \dot{S}$$

ارزش منطقه‌ای  $P =$  ضریب جدول شماره ۲۸  $L =$

مساحت بخشی از اعیان  $\dot{S} =$  ضریب جدول شماره ۲۷  $K =$

تبصره ۲: برای اشخاصی که همزمان متقاضی تفکیک و کاربری مغایر با طرح تفصیلی هستند (با رعایت ضوابط شهرسازی و طرح تفصیلی) عوارض افزایش ارزش املاک و اراضی آن معادل ۶۰٪ عوارض فوق در عرصه محاسبه و وصول گردد.

تبصره ۳: در آن دسته املاک تجاری چنانچه پلاکی با کاربری غیر تجاری الحاق و این تجمیع باعث افزایش دهنه و افزایش تراکم در ارتفاع شود و یا بر اثر تعریض پلاک جلویی به معبری با کاربری جدید تعریف شود، ضمن رعایت ضوابط و مقررات، مشمول پرداخت عوارض افزایش ارزش املاک و اراضی، تجمیع و ارزش افزوده خواهند شد.

تبصره ۴: در صورت تبدیل هر نوع کاربری به کاربری پارکینگ هیچ گونه عوارضی بابت تغییر کاربری اخذ نمی‌گردد.

تبصره ۵: چنانچه بعضی از تغییر کاربریها توسط ادارات دولتی و املاک خصوصی بدون هماهنگی و اخذ مجوز لازم از شهرداری صورت گرفته باشد به نرخ روز مشمول عوارض افزایش ارزش املاک و اراضی می‌گردد.

تبصره ۶: در صورتی که قیمت منطقه‌ای در محدوده شهری منطقه ۳ و ۴ از ۲۰/۰۰۰ ریال و در محدوده شهری منطقه ۱ و ۲ از ۶۰/۰۰۰ ریال کمتر باشد در ازای  $P$  در فرمول‌های بالا در محدوده شهری منطقه ۳ و ۴، ۲۰/۰۰۰ ریال و در محدوده شهری منطقه ۱ و ۲، ۶۰/۰۰۰ ریال منظور گردد.

معین شده یا می‌شود همچنین اخذ هدایا و کمک نقدی و جنسی در قبال کلیه معاملات اعم از داخلی و خارجی توسط وزارتخانه‌ها و موسسات دولتی و شرکتهای دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، موسسات و شرکتهایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام است و یا تابع قوانین خاص هستند ممنوع می‌باشد.»

۴- مصوبه موضوع شکایت مغایر با اصل ۲۲، ۴۷ و ۱۷۰ قانون اساسی و برخلاف نظر قانونگذار در ماده ۱ قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۸۵ و ماده واحده نحوه تقویم املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب ۱۳۷۰ می‌باشد.

۵- بر اساس لایحه اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری و وصول عوارض و سایر وجوه از تولیدکنندگان کالا، ارائه دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی موسوم به تجمیع عوارض «از ابتدای سال ۱۳۸۲ برقراری و دریافت هرگونه وجوه از جمله مالیات و عوارض اعم از ملی و محلی از تولیدکنندگان کالاها، ارائه‌دهندگان خدمات و همچنین کالاهای وارداتی صرفاً به موجب این قانون صورت می‌پذیرد و کلیه قوانین و مقررات مربوط به برقراری، اختیار و یا اجازه برقراری و دریافت وجوه که توسط هیأت وزیران، مجامع، شوراهای و سایر مراجع، وزارتخانه‌ها، سازمانها، موسسات و شرکتهای دولتی از جمله آن دسته از دستگاه‌های اجرایی که شمول قوانین بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام است، همچنین موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی صورت می‌پذیرد به استثناء قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۲ و اصلاحات بعدی آن، قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۲/۶/۷، قانون مقررات تردد وسایل نقلیه خارجی مصوب ۱۳۷۲/۴/۱۲، عوارض آزادراهها، عوارض موضوع ماده ۱۲ قانون حمل و نقل و عبور کالاهای خارجی از قلمرو جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۴/۱۲/۲۲ و عوارض موضوع بند ب ماده ۴۶، بند ب ماده ۱۳۰ و بندهای الف و ب ماده ۱۳۲ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹/۱/۱۷ لغو می‌گردد.» این قانون تکلیف مالیات و عوارض آنها معین شده است، همچنین برقراری عوارض به درآمدها ماخذ محاسبه مالیات، سود سهام شرکتها، سود اوراق مشارکت، سود سپرده‌گذاری و سایر عملیات مالی اشخاص نزد بانکها و موسسات اعتباری غیربانکی مجاز، توسط شوراهای اسلامی و سایر مراجع ممنوع می‌باشد.»

۶- هیأت عمومی دیوان عدالت اداری طی دادنامه شماره ۱۱۲۱ - ۱۳۹۴/۱۰/۱۳ حکم بر ابطال مصوبه شهرداری و شورای شهر همدان مبنی بر اخذ عوارض بابت تغییر کاربری صادر کرده است. متأسفانه علیرغم اینکه آرای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در حکم قانون برای تمام مراجع اداری و شهرداریها تا زمان وضع قانون مغایر یا نسخ قانون لازم‌الاتباع می‌باشد مجدداً در ماده ۶۳ عوارض محلی سال ۱۳۹۵، شهرداری و شورای شهر همدان دقیقاً اخذ عوارض بابت تغییر کاربری را تصویب کرده است که مغایر صریح رأی فوق‌الذکر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و سایر آرای وحدت رویه دیوان عدالت اداری که تعداد آنها به بیش از ۴۰ رأی می‌رسد می‌باشد.

۷- طی استعلام ریاست دیوان عدالت اداری به شماره ۴۱/۱۸۱۷۵ - ۱۳۸۳/۹/۲۶ از شورای نگهبان در این خصوص نظر آن شورا بدین شرح می‌باشد «... اجرای مصوبه باطل شده و نیز تصویب مصوبه‌ای به همان مضمون و یا مبتنی بر همان ملاکی که موجب ابطال شده است مانند عدم وجود مجوز قانونی، بدون اخذ مجوز جدید برخلاف نظریه تفسیری شورای نگهبان است» و رویه دیوان عدالت اداری نیز تاکنون ابطال تمام مصوبات این چنینی بوده است.

۸- نظریه شماره ۸۴۰ - ۱۳۷۴/۱/۱۳ و ۵۶۹ سال ۱۳۷۵ و ۷۸/۲۱/۵۶۲۱ مورخ ۱۳۷۸/۸/۱۳ شورای نگهبان تصریح دارد که وصول هرگونه وجهی از اشخاص باید مستند به قانون باشد و اخذ هرگونه وجهی که مستند قانونی نداشته باشد خلاف شرع شناخته می‌شود.

۹- طبق ماده ۱۹ و ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری مصوبات شهرداری و شورای اسلامی شهر که خارج از اختیار و صلاحیت آنان باشد ابطال می‌گردد و به عنوان نمونه در این خصوص می‌توان به آرای وحدت رویه دیوان عدالت اداری به شماره‌های ۱۰۰۸ - ۱۳۹۶/۱۰/۵،

جدول شماره ۲۸ (بر اساس نقشه‌های صفحات ۸۸، ۸۹، ۹۰، ۹۱ استفاده شود)				
محل	ضریب L			
	بیش از ۲۴ متر	بیش از ۱۸ تا ۲۴ متر	بیش از ۱۰ تا ۱۸ متر	بیش از ۶ تا ۱۰ متر
۱۰۳/۱۰۱-۱	۲/۲۵	۱/۷۵	۱/۵	۱/۲۵
۲- ۱۱۳-۱۱۴-۱۱۶-۱۱۷-۱۱۸-۱۱۹/۱۰۲-۱۱۲	۲	۱/۷۵	۱/۵	۱/۲۵
۱۰۹-۱۱۰-۱۱۵	۱/۷۵	۱/۵	۱/۲۵	۱
۲۰۱-۲۰۲-۲۰۳/۱	۲	۲	۱/۷۵	۱/۵
۲۰۸-۲۱۴-۲۱۶	۲/۲۵	۲	۱/۷۵	۱/۵
۲۱۷/۲- ۲۱۵- ۲۱۳- ۲۱۲- ۲۱۱- ۲۱۰- ۲۰۹	۱/۷۵	۱/۵	۱/۲۵	۱
۲۰۱-۲۰۴-۲۰۵-۲۰۶-۲۰۷	۲	۱/۷۵	۱/۵	۱/۲۵
۳۰۱-۳۰۲	۲	۱/۷۵	۱/۵	۱/۲۵
۳۰۳-۳۰۴-۳۰۵-۳۰۶-۳۰۷-۳۰۸-۳۰۹-۳۱۰-۳۱۱-۳۱۲-۳۱۳-۳۱۴-۳۱۵-۳۱۶-۳۱۷-۳۱۸-۳۱۹-۳۲۰-۳۲۱-۳۲۲-۳۲۳-۳۲۴-۳۲۵-۳۲۶-۳۲۷-۳۲۸-۳۲۹-۳۳۰-۳۳۱-۳۳۲-۳۳۳-۳۳۴-۳۳۵-۳۳۶-۳۳۷-۳۳۸-۳۳۹-۳۴۰-۳۴۱-۳۴۲-۳۴۳-۳۴۴-۳۴۵-۳۴۶-۳۴۷-۳۴۸-۳۴۹-۳۵۰-۳۵۱-۳۵۲-۳۵۳-۳۵۴-۳۵۵-۳۵۶-۳۵۷-۳۵۸-۳۵۹-۳۶۰-۳۶۱-۳۶۲-۳۶۳-۳۶۴-۳۶۵-۳۶۶-۳۶۷-۳۶۸-۳۶۹-۳۷۰-۳۷۱-۳۷۲-۳۷۳-۳۷۴-۳۷۵-۳۷۶-۳۷۷-۳۷۸-۳۷۹-۳۸۰-۳۸۱-۳۸۲-۳۸۳-۳۸۴-۳۸۵-۳۸۶-۳۸۷-۳۸۸-۳۸۹-۳۹۰-۳۹۱-۳۹۲-۳۹۳-۳۹۴-۳۹۵-۳۹۶-۳۹۷-۳۹۸-۳۹۹-۴۰۰-۴۰۱-۴۰۲-۴۰۳-۴۰۴-۴۰۵-۴۰۶-۴۰۷-۴۰۸-۴۰۹-۴۱۰-۴۱۱-۴۱۲-۴۱۳-۴۱۴-۴۱۵-۴۱۶-۴۱۷-۴۱۸-۴۱۹-۴۲۰-۴۲۱-۴۲۲-۴۲۳-۴۲۴-۴۲۵-۴۲۶-۴۲۷-۴۲۸-۴۲۹-۴۳۰-۴۳۱-۴۳۲-۴۳۳-۴۳۴-۴۳۵-۴۳۶-۴۳۷-۴۳۸-۴۳۹-۴۴۰-۴۴۱-۴۴۲-۴۴۳-۴۴۴-۴۴۵-۴۴۶-۴۴۷-۴۴۸-۴۴۹-۴۵۰-۴۵۱-۴۵۲-۴۵۳-۴۵۴-۴۵۵-۴۵۶-۴۵۷-۴۵۸-۴۵۹-۴۶۰-۴۶۱-۴۶۲-۴۶۳-۴۶۴-۴۶۵-۴۶۶-۴۶۷-۴۶۸-۴۶۹-۴۷۰-۴۷۱-۴۷۲-۴۷۳-۴۷۴-۴۷۵-۴۷۶-۴۷۷-۴۷۸-۴۷۹-۴۸۰-۴۸۱-۴۸۲-۴۸۳-۴۸۴-۴۸۵-۴۸۶-۴۸۷-۴۸۸-۴۸۹-۴۹۰-۴۹۱-۴۹۲-۴۹۳-۴۹۴-۴۹۵-۴۹۶-۴۹۷-۴۹۸-۴۹۹-۵۰۰-۵۰۱-۵۰۲-۵۰۳-۵۰۴-۵۰۵-۵۰۶-۵۰۷-۵۰۸-۵۰۹-۵۱۰-۵۱۱-۵۱۲-۵۱۳-۵۱۴-۵۱۵-۵۱۶-۵۱۷-۵۱۸-۵۱۹-۵۲۰-۵۲۱-۵۲۲-۵۲۳-۵۲۴-۵۲۵-۵۲۶-۵۲۷-۵۲۸-۵۲۹-۵۳۰-۵۳۱-۵۳۲-۵۳۳-۵۳۴-۵۳۵-۵۳۶-۵۳۷-۵۳۸-۵۳۹-۵۴۰-۵۴۱-۵۴۲-۵۴۳-۵۴۴-۵۴۵-۵۴۶-۵۴۷-۵۴۸-۵۴۹-۵۵۰-۵۵۱-۵۵۲-۵۵۳-۵۵۴-۵۵۵-۵۵۶-۵۵۷-۵۵۸-۵۵۹-۵۶۰-۵۶۱-۵۶۲-۵۶۳-۵۶۴-۵۶۵-۵۶۶-۵۶۷-۵۶۸-۵۶۹-۵۷۰-۵۷۱-۵۷۲-۵۷۳-۵۷۴-۵۷۵-۵۷۶-۵۷۷-۵۷۸-۵۷۹-۵۸۰-۵۸۱-۵۸۲-۵۸۳-۵۸۴-۵۸۵-۵۸۶-۵۸۷-۵۸۸-۵۸۹-۵۹۰-۵۹۱-۵۹۲-۵۹۳-۵۹۴-۵۹۵-۵۹۶-۵۹۷-۵۹۸-۵۹۹-۶۰۰-۶۰۱-۶۰۲-۶۰۳-۶۰۴-۶۰۵-۶۰۶-۶۰۷-۶۰۸-۶۰۹-۶۱۰-۶۱۱-۶۱۲-۶۱۳-۶۱۴-۶۱۵-۶۱۶-۶۱۷-۶۱۸-۶۱۹-۶۲۰-۶۲۱-۶۲۲-۶۲۳-۶۲۴-۶۲۵-۶۲۶-۶۲۷-۶۲۸-۶۲۹-۶۳۰-۶۳۱-۶۳۲-۶۳۳-۶۳۴-۶۳۵-۶۳۶-۶۳۷-۶۳۸-۶۳۹-۶۴۰-۶۴۱-۶۴۲-۶۴۳-۶۴۴-۶۴۵-۶۴۶-۶۴۷-۶۴۸-۶۴۹-۶۵۰-۶۵۱-۶۵۲-۶۵۳-۶۵۴-۶۵۵-۶۵۶-۶۵۷-۶۵۸-۶۵۹-۶۶۰-۶۶۱-۶۶۲-۶۶۳-۶۶۴-۶۶۵-۶۶۶-۶۶۷-۶۶۸-۶۶۹-۶۷۰-۶۷۱-۶۷۲-۶۷۳-۶۷۴-۶۷۵-۶۷۶-۶۷۷-۶۷۸-۶۷۹-۶۸۰-۶۸۱-۶۸۲-۶۸۳-۶۸۴-۶۸۵-۶۸۶-۶۸۷-۶۸۸-۶۸۹-۶۹۰-۶۹۱-۶۹۲-۶۹۳-۶۹۴-۶۹۵-۶۹۶-۶۹۷-۶۹۸-۶۹۹-۷۰۰-۷۰۱-۷۰۲-۷۰۳-۷۰۴-۷۰۵-۷۰۶-۷۰۷-۷۰۸-۷۰۹-۷۱۰-۷۱۱-۷۱۲-۷۱۳-۷۱۴-۷۱۵-۷۱۶-۷۱۷-۷۱۸-۷۱۹-۷۲۰-۷۲۱-۷۲۲-۷۲۳-۷۲۴-۷۲۵-۷۲۶-۷۲۷-۷۲۸-۷۲۹-۷۳۰-۷۳۱-۷۳۲-۷۳۳-۷۳۴-۷۳۵-۷۳۶-۷۳۷-۷۳۸-۷۳۹-۷۴۰-۷۴۱-۷۴۲-۷۴۳-۷۴۴-۷۴۵-۷۴۶-۷۴۷-۷۴۸-۷۴۹-۷۵۰-۷۵۱-۷۵۲-۷۵۳-۷۵۴-۷۵۵-۷۵۶-۷۵۷-۷۵۸-۷۵۹-۷۶۰-۷۶۱-۷۶۲-۷۶۳-۷۶۴-۷۶۵-۷۶۶-۷۶۷-۷۶۸-۷۶۹-۷۷۰-۷۷۱-۷۷۲-۷۷۳-۷۷۴-۷۷۵-۷۷۶-۷۷۷-۷۷۸-۷۷۹-۷۸۰-۷۸۱-۷۸۲-۷۸۳-۷۸۴-۷۸۵-۷۸۶-۷۸۷-۷۸۸-۷۸۹-۷۹۰-۷۹۱-۷۹۲-۷۹۳-۷۹۴-۷۹۵-۷۹۶-۷۹۷-۷۹۸-۷۹۹-۸۰۰-۸۰۱-۸۰۲-۸۰۳-۸۰۴-۸۰۵-۸۰۶-۸۰۷-۸۰۸-۸۰۹-۸۱۰-۸۱۱-۸۱۲-۸۱۳-۸۱۴-۸۱۵-۸۱۶-۸۱۷-۸۱۸-۸۱۹-۸۲۰-۸۲۱-۸۲۲-۸۲۳-۸۲۴-۸۲۵-۸۲۶-۸۲۷-۸۲۸-۸۲۹-۸۳۰-۸۳۱-۸۳۲-۸۳۳-۸۳۴-۸۳۵-۸۳۶-۸۳۷-۸۳۸-۸۳۹-۸۴۰-۸۴۱-۸۴۲-۸۴۳-۸۴۴-۸۴۵-۸۴۶-۸۴۷-۸۴۸-۸۴۹-۸۵۰-۸۵۱-۸۵۲-۸۵۳-۸۵۴-۸۵۵-۸۵۶-۸۵۷-۸۵۸-۸۵۹-۸۶۰-۸۶۱-۸۶۲-۸۶۳-۸۶۴-۸۶۵-۸۶۶-۸۶۷-۸۶۸-۸۶۹-۸۷۰-۸۷۱-۸۷۲-۸۷۳-۸۷۴-۸۷۵-۸۷۶-۸۷۷-۸۷۸-۸۷۹-۸۸۰-۸۸۱-۸۸۲-۸۸۳-۸۸۴-۸۸۵-۸۸۶-۸۸۷-۸۸۸-۸۸۹-۸۹۰-۸۹۱-۸۹۲-۸۹۳-۸۹۴-۸۹۵-۸۹۶-۸۹۷-۸۹۸-۸۹۹-۹۰۰-۹۰۱-۹۰۲-۹۰۳-۹۰۴-۹۰۵-۹۰۶-۹۰۷-۹۰۸-۹۰۹-۹۱۰-۹۱۱-۹۱۲-۹۱۳-۹۱۴-۹۱۵-۹۱۶-۹۱۷-۹۱۸-۹۱۹-۹۲۰-۹۲۱-۹۲۲-۹۲۳-۹۲۴-۹۲۵-۹۲۶-۹۲۷-۹۲۸-۹۲۹-۹۳۰-۹۳۱-۹۳۲-۹۳۳-۹۳۴-۹۳۵-۹۳۶-۹۳۷-۹۳۸-۹۳۹-۹۴۰-۹۴۱-۹۴۲-۹۴۳-۹۴۴-۹۴۵-۹۴۶-۹۴۷-۹۴۸-۹۴۹-۹۵۰-۹۵۱-۹۵۲-۹۵۳-۹۵۴-۹۵۵-۹۵۶-۹۵۷-۹۵۸-۹۵۹-۹۶۰-۹۶۱-۹۶۲-۹۶۳-۹۶۴-۹۶۵-۹۶۶-۹۶۷-۹۶۸-۹۶۹-۹۷۰-۹۷۱-۹۷۲-۹۷۳-۹۷۴-۹۷۵-۹۷۶-۹۷۷-۹۷۸-۹۷۹-۹۸۰-۹۸۱-۹۸۲-۹۸۳-۹۸۴-۹۸۵-۹۸۶-۹۸۷-۹۸۸-۹۸۹-۹۹۰-۹۹۱-۹۹۲-۹۹۳-۹۹۴-۹۹۵-۹۹۶-۹۹۷-۹۹۸-۹۹۹-۱۰۰۰	۱/۷۵	۱/۵	۱/۲۵	۱
۳۰۷-۳۰۸-۳۰۹-۳۱۰-۳۱۱-۳۱۲-۳۱۳-۳۱۴-۳۱۵	۱/۵	۱/۲۵	۱	۱
۳۱۲-۳۱۶-۳۱۷-۳۱۸/۳-۳۰۵-۳۰۶-۳۰۷	۱/۵	۱/۲۵	۱	۱
بر تجاری ۳۱۰ و ۳۱۱ و ۳۱۲ و ۳۱۳ و ۳۰۶	۲	۱/۷۵	۱/۵	۱/۲۵
۴۰۱-۴۰۲	۱/۷۵	۱/۵	۱/۲۵	۱
۴۰۸-۴۰۹-۴۱۰-۴۱۱-۴۱۲-۴۱۳-۴۱۴-۴۱۵-۴۱۶-۴۱۷-۴۱۸-۴۱۹-۴۲۰-۴۲۱-۴۲۲-۴۲۳-۴۲۴-۴۲۵-۴۲۶-۴۲۷-۴۲۸-۴۲۹-۴۳۰-۴۳۱-۴۳۲-۴۳۳-۴۳۴-۴۳۵-۴۳۶-۴۳۷-۴۳۸-۴۳۹-۴۴۰-۴۴۱-۴۴۲-۴۴۳-۴۴۴-۴۴۵-۴۴۶-۴۴۷-۴۴۸-۴۴۹-۴۵۰-۴۵۱-۴۵۲-۴۵۳-۴۵۴-۴۵۵-۴۵۶-۴۵۷-۴۵۸-۴۵۹-۴۶۰-۴۶۱-۴۶۲-۴۶۳-۴۶۴-۴۶۵-۴۶۶-۴۶۷-۴۶۸-۴۶۹-۴۷۰-۴۷۱-۴۷۲-۴۷۳-۴۷۴-۴۷۵-۴۷۶-۴۷۷-۴۷۸-۴۷۹-۴۸۰-۴۸۱-۴۸۲-۴۸۳-۴۸۴-۴۸۵-۴۸۶-۴۸۷-۴۸۸-۴۸۹-۴۹۰-۴۹۱-۴۹۲-۴۹۳-۴۹۴-۴۹۵-۴۹۶-۴۹۷-۴۹۸-۴۹۹-۵۰۰-۵۰۱-۵۰۲-۵۰۳-۵۰۴-۵۰۵-۵۰۶-۵۰۷-۵۰۸-۵۰۹-۵۱۰-۵۱۱-۵۱۲-۵۱۳-۵۱۴-۵۱۵-۵۱۶-۵۱۷-۵۱۸-۵۱۹-۵۲۰-۵۲۱-۵۲۲-۵۲۳-۵۲۴-۵۲۵-۵۲۶-۵۲۷-۵۲۸-۵۲۹-۵۳۰-۵۳۱-۵۳۲-۵۳۳-۵۳۴-۵۳۵-۵۳۶-۵۳۷-۵۳۸-۵۳۹-۵۴۰-۵۴۱-۵۴۲-۵۴۳-۵۴۴-۵۴۵-۵۴۶-۵۴۷-۵۴۸-۵۴۹-۵۵۰-۵۵۱-۵۵۲-۵۵۳-۵۵۴-۵۵۵-۵۵۶-۵۵۷-۵۵۸-۵۵۹-۵۶۰-۵۶۱-۵۶۲-۵۶۳-۵۶۴-۵۶۵-۵۶۶-۵۶۷-۵۶۸-۵۶۹-۵۷۰-۵۷۱-۵۷۲-۵۷۳-۵۷۴-۵۷۵-۵۷۶-۵۷۷-۵۷۸-۵۷۹-۵۸۰-۵۸۱-۵۸۲-۵۸۳-۵۸۴-۵۸۵-۵۸۶-۵۸۷-۵۸۸-۵۸۹-۵۹۰-۵۹۱-۵۹۲-۵۹۳-۵۹۴-۵۹۵-۵۹۶-۵۹۷-۵۹۸-۵۹۹-۶۰۰-۶۰۱-۶۰۲-۶۰۳-۶۰۴-۶۰۵-۶۰۶-۶۰۷-۶۰۸-۶۰۹-۶۱۰-۶۱۱-۶۱۲-۶۱۳-۶۱۴-۶۱۵-۶۱۶-۶۱۷-۶۱۸-۶۱۹-۶۲۰-۶۲۱-۶۲۲-۶۲۳-۶۲۴-۶۲۵-۶۲۶-۶۲۷-۶۲۸-۶۲۹-۶۳۰-۶۳۱-۶۳۲-۶۳۳-۶۳۴-۶۳۵-۶۳۶-۶۳۷-۶۳۸-۶۳۹-۶۴۰-۶۴۱-۶۴۲-۶۴۳-۶۴۴-۶۴۵-۶۴۶-۶۴۷-۶۴۸-۶۴۹-۶۵۰-۶۵۱-۶۵۲-۶۵۳-۶۵۴-۶۵۵-۶۵۶-۶۵۷-۶۵۸-۶۵۹-۶۶۰-۶۶۱-۶۶۲-۶۶۳-۶۶۴-۶۶۵-۶۶۶-۶۶۷-۶۶۸-۶۶۹-۶۷۰-۶۷۱-۶۷۲-۶۷۳-۶۷۴-۶۷۵-۶۷۶-۶۷۷-۶۷۸-۶۷۹-۶۸۰-۶۸۱-۶۸۲-۶۸۳-۶۸۴-۶۸۵-۶۸۶-۶۸۷-۶۸۸-۶۸۹-۶۹۰-۶۹۱-۶۹۲-۶۹۳-۶۹۴-۶۹۵-۶۹۶-۶۹۷-۶۹۸-۶۹۹-۷۰۰-۷۰۱-۷۰۲-۷۰۳-۷۰۴-۷۰۵-۷۰۶-۷۰۷-۷۰۸-۷۰۹-۷۱۰-۷۱۱-۷۱۲-۷۱۳-۷۱۴-۷۱۵-۷۱۶-۷۱۷-۷۱۸-۷۱۹-۷۲۰-۷۲۱-۷۲۲-۷۲۳-۷۲۴-۷۲۵-۷۲۶-۷۲۷-۷۲۸-۷۲۹-۷۳۰-۷۳۱-۷۳۲-۷۳۳-۷۳۴-۷۳۵-۷۳۶-۷۳۷-۷۳۸-۷۳۹-۷۴۰-۷۴۱-۷۴۲-۷۴۳-۷۴۴-۷۴۵-۷۴۶-۷۴۷-۷۴۸-۷۴۹-۷۵۰-۷۵۱-۷۵۲-۷۵۳-۷۵۴-۷۵۵-۷۵۶-۷۵۷-۷۵۸-۷۵۹-۷۶۰-۷۶۱-۷۶۲-۷۶۳-۷۶۴-۷۶۵-۷۶۶-۷۶۷-۷۶۸-۷۶۹-۷۷۰-۷۷۱-۷۷۲-۷۷۳-۷۷۴-۷۷۵-۷۷۶-۷۷۷-۷۷۸-۷۷۹-۷۸۰-۷۸۱-۷۸۲-۷۸۳-۷۸۴-۷۸۵-۷۸۶-۷۸۷-۷۸۸-۷۸۹-۷۹۰-۷۹۱-۷۹۲-۷۹۳-۷۹۴-۷۹۵-۷۹۶-۷۹۷-۷۹۸-۷۹۹-۸۰۰-۸۰۱-۸۰۲-۸۰۳-۸۰۴-۸۰۵-۸۰۶-۸۰۷-۸۰۸-۸۰۹-۸۱۰-۸۱۱-۸۱۲-۸۱۳-۸۱۴-۸۱۵-۸۱۶-۸۱۷-۸۱۸-۸۱۹-۸۲۰-۸۲۱-۸۲۲-۸۲۳-۸۲۴-۸۲۵-۸۲۶-۸۲۷-۸۲۸-۸۲۹-۸۳۰-۸۳۱-۸۳۲-۸۳۳-۸۳۴-۸۳۵-۸۳۶-۸۳۷-۸۳۸-۸۳۹-۸۴۰-۸۴۱-۸۴۲-۸۴۳-۸۴۴-۸۴۵-۸۴۶-۸۴۷-۸۴۸-۸۴۹-۸۵۰-۸۵۱-۸۵۲-۸۵۳-۸۵۴-۸۵۵-۸۵۶-۸۵۷-۸۵۸-۸۵۹-۸۶۰-۸۶۱-۸۶۲-۸۶۳-۸۶۴-۸۶۵-۸۶۶-۸۶۷-۸۶۸-۸۶۹-۸۷۰-۸۷۱-۸۷۲-۸۷۳-۸۷۴-۸۷۵-۸۷۶-۸۷۷-۸۷۸-۸۷۹-۸۸۰-۸۸۱-۸۸۲-۸۸۳-۸۸۴-۸۸۵-۸۸۶-۸۸۷-۸۸۸-۸۸۹-۸۹۰-۸۹۱-۸۹۲-۸۹۳-۸۹۴-۸۹۵-۸۹۶-۸۹۷-۸۹۸-۸۹۹-۹۰۰-۹۰۱-۹۰۲-۹۰۳-۹۰۴-۹۰۵-۹۰۶-۹۰۷-۹۰۸-۹۰۹-۹۱۰-۹۱۱-۹۱۲-۹۱۳-۹۱۴-۹۱۵-۹۱۶-۹۱۷-۹۱۸-۹۱۹-۹۲۰-۹۲۱-۹۲۲-۹۲۳-۹۲۴-۹۲۵-۹۲۶-۹۲۷-۹۲۸-۹۲۹-۹۳۰-۹۳۱-۹۳۲-۹۳۳-۹۳۴-۹۳۵-۹۳۶-۹۳۷-۹۳۸-۹۳۹-۹۴۰-۹۴۱-۹۴۲-۹۴۳-۹۴۴-۹۴۵-۹۴۶-۹۴۷-۹۴۸-۹۴۹-۹۵۰-۹۵۱-۹۵۲-۹۵۳-۹۵۴-۹۵۵-۹۵۶-۹۵۷-۹۵۸-۹۵۹-۹۶۰-۹۶۱-۹۶۲-۹۶۳-۹۶۴-۹۶۵-۹۶۶-۹۶۷-۹۶۸-۹۶۹-۹۷۰-۹۷۱-۹۷۲-۹۷۳-۹۷۴-۹۷۵-۹۷۶-۹۷۷-۹۷۸-۹۷۹-۹۸۰-۹۸۱-۹۸۲-۹۸۳-۹۸۴-۹۸۵-۹۸۶-۹۸۷-۹۸۸-۹۸۹-۹۹۰-۹۹۱-۹۹۲-۹۹۳-۹۹۴-۹۹۵-۹۹۶-۹۹۷-۹۹۸-۹۹۹-۱۰۰۰	۱/۵	۱/۲۵	۱	۱
۴۰۳-۴۱۲-۴۱۳-۴۱۴-۴۱۵-۴۱۸	۱/۵	۱/۲۵	۱	۱

عوارض حق انتفاع از کاربری جدید طرح تفصیلی به شرح تبصره‌های ذیل وصول گردد:  
تبصره ۱: از املاک دارای سابقه در شهرداری که قصد انتفاع با کاربری جدید طرح تفصیلی را دارند معادل فرمول  $R = \%50 \cdot K \times P \times S$  در هنگام صدور پروانه عوارض اخذ گردد و درآمد حاصل از این تبصره صرف اجرای طرح تفصیلی گردد. همچنین در خصوص املاکی که مجوز نقل و انتقال با کاربری طرح تفصیلی توسط شهرداری صادر شده است مشمول تبصره فوق نمی‌گردند.

تبصره ۲: از املاک فاقد سابقه در شهرداری که قصد انتفاع با کاربری جدید طرح تفصیلی را دارند معادل فرمول  $R = \%70 \cdot K \times P \times S$  در هنگام نقل و انتقال و صدور پروانه عوارض اخذ گردد و درآمد حاصل از این تبصره صرف اجرای طرح تفصیلی گردد.  
در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهر همدان به موجب لایحه شماره ۱۳۹۷/۷/۲۸-۷۰/۱/۳۶۲۸۶۸ توضیح داده است که:

«ریاست محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با سلام و احترام

بازگشت به ابلاغیه واصله پرونده کلاسه ۹۶۰۱۱۵۱ به شماره بایگانی ۱۵۳۳۴ موضوع طرح دعوای حمید ابراهیمی از ندریانی به طرفیت شورای اسلامی شهر همدان، این شورا در مقام دفاع و اعتراض به ساختار استدلالات و استنادات مندرج در دادخواست ابرازی محضر عالی را به موارد ذیل ذکر معطوف می‌نماید:

۱- چنان که مستحضرید بر اساس قوانین و ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری کاربریهای اراضی و املاک بر اساس سرانه و جمعیت محلات و مناطق شهری توزیع و مشخص می‌شوند، از این رهگذر شهرداریها نیز مجری ایجاد کاربریهای عمومی در سطح شهر جهت ارائه خدمات به شهروندان هستند، بدین توضیح کاربریهای فضای سبز، بازگشایی معابر و شوارع، پارکینگ جزء کاربریهایی است که شهرداری رأساً و مباشرتاً موظف به تملک املاک جهت ایجاد این کاربریها و تأمین سرانه‌های مورد نیاز شهروندان می‌باشد و بر اساس مصوبه ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ و اصلاحیه ۱۳۶۶ شورای عالی و شهرسازی (ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی در طرحهای توسعه شهری) در جهت تأمین این سرانه‌ها املاکی که تغییر در سوابق ملکی و حقوق مکتسبه ایشان در طرح تفصیلی ایجاد می‌شود این تغییر باعث ارزش افزوده خواهد شد که باید ملحوظ نظر واقع گردد. در ارتباط با پرونده مانحن فیه که موید مسکونی بودن کاربری ملک می‌باشد اقتضاء دارد متعرض این مطالب شد که اولاً: چنان که مستحضرید کاربری مسکونی در مورد بنایی صدق می‌کند که برای سکنی باشد و یا پتانسیل آن را داشته باشد. ثانیاً: در کاربریهای مسکونی شبکه عبور و مرور محدودتری را دارد لیکن متعاقب پذیرش تبدیل آن به کاربری تجاری توسط مراجع قانونی، خود جاذب بازدیدها و باعث افزایش شبکه عبور و مرور و عملاً تولید ترافیک می‌گردد. لذا جهت تأمین سرانه‌های مورد نیاز از

جدول شماره ۲۷				
ردیف	تغییر کاربری از	K	ردیف	تغییر کاربری از
۱	عمومی به مسکونی	۲۵	۲۲	اداری به مختلط
۲	عمومی به تجاری	۵۰	۲۳	اداری به مسکونی
۳	عمومی به استثناء پارکینگ به عمومی دیگر	۱	۲۴	اداری به تجاری محلهای
۴	عمومی به مختلط	۴۰	۲۵	اداری به تجاری
۵	عمومی به صنعتی	۱۰	۲۶	فضای سبز به مختلط
۶	مسکونی به تجاری	۳۵	۲۷	فضای سبز به اداری
۷	مسکونی به اداری	۱۰	۲۸	فض

اقدام نموده و این موضوع حسب قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران به تایید مراجع قانونی و ذی مدخل رسیده است از آن مقام معظم صدور رأی بر رد دعوی مطروحه مورد استدعا می‌باشد.»

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۸/۴/۱۱ با حضور 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

نظر به اینکه وضع عوارض تغییر کاربری و اخذ بخشی از آن قبل از طرح در کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اخذ تعهد از متقاضی طبق آراء هیأت عمومی از جمله رأی شماره ۱۱۲۱ - ۱۳۹۴/۹/۲۴ مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی تشخیص و ابطال شده است، بنابراین مصوبه مورد اعتراض نیز به دلیل مذکور در رأی یاد شده مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده 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

معاون قضایی دیوان عدالت اداری - مرتضی علی اشراقی

قبیل بازگشایی معبر متناسب و نظایر آن مدیریت شهری مواجه با صرف هزینه‌های سنگین خواهد شد. بنابراین آنچه مسلم و مبرهن است لزوم وضع عوارض محلی برای تأمین هزینه‌های متعلقه به شرح فوق البیان را افاده می‌نماید.

نکته حائز اهمیت ۱: وفق ماده ۵ قانون محاسبات عمومی کشور و قانون فهرست نهادها و موسسات عمومی غیر دولتی، شهرداری نهاد عمومی غیردولتی است و حسب موارد درآمدی ششگانه مندرج در ماده ۲۹ آیین‌نامه مالی شهرداری بخش عمده درآمدهای خویش را بر اساس عوارض (محلی) مورد تصویب شورای اسلامی شهر تأمین می‌نماید. در این مقطع از کلام به عرض می‌رساند هزینه‌های شهری از قبیل نظیف و پاکسازی شهر، بازگشایی، تعریض و آسفالت معابر و شوارع و احداث تقاطع‌های غیر همسطح، پلهای عابر پیاده، ایجاد پارکها و فضای سبز شهری، تأمین اتوبوس و سایر وسایل حمل و نقل درون شهری، مدیریت بحران، زیباسازی شهر و امثالهم همه و همه جزء هزینه‌های شهرداری و مدیریت شهری است که هیچ‌گونه کمک و مساعدتی هر چند اندک از ناحیه دولت به شهرداریها صورت نمی‌پذیرد) بنا به مراتب فوق البیان به ضرس قاطع باید بیان داشت جهت ایجاد نوعی تسریع در ارائه خدمات شهری مطلوب و از سوی دیگر تأمین درآمدهای مورد نیاز شهرداری در راستای اجابت این خدمات، قانونگذار بر اساس اصل ۵۱ قانون اساسی با وضع قانون مالیات بر ارزش افزوده، شوراها را موظف به تصویب عوارض محلی نموده است.

شرح ماقوع موضوع:

در باب ارزش افزوده حاصله در خصوص ملک متنازع فیه که مطابق پروانه ساختمانی صادره واجد کاربری مسکونی می‌باشد (در نقشه تفصیلی طرح تدوین نیز مسکونی پیش‌بینی شده است) به عرض می‌رساند خواهان برای بهره‌گیری از سود و کسب درآمد افزون از ملک موصوف درخواست طرح درخواست تغییر کاربری را می‌دهد و به ازاء این تغییر کاربری، شهرداری همدان عملاً مکلف به تأمین هزینه‌های بیشتری جهت حمل و نقل عمومی، ایجاد پارکینگ عمومی و غیره می‌شود که عوارض و وجوهی جهت آن پیش‌بینی نشده است. لذا شورای اسلامی شهر همدان در کمال دقت نظر عوارضی را برای این نوع املاک پیش‌بینی نموده است که در صورت ابطال این مصوبات به وضوح شاهد خواهیم بود افراد زیادی با استفاده از این رأی علاوه بر تحصیل سود و منفعت قابل توجه برای ملک خود عملاً هزینه‌های متعددی را برای شهر و شهروندان ایجاد می‌کنند که در قبال آن هیچ هزینه‌ای را پرداخت نخواهند کرد، لذا در جهت عدالت اجتماعی تقاضای تدقیق و امعان نظر در رسیدگی و عدم ابطال این مصوبه را خواستار هستیم.

۲- با عنایت به مقدمه فوق‌البیان باید به عرض رساند شهرداریها پیش از ارسال پرونده با موضوع تغییر کاربری به کمیسیون ماده ۵ بر اساس فرمول پیش‌بینی شده و مصوب نسبت به محاسبه افزایش ارزش کاربری حاصله اقدام خواهند نمود شهرداریها به عنوان متولی امور شهر و تنها مرجع صالح به صدور پروانه ساختمانی موضوع انشاء حکم بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری و همچنین به عنوان عضو موثر در کمیسیون موصوف از حق پیشنهاد در جهت تغییر کاربری اراضی شهری و تجدیدنظر در آن برخوردار است بنابراین به ماده ۶۳ دفترچه تعرفه عوارض محلی مصوبه شورای اسلامی شهر همدان که مبین عوارض ناشی از افزایش ارزش کاربری املاک و اراضی است و نه تغییر کاربری هیچ گونه خدشه و ایرادی وارد نیست.

نکته حائز اهمیت ۲: شورای اسلامی شهر همدان مصوبه ای که دال بر تزییع حقوق شهروندان باشد تصویب ننموده است چرا که برابر مصوبه مبحوث عنه چنانچه مالک برابر طرح جامع و تفصیلی ملک وی دارای کاربری باشد که قصد احداث بنا مطابق آن کاربری را نداشته باشد با جلب نظر شهرداری و کمیسیون ماده ۵ می‌تواند نسبت به عدم استفاده از کاربری فعلی و استفاده از کاربری جدید اقدام نماید.

۳- چنان که مستحضرید به استناد بند (د) دادنامه‌های شماره ۳۶۷ الی ۳۸۱ - ۱۳۹۷/۲/۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، وضع عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری پس از صدور مجوز توسط کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ خلاف قانون و خارج از حدود و اختیارات شوراهای اسلامی شهر تشخیص داده نشده و قابل وصول می‌باشد. لذا هیأت مزبور در آخرین اراده صراحتاً وضع عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری (موضوع پرونده مطروحه) پس از صدور مجوز توسط کمیسیون ماده ۵ را صواب و منطبق با قانون اعلام کرده است.

النهاییه با عنایت به اینکه شهرداری همدان هیچ‌گونه الزامی به تغییر کاربری اراضی علی‌الخصوص ملک متنازع فیه نداشته است و در مانحن فیه، در حیطه اختیارات قانونی