

۱۳۹۸/۱۰/۲۵

شماره ۹۶۰۰۹۳۹

بسمه تعالی

جناب آقای اکبرپور

رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران  
یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه  
۹۸۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۱۲۸۰۲ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۳ با موضوع: «ابطال تعرفه شماره ۲۲۸ - ۹۵  
صرفاً در قسمت V در خصوص عوارض تمدید پروانه ساختمان مصوب شورای اسلامی  
شهر شاهین شهر» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می گردد.  
مدیرکل هیأت عمومی و هیأت های تخصصی دیوان عدالت اداری - مهدی دربین

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۸/۱۰/۳ شماره دادنامه: ۲۸۰۲ شماره پرونده: ۹۶۰۰۹۳۹

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: شرکت پالایش نفت اصفهان با وکالت خانم فرشته احمدی نیا و آقای حسین

همت کار

موضوع شکایت و خواسته: ابطال تعرفه شماره ۲۲۸ - ۹۵ در مورد عوارض

تمدید پروانه ساختمانی

گردش کار: شرکت پالایش نفت اصفهان با وکالت خانم فرشته احمدی نیا و آقای  
حسین همت کار به موجب دادخواستی ابطال تعرفه شماره ۲۲۸ - ۹۵ در مورد عوارض  
تمدید پروانه ساختمانی و ابطال بندهای ۱ و ۲ از تعرفه ۹۵ - ۱۰۱ در مورد وصول  
عوارض در خارج از حریم شهر را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته به طور خلاصه  
اعلام کرده است که:

«مصوبات مورد شکایت به جهات گوناگون مغایر با قوانین و آیین‌نامه‌های اجرایی و آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری می‌باشد. اولاً: با آراء شماره ۴۰۸ - ۱۳۹۶/۵/۳ و ۵۱۵ - ۱۳۸۳/۱۰/۱۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری که وضع عوارض تمدید پروانه را بر خلاف تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و خارج از اختیار اعلام نموده مغایرت دارند. ثانیاً: مطابق بندهای ۱۶ و ۲۶ ماده ۷۱ و ۷۷ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی شهر تصویب و برقراری عوارض توسط شورای شهر را منوط به در نظر گرفتن سیاست‌های عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می‌گردد نموده است. ثالثاً: مطابق آیین‌نامه نحوه وضع و وصول عوارض توسط شورای اسلامی شهر و مواد ۳ و ۱۴ آن اعلام شده که عوارض از واحدهای صنعتی، تولیدی و خدماتی مستقر در محدوده قانونی شهر قابل وصول است. همچنین اخذ عوارض به نرخ روز موضوع بندهای ۴ و ۱۷ تعرفه ۹۵ - ۱۰۱ و بند ۱۰، ۲۲۸ - ۹۵ حتی در مواردی که از سوی کمیسیون ماده ۷۷ رسیدگی گردیده برخلاف اصل عطف به ما سبق نشدن قوانین و مقررات است همین طور اختیار جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی توسط شهرداری که در بند ۱۱ مصوبه ۲۲۸ - ۹۵ پیش‌بینی شده مغایر با وظایف و اختیارات شهرداری و مواد ۷۰ و ۷۱ قانون تشکیلات و وظایف شوراهای اسلامی می‌باشد.»

متن مقرر مورد اعتراض به شرح زیر است:

«تعرفه ۲۲۸ - ۹۵ - شهرداری شاهین شهر - موضوع تعرفه: عوارض تمدید پروانه

ساختمان جهت هر متر مربع

معادله محاسبه عوارض: به شرح جدول زیر می‌باشد.

ردیف	زمان تمدید براساس سال پروانه	مسکونی و آپارتمانی		خدماتی و اداری		تجاری و صنعتی		سایر کاربریها	
		U نوع	V نوع	U نوع	V نوع	U نوع	V نوع	U نوع	V نوع
۱	سال چهارم	T=۰/۹A	T=۰/۶A	T=۱/۸A	T=۱/۲A	T=۳/۲A	T=۲/۶A	T=۰/۹A	T=۱/۸A
۲	سال پنجم	T=۰/۸A	T=۱/۱A	T=۱/۸A	T=۲/۵A	T=۶/۵A	T=۵A	T=۱/۳A	T=۱/۷A

توضیحات محاسبه عوارض:

۱- منظور از نوع V املاکی است که در موقع تمدید، ساختمان احداث شده یا در حال احداث باشد و منظور از نوع U املاکی است که در موقع تمدید، هیچگونه ساختمان بر اساس پروانه صادره احداث نشده باشد. ضمناً مهلت پروانه ساختمان حداکثر ۳ سال و تا ۲ سال بعد از آن قابل تمدید می‌باشد.

۲- منظور از سال مندرج در این تعرفه، سال پروانه ساختمان می‌باشد که از تاریخ ثبت پروانه در شهرداری شروع شده و به ازاء هر یک سال بعد از آن سال پروانه خواهد بود.

۳- کلیه مالکین املاک موظف می‌باشند قبل از اتمام سال سوم برای سال چهارم برای سال پنجم به شهرداری مراجعه و نسبت به تمدید پروانه ساختمان تا قبل از صدور پایان کار اقدام نمایند و در صورت عدم مراجعه، بایستی عوارض سال چهارم و پنجم را به‌صورت مجزا و بر مبنای ۱/۲ برابر پرداخت نمایند.

۴- شهرداری فقط نسبت به تمدید پروانه ساختمان به مدت باقی مانده سال پروانه اقدام خواهد نمود.

۵- اخذ عوارض این تعرفه و تمدید پروانه ساختمان پس از ۵ سال از تاریخ صدور پروانه، مشروط به تأیید واحد شهرسازی و عدم تغییر در نقشه‌ها و پرداخت مابه‌التفاوت بهای عوارض فقط صدور پروانه به قیمت روز و کسر مبالغ پرداختی قبل و تمدید آن در مدت زمان تعیین شده توسط واحد شهرسازی بلامانع خواهد بود. ولیکن در صورت تغییر در نقشه‌ها عوارض تمدید بر مبنای ۱/۵ برابر محاسبه و اخذ خواهد شد.

۶- در صورتی که پروانه ساختمان فاقد اعتبار و باطل گردد، جهت درخواست جدید، عوارض و بهای خدمات به قیمت و تعرفه زمان یوم الاداء محاسبه و فقط مبالغ پرداختی قبل از مبالغ محاسبه شده جدید کسر و الباقی آن به حساب شهرداری واریز خواهد شد. ضمناً برای این گونه املاک فقط عوارض و بهای خدمات مرحله دوم پروانه محاسبه و مبالغ پرداختی قبل که مربوط به مرحله اول می‌باشد کسر و باقیمانده مبالغ پرداختی قبل لحاظ خواهد گردید.

۷- تغییر در مترائ ملک و یا وضعیت داخلی آن ربطی به عوارض تمدید نداشته و عوارض تمدید در زمان خود قابل وصول می‌باشد.

۸- اصلاح و تغییر در پروانه ساختمان ارتباطی به تمدید پروانه نداشته و مالکین این گونه املاک موظف می‌باشند که نسبت به تمدید پروانه ساختمان خود از زمان صدور پروانه اولیه اقدام نموده و مترائ اولیه پروانه را در زمان مقرر به اتمام رسانده و مترائ اصلاح پروانه را در زمان اعتبار اصلاح پروانه که به صورت مجزا معادل پروانه می‌باشد به اتمام رسانند در غیراین صورت مشمول عوارض این تعرفه برای هر مرحله به صورت جدا خواهند بود.

۹- در صورتی که بر طبق حکم قانونی مراجع قضایی، احداث ساختمان به تعویق

افتد، مدت زمان مذکور جزء ساخت و ساز پروانه و یا اصلاح پروانه نخواهد بود.

۱۰- در صورتی که پس از درخواست کتبی و ثبت شده پایان کار توسط متقاضی، صدور پایان کار صرفاً به علت اطاله امور اداری (به غیر از طرح موضوع در کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری) به طول انجامد، عوارض تمدید پروانه تا زمان درخواست مذکور محاسبه و به قیمت و تعرفه زمان یوم الاداء اخذ خواهد شد. این زمان حداکثر ۴ ماه بعد از درخواست مذکور بوده و پس از آن عوارض تمدید پروانه طبق ضوابط این تعرفه برای مدت زمان پس از این ۴ ماه به تعرفه و قیمت زمان یوم الاداء محاسبه و وصول خواهد شد.

۱۱- در صورتی که مالکین در موقع مقرر جهت تمدید پروانه ساختمان اعم از اولیه یا اصلاح پروانه مراجعه نمایند، شهرداری می‌تواند جهت الزام مالک به تمدید پروانه ساختمان رأساً مراجعه و از ادامه عملیات ساختمانی، ساختمان مذکور که پروانه آن فاقد اعتبارات است جلوگیری به عمل آورده و هم زمان عوارض قانونی تمدید را مطالبه و برابر مقررات وصول نماید.»

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شاهین شهر و شهرداری شاهین شهر به موجب لوایح شماره ۳۳۱۲/ش - ۱۳۹۶/۱۱/۲۶ و ۹۶/۳۱۲۰۲/ص - ۱۳۹۶/۱۱/۲۸ با متن مشابه به طور خلاصه توضیح داده‌اند که:

«اولاً: رأی وحدت رویه ۴۰۸ - ۱۳۹۶/۵/۳ دلالت بر پذیرش عوارض تمدید دارد نه رد آن و صرفاً در مورد نحوه دریافت آن مورد توجه شعبه ۱۴ دیوان عدالت اداری قرار نگرفته است. ثانیاً: با صدور دادنامه ۴۰۸ - ۱۳۹۶/۵/۳ هیأت عمومی موجبی برای استناد به دادنامه ۵۱۵ - ۱۳۸۳/۱۰/۱۳ که مقدم الصدور بوده وجود ندارد. ثالثاً: با توجه به انجام تشریفات قانونی طبق بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای ایراد مطروحه از سوی شاکی مبنی بر عدم تنفیذ ولی امر فاقد وجاهت قانونی است. رابعاً: آیین‌نامه نحوه وضع و وصول عوارض مصوب سال ۱۳۷۸ به موجب قانون موسوم به تجمیع عوارض مصوب سال ۱۳۸۱ لغو گردیده است خامساً: بر اساس بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراهای تبصره ۱ ماده ۵ قانون تجمیع، عوارض عوارض در محدوده و حریم توسط شوراهای تصویب می‌گردد. در مورد یوم الاداء بودن عوارض نیز آراء کمیسیون ماده ۷۷ قطعی و لازم‌الاجرا بوده و هیچ‌گونه مابه‌التفاوتی را شامل نمی‌گردد. همچنین بند ۱۰ تعرفه ۲۲۸ - ۹۵ اساساً به نفع متقاضیان بوده چرا که عوارض پایان کار را بر مبنای زمان درخواست پایان کار محاسبه و اعلام نموده نه بر اساس زمان صدور گواهی پایان کار.»

در اجرای ماده ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۹۳۲ پرونده به هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری ارجاع می‌شود و هیأت مذکور به موجب دادنامه شماره ۱۰۵۱۳ - ۹۰۶۰۹۹۷۰۹۸ - ۱۳۹۸/۸/۱۲، بندهای ۱ و ۲ از تعرفه شماره ۹۵ - ۱۰۱ تحت عنوان مبنای و ضوابط مورد استفاده در تعرفه درآمد شهرداری شاهین شهر مصوب شورای اسلامی شهر شاهین شهر را قابل ابطال تشخیص نداد و رأی به رد شکایت صادر کرد. رأی مذکور به علت عدم اعتراض از سوی رئیس دیوان عدالت اداری و یا ده نفر از قضات دیوان قطعیت یافت.

رسیدگی به ابطال تعرفه شماره ۲۲۸ - ۹۵ در مورد عوارض تمدید پروانه ساختمانی در دستور کار هیأت عمومی قرار گرفت.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۳ 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

طبق تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون عمران، نوسازی و شهری مصوب ۱۳۴۷ در پروانه‌های ساختمانی که از طرف شهرداریها صادر می‌شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان‌سازی ضروری است قید گردد و کسانی که در میدان‌ها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان‌سازی می‌کنند باید ظرف مدت مقرر در پروانه‌ها ساختمان خود را به اتمام برسانند و در صورتی که تا دو سال بعد از مدتی که برای اتمام بنا در پروانه قید شده باز هم ناتمام بگذارند عوارض مقرر در این قانون به دو برابر افزایش یافته و از آن به بعد نیز اگر ساختمان همچنان ناتمام باقی بماند برای هر دو سالی که بگذرد، عوارض به دو برابر مآخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به ۴ درصد بالغ گردد. اینیه ناتمام که از طرف مقامات قضایی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود) و با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض تمدید پروانه ساختمانی در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و ابطال گردیده‌اند، بنابراین تعرفه شماره ۲۲۸ - ۹۵ صرفاً در قسمت ۷ تحت عنوان عوارض تمدید پروانه ساختمان جهت هر مترمربع مصوب شورای اسلامی شهر شاهین شهر به دلائل مندرج در رأی شماره ۳۰۸ - ۱۳۹۷/۲/۱۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود. در قسمت ۸ مصوبه با قانون مغایرت ندارد و ابطال نشد.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدکاظم بهرامی