



# گروه حقوقی برهان

بسم الله الرحمن الرحيم

شماره دادنامه: ۷۵۳

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۵/۹/۳۰

کلاس پرونده: ۶۲۵/۹۵

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای آرش جواهری مرادی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال تبصره ۱۱ ماده ۴۳ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر همدان در سال ۱۳۹۵ در خصوص وضع عوارض تفکیک اراضی و ساختمان

گردش کار: به موجب تبصره ۱۱ ماده ۴۳ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر همدان در سال ۱۳۹۵ در خصوص وضع عوارض تفکیک مقرر شده است که:

عوارض بر تفکیک اراضی و ساختمان

کد: ۰۱۰۲۰۰۴

ماده ۴۳

هنگام تفکیک یا تشکیل پرونده در شهرداری برای کلیه اراضی و عرصه های دارای مستحقات یا بدون مستحقات (به استثناء باغات) با مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع واقع در محدوده و حریم مصوب شهر عوارض به شرح ضرایب مندرج در جدول شماره ۱۷ و تبصره های بعدی آن محاسبه و وصول گردد.

۱- اعیانی مسکونی

به ازاء هر تعداد واحد مازاد بر پروانه پس از تایید شهرسازی P2 در مساحت واحد بزرگتر یا واحدهای تفکیک شده جدید وصول گردد.

عوارض تفکیک طبقاتی آن دسته از املاکی که دارای پروانه ساختمانی است و گواهی عدم خلاف و گواهی استحکام بنا دریافت کرده و دارای اسناد مشاعی می باشند با فرمول PS 5 محاسبه گردد (مشروط به رعایت بندهای ماده ۵۶ در خصوص عوارض پارکینگ)

۲- اعیانی صنعتی و سایر (به استثناء تجاری و مسکونی)

۲ قطعه pa8

۳ قطعه و بیشتر pa 12

۳/۱- عرصه تا ۵۰۰ مترمربع تجاری، اداری و صنعتی و ...

(sxp12) - (1sxp50۲)

۳/۲- عرصه مسکونی T 500 مترمربع

sxp12) - (1sxp40)=R۲)

۴- اعیانی تجاری

تفکیک اعیانی به دو باب (مغازه) و بیشتر T×P×S

۵- اعیانی اداری خصوصی

تفکیک اعیانی به دو باب و بیشتر P×S×۲۵

ارزش منطقه ای عرصه = P

مساحت کل = S

خالص مساحت کاربریهای انتفاعی شامل تجاری، مسکونی و ... = S۱

مساحت کاربریهای عمومی و معابر در صورت واگذاری به شهرداری =  $S_2$

۳۵ در طبقه همکف

T= 30 در طبقه اول

۲۰ طبقه دوم به بالا

تبصره ۱۱: جهت سابقه دار نمودن املاک عادی تا پانصد مترمربع و آنهایی که بر اساس مواد ۱۴۷، ۲۱ و ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک تفکیک شده و در شهرداری فاقد سابقه عرصه و اعیان هستند PS 42 محاسبه و وصول گردد و سپس جهت تشکیل پرونده اقدام شود. چنانچه بعداً همان پلاک مجدد تفکیک شود نیز به ازای هر بار تفکیک PS 42 محاسبه و وصول گردد.

۱- در تفکیک های غیر مسکونی (اداری و تجاری و سایر کاربریها) صرفاً از جدول شماره ۱۷ حسب نوع کاربری استفاده گردد.  
۲- در تفکیک املاک قدیمی که قصد دارند از سوی اداره راه و شهرسازی نسبت به دریافت اسناد عرصه و اعیان اقدام نمایند چنانچه در شهرداری دارای سابقه عرصه و اعیان باشد و عوارض تفکیک پرداخت نکرده باشند، عوارض تفکیک با فرمول  $p \times s \times 5$  وصول گردد و در صورت تفکیک مجدد مشمول تعرفه روز می گردد.

۳- املاکی که دارای سند موضوع ماده ۱۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک هستند و در شهرداری دارای سابقه عرصه و اعیان و انتقال باشند عوارض تفکیک آنها در صورت وصول نشدن در زمان اولین انتقال به قیمت منطقه ای سال انتقال و تعرفه روز محاسبه و وصول گردد.

۴- جهت عوارض تفکیک املاک صنعتی و تجاری که از طریق ماده ۱۴۷ تفکیک و یا اسناد دریافت نموده اند مشروط بر اینکه در ید مالک اولیه باشد به ترتیب با ضریب  $1/2$  و  $1/6$  برابر ضرایب جدول شماره ۱۷ حسب نوع کاربری محاسبه و وصول گردد. در غیر این صورت طبق ماده ۱۰۱ اصلاحیه قانون شهرداری عمل شود.

۲- آقای آرش جواهری مرادی به موجب دادخواستی اعلام کرده است که در تصویب مصوبه یاد شده مفاد رأی شماره ۴۹۲-۸۹/۱۱/۴ هیأت عمومی رعایت نشده است.

۳- رأی مذکور هیأت عمومی، ناظر بر ابطال مصوبه شورای اسلامی شهر خمین در خصوص وضع عوارض تفکیک می باشد و شاکه به لحاظ صدور رأی مذکور هیأت عمومی، ابطال مصوبه مورد شکایت را در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری، درخواست کرده است.

۴- متن رأی شماره ۴۹۲-۸۹/۱۱/۴ هیأت عمومی به شرح ذیل است:

" 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

معارض عنه 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 می گردد.

۵- رئیس دیوان عدالت اداری پس از ملاحظه نظریه مشاوران خود مبنی بر این که مصوبه مورد اعتراض با رأی مذکور هیأت عمومی مغایر است، با اعمال ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری در خصوص موضوع موافقت می کند.

### 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 همدان 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 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 قانون مذکور و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب کننده در هیأت عمومی مطرح می نماید.» نظر به اینکه در رأی شماره ۴۹۲-۱۱/۴-۱۳۸۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری بندهای ۱ و ۶ تعرفه شماره ۸ مصوبه شورای اسلامی شهر خمین در خصوص اخذ عوارض تفکیک یا افزاز املاک به لحاظ مغایرت با قانون ابطال شده است و شورای اسلامی شهر همدان در تصویب تبصره ۱۱ ماده ۴۳ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۵ شهرداری همدان بدون رعایت مفاد رأی مذکور عوارض بر تفکیک اراضی و ساختمان وضع کرده است، بنابراین تبصره ۱۱ ماده ۴۳ تعرفه مذکور با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ و ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می شود./

محمد کاظم بهرامی

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری