



تاریخ دادنامه: ۱۳۹۶/۲/۱۲

شماره دادنامه: ۸۶

کلاس پرونده: ۹۴/۵۱۴

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای عادل فلاح زاده به وکالت از آقای حسین حیدری

موضوع شکایت و خواسته: ابطال تبصره ۳ ماده ۵ و تبصره های ۱ و ۲ ماده ۳۴ تعرفه عوارض شهرداری همدان در سال ۱۳۹۳ مصوب شورای اسلامی شهر همدان.

گردش کار: آقای عادل فلاح زاده به وکالت از آقای حسین حیدری به موجب دادخواستی ابطال تبصره ۳ ماده ۵ و تبصره های ۱ و ۲ ماده ۳۴ تعرفه عوارض شهرداری همدان در سال ۱۳۹۳ مصوب شورای اسلامی شهر همدان را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

« احتراماً، در اعتراض به قسمتی از مصوبه شورای اسلامی شهر همدان تحت عنوان تعرفه عوارض سال ۱۳۹۳ موضوع تبصره ۳ ماده ۵ و تبصره های ۱ و ۲ ماده ۳۴ دایر بر اخذ عوارض و بهای خدمات خارج از چارچوب قانون به استحضار میرساند: الف: حسب تبصره ۳ ماده ۵ افرادی که از واحدهای مسکونی به صورت اداری خصوصی استفاده می کنند دو برابر جدول شماره ۵ بابت بهره برداری از واحدهای مورد نظر محاسبه و وصول گردد...»

ب: تبصره ۱ و ۲ ماده ۳۴ که ماحصل آن اخذ بهای خدمات و عوارض حق بهره برداری بابت املاک فاقد سابقه تجاری یا پارکینگ تا زمان تعیین تکلیف از سوی مراجع ذیربط است. این در حالی است که: هر دو موضوع فوق در قالب تخلفات ساختمانی بوده و به موجب ماده صد قانون شهرداری ها و تبصره های آن مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی از جمله کاربری غیرمجاز یا خلاف پروانه چه در حالت اداری (موضوع تبصره ماده ۵ مصوبه معترض عنه) و چه در حالت تجاری (تبصره های ۱ و ۲ ماده ۳۴ مصوبه مذکور) کمیسیون های ماده صد می باشد که واجد ضمانت اجرای خاص قانونی بوده که حسب مورد و تطابق با هر یک از تبصره ها حکم به تعطیلی یا پلمپ، تخریب یا اخذ جریمه در صورت بقاء حالت مذکور صادر خواهد شد. لذا وضع قانون و تعرفه عوارض علیحده از سوی شورای اسلامی شهر همدان که اصولاً خارج از صلاحیت شوراها نیز می باشد در تضاد با این ماده می باشد چه اینکه با لحاظ تکلیف مقرر در ماده صد در خصوص جلوگیری از کاربری خلاف پروانه



گروه حقوقی برهان

از طریق ضمانت اجراهای تعیین شده بقاء این گونه واحدها با ذهنیت اخذ عوارض مضاعف خلاف مفاد و فلسفه تصویب ماده صد و تشکیل کمیسیون‌های مربوطه آن می باشد همچنین اخذ هر گونه عوارض بهای خدمات با وصف مذکور اصولاً نقض غرض بوده و صرف نظر از اینکه شهرداری چه نوع خدماتی می تواند به واحد کسبی غیرمجاز بدهد تا در قبال آن بهای خدمات اخذ کند تحصیل و وصول هر گونه وجهی در این خصوص نوعی تأیید ضمنی کاربری مغایر و جوازی است بر بقاء و ادامه کار و ایجاد نوعی حق مکتسبه بر آنها است در این راستا شهرداری همدان با ارسال اخطاریه های پیوست که نمونه هایی از آن تقدیم میشود در صدر اخذ عوارض بر این پایه از مالکین متعدد از جمله موکل بر آمده است که این امر علاوه بر غیرقانونی بودن و خروج از صلاحیت شوراها موجب تحمیل و ورود ضرر و زیان عمده به موکل و سایر شهروندان است و اخذ وجوهی است که مجموع آن رقمی غیرقابل تصور و واجد آثار و تبعات غیرقابل جبران می باشد. بر این اساس بدو تقاضای صدور دستور موقت مبنی بر توقف عملیات اجرایی و سپس ابطال مصوبه معترضه مورد استدعاست. « متن تبصره های مورد اعتراض به قرار زیر است:

ماده ۵ ناظر بر عوارض زیربنای واحدهای اداری و خصوصی است که تبصره ۳ آن به قرار زیر می باشد: «تبصره ۳: افرادی که از واحدهای مسکونی به صورت اداری خصوصی استفاده میکنند دو برابر جدول شماره ۵ بابت بهره برداری از واحد مورد نظر محاسبه و وصول گردد. ضمناً عوارض سالیانه طبق تعرفه محاسبه و وصول خواهد شد. بدیهی است وصول حق بهره برداری هیچ گونه حقی از نظر تغییر کاربری برای مودی ایجاد نخواهد کرد. مشروط به عدم مغایرت با ذیل تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها و در طول مدت بهره برداری قابل وصول است.»

متن ماده ۳۴ و تبصره های ۲ و ۱ آن به قرار زیر است:

«تعرفه مصوب عوارض سال ۱۳۹۳ شهرداری همدان

ماده ۳۴ در خصوص فعالیت آن دسته از املاکی که فاقد سابقه تجاری هستند و در کاربری غیرمجاز قرار دارند چنانچه در مسیر نباشد معادل ۵ps و چنانچه در مسیر باشد معادل ۷ps به عنوان بهای خدمات بهره برداری تا زمان تعیین و تکلیف از سوی مراجع ذیربط از مالک به صورت سالیانه به علاوه بهای خدمات پسماند دریافت گردد. ضمناً پرداخت این وجوه سابقهای محسوب نشده و هیچ گونه حقی برای مودی ایجاد نمی کند.

۱- جهت محاسبه عوارض کسب املاکی که دارای پروانه در کاربری مجاز و فاقد پایانکار هستند. در صورتی که واحد مذکور مطابق نقشه و پروانه صادره از شهرداری ساخته شده باشد عوارض سالیانه و سایر عوارض مطابق ۱۳۰٪ تعرفه محاسبه و وصول گردد.

تبصره ۱: در صورتی که واحد مذکور بر خلاف نقشه و پروانه ساخته شده باشد تا زمان تعیین و تکلیف از سوی مراجع ذیربط معادل ۵ps به عنوان بهای خدمات بهره برداری از ملک دارای تخلف دریافت گردد.



گروه حقوقی برهان

تبصره ۲: املاک فاقد سابقه تجاری بندهای ۱ و ۲ یا املاکی که طبق پروانه پارکینگ مورد نیاز را تأمین نکرده‌اند تا زمان تعیین تکلیف از سوی مراجع قانونی و تسویه با شهرداری عوارض حق بهره برداری از معبر به عنوان پارکینگ، به ازای هر پارکینگ تأمین نشده سالیانه برای املاک واقع در رینگ اول ۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و رینگ دوم ۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال و رینگ سوم ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال و املاک خارج از رینگ و داخل محدوده ۲/۵۰۰/۰۰۰ ریال محاسبه و وصول گردد. ضمناً در صورت تأمین پارکینگ عوارض مذکور لغو میگردد و در مورد واحدهای موضوع تبصره ۱ بند ۳ معادل ۲ برابر عوارض مندرج در این تبصره اخذ شود.

تبصره ۳: در صورت تأمین پارکینگ عوارض مذکور لغو میگردد.»

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهر همدان به موجب لایحه شماره ۳۶۳۶۷۶/۱/۷۰ - ۲۵/۷/۱۳۹۴ توضیح داده است که:

«مدیر محترم دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

موضوع: جوابیه دیوان (آقای حسین حیدری)

با سلام:

احتراماً بازگشت به اخطاریه پرونده کلاسه ۹۴/۵۱۴ به شماره پرونده ۹۴۰۹۹۸۰۹۹۰۵۸۰۰۲۶ - ۲۵/۵/۱۳۹۴ راجع به دادخواست آقای حسین حیدری با وکالت آقای عادل فلاح زاده مراتب بی اساسی دادخواست به استحضار میرسد:

۱- تصویر وکیل از عدم امکان وصول عوارض بهای احداثی جدای از تأسیس ماده ۱۰۰ قانون شهرداری کاملاً اشتباه می باشد چرا که آراء کمیسیون ماده صد هم شامل تخریب، هم جریمه و هم در مواردی پلمپ می باشد حال چنانچه رأی کمیسیون ماده صد به علت تخلفات ساختمانی دایر بر جریمه متخلف علاوه بر پرداخت جریمه به جهت ابقاء میزان احداثی مازاد بر پروانه مکلف به پرداخت عوارض مربوطه می باشد و این امر هیچ تضادی با محکومیت صادره از کمیسیون ماده صد (در غیراز موارد حکم به تخریب) ندارد به بیان دیگر شان و مقام کمیسیون ماده ۷۷ که در مقام رفع اختلاف فیما بین مودی و شهرداری است با کمیسیون ماده صد که در موارد خاص تخلفات ساختمانی تأسیس گردیده‌اند از هم جدا و مستقل میباشند. همان گونه که شاکی هم به پیوست مدارک منضم کرده‌اند عوارض متعلقه بابت زیربنای مورد بهره برداری است و بر خلاف اظهارات شاکی به معنای جواز تغییر کاربری نمی باشد اتفاقاً وضع عوارض خاص بر موضوع مورد اعتراض مادامی که تغییر کاربری به صورت قانونی انجام نپذیرد امری منطقی است در غیراین صورت شاهد افزایش تخلفات این چنینی خواهیم بود.



۲- نکته قابل تامل در دادخواست آن است که هویت و ذینفعی شخص خواهان نامعلوم و اسناد منضم به دادخواست مربوط به اشخاص خارج از اصحاب این پرونده و بی ارتباط با موضوع میباشند. علی ایحال نظر به مراتب اخیر تقاضای رد دعوی شاکی را مینماید.»

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

در تاریخ ۱۳۹۶/۲/۱۲ 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

الف - هر چند مطابق بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات بعدی، تصویب نرخ خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمانهای وابسته به آن با رعایت آییننامه مالی و معاملاتی شهرداریها از جمله وظایف شورای اسلامی شهر می باشد، اما نظر به این که تعیین نرخ خدمات منوط به انجام خدمتی از سوی شهرداری است و در خصوص احداث بنا بر خلاف نقشه و پروانه ساختمان و نیز عدم تأمین پارکینگ طبق پروانه تا زمان تعیین تکلیف از سوی مراجع ذی ربط قانونی شهرداری خدمت مستقیمی ارائه نمی کند تا استحقاق دریافت بهای آن را داشته باشد، بنابراین تبصره های ۱ و ۲ ماده ۳۴ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۳ شورای اسلامی شهر همدان که در خصوص موارد مذکور بهای خدمات بهره برداری تعیین کرده است خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب تشخیص میشود و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال میشود.

ب - به موجب ماده ۵ اصلاحی قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب سال ۱۳۵۱، بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به عهده کمیسیون مقرر در ماده ۵ قانون مذکور محول شده است. مطابق شق ۳ ماده ۱ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب سال ۱۳۵۳ طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهری و نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر، موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها تهیه و تنظیم میشود و بر اساس تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴، شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تعیین شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب و پیشه و یا تجارت دایر شود، شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر



گروه حقوقی برهان

در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ این قانون مطرح مینماید تا در صورت احراز تخلف مالک یا مستاجر، توسط کمیسیون با رعایت سایر شرایط در مورد تعطیلی محل کسب و پیشه یا تجارت اتخاذ تصمیم شود. با عنایت به تاکیدات قانونگذار در رعایت طرح تفصیلی و پروانه ساختمانی که بر این اساس صادر میشود، تبصره ۳ ماده ۵ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۳ مصوب شورای اسلامی شهر همدان که در آن به محاسبه و وصول مبلغی تحت عنوان بهره برداری از واحدهای مسکونی که به صورت اداری، خصوصی استفاده میکنند خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر همدان تشخیص و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال میشود.

معاون قضایی دیوان عدالت اداری - رحیم باقریزاری