



هیأت تخصصی عمران ، شهرسازی و اسناد

* شماره پرونده : هـ ع / ۹۵ / ۱۳۴۸ و ۱۳۶۰ / ۹۵

دادنامه : ۹۷۰۹۹۷۰۹۰۶۰۰۲۳۱

تاریخ : ۹۷/۱/۲۹

* شاکی : آقای پرویز پرویزی با وکالت آقای محمد فرضی

* طرف شکایت : شورای اسلامی شهر تبریز

* موضوع شکایت و خواسته : ابطال مواد ۱۰ ، ۱۷ و ۱۸ سال ۹۴ و ماده ۲۳ سال ۹۵ (عوارض زیربنا ، پیش آمدگی در معابر ، ابقاء اعیانی ها و مشرفیت)

* متن مقررہ مورد شکایت

ماده ۱۰- عوارض زیربنای پروانه ساختمانی در کاربری مربوطه : (سال ۹۴)

الف - عوارض زیربنای مسکونی :

عوارض صدور پروانه های ساختمانی مسکونی براساس دفترچه ارزش معاملاتی روز موضوع تبصره (۱) ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن به شرح زیر تعیین می گردد.

جدول شماره (یک) عوارض صدور پروانه ساختمانی (خانه مسکونی تک واحدی) تا ۱۰۰۰ متر مربع زیربنا سطح بنا ، یک واحد مسکونی (متر مربع) عوارض مساحت هر متر مربع حداقل عوارض هر متر مربع (ریال)

تا ۱۰۰ ۲۰٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی ۲۰۰۰

تا ۱۵۰ ۲۵٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی ۵۰۰۰

تا ۲۰۰ ۴۰٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی ۸۰۰۰

تا ۳۰۰ ۵۰٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی ۱۰۰۰۰

تا ۴۰۰ ۷۵٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی ۱۲۰۰۰

تا ۵۰۰ ۱۰۰٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی ۱۴۰۰۰

تا ۶۰۰ ۱۳۰٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی ۱۵۰۰۰

تا ۱۰۰۰ ۱۵۰٪ قیمت ارزش معاملاتی اراضی ۲۰۰۰۰

ماده ۱۷ - عوارض پیش آمدگی در معابر (سال ۹۴)

عوارض پیش آمدگی (بالکن و تراس اعم از روباز یا روپوشیده) مطابق با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و مشرف به معابر به ازای هر متر مربع به صورت زیر محاسبه خواهد شد :

برای بالکن های روپوشیده به شارع در طبقه اول P ۲۵ در سایر طبقات P ۲۰ و بالکن های روباز و دو طرف بسته مشرف به شارع P ۱۰ (علاوه بر عوارض موضوع ماده ۱۰ این تعرفه) اخذ خواهد شد.

ماده ۱۸ - عوارض ابقاء اعیانی ها (سال ۹۴)

۱- مسکونی

بناهایی که بدون اخذ پروانه ساختمانی و یا مازاد بر مجوزهای احداث صادره ، ساخته می شوند و همچنین هرگونه تبدیل و تغییراتی که نسبت به مجوزهای مربوطه صورت گرفته و مطابق آراء کمیسیون های ماده ۱۰۰ حکم ابقاء آنها با تعیین



جریمه یا بدون تعیین جریمه صادر شده باشد مشمول عوارض مترتب این تعرفه بوده و ضرایب عوارض آنها مطابق جدول ذیل محاسبه خواهد شد. (مرجع تشخیص سال احداث یا تبدیل اعیانی های مسکونی توسط هیئت تشخیص شهرسازی مناطق می باشد که باید حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به بررسی و معاینه دقیق فنی اقدام نموده و نظریه کارشناسی و قطعی خود را در پرونده ثبت نمایند). جدول شماره یک

ردیف سال احداث یا تبدیل شرح نحوه محاسبه عوارض

۱- قبل از سال ۱۳۸۳ کلیه احداثی ها یک برابر عوارض روز مشمول این تعرفه

۲

از اول سال ۱۳۸۳ مطابق ضوابط و کاربری ۱/۵ برابر عوارض روز مشمول این تعرفه

خلاف ضوابط و مطابق کاربری ها ۲ برابر عوارض روز مشمول این تعرفه

خلاف ضوابط و خلاف کاربری ها ۳ برابر عوارض روز مشمول این تعرفه

۱-۱- مبنای احداثی های قبل از سال ۱۳۷۴ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی قدیم و بعد از آن طرح جامع و تفصیلی جدید می باشد.

۱-۲- عوارض احتسابی برای پرونده های تخلف ساختمانی شامل مواردی می شود که صرفاً در کمیسیون های ماده ۱۰۰ مطرح و حکم بر ابقاء آن ها صادر شده است.

۱-۳- در مواردی که مالک ساختمان بعد از سال ۱۳۷۴ نسبت به پروانه و سایر مجوزهای احداث صادره اقدام به تبدیل واحدهای مسکونی ناشی از افزایش واحدها و تبدیل دوبلکس و یا تغییر استفاده از یک واحد به واحدهای بیشتر نماید عوارض ارزش اضافه شده ناشی از تفکیک و افزایش تعداد واحدها نسبت به پروانه یا سایر مجوزها به ازای هر متر مربع واحد اضافه شده بزرگتر (پس از کسر مساحت آسانسور و راه پله) که تا آخر سال ۱۳۹۳ از سوی کمیسیون های ماده صد رای ابقا بر آنها صادر شده است P۵ و از اول سال ۱۳۹۴ عوارض آن P۱۵ و برای تبدیل زیر زمین انباری مسکونی به واحد مسکونی P۵ به عنوان عوارض محاسبه خواهد شد.

۲-۳- در رابطه با درخواستهای احداث اعیانی جهت استفاده غیر مسکونی به غیر از تجاری و خدماتی در کاربری غیر مربوطه با رعایت ضوابط شهرسازی و تصویب در کمیسیون ماده پنج صرفاً با اخذ ۲۰٪ ارزش تقویم روز بعنوان عوارض اقدام خواهد شد.

۴- درخواستهای احداث اعیانی برای املاک واقع در حریم شهر که توسط کمیسیون امور زیربنائی استان مورد موافقت قرار می گیرد برابر مفاد همین ماده نسبت به اخذ سهم شهرداری و سهم خدمات عمومی اقدام خواهد شد. تبصره ۱- در اراضی و املاک موقوفی عوارض موضوع این ماده به میزان ۸۰ درصد محاسبه می گردد.

تبصره ۲- عوارض سهم خدمات عمومی و سهم شهرداری شامل اراضی کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی، نهادها، سازمان و ادارات می باشد و در کلیه اراضی و املاکی که صاحبان آنها با تصویب کمیسیون ماده ۵ خود نسبت به آماده سازی و ایجاد معابر اقدام می نمایند علاوه بر واگذاری کلیه کاربری های عمومی به شهرداری ۱۰ تا ۱۵ درصد از کل عرصه ملک به عنوان سهم شهرداری تعلق خواهد گرفت.

تبصره ۳- در مواردی که امکان واگذاری سهم شهرداری از عرصه میسر نباشد شهرداری می تواند معادل ارزش آن را به قیمت روز ارزیابی دریافت نماید.

ماده ۲۳- عوارض مشرفیت و ارزش اضافه شده (سال ۹۵)



کلیه املاک واقع در معابر شهر که با خرید و یا با تملک به مالکیت شهرداری در می آیند شهرداری حق تصرف و احداث دیوار به منظور ممانعت از ورود اشخاص را داشته و هیچ شهروندی حق بهره برداری از آن را بدون مجوز شهرداری ندارد. بنابراین تا زمانی که مالکین هم جوار چنین املاک از شهرداری اجازه نگرفته اند حق ایجاد درب به این املاک را ندارند هر چند که این املاک به خیابان مشرف شده باشند مگر اینکه حق ارتفاق داشته که مستلزم پرداخت حق مشرفیت خواهد بود.

عوارض مشرفیت: عوارض مشرفیت برای کلیه اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح های مصوب شهری در بر خیابان های احداثی جدید واقع شوند در زمان نقل و انتقال، صدور گواهی عدم خلاف، اصلاح سند، پایان کار ساختمانی، تفکیک و پروانه ساختمانی محاسبه خواهد شد.

۱- به املاک واقع در مسیرهایی که قبل از تاریخ ۱۳۷۲/۱/۱ اجرا شده اند حق مشرفیت شامل نخواهد شد.
۲- در صورتی که بیش از ده درصد (۱۰ درصد) از مساحت املاک در نتیجه اجرای طرح های مصوب شهری بدون دریافت هر گونه غرامتی به خیابان احداثی جدید الحاق شده باشد برای باقیمانده این قبیل املاک عوارض مشرفیت شامل نخواهد شد.

۳- عوارض مشرفیت مساحت باقی مانده تمامی املاک واقع در مسیرهایی که قبل از سال ۱۳۸۳ اجرا شده اند معادل ۳ برابر ارزش معاملاتی اراضی روز محاسبه خواهد شد.

۴- عوارض مشرفیت که برابر است با ۷ برابر ارزش معاملاتی اراضی روز، برای باقیمانده املاکی که در معابر ۱۲ متری و بیشتر واقع شده اند محاسبه خواهد شد و در صورتی که برای باقیمانده ملک صدور پروانه ساختمانی مقدور نباشد شهرداری با درخواست مالک باید نسبت به تملک و خریداری آن اقدام نماید.

۵- شهرداری می تواند در اجرای یکی از طرح های مذکور غرامت پرداختی به ارزش عرصه و اعیانی الحاقی به مسیر را با میزان عوارض مشرفیت باقیمانده ملک محاسبه و در تعیین مطالبات و بدهی شهرداری ملاک عمل قرار دهد.

۶- عوارض مشرفیت اراضی و املاک الحاقی به اراضی و املاک جبهه اول خیابان نیز مشمول عوارض مشرفیت می باشند.
۷- آن دسته از املاکی که در اثر اجرای طرح های احداث معابر جدید و مسیر گشایی علاوه بر گذر اولیه (موجود) معبر جدید دیگری ایجاد می شود به طوری که ملک از دو یا چند جهت مجزا ضمن استفاده از مزایای گذر اولی از امتیازات گذر احداثی جدید نیز بهره مند شود عوارض مشرفیت معادل ۱۰ برابر ارزش معاملاتی اراضی روز گذر جدید الاحداث محاسبه خواهد شد.

۸- عوارض ارزش اضافه شده: آن تعداد از املاکی که در اثر اجرای طرح های مصوب شهری در پشت قطعه اول مشرف به گذر احداثی از مزایای اجرای طرح به دلیل اصلاح بافت محله و منطقه، ایجاد دسترسی نزدیک و سریع به معابر اصلی برای املاک فوق، فراهم شدن زمینه ارائه خدمات بهتر و جدید بهره مند می شوند مشمول اخذ عوارض ارزش افزوده می باشند. اخذ عوارض ارزش اضافه شده از قطعات پشت قطعه اول که مشرف به گذر احداثی می باشد (به عمق ۷۵ متر) به شرح زیر خواهد بود.

الف) ۲۵ متر اول بعد از قطعه اول ۴ برابر ارزش معاملاتی اراضی روز

ب) ۲۵ متری دوم ۲ برابر ارزش معاملاتی اراضی روز

ج) ۲۵ متر سوم یک برابر ارزش معاملاتی اراضی روز



۸-۱- مسئولین طرح و گذربندی و مأمورین فنی موظف اند جهت رعایت اجرای بندهای (الف - ب - ج) این ماده را گزارش نمایند.

۹- در صورت تجمع قطعات با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی ارزش اضافه شده و یا عوارضی از بابت تجمع مطالبه نخواهد شد. مگر برای قطعاتی که قبلاً به خیابان های ۱۲ متر و بالاتر دسترسی (بدون در نظر گرفتن زمان احداث خیابان) نداشته و با تجمع قطعات به گذر فوق الذکر دسترسی پیدا کرده یا چنانچه اندازه بر مشرف به تمام گذرها افزایش یابد عوارض آن ۳۰٪ ارزش اضافه شده تقویم روز برای قطعه الحاق گیرنده تعیین می گردد.

۱۰- در صورتی که سال احداث خیابان قبل از ۱۳۸۳ بوده باشد عوارض بند ۸ این ماده شامل نخواهد شد.

دلایل شاکی برای ابطال مقررده مورد شکایت

وکیل شاکی به موجب دادخواستی اعلام کرده است که پیش از این هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص تغییر کاربری، پذیره تجاری، کسری مساحت تجاری، کسری پارکینگ و سرقتی و حق مشرفیت اقدام به صدور رأی ابطالی اینگونه عوارض کرده است. از جمله به آرای ۲۴۲ مورخ ۹۵/۴/۲، ۷۷۰ مورخ ۹۱/۱۱/۲۰، ۸۶۹ مورخ ۹۴/۷/۲۲ و ... می توان اشاره کرد که در دادنامه های یاد شده با استدلال اینکه شوراها شهر از محدوده اختیارات خود خارج شده است هیأت عمومی آن عوارض را ابطال کرده است.

از سوی دیگر طی نظریه های متعدد شورای نگهبان، خلاف شرع بودن اخذ هرگونه زمین یا وجهی در قبال تغییر کاربری و یا اخذ هر مبلغ که باید مستند به قانون باشد اعلام شده است ولی شورای اسلامی شهر تبریز به این موارد در تصویب مصوبه توجهی ننموده است. بنابراین تقاضای ابطال مصوبه را با توجه به حکم مقرر در ماده ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی کیفری دارد.

* خلاصه مدافعات طرف شکایت :

- ۱- عوارض موضوع شکایت به استناد بند یک ماده ۳۵ قانون تشکیلات شورای اسلامی کشور مصوب ۶۱ و بند ۱۶ ماده ۷۱ و ماده ۷۷ قانون موسوم به شوراها مصوب ۷۵ مورد تصویب شورای اسلامی شهر قرار گرفته است.
- ۲- مطابق بند ۲ قسمت ب احداث بنا مربوط به ضوابط استقرار و همجواری کاربریها و تفکیک اراضی و ضوابط طرح تفصیلی مصوب ۹۱ بشرح صفحات ۳۴ و ۳۵ دفترچه طرح تفصیلی تراکم های مازاد بر مجاز تحت عنوان حق تعدیل تراکم با مصوب شورای اسلامی شهر تجویز گردیده است و بر این اساس ماده ۱۰ و بندها و تبصره های ذیل آن و سایر مواد توسط شورای اسلامی شهر تصویب و اعلام عمومی شده است.
- ۳- هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به موجب آراء شماره های ۵۸۷ - ۸۳ و ۴۸ مورخ ۸۵/۲/۲۳ و ۱۹۹ مورخ ۹۰/۵/۱۰ اخذ عوارض مازاد بر جریمه را مجاز شمرده است.
- ۴- ماده ۲۶ قانون تعرفه عوارض محلی براساس ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه تحریر یافته است و هیأت تخصصی نسبت به ماده ۲۶ طی پرونده های کلاسه ۶۴۷/۹۲ مورخ ۹۲/۱۱/۱۱ و ۸۹۲/۹۱ مورخ ۹۵/۸/۱۲ و ۲۳۰ مورخ ۹۶/۳/۱۰ رای به رد شکایت صادر گردیده است.



- ۵- عوارض افزاز و تفکیک به استناد ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها مورد تصویب قرار گرفته است.
- ۵- در بند ۲ ماده ۲۳ قانون تعرفه عوارض محلی، عوارضی وضع نگردیده است.
- ۶- ماده ۲۱ تعرفه عوارض محلی هم در راستای موازین قانونی است لذا تقاضای رد شکایت می گردد.

هیأت تخصصی عمران، شهرسازی و اسناد دیوان عدالت اداری

با حضور اعضاء تشکیل، پس از ملاحظه پرونده و اسناد و مدارک موجود در آن و بعد از قرائت گزارش عضو ممیز و بررسی و انجام مشاوره به اتفاق آراء اعضاء حاضر به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می نماید.

*رأی هیأت تخصصی عمران، شهرسازی و اسناد

طبق بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست های عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می شود از جمله وظایف و مسئولیت های شورای اسلامی شهرها محسوب شده و در تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷، وضع عوارض محلی جدید تجویز شده است و با توجه به اینکه وضع و اخذ عوارض صدور پروانه ساختمانی در تراکم پایه و مازاد بر تراکم توسط شوراهای اسلامی و شهرداریها طبق بند ب رأی شماره ۷۹ مورخ ۱۳۹۵/۲/۲۱ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی تشخیص نگردیده و طبق آراء شماره ۵۸۷ مورخ ۸۳/۱۱/۲۵ و ۷۸۶ مورخ ۱۳۹۶/۸/۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری عوارض از جمله حقوق دیوانی بوده و غیر از جرائم مربوط به کمیسیونهای ماده صد قانون شهرداریها می باشد. همچنین به اخذ عوارض پذیره در بند ۳ ماده ۱۳ قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش در استانها، شهرستانها و مناطق کشور مصوب ۱۳۷۲ اشاره و تجویز شده است و از سوی دیگر با توجه به قوانین مذکور و نظر به اینکه در آراء هیأت عمومی از جمله ۱۰۵ مورخ ۱۳۷۴/۷/۱ و ۱۱۸۷ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۲۳ و ۱۲۲۹ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۲۳ و غیره تجویز وضع عوارض بر حق مشرفیت در بخشنامه های وزارت کشور و شهرداری تهران و وضع عوارض مشرفیت در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص نگردیده است. بنابراین ماده ۱۰ تحت عنوان عوارض زیربنای پروانه ساختمانی در کاربری مربوطه به استثناء قسمت اخیر شق ۶ بند الف، ماده ۱۷ تحت عنوان عوارض پیش آمدگی، ماده ۱۸ تحت عنوان عوارض ابقای اعیانی ها به استثناء شق ۱-۴ بند یک و بند ۳ آن از تعرفه عوارض محلی شهرداری تبریز در سال ۱۳۹۴ و ماده ۲۳ تحت عنوان عوارض مشرفیت و ارزش افزوده شده ناشی از اجرای طرحهای معابر شهرداری به استثناء بند ۳ آن از تعرفه عوارض محلی شهرداری تبریز در سال ۱۳۹۵ از مصوبات شورای اسلامی شهر تبریز مغایر قانون و خارج از حدود اختیار نبوده و به استناد مواد ۱۲ و ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری رأی به رد شکایت صادر می شود. این رأی ظرف ۲۰ روز از تاریخ صدور از سوی رئیس محترم دیوان یا ده نفر از قضات محترم دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است.

جواد جباری

رئیس هیأت تخصصی عمران، شهرسازی و اسناد

دیوان عدالت اداری