

شماره هـ/۹۷۱/۹۰

۱۳۹۶/۳/۲۳

بسمه تعالی

جناب آقای جاسبی

مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

با سلام

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۱۸۶ الی ۱۸۹ مورخ ۱۳۹۶/۳/۲۳ با موضوع:

«ابطال مصوبات شوراهای اسلامی شهرهای گرگان، بندر امام خمینی (ره)، ماکو، ازندریان در خصوص تعرفه عوارض تفکیک عرصه و تعرفه عوارض محلی.» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

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

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۶/۳/۲۳ شماره دادنامه: ۱۸۶ الی ۱۸۹

کلاس پرونده: ۹۷۳/۹۵، ۲۴۰/۹۵، ۹۷۱/۹۵، ۹۷۱/۹۱

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.

**شاکیان:** آقایان ۱- نعمت‌اله عزیز پورفتاحی ۲- مهدی حسینی، محمدرضا

محمودی زعفرانی، سیدمرتضی نصرتی، حسین قانع آبادی، مجید جمالی، عبدالله بابایی

رودبارگی، محمدتقی نجفی نژاد، سید محمد رضوی همگی با وکالت آقای غلامرضا ریاضی

۳- مدیرکل دفتر حقوقی سازمان بنادر و دریانوردی ۴- آقای محسن گرگی ازندریانی

**موضوع شکایت و خواسته:** ۱- ابطال بند ۱ ماده ۱۷ تعرفه عوارض و بهای

خدمات شهری برای سال ۱۳۹۴ مصوب شورای اسلامی شهر گرگان در خصوص عوارض

تفکیک عرصه (اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری)

۲- ابطال بند «۱» مصوبه شماره ۴ - ۱۳۸۸/۱۰/۲۰ تعرفه عوارض و بهای خدمات

شهرداری شهر بندر امام خمینی (ره) مصوب شورای اسلامی شهر بندر امام خمینی (ره)

در سال ۱۳۸۹ در خصوص تعرفه عوارض تفکیک ۳- ابطال بند ۲ ردیف د ماده ۲۱ تعرفه

عوارض و بهای خدمات شهرداری ماکو مصوب شورای اسلامی شهر ماکو در سال ۱۳۹۱

در خصوص عوارض تفکیک عرصه ۴- ابطال ردیف ۱۵ کد عوارض شماره ۱۴ تعرفه

عوارض شهرداری ازندریان مصوب شورای اسلامی شهر ازندریان در سال ۱۳۹۵ در

خصوص تعرفه عوارض محلی

**گردش کار:** الف - آقای نعمت‌اله عزیزپور فتاحی به موجب دادخواستی ابطال بند ۲

ردیف د ماده ۲۱ تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری ماکو مصوب شورای اسلامی

شهر ماکو در سال ۱۳۹۱ در خصوص عوارض تفکیک عرصه را خواستار شده و در جهت

تبیین خواسته اعلام کرده است که:

«محترماً عنایتاً به مادتين ۳۰ و ۳۱ قانون مدنی در باب اعتبار مالکیت مشروع

اشخاص و اصل تسلیط و آثار قانونی مترتب بر آن و عدم جواز تملک یا تصرف اراضی و

املاک اشخاص به طور رایگان یا دریافت وجه بابت حق تفکیک بدون رضایت و یا اذن

صریح متقاضی تفکیک هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به استناد رأی وحدت رویه‌های

شماره هـ/۲۰۲/۷۰ - ۱۳۷۱/۱۲/۱ مندرج در روزنامه رسمی شماره ۱۳۹۹۱ -

۱۳۷۱/۱۲/۲۵ و شمار هـ/۱۷۷/۷۲ - ۱۳۷۳/۷/۱۶ مندرج در روزنامه رسمی شماره

۱۴۴۷۸ - ۱۳۷۳/۸/۲۴ و هـ/۱۵۹/۷۲ - ۱۳۷۵/۶/۴ مندرج در روزنامه شماره ۱۵۱۳۸ -

۱۳۷۵/۷/۲۵ و هـ/۷۲۲/۸۵ - ۱۳۸۷/۶/۶ مندرج در روزنامه رسمی شماره ۱۸۵۰۱ -

۱۳۸۷/۶/۱۴ ممنوع خارج از حدود اختیارات شهرداری و خلاف قانون مقرر فرموده‌اند

تقاضای رسیدگی و اتخاذ تصمیم بر لغو مصوبه شورای اسلامی شهر و شهرداری را دارم.

ضمناً شهرداری مبلغ حق تفکیک ۲۰۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال تعیین و مبلغ ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال

به عنوان پیش پرداخت وصول و الباقی که مبلغ ۱۹۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال است به تقسیط

مبلغ ۱/۵۰۰/۰۰۰ ریال در ۱۳ قسط وصول نموده و می‌نماید.»

متن بند ۲ ردیف «د» ماده ۲۱ از تعرفه مورد اعتراض به قرار زیر است:

«د - عوارض ابقای تقسیم اراضی بدون تفکیک قانونی:

۲- چنانچه برای استفاده مسکونی اداری، تجاری، خدماتی، صنعتی و یا هر واحدی که با

قانون تجارت اداره شود مورد بهره‌برداری قرار گیرد (۲۵٪) ارزش منطقه‌ای بطور سالانه.»

در پی اخطار رفع نقصی که در اجرای ماده ۸۱ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان

عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ برای شاکی ارسال شده بود، وی به موجب لایحه‌ای که

به شماره ۲۲۹۹ - ۱۳۹۱/۱۰/۲۶ ثبت دفتر اندیکاتور هیأت عمومی شده اعلام کرده است که:

«ریاست محترم دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

محترماً عطف به اخطاریه رفع نقص پرونده کلاس شماره ۹۷۱/۹۱ و

۹۱۰۹۹۸۰۹۰۰۰۳۳۰۰۴ که در تاریخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۳ ابلاغ قانونی شده با رعایت

حق‌المسامه قانونی از شهرستان ماکو تا تهران برای رفع نقص دادخواست تقدیمی معروض می‌دارد:

۱- در مورد بند ۱ اخطاریه عرض می‌نمایم شکایت اینجانب درخواست بطلان مصوبه

شورای شهر دایر بر اخذ حق تفکیک توسط شهرداری است تحت مصوبه شماره ۱۲۷۱ -

۱۳۹۰/۱۱/۱ می‌باشد.

۲- مصوبه مورد شکایت در پرونده مطالبه حق تفکیک در شهرداری و در مصوبات

شورای شهر ماکو است تقاضای استعلام از شورای شهر ماکو را دارم.

۳- خلاف شرع بودن قضیه اخذ حق تفکیک استناد به آراء صادره از هیأت عمومی

دیوان عدالت اداری است که در رابطه اخذ تفکیک از سوی شهرداران شهرستانهای مشابه

بوده است.»

متعاقباً شاکی در پی اخطاریه رفع نقصی که به شماره ۱۰۳۴ - ۱۳۹۵/۷/۱۰ ثبت

دفتر اندیکاتور هیأت عمومی شده اعلام کرده است که:

«محترماً در جوابیه اخطار رفع نقص پرونده کلاس ۹۷۱/۹۱ - ۱۳۹۵/۷/۵ به اطلاع

می‌رساند ماده ۲۱ تعرفه پیشنهادی عوارض محلی شهرداری ماکو در خصوص عوارض

تفکیک عرصه در قسمت استفاده مسکونی تجاری برای رفع و نقص معروض می‌دارم.»

(ب) آقای غلامرضا ریاضی به وکالت از موکلین به موجب دادخواستی ابطال بند ۱

ماده ۱۷ تعرفه عوارض و بهای خدمات شهری برای سال ۱۳۹۴ مصوب شورای اسلامی

شهر گرگان در خصوص عوارض تفکیک عرصه (اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری) را

خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

«ریاست محترم دیوان عدالت اداری

احترماً خاطر عالی را مستحضر می‌دارد: شهرداری گرگان به استناد مصوبه مارالذکر

اقدام به اخذ هزینه خدمات تفکیک و افراز می‌نماید اگر چه آن دیوان به موجب رأی ۶۲۷

اخذ عوارض تفکیک و افراز را باطل اعلام نموده و حتی اثر حکم را عطف به ماسبق یعنی

تاریخ صدور مصوبه کرده است که دلالت بر حساسیت موضوع می‌نماید اما متأسفانه

شهرداری و شورای شهر اکنون مدعی‌اند که اخذ عوارض تفکیک در سال ۱۳۹۴ براساس

مصوبه سال ۱۳۹۳ است و ارتباطی به رأی ۶۲۷ ندارد در حالی که این گونه برخورد با

شهروندان مصداق بارز پاک کردن صورت مساله و درگیر کردن مردم با شهرداری است در

حالی که دیوان سابقاً به موجب دادنامه مبحث‌عنه حکم بر ابطال دریافت عوارض تفکیک

نموده و رأی مذکور رأی هیأت عمومی می‌باشد و بدیهی است تفسیر مصوبه نباید هیچ

تأثیری در بطلان قضیه داشته باشد. با وصف صراحت حکم صادره و نظر به اینکه بر امر

باطل هیچ اثری مترتب نیست خواننده همچنان چک‌هایی که از موکلین بابت تفکیک

گرفته را اقدام می‌نماید و هر روزه برای ایشان مشکلاتی فراهم می‌شود و با آن که در

اخطاریه‌های ارسالی به موکلین صراحتاً نوشته شده که چک بابت عوارض تفکیک دریافت

شده و قطعاً باید براساس رأی صادره چنین اقدامی صورت نپذیرد لیکن با کمال تأسف

مصوبه سال ۱۳۹۳ را به رخ کشیده و مدعی‌اند که باید این مصوبه باطل شود و تا بطلان

این مصوبه حق دریافت وجوه چک را برای خود محفوظ می‌دارند.

با توجه به مراتب معنونه نظر به اینکه به موجب رأی هیأت عمومی دیوان عدالت

اداری اخذ عوارض تفکیک باطل است و بر امر باطل هیچ آثاری مترتب نیست لذا اقدام

شورا به تصویب مصوبه معترض علیه نیز وجاهت ندارد، بنابراین صدور حکم به ابطال

مصوبه مذکور و اخذ هرگونه عوارض تفکیک با هر عنوانی از محضر عالی استدعا دارد.

ضمناً تقاضای دستور موقت جهت عدم اقدام جهت وصول چک‌هایی که از موکلین دریافت

داشته‌اند تا تصمیم نهایی مورد تقاضاست.»

در پی اخطار رفع نقصی که در اجرای ماده ۸۱ قانون تشکیلات و آیین دادرسی

دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ برای وکیل شاکیان ارسال شده بود، وی به موجب

لایحه‌ای که به شماره ۷۱۴ - ۱۳۹۵/۵/۱۲ ثبت دفتر اندیکاتور هیأت عمومی شده اعلام

کرده است که:

«هیأت محترم عمومی دیوان عدالت اداری

احترماً عطف به اخطاریه آن دیوان در پرونده کلاس ۲۴۰/۹۵ - ۱۳۹۵/۳/۳۱ مراتب

آتی را به عرض می‌رساند:

۱- دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه‌های ۱۳۹۱/۵/۱۶-۲۷۵، ۱۳۹۲ - ۱۳۸۹/۱۱/۴،

۹۶۴ - ۱۳۸۹/۹/۲۹، ۳۱۸ - ۱۳۸۶/۹/۱۱، ۲۱۸ - ۱۳۸۷/۴/۹ و ۴۵۹ - ۱۳۸۹/۹/۲۰

مصوبات شوراهای اسلامی تعدادی از شهرهای کشور را مبنی بر دریافت قسمتی از اراضی

و بهای آن به ازای هزینه خدمات تفکیک و افراز ابطال کرده است.

۲- به موجب ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب سال ۱۳۸۰

اخذ هرگونه وجه، کالا، خدمات توسط دستگاههای اجرایی به تجویز قانونگذار منوط

شده‌است.

۳- مراتب مذکور در بندهای ۱ و ۲ در رأی شماره ۶۲۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تاکید شده است.

با توجه به مراتب مذکور مصوبه شورای شهر که در واقع ظاهر آن عوض شده، همان مصوبه‌ای است که قبلاً باطل شده و بر امر باطل هیچ آثاری مترتب نیست. اقدام شورا در واقع دور زدن قانون و تغییر صورت مساله است اما آن چه مسلم است این که از موکلین وجوهی تحت عنوان عوارض تفکیک دریافت داشته‌اند که قطعاً با رأی دیوان مغایر است.» متن بند ۱ ماده ۱۷ تعرفه مورد اعتراض به قرار زیر است:

#### «ماده ۱۷: عوارض تفکیک عرصه (اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری) جدول شماره یک

۱) جهت اراضی تا ۵۰۰ مترمربع به ازای هر مترمربع 4/4 P عوارض محاسبه و اخذ گردد.
۲) برای اراضی ۵۰۱ مترمربع تا ۲۰۰۰ مترمربع معادل ده درصد کل عرصه حق السهم شهرداری محاسبه گردد.
۳) برای اراضی از ۲۰۰۱ تا ۵۰۰۰ مترمربع به شرح ذیل محاسبه گردد.
۳-۱) تا مترتاز ۲۰۰۰ مترمربع معادل ردیف ۲ (ده درصد) و مقدار مازاد آن تا ۵۰۰۰ مترمربع معادل (۱۵ درصد) مترتاز مازاد حق السهم شهرداری محاسبه گردد.
۴) از ۵۰۰۱ مترمربع به بالا به شرح ذیل محاسبه گردد.
۴-۱) تا مترتاز ۲۰۰۰ مترمربع معادل ردیف ۲ (ده درصد) از ۲۰۰۱ مترمربع تا ۵۰۰۰ مترمربع معادل ردیف ۳ به میزان (۱۵ درصد) مترتاز مازاد و از ۵۰۰۰ مترمربع به بالا معادل (۲۵ درصد) میزان مازاد حق السهم شهرداری محاسبه گردد.

**تبصره:** در صورتی که سهم سرانه فضای عمومی و تفکیک در مجموع از ۳۵٪ اراضی بیشتر گردد شهرداری همان ۳۵٪ را باید به عنوان حق السهم لحاظ نماید.» در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهر گرگان به موجب لایحه شماره ۱/۴۴۲۰/۹۵ - ۱۳۹۵/۸/۴ توضیح داده است که:

«مدیر محترم دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

سلام علیکم

احتراماً، در خصوص پرونده به شماره ۹۴۰۰۵۶ - ۱۳۹۵/۶/۱۰ به شماره کلاسه ۲۴۰/۹۵ دادخواست آقای مهدی حسینی و غیره به طرفیت شورای اسلامی شهر گرگان، بدین وسیله مراتب اعتراض خود را در موعد مقرر به شرح ذیل معروض می‌دارد:

اولاً: خواهان با استناد به دادنامه شماره ۶۲۷ - ۱۳۹۱/۹/۲۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری که ناظر به ابطال بخش ج از مصوبه شماره ۵۱۰۶ - ۱۳۸۳/۱۱/۸ بوده اخذ عوارض تفکیک غیر مجاز را فاقد وجاهت قانونی دانسته که بنا به دلایل ذیل واجد اشکال اساسی است:

۱- رأی شماره ۶۲۷ هیأت عمومی صرفاً بخش ج مصوبه ۵۱۰۶ شورای اسلامی را باطل اعلام کرده که صرفاً به اخذ عوارض تغییر کاربری و تفکیک غیر مجاز نه تفکیک زیر حد نصاب که مورد عمل مصوبه جدید است، بنابراین اساساً تسری آن به عوارض تفکیک زیر حد نصاب امری ناصحیح و غیرموجه است چرا که تغییر کاربری و تفکیک غیرمجاز با تفکیک زیرحدنصاب دو مقوله جدا از هم و هر کدام دارای بار و معنای فنی خاص خود می‌باشند و تسری و تعمیم هر کدام به دیگری امری ناصحیح و فاقد مبنای قانونی است.

۲- برابر نظریه حقوقی دیوان عدالت اداری، تعمیم و تسری ابطال یک مصوبه به سایر مصوبات مشابه فاقد وجاهت قانونی است بدین معنی که رسیدگی در دیوان از حیث نقض قوانین و مقررات بوده و جنبه شکلی دارد، بنابراین استناد خواهان به دادنامه ۶۲۷ هیأت عمومی دیوان که در آن بخش ج مصوبه شماره ۵۱۰۶ - ۱۳۸۳/۱۱/۸ باطل شده ارتباطی با مصوبه شماره ۹۲/۶۹۶۴۱/۳ - ۱۳۹۲/۱۱/۱۳ که مبنای اخذ عوارض تفکیک زیرحد نصاب از خواهان بوده ندارد. چرا که تفکیک زیرحد نصاب رجوع به اصل ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی مصوب شهر است که در آن حداقل تفکیک اراضی بیان گردید بلاشک هرگونه فعل و عملی که بدون توجه به امر قانونی صورت گیرد مستوجب تعیین مجازاتهای پیشگیرانه بوده در همین راستا عوارض تفکیک زیر حد نصاب با سیاست پیشگیرانه مصوب گردید که ارتباطی با تفکیک غیر مجاز ندارد چرا که در مصوبات قبلی ملاک عمل عدم رعایت ماده ۱۰۱ بوده که در موضوع مبحث عنه مورد نزاع نمی‌باشد.

۳- همچنین خواهان به ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت استناد و استنباط کرده که اخذ هرگونه وجه کالا و خدمات توسط دستگاههای اجرایی می‌باید به تجویز قانونگذار باشد، قابل توضیح است کلیه شهرداریها مستند به ماده ۳۰ آیین‌نامه

مالی شهرداریها هر ساله تعرفه‌های عوارضی خود را تهیه و در اجرای تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون موسوم به تجمیع عوارض و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و یا وضع عوارض جدید را قبل از ۱۵ بهمن ماه هر سال جهت تصویب به شورای اسلامی شهر ارسال نموده که در موضوع مانحن فیه با تهیه لایحه شماره ۵۸۴۳۵/۱۰ - ۱۳۹۲/۱۰/۱۷، موضوع را جهت تصویب به شورای شهر ارسال و شورای اسلامی شهر تحت شماره ۹۲/۶۹۶۴۱/۳ - ۱۳۹۲/۱۱/۱۳ آن را مصوب و به تایید فرمانداری رسیده است و شهرداری نیز آن را ملاک و مناط اعتبار قرار داده و نسبت به وصول عوارض اقدام کرده است.

با عنایت به توضیحات صدرالذکر فی مابین (۱) عوارض تغییر کاربری (۲) عوارض تفکیک غیر مجاز (۳) عوارض تفکیک زیرحد نصاب تفاوت و تمایز اساسی وجود دارد که خواهان در دادخواست تقدیمی بدان توجه نکرده است.

لذا درخواست رد دعوی مطروحه مورد استدعاست.»

ج) مدیرکل دفتر حقوقی سازمان بنادر و دریانوردی به موجب دادخواستی ابطال بند «۱» مصوبه شماره ۴-۱۳۸۸/۱۰/۲۰ تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری شهر بندر امام خمینی (ره) مصوب شورای اسلامی شهر بندر امام خمینی (ره) در سال ۱۳۸۹ در خصوص (تعرفه عوارض تفکیک) را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده‌است که:

«با سلام و احترام

احتراماً به استحضار می‌رساند، در اجرای بند ۲ صورتجلسه مورخ ۱۳۸۶/۲/۸ تنظیمی در استانداری خوزستان، اراضی حد فاصل پلیس راه بندر امام خمینی (ره) تا مجتمع تاسیسات بندری از سازمان مسکن و شهرسازی استان خوزستان به این سازمان منتقل و پس از تفکیک اراضی توسط سازمان مسکن و شهرسازی و تنظیم صورتمجلس تفکیک، منتهی به صدور سند مالکیت شش‌دانگ ملک موصوف به نام این سازمان در تاریخ ۱۳۹۰/۱۲/۴ به مساحت ۵۲۱۲۲۴۸ مترمربع و به شماره ملک ۴۶۵۰ گردید و به اراضی بندر الحاق شد. متعاقباً شهرداری بندر امام خمینی (ره) در سال ۱۳۹۳ به استناد مصوبات شورای اسلامی شهر اقدام به مطالبه عوارض تفکیک اراضی موصوف از این سازمان نموده و با طرح پرونده در کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداریها در سال ۱۳۹۴، موجب صدور رأی بر محکومیت این سازمان به پرداخت مبلغ هنگفتی به صورت غیر قانونی از این بابت شد. این در حالی است که اطلاق اصل ۵۱ قانون اساسی، ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب سال ۱۳۸۰ و تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون برنامه پنج ساله پنجم توسعه، مصوب سال ۱۳۸۹ دریافت هرگونه وجه، کالا و خدمات توسط دستگاههای اجرایی را منوط به تجویز قانونگذار کرده است از طرفی به موجب آراء متعدد صادره از آن هیأت از جمله رأی شماره ۲۴۴ - ۱۳۹۵/۴/۱ (در خصوص تعرفه عوارض و بهای خدمات شهر کرج) مصوبات مربوط به وضع عوارض تفکیک عرصه تجاری، اداری، صنعتی مسکونی و سایر کاربریها، مغایر قانون تشخیص و ابطال شده است. علیهذا به علت وحدت موضوع استدعای رسیدگی و ابطال بند ۱ مصوبه شماره ۴ - ۱۳۸۸/۱۰/۲۰ شورای شهر بندر امام خمینی (ره) در زمینه وضع عوارض تفکیک اراضی را دارد.»

متن بند «۱» مصوبه شماره ۴ - ۱۳۸۸/۱۰/۲۰ تعرفه مورد اعتراض به قرار زیر است:

شماره جلسه	تاریخ جلسه	شماره مصوبه	شماره و تاریخ لایحه	شماره و تاریخ طرح شورای اسلامی
۷۳	۱۳۸۸/۱۰/۲۰	چهار	۱۳۸۸/۱۰/۲ - ۱۹۲۷۳	۱۳۸۸/۱۰/۲۰ - ۱۴۳۰

نامه شهرداری بندر امام خمینی (ره) به شماره ۱۹۲۷۳ - ۱۳۸۸/۱۰/۲ به پیوست ۴۳ برگ عوارضات پیشنهادی سال ۱۳۸۹ شهرداری بندر امام خمینی (ره) در اجرای تبصره یک ماده قانون لایحه تجمیع عوارض که بررسی موضوع به صورت بند بند و مفصل مورد بررسی قرار گرفته که النهایه پس از تغییرات صورت گرفته در پیشنهاد واصله به شورا با عوارضات پیشنهادی سال ۱۳۸۹ شهرداری بندر امام خمینی (ره) در اجرای تبصره ۱ ماده ۵ قانون لایحه تجمیع عوارض موافقت بعمل آمده و به تصویب شورا رسید.

#### سال اصلاح الگوی مصرف

۱- عوارض تفکیک اراضی:
۱- هر مترمربع تفکیک اراضی با کاربری مسکونی و خدماتی ۱۰٪ قیمت منطقه‌ای روز داریی
۲- هر مترمربع تفکیک اراضی با کاربری تجاری و صنعتی و اداری ۱۰۰٪ قیمت منطقه‌ای روز داریی وزارت کشور ۱۳۴۱/۳/۱ - ۱۳۶۸/۱۲/۲۸

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهر بندر امام خمینی (ره) به موجب لایحه شماره ۱۰۹۷ - ۱۳۹۵/۱۱/۱۲ توضیح داده است که:

«مدیر محترم دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری  
با سلام

احتراماً، عطف به ابلاغیه مورخ ۱۳۹۵/۹/۲۰ موضوع کلاسه پرونده ۹۷۱/۹۵ در خصوص دادخواست سازمان بنادر و دریانوردی به طرفیت شورای اسلامی شهر بندر امام خمینی (ره) به خواسته ابطال بند ۱ مصوبه شماره ۴ - ۱۳۸۸/۱۰/۲۰ (عوارض تفکیک اراضی)، مراتب ذیل به عنوان لایحه دفاعیه تقدیم حضور می‌گردد.

۱- مطابق بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخابات شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ با اصلاحات بعدی آن، تصویب لوایح، برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می‌شود از جمله وظایف شورای اسلامی شهر می‌باشد و به موجب تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷ شورای اسلامی شهر جهت وضع هر یک از عوارض محلی جدید که تفکیک آنها در این قانون مشخص نشده باشد، موظفند موارد را حداکثر تا پانزدهم بهمن ماه هر سال برای اجرا در سال بعد تصویب و اعلام عمومی نمایند. در مانحن فیه در خصوص تفکیک اراضی در قانون اخیر عوارضی از سوی قانونگذار تعیین نشده است که سالب اختیار شورا در وضع و برقراری عوارض تفکیک باشد.

۲- در تمامی مواردی که هیأت عمومی دیوان عدالت اداری اقدام به لغو عوارض تفکیک کرده است به این دلیل بوده که در آن موضوعات، شهرداری علاوه بر دریافت سطوح و سرانه مندرج در ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و مقررات دیگر مجدداً وجهی را در قالب عوارض تفکیک یا قسمتی از اراضی مورد تفکیک مطالبه کرده‌اند. به عبارت دیگر برای عمل واحد تفکیک در دو قالب به صورت مضاعف عوارض مطالبه یا قسمتی از زمین مورد تفکیک را علاوه بر سرانه مطالبه کرده‌اند. حال آن که در مانحن فیه، سازمان بنادر و کشتیرانی نه قسمتی از زمین مورد تفکیک و نه وجهی تحت هر عنوان بابت تفکیک به شهرداری پرداخت نکرده است. حال آن که شهر بندر امام به عنوان شهری که در آن شرکت‌های صنعتی و پتروشیمی‌های زیادی فعالیت دارند و به تبع آن افراد زیادی در آن ساکن، شاغل یا تردد دارند. از نظر زیرساخت‌های شهری، سرانه‌های خدماتی و... در زیر خط فقر قرار دارد و شهرداری نیز به عنوان یک نهاد عمومی غیر دولتی که قسمت غالب بودجه آن از محل عوارض وصولی تامین می‌گردد، بدون وصول عوارض تصویبی و محلی نمی‌تواند از عهده هزینه‌های گزاف و سرسام آور مدیریت شهر برآید.

۳- با آن که خواهان در دادخواست خود به رأی کمیسیون ماده ۷۷ با مبلغ هنگفتی محکومیت اشاره کرده است اما این رقم به حدود یک سوم رقم مندرج در رأی کاهش یافته است.

با توجه به مراتب فوق و به واسطه قانونی بودن مصوبه شورای اسلامی شهر، رد دادخواست خواهان مورد تقاضاست.»

د) آقای محسن گرجی ازندریانی به موجب دادخواستی ابطال ردیف ۱۵ کد عوارض شماره ۱۴ تعرفه عوارض شهرداری ازندریان مصوب شورای اسلامی شهر ازندریان در سال ۱۳۹۵ در خصوص تعرفه عوارض محلی را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

«اینجانب محسن گرجی ازندریانی مالک یک قطعه زمین مسکونی جهت دریافت پروانه ساخت به شهرداری ازندریان مراجعه کردم، شهرداری مبالغی را به عنوان عوارض تفکیک یا قسمتی از زمین به عنوان حق السهم شهرداری از بنده مطالبه کرده است و برای این مطالبه به مصوبات شورای شهر استناد می‌کند. در صورتی که زمین بنده با مساحت ۲۸۴m<sup>2</sup> مترمربع بوده و بنده هیچ درخواستی بابت تفکیک یا افراز نداده‌ام. با توجه به اینکه تبصره ۳ از ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها صراحتاً گفته در صورت درخواست مالک برای تفکیک زمین خود مشمول شرایط تفکیک می‌شود که زمین دارای مساحت بیش از ۵۰۰ متر بوده و دارای سندی واحد باشد، لذا مصوبه شورای شهر ناقض ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها می‌باشد (اصلاحیه سال ۱۳۹۴) - مصوبه مورد اعتراض مغایر با اصل ۴۷ قانون اساسی و مواد ۳۰ و ۳۱ قانون مدنی و برخلاف اصل تسلیط و اعتبار مالکیت مشروع می‌باشد.

علی‌الاصول هرگونه افراز و تفکیک املاک مطابق مواد ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت و ۱۰۱ قانون شهرداری از وظایف و حدود صلاحیت اداره ثبت اسناد است و تنها وظیفه شهرداری در این خصوص صرفاً اظهار نظر کتبی در خصوص نقشه افرازی براساس طرحهای جامع و تفصیلی و دیگر ضوابط شهرسازی می‌باشد. بنده به رأی شماره ۴۹۲

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع تفکیک و افراز در مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۴ و منتشره در روزنامه رسمی شماره ۱۹۲۲۴ - ۱۳۸۹/۱۲/۲۹ استناد می‌کنم و خواهشمند است مصوبه مذکور شورای شهر ازندریان را بررسی و ابطال نمایید.»

متن ردیف ۱۵ کد عوارض شماره ۱۴ تعرفه مورد اعتراض به قرار زیر است:

«تعرفه عوارض محلی شهرداری ازندریان سال ۱۳۹۵

ردیف	کد عوارض	شرح عوارض
۱۵	۱۴	عوارض بر تفکیک و افراز اراضی و ساختمان (اعیان) مسکونی، تجاری، اداری و سایر به استثناء اراضی متعلق به مسکن مهر

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای شهر ازندریان به موجب لایحه شماره ۱۱۶-۱۳۹۵/۱۱/۳ توضیح داده است که:

«هیأت عمومی محترم دیوان عدالت اداری  
سلام علیکم

احتراماً در خصوص شکایت محسن گرجی به طرفیت شورای اسلامی شهر ازندریان به شماره پرونده ۹۵۰۹۰۵۸۰۰۰۰۰۰۶۱۴ - ۱۳۹۵/۹/۲۰ به استحضار آن ریاست می‌رساند:

۱- نظر به اینکه شاکی در پرونده‌های کلاسه ۹۵۰۵۲۹ - ۱۳۹۵/۳/۱۲ و ۹۵۱۹۷۴ - ۱۳۹۵/۹/۱۴ در خصوص اعتراض به تفکیک و افراز اقدام به طرح دعوی هر دو در شعبه ۲۸ دیوان عدالت اداری نموده و هنوز از آن شعبه پاسخی ارسال نشده است لذا مراتب جهت اقدام به حضور تقدیم می‌گردد.

۲- بر خلاف اظهارات شاکی که خود را مالک یک قطعه زمین مسکونی معرفی نموده تاکنون مالکیت ایشان به صورت رسمی و قانونی احراز نگردیده و به موجب قوانین ثبتی از نظر دولت فقط کسی مالک است که ملک به صورت رسمی و قانونی به نام ایشان ثبت و یا منتقل گردیده باشد و با توجه به اینکه ایشان با ارائه یک برگ قولنامه عادی ادعای مالکیت نموده و چه بسا ممکن است در آینده نسبت به همان ملک معارضینی وجود داشته باشد، لذا ایشان مکلف به اثبات مالکیت بوده و در غیر این صورت تقاضای رد دعوی نامبرده مورد استدعا می‌باشد.

۳- مدارک پیوستی که به وسیله خواهان ارائه شده دارای تناقضات آشکاری می‌باشد از جمله اینکه ایشان در درخواست شماره ۳۷۱۳ - ۱۳۹۴/۱۱/۱۱ مساحت ملک مورد ادعا را ۲۶۴ مترمربع اعلان کرده و در قولنامه عادی اعلان نموده ۲۸۸ متر را مالک می‌باشد و در دادخواستی که برای آن هیأت ارسال نموده متراژ خود را تغییر داده و ۲۸۴ متر را ادعا نموده حال با توجه به اینکه سند مورد ادعا و استناد ایشان حتی از نظر خودش هم دقیقاً مشخص و دقیق نبوده و نیز سند عادی بوده که با دست خط خودش هم نوشته شده، خود این مسئله نشانگر بی اعتبار بودن مدارک مورد استناد و عدم حسن نیت ایشان می‌باشد.

۴- استناد شاکی به رأی شماره ۴۹۲ کاملاً نادرست، ناپجا و مصداق بارز قیاس مع‌الفارق می‌باشد زیرا دادنامه در خصوص ملکی صادر شده که به ثبت رسمی و قانونی رسیده و به اصطلاح جزء زمینهای پلاک شده می‌باشد و وقتی ملکی از نظر ثبتی به این مرحله می‌رسد یعنی مراحل افراز و تفکیک بدو انجام شده و درخواست دوباره آن منع قانونی دارد که در رأی مذکور نیز چنین شده است ولیکن شاکی هیچ یک از شرایط آن را نداشته زیرا مالکیت ایشان اصلاً احراز نشده است و به تبع اولی صرفاً با سند عادی نمی‌تواند از مزایای اسناد رسمی استفاده کند.

۵ - خواهان در قسمت اخیر دادخواست تقدیمی با استناد به ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت و ماده ۱۰۱ قوانین شهرداری اعلان نموده که افراز و تفکیک از وظایف و حدود صلاحیت اداره ثبت می‌باشد و از اقدام به افراز قانونی ملک خود که یقیناً با استعلام و کسب نظر در خصوص طرح تفصیلی انجام خواهد گرفت صحبت نموده ولیکن به جای مراجعه به اداره ثبت به این شهرداری مراجعه نموده و در واقع همان قانونی که خود به آن استناد نموده را زیر پا گذاشته است کاملاً بدیهی است که شاکی خودش ابتدا به قصد نادیده گرفتن قانون به این شهرداری آمده و وقتی به اهداف خود نرسیده دم از ماده ۱۵۴ و ۱۰۱ مذکور می‌زند و درخواست شورای شهر ازندریان از آن مقام نیز ارشاد ایشان به رعایت ماده ۱۵۴ قانون ثبت و انجام مراحل قانونی آن می‌باشد.

۶ - زمین مورد ادعای نامبرده براساس نقشه طرح تفصیلی در حاشیه شهر جزء اراضی ستاره دار بوده و تاکنون نیز هیچ افراز و تفکیک در آن صورت نگرفته حتی معبر آن هم مشخص نشده است.

۷- مصوبات شورای اسلامی شهر ازندریان به موجب تبصره ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و نیز بند ۲۶ ماده ۵۵ قوانین شهرداری و بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات و اختیارات شورای اسلامی مصوب ۱۳۷۵ و سایر قوانین و مقررات موضوع تصویب گردید و پس از طی مراحل قانونی و تایید وزارت کشور و پس از انتشار در روزنامه کثیرالانتشار اجرایی شده است.

۸ - تبصره ذیل ماده ۱۸۱ قانون برنامه توسعه کشور مقرر می‌دارد هرگونه تخفیف عوارض و بهای خدمات توسط دولت و قوانین مصوب می‌باید در بودجه دولت پیش‌بینی و به شهرداری پرداخت گردد، در غیر این صورت اعطای هرگونه تخفیف یا بخشودگی عوارض به شهرداری ممنوع است. ضمناً تصویر کد عوارض ۱۴ از تعرفه عوارض محلی ۱۳۹۵ که ممه‌ور به مهر استانداری و وزارت کشور می‌باشد به پیوست تقدیم می‌گردد.

لذا با عنایت به مراتب فوق تقاضای رد شکایت شاکی از آن هیأت محترم مورد استدعا می‌باشد.»

هیأت‌عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۶/۳/۲ 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 هیأت‌عمومی

نظر به اینکه مطابق ماده ۱۰۱ و ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری، نحوه تفکیک و افراز اراضی در محدوده و حریم شهرها با رعایت حد نصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی و مراجع ذیصلاح در این خصوص تعیین شده است و هیأت‌عمومی دیوان عدالت اداری نیز به موجب آراء متعددی مصوبات شوراهای اسلامی تعدادی از شهرهای کشور را در خصوص اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان و یا وصول مبلغی به عنوان هزینه خدمات تفکیک و افراز را به لحاظ مغایرت با قانون، موازین شرعی و خروج از حدود اختیارات شوراهای اسلامی ابطال کرده است، بنابراین مصوبات مورد شکایت به شرح مندرج در گردش کار مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات مراجع تصویب آنها تشخیص داده می‌شود و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین‌دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

رئیس هیأت‌عمومی دیوان عدالت اداری - محمدکاظم بهرامی