

شماره ۹۷۰۱۵۸۹

۱۳۹۷/۱۱/۱۶

بسمه تعالی

جناب آقای اکبرپور

رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

با سلام

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۱۳۹۷/۱۰/۱۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۱۸ با موضوع: «ابطال تعرفه‌های شماره ۷ و ۹ عوارض محلی سال ۱۳۹۶ مصوب شورای اسلامی شهر گراش استان فارس در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

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

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۷/۱۰/۱۸ شماره دادنامه: ۱۹۳۳ شماره پرونده: ۱۵۸۹/۹۷

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکي: آقای امید محمدی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال تعرفه‌های شماره ۷ و ۹ از دفترچه عوارض

محلی سال ۱۳۹۶ شورای اسلامی شهر گراش استان فارس از تاریخ تصویب در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ گردش کار: شاکي به موجب دادخواستی ابطال تعرفه‌های شماره ۷ و ۹ از دفترچه عوارض محلی سال ۱۳۹۶ شورای اسلامی شهر گراش استان فارس از تاریخ تصویب در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

«ریاست محترم دیوان عدالت اداری

با سلام و دعای خیر

احتراماً، اینجانب امید محمدی در جهت تبیین خواسته به استحضار آن عالی مقام می‌رساند، شورای اسلامی شهر گراش طی مصوبه‌ای تحت عنوان تعیین و وصول «عوارض تفکیک عرصه» - «عوارض تفکیک اعیان» - «هزینه خدمات تفکیک اراضی تا ۵۰۰ متر»، مبادرت به اخذ جواز به شهرداری گراش جهت اخذ وجوهی غیرقانونی از شهروندان مربوطه می‌نماید. مصوبه مذکور به نحو ذیل است:

الف) بخش اول: مصوبه مورد اعتراض «عوارض تفکیک عرصه» - «عوارض تفکیک اعیان» - «هزینه خدمات تفکیک اراضی تا ۵۰۰ متر».

عوارض تفکیک عرصه

تعرفه شماره ۱-۷) عوارض تفکیک عرصه به ازای هر مترمربع

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	مأخذ و نحوه محاسبه عوارض (مترمربع)
۱	مسکونی	P ۱/۵
۲	تجاری	P ۷
۳	اداری - صنعتی - خدماتی	P ۶

تعرفه شماره ۲-۷) عوارض تفکیک اعیانی به ازای هر متر مربع

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	مأخذ و نحوه محاسبه عوارض (مترمربع)
۱	مسکونی	P ۵/۵
۲	تجاری	P ۱۲
۳	اداری - صنعتی - خدماتی	P ۱۰

تعرفه شماره ۹: هزینه خدمات تفکیک اراضی

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	مأخذ و نحوه محاسبه عوارض (مترمربع)
۱	مسکونی (اراضی تا ۵۰۰ متر مربع)	P ۲۰
۲	تجاری (اراضی تا ۵۰۰ متر مربع)	P ۵۰

(ب) دلایل اعتراض به مصوبه

شوراهای اسلامی شهر گراش طی مصوباتی تحت عنوان تعیین و وصول «عوارض تفکیک عرصه»، مبادرت به اخذ جواز به شهرداری جهت اخذ وجوهی غیرقانونی و غیرشرعی از شهروندان می‌نمایند. این در حالی است که با استناد به دلایل ذیل این مصوبه‌ها مغایر قوانین و مقررات می‌باشد:

تعرفه شماره ۱-۷ و ۲-۷ عوارض تفکیک عرصه و اعیان

۱- مغایرت با آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری  
در ارتباط با عوارض تفکیک عرصه، بر اساس دادنامه‌های شماره ۲۱۸ - ۱۳۸۷/۴/۹، ۴۵۹ - ۱۳۸۹/۱/۲۰، ۴۹۲ - ۱۳۸۹/۱۱/۴، ۲۷۵ - ۱۳۹۱/۵/۱۶، ۶۲۱ - ۱۳۹۱/۹/۱۳، ۶۲۷ - ۱۳۹۱/۹/۲۰ و ۶۳۴ - ۱۳۹۱/۹/۲۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، تعیین و دریافت عوارض تفکیک عرصه، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شوراهای اسلامی شهرها تشخیص داده شده است. با توجه به این که هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در آرای مشابه اخذ چنین وجوهی در شهرهای دیگر را خلاف قانون قلمداد کرده اصل عدالت و حفظ حقوق شهروندی نیز اقتضاء می‌کند وقتی اخذ عوارضی از شهروندان بخشی از این سرزمین که در مغایرت با قانون شناخته شده نمی‌توان اخذ همان وجه را از مردمان شهروندان دیگر جایز و قانونی قلمداد کرد چرا که این امر با اصل ۲۰ و بند ۱۴ اصل ۳ قانون اساسی مبنی بر یکسانی افراد در برابر قانون، مغایر است.

ردیف	تاریخ	دادنامه	موضوع رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری	مرجع تصویب‌کننده عوارض
۱	۸۶/۵/۲	۳۱۶	ابطال بند ۶۳ مصوبه مورخ ۷۹/۱۰/۱۶ شورای اسلامی شهر ارومیه مبنی بر اختصاص قسمتی از اراضی بایر به شهرداری به طور رایگان در زمان تفکیک اراضی مزبور	شورای اسلامی شهر ارومیه
۲	۸۶/۹/۱۱	۹۶۴	تبصره ۲ بند (الف) (۲-) دستورالعمل نحوه محاسبه درصد مربوط به تأسیسات شهری املاک و اراضی داخل محدوده خدماتی شهر کرمان به شماره ۱۷۷۴ مورخ ۱۳۸۰/۱۰/۱۸ مصوب جلسه مورخ ۱۳۸۰/۸/۱۴ شورای اسلامی شهر کرمان	شورای اسلامی شهر کرمان
۳	۸۷/۳/۱۲	۱۴۸	عدم صلاحیت شهرداری نسبت به تفکیک و افراز و عدم امکان طرف دعوا بودن آن در این خصوص و انحصار صلاحیت تفکیک و افراز نسبت به دادگاهها و ادارت ثبت اسناد	وحدت رویه
۴	۸۷/۴/۹	۲۱۸	ابطال مصوبات شورای اسلامی شهر شیراز مبنی بر اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به طور رایگان به‌عنوان بهای خدمات در بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها	شورای اسلامی شهر شیراز
۵	۸۷/۴/۲	۲۰۹	سلب قسمتی از مالکیت افراد به عنوان مابه‌ازاء عوارض تفکیک فیزیکی املاک و مستحقات و تملک آن به طور رایگان خلاف صریح حکم قانونگذار و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر است. (ابطال مصوبه ۸۴/۸/۱۱ شورای اسلامی شهر اصفهان در زمینه اختصاص قسمتی از اراضی و مستحقات اشخاصی به شهرداری به طور رایگان به عنوان عوارض تفکیک فیزیکی اراضی و املاک مذکور)	شورای اسلامی شهر اصفهان
۶	۸۹/۱۰/۲۰	۴۵۹	ابطال مصوبه چهل (پ) کمیسیون مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۱۷ شورای اسلامی شهر قم (مبنی بر اخذ چهل درصد قیمت منطقه‌ای با عنوان توافق یا بهای خدمات ناشی از تفکیک)	شورای اسلامی شهر قم
۷	۸۹/۱۱/۴	۴۹۲	اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان و یا وصول مبلغی به عنوان هزینه خدمات مذکور به منظور صدور پروانه احداث بنا خلاف قانون می‌باشد.	شورای اسلامی شهر خمین
۸	۹۰/۸/۹	۳۳۶	ابطال بندهای ۱۶-۴-۳ طرح تفصیلی شهر کرمان و مصوبه شماره ۱۷۷۴-۱۳۸۰/۱۰/۱۸ شورای اسلامی شهر کرمان در آن قسمت که متضمن دریافت قسمتی از اراضی مورد تفکیک و یا افراز به عنوان تأمین احتیاجات عمومی شهری است	شورای اسلامی شهر کرمان
۹	۹۱/۹/۷	۳۸۱	ابطال مصوبه شماره ۷۵۸۵ ش الف س مورخ ۸۷/۱۰/۳ شورای اسلامی شهر شیراز در برقراری عوارض مالیات بر ارزش افزوده تفکیک و افراز اراضی	شیراز
۱۰	۹۱/۵/۱۶	۲۷۵	ابطال مصوبه یکصد و هفتاد و هفتمین جلسه شورای اسلامی شهر قم مورخ ۱۳۸۷/۶/۲۵ که متضمن دریافت قسمتی از اراضی مورد درخواست تفکیک است. (به عنوان عوارض بهای خدمات)	شورای اسلامی شهر قم
۱۱	۹۱/۹/۱۳	۶۲۱	ابطال مصوبه شماره ۳۱۰۶/ش - ۱۳۸۳/۷/۱۸ شورای اسلامی	

ردیف	تاریخ	دادنامه	موضوع رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری	مرجع تصویب کننده عوارض
۲۷	۹۵/۱۲/۱۰	۱۳۱۲	«ابطال مصوبه جلسه شماره ۱۷۵-۱۳۹۵/۱۱/۲۴ شورای اسلامی شهر هشتگرد در خصوص وضع عوارض تفکیک و افراز در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲»	شورای اسلامی شهر مشهد (غیرقانونی بودن دریافت بخشی از اراضی اشخاص به عنوان عوارض تفکیک زمین)
۲۸	۹۵/۱۲/۱۰	۱۳۱۳	«ابطال ماده ۱۷ تعرفه عوارض و بهای خدمات شورای اسلامی شهر گرگان برای سال ۱۳۹۴ به بعد از تاریخ تصویب در خصوص وضع عوارض تفکیک عرصه اراضی تا ۵۰۰ متر در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲»	ابطال بخش (الف) و بندهای ۱ الی ۷ از بخش (ج) مصوبه شماره ۵۱۰۶ - ۱۳۸۳/۱۱/۸ (غیرقانونی بودن دریافت بخشی از اراضی اشخاص به عنوان عوارض تفکیک زمین)
۲۹	۹۵/۱۲/۱۰	۱۳۱۴، ۱۳۱۵، ۱۳۱۶	«ابطال قسمتهایی از مصوبه شماره ۲۱۸۵ - ۱۳۸۷/۱۱/۱۴ شورای اسلامی شهر بهشهر در خصوص دریافت تعرفه عوارض تفکیک هزینه خدمات ناشی از تفکیک اراضی یا عرصه املاک»	ابطال دستور العمل شماره ۳۶۲۸-۱۳۸۱/۹/۲۳ با موضوع اخذ عوارض تفکیک مجدد، مصوب جلسه ۲۵۷ شورای اسلامی شهر گرگان
۳۰	۹۵/۱۲/۱۷	۱۳۴۵	تبره‌های ماده ۵ تعرفه بهای خدمات و عوارض ساختمانی مصوب ۱۳۹۱ {عوارض نقل و انتقال املاک؛ حق تفکیک}	ابطال اطلاق بندهای ۱ و ۲ ماده ۱۸ مصوبه تعیین عوارض محلی سال ۱۳۸۹ شورای اسلامی شهر اردبیل مبنی بر دریافت عوارض ناشی از تفکیک از این حیث که شامل اراضی کمتر از ۵۰۰ متر مربع می‌شود.
۳۱	۹۵/۱۲/۱۷	۱۳۵۶ الی ۱۳۵۹	شورای اسلامی شهر ملایر در تصویب ماده ۶ تعرفه عوارض محلی سال‌های ۱۳۹۴ - ۱۳۹۵ در مورد زیربنای ساختمانهای مسکونی مازاد بر پروانه یا بدون پروانه که در کمیسیون ماده ۱۰۰ منجر به صدور رأی بر ابقاء بنا می‌گردد و شورای اسلامی شهر تبریز در تصویب قسمت اخیر شق ۶ بند الف - ۱ ماده ۱۰، ماده ۱۷ شق ۴ - ۱ بند ۱ و بند ۳ ماده ۱۸ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۴ و مواد ۱۸، ۲۰، بند ۳ ماده ۲۳ و ماده ۲۶ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۵ در مورد زیربنای پروانه ساختمانی (عوارض مازاد بر تراکم)، ابقای اعیانی‌ها، تفکیک عرصه و افراز ناشی از تغییر یا تثبیت کاربری و مشرفیت و ارزش اضافه شده وضع عوارض کرده است	ابطال قسمتهایی از تعرفه بهای خدمات شهرداری اراک مورد عمل از ۱۳۹۳/۱/۱
۳۲	۹۵/۱۲/۲۴	۱۴۴۳	ابطال بند ۳ - ۱ طرح تفصیلی شهر اسلامشهر مصوب سال ۱۳۹۳ در خصوص وضع ضوابط تفکیک اراضی در کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ {تملك رایگان ۷۰ درصد از اراضی}	ابطال قسمتی از کد ۱۲۰۴ مصوبه مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۳ شورای اسلامی شهر ماهدشت در مورد تعیین سرانه خدماتی در خصوص تفکیک اراضی
۳۳	۹۵/۱۲/۱۷	۱۳۵۵	عوارض بعد از کمیسیون {ابطال مواد ۶، ۷، ۸، ۹ و بندهای (۹-۱) الی (۹-۱۵) و مواد ۱۲، ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹، ۲۱، ۲۳، ۲۸، ۳۶، ۳۷ و ۵۰ و تبصره‌های آن مندرج در دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهر ملایر از تاریخ تصویب در خصوص عوارض وضع مازاد بر جرائم ماده صد، عدم اجرای نما، تراکم سطح، پیش آمدگی و بالکن، حذف و کسر پارکینگ، تفکیک اعیانی و اراضی، تملك باغات نقل و انتقال اموال غیرمنقول و سرقفلی، قراردادهای پیمانکاری و حق النظاره و طراحی مهندسی طرح و اصلاح حد در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری}	ابطال ماده واحده مصوبه شماره ۴۰۳۰/ش/الف-۱۳۸۶/۱۱/۱۴ و تبصره‌های ۶ و ۸ آن و مصوبه اصلاحی آن به شماره ۸۵۹۶ - ۱۳۸۷/۱۱/۸ از تاریخ تصویب (ابطال عوارض تفکیک)
۳۴	۹۶/۳/۲	۱۸۶ الی ۱۸۹	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)	ماده ۲۲، مصوبه شماره ۳۸۸-۱۳۹۰/۱۱/۱۲ شورای اسلامی شهر گرگان در خصوص وضع عوارض برای تفکیک اعیانی اعم از مسکونی تجاری خدماتی اداری و سایر مغایر قانون است و ابطال می‌شود
۳۵	۹۶/۳/۱۶	۲۱۵ الی ۲۲۰	موضوع رأی: ابطال تبصره ۲ ماده ۱، تبصره ۴ و ماده ۱۴، مواد ۱۵، ۱۶، ۲۰، ۲۴، ۲۵، ۳۰، ۳۱، ۳۵ و تبصره‌های آن و تبصره اصلاحی ماده ۳۵، ۳۶ و تبصره آن، ۴۰، ۴۱، ۴۴ از دفترچه یکپارچه‌سازی ضوابط محاسبات درآمدی مصوب شورای اسلامی شهر مشهد؛ با موضوعات: - عوارض حذف یا کسر پارکینگ - عوارض تغییر کاربری - بهای خدمات تفکیک عرصه	بندهای ۳ و ۴ و ۵ و بخش ۱۲ فصل دوم دفترچه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۴ شهرداری کرج در خصوص عوارض تفکیک عرصه از تاریخ تصویب مندرج در دفترچه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۴ شهرداری کرج، در حضور عضو شورای شهر کرج، منتج به نتیجه ابطال مصوبه از تاریخ تصویب
۳۶	۹۶/۴/۱۳	۳۱۵	ابطال ماده ۱۶ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۲ مصوب شورای اسلامی شهر گرگان در خصوص - عوارض تفکیک و کسری حدنصاب تفکیک	بندهای ۳ و ۴ و ۵ و بخش ۱۲ فصل دوم دفترچه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۴ شهرداری کرج در خصوص عوارض تفکیک عرصه از تاریخ تصویب مندرج در دفترچه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۴ شهرداری کرج، در حضور عضو شورای شهر کرج، منتج به نتیجه ابطال مصوبه از تاریخ تصویب
۳۷	۹۶/۵/۱۰	۴۳۹	موضوع رأی: ابطال مواد ۲۰ و ۲۴ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر گرگان در سال ۱۳۹۵ در خصوص: - تفکیک اراضی و افراز	ماده ۲۲، مصوبه شماره ۳۸۸-۱۳۹۰/۱۱/۱۲ شورای اسلامی شهر گرگان در خصوص وضع عوارض برای تفکیک اعیانی اعم از مسکونی تجاری خدماتی اداری و سایر مغایر قانون است و ابطال می‌شود
۳۸	۹۶/۶/۱۴	۵۶۴	۱- ابطال بندهای (ج) و (د) جدول تعرفه شماره ۶ مصوبه	ابطال اطلاق بندهای ۱ و ۲ ماده ۱۸ مصوبه تعیین عوارض محلی سال ۱۳۸۹ شورای اسلامی شهر اردبیل مبنی بر دریافت عوارض ناشی از تفکیک از این حیث که شامل اراضی کمتر از ۵۰۰ متر مربع می‌شود.
۲۱	۹۵/۹/۱۶	۶۸۶ الی ۶۹۵	ابطال تعرفه عوارض شورای اسلامی شهرهای مختلف در خصوص وضع عوارض تفکیک (اعم از عرصه و اعیان)	بندهای ۳ و ۴ و ۵ و بخش ۱۲ فصل دوم دفترچه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۴ شهرداری کرج در خصوص عوارض تفکیک عرصه از تاریخ تصویب مندرج در دفترچه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۴ شهرداری کرج، در حضور عضو شورای شهر کرج، منتج به نتیجه ابطال مصوبه از تاریخ تصویب
۲۲	۹۵/۹/۱۶	۶۹۶	ابطال مصوبه شماره ۲۴۰۷-۱۳۸۹/۱۱/۳ شورای اسلامی شهر شاندیز در خصوص وضع عوارض کسری حدنصاب تفکیک	ابطال قسمتهایی از تعرفه بهای خدمات شهرداری اراک مورد عمل از ۱۳۹۳/۱/۱
۲۳	۹۵/۹/۱۶	۶۹۷ و ۶۹۸	آن قسمت از بندهای ذیل ماده ۱۳ تعرفه عوارض محلی شهرداری بازرگان که اخذ عوارض نسبت به اراضی کمتر از ۵۰۰ متر را تجویز می‌کند مغایر حکم مقتن بوده و قابل ابطال است ابطال اخذ عوارض حق تفکیک	بندهای ۳ و ۴ و ۵ و بخش ۱۲ فصل دوم دفترچه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۴ شهرداری کرج در خصوص عوارض تفکیک عرصه از تاریخ تصویب مندرج در دفترچه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۴ شهرداری کرج، در حضور عضو شورای شهر کرج، منتج به نتیجه ابطال مصوبه از تاریخ تصویب
۲۴	۹۵/۹/۳۰	۷۵۳	ابطال تبصره ۱۱ ماده ۴۳ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر همدان در سال ۱۳۹۵ در خصوص وضع عوارض تفکیک اراضی و ساختمان	ابطال اطلاق بندهای ۱ و ۲ ماده ۱۸ مصوبه تعیین عوارض محلی سال ۱۳۸۹ شورای اسلامی شهر اردبیل مبنی بر دریافت عوارض ناشی از تفکیک از این حیث که شامل اراضی کمتر از ۵۰۰ متر مربع می‌شود.
۲۵	۹۵/۹/۳۰	۷۷۰ و ۷۷۱	ابطال ماده ۲۲ و کلیه بندهای ذیل آن از تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۱ مصوب شورای اسلامی شهر میانه مبنی بر واگذاری قسمتی از ملک و عوارض به شهرداری برای تغییر کاربری و تفکیک	ابطال اطلاق بندهای ۱ و ۲ ماده ۱۸ مصوبه تعیین عوارض محلی سال ۱۳۸۹ شورای اسلامی شهر اردبیل مبنی بر دریافت عوارض ناشی از تفکیک از این حیث که شامل اراضی کمتر از ۵۰۰ متر مربع می‌شود.
۲۶	۹۵/۱۰/۷	۷۷۳	ابطال بند ۱۱ و بند ۱۶ دفترچه عوارض شورای اسلامی شهر محمدشهر در سال ۱۳۹۵ در خصوص وضع عوارض ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری از تاریخ تصویب {عوارض ارزش افزوده ناشی از تفکیک و افراز}	ابطال اطلاق بندهای ۱ و ۲ ماده ۱۸ مصوبه تعیین عوارض محلی سال ۱۳۸۹ شورای اسلامی شهر اردبیل مبنی بر دریافت عوارض ناشی از تفکیک از این حیث که شامل اراضی کمتر از ۵۰۰ متر مربع می‌شود.

ردیف	تاریخ	دادنامه	موضوع رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری	مرجع تصویب کننده عوارض
			سال ۱۳۹۵ شهرداری سنندج مصوب شورای اسلامی شهر سنندج مبنی بر عوارض تفکیک اراضی و اعیان و کسری حدنصاب تفکیک املاک	
۵۴	۹۶/۱۱/۱۰	۱۱۵۰	ابطال بند ۴ بخشنامه شماره ۹۵۱۰۵ - ۱۳۹۵/۱۱/۱۲ مدیر کل دفتر امور شهری و شوراهای استانداری آذربایجان شرقی (خلاف شرع بودن اخذ عوارض تفکیک از اراضی با قطعات کوچک و مازاد بر میزان مقرر قانونی)	آذربایجان شرقی
۵۵	۹۶/۱۱/۱۰	۱۱۵۳	موضوع رأی: ۱- ابطال تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهر ایماشهر مبنی بر تعیین عوارض تفکیک عرصه برای اراضی کمتر از ۵۰۰ متر مربع. ۲- ابطال وضع عوارض فضای سبز در هنگام صدور پروانه مصوب شورای اسلامی شهر ایماشهر. ۳- ابطال قسمتی از تعرفه عوارض سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهر ایماشهر در خصوص اخذ عوارض پذیره از تأسیسات شهری.	ایماشهر
۵۶	۹۶/۱۲/۱۵	۱۲۶۹	ابطال بند ۲۳ - ۲ از دفترچه عوارض محلی شهرداری تاکستان در سال ۱۳۹۴ و بند (۸) کمیته فنی شهرداری تاکستان مصوب شورای اسلامی شهر تاکستان مبنی بر وضع عوارض تفکیک و کسری نصاب تفکیک	تاکستان
۵۷	۹۶/۱۲/۲۲	۱۲۹۶	موضوع رأی: ابطال قسمتی از تعرفه عوارض سال ۱۳۹۶ شورای اسلامی شهر مشکین دشت در خصوص عوارض ارزش افزوده ناشی از تفکیک اراضی و اعیان	مشکین دشت
			موضوع رأی: ابطال جدول ۲ - ۱، ۱۳ - ۲، ۱۴ از تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر خرم آباد در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری (عوارض تفکیک اعیان؛ عوارض تفکیک عرصه؛ و عوارض ارزش افزوده تغییر کاربری)	خرم آباد
۳۹	۹۶/۶/۲۸	۶۰۷ - ۶۰۸ - ۶۰۹	موضوع رأی: ابطال جدول ۲ - ۱، ۱۳ - ۲، ۱۴ از تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر خرم آباد در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری (عوارض تفکیک اعیان؛ عوارض تفکیک عرصه؛ و عوارض ارزش افزوده تغییر کاربری)	خرم آباد
۴۰	۹۶/۷/۱۸	۶۶۲	موضوع رأی: ابطال بند ۲ - ۱۳ دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۶ شورای اسلامی شهر جدید هشتگرد در خصوص عوارض تفکیک عرصه در کاربری های مختلف املاک برای کمتر از پانصد متر مربع	هشتگرد
۴۱	۹۶/۷/۲۵	۶۸۶	موضوع رأی: ابطال مصوبه ماده ۱۵ دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهر ملایر در خصوص وضع عوارض تفکیک اعیانی	ملایر
۴۲	۹۶/۸/۲	۷۳۰	عوارض تفکیک اراضی و املاک زیر ۵۰۰ متر	بجنورد
۴۳	۹۶/۸/۲	۷۳۱	عوارض تفکیک و افراز (عوارض کسری مساحت عرصه)	تبریز
۴۴	۹۶/۸/۲	۷۳۲ الی ۷۳۵	«ابطال تعرفه عوارض محلی شوراهای اسلامی شهرهای اردبیل، خمین و اراک در خصوص عوارض ناشی از تفکیک و افراز در عرصه های کمتر از ۵۰۰ مترمربع»	اردبیل، خمین، اراک
۴۵	۹۶/۸/۲۳	۸۱۴	ابطال بند ۱۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۸/۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغی به شماره ۳۰۰/۴۱۳۶۴ - ۱۳۹۳/۸/۶ مبنی بر «تفکیک اراضی و صدور هرگونه پروانه ساختمانی، جهت اراضی محدوده منطقه ۲۲ با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع، در صورت عدم تمایل مالکان به واگذاری رایگان ۷۰ درصد اراضی خود به شهرداری منوط به تأمین عرصه و اجرای فضاهای خدماتی و عمومی توسط مالکان و بر اساس میزان واحدپذیری و جمعیت پذیری، مجاز خواهد بود.»	منطقه ۲۲ تهران
۴۶	۹۶/۹/۷	۸۶۲	«ابطال مواد ۴ و ۱۲ تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۵ مصوب شورای اسلامی سنندج در خصوص وضع عوارض کسری حدنصاب تفکیک»	سنندج
۴۷	۹۶/۹/۲۱	۹۲۲	ابطال تبصره های ۳ و ۶ بند ۱۶ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۴ مصوب شورای شهر بجنورد (عوارض تفکیک)	بجنورد
۴۸	۹۶/۱۰/۵	۱۰۰۶	ابطال ماده ۴۴ عوارض کسری حدنصاب تفکیک و اخذ هزینه آماده سازی از تعرفه سالانه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۵	همدان
۴۹	۹۶/۱۰/۱۲	۱۰۳۱	ابطال تبصره قسمت ب و بند ۶ ماده ۱۹ تعرفه مصوب عوارض محلی و بهای خدمات شهرداری اردبیل در خصوص عوارض قانونی از بابت اسناد صادره اداره ثبت (عوارض تفکیک زیر ۵۰۰ متر و اخذ عوارض تفکیک از اراضی دارای سند ۱۴۷ و عطف بما سبق نشدن ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری)	اردبیل
۵۰	۹۶/۱۰/۲۶	۱۰۸۹	ابطال ماده ۵۴ تعرفه سال ۱۳۹۴ شهرداری سمنان - عوارض تغییر کاربری - عوارض تفکیک	شورای شهر سمنان
۵۱	۹۶/۱۱/۱۰	۱۱۴۶	ابطال مواد ۲۷، ۳۰، ۳۳، ۳۴، ۴۸، ۵۹ و ۶۱ موضوع تعرفه اخذ عوارض شهرداری برازجان در سالهای ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر برازجان ۱۷- عوارض افزایش بار ترافیکی ناشی از عدم وجود پارکینگ، ۲۷- عوارض نگهداری فضای سبز، ۳۰ - عوارض تفکیک و تجمیع، ۳۳- عوارض ناشی از انتقال مالکیت، ۳۴- عوارض بر رهن اراضی و املاک، ۴۸ - عوارض ارزش افزوده ناشی از ساخت، ۶۱- عوارض نقل و انتقال اموال منقول، ۵۹ - عوارض آغاز به کار مشاغل غیرمشمول نظام صنفی	بrazجان
۵۲	۹۶/۱۱/۱۰	۱۱۴۸	موضوع رأی: ابطال ردیف ۴ فصل یک تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی شهرداری بندر عباس در سال ۱۳۹۵ مصوب شورای اسلامی شهر بندر عباس مبنی بر عوارض تفکیک اراضی و کسری حدنصاب تفکیک املاک	بندر عباس
۵۳	۹۶/۱۱/۱۰	۱۱۴۹	موضوع رأی: ابطال مواد ۷ و ۸ و ۱۳ تعرفه عوارض و بهای خدمات	سنندج

● رأی هیأت عمومی به شماره ۶۰۷ و ۶۰۸ و ۶۰۹ مورخ ۱۳۹۶/۶/۲۸:

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 آراء شماره ۴۵۹ - ۱۳۸۹/۱۰/۲۰ - ۶۳۴ - ۱۳۹۱/۹/۲۰، ۷۱۷ - ۱۳۹۱/۱۱/۱۱، ۱۰۱۸ - ۱۳۹۲/۶/۱۷، ۳۵۰ - ۱۳۹۴/۳/۲۵، ۷۸۳ - ۱۳۹۴/۶/۲۴ و ۱۰۸۶ - ۱۳۹۴/۹/۱۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبات شوراهای اسلامی شهرهای مختلف در خصوص عوارض ارزش افزوده، عوارض تفکیک عرصه و اعیان خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع وضع تشخیص و ابطال شده است و شورای اسلامی شهر خرم آباد در تصویب جدول ۲ - ۱، ۱۳ - ۲، ۱۴ از تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۵ به ترتیب با عناوین عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر و تعیین کاربری، عوارض تفکیک عرصه موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مشمول املاک واقع در محدوده محدوده قانونی و حریم مصوب شهر و عوارض تفکیک اعیان املاک واقع در محدوده قانونی و حریم مصوب شهر آراء فوق الذکر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری را رعایت نکرده اند، بنابراین قسمتهای یاد شده از تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر خرم آباد با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۱۳ و ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می شود.

● رأی هیأت عمومی به شماره ۷۳۱ - ۱۳۹۶/۸/۲

الف - 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 آراء شماره ۶۹۶ - ۱۳۹۵/۹/۱۶، ۷۵۳ - ۱۳۹۵/۳/۰۹، ۷۷۰ و ۷۷۱ - ۱۳۹۵/۱۰/۱۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبات تعدادی از شوراهای اسلامی شهرهای کشور مبنی بر دریافت عوارض کسری حدنصاب تفکیک، عوارض تفکیک یا افراز املاک و الزام متقاضی تفکیک به واگذاری قسمتی از ملک و عوارض برای تفکیک به لحاظ مغایرت با قانون و خروج از حدود اختیارات ابطال شده است و شورای اسلامی شهر تبریز در تصویب ماده ۲۰ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۶ سهم تفکیک عرصه و افراز عوارض کسری مساحت عرصه وضع کرده است، بنابراین ماده مذکور به لحاظ مغایرت با آراء هیأت عمومی با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می شود.

● رأی هیأت عمومی به شماره ۱۰۸۹ - ۱۳۹۶/۱۰/۲۶

«با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تعیین عوارض تفکیک با توجه به صلاحیتهای سازمان ثبت اسناد و املاک در این خصوص، مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر در وضع عوارض تشخیص و ابطال شده است، بنابراین قسمت اول ماده ۵۴ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۳ مصوب شورای اسلامی شهر سمنان که در آن مقرر شده است «مالکین زمین‌هایی که پس از تفکیک به شهرداری مراجعه می‌نمایند قرارداد واگذاری و یا سند در صورتی که حق و حقوق شهرداری ناشی از تفکیک (واگذاری عرصه) پرداخت نشده باشد و یا اینکه بر اساس ماده ۱۰۱ تفکیک نشده باشند و یا تفکیک بر اساس ماده ۱۰۱ قبل از سال ۱۳۹۰ (قبل از اصلاح قانون ماده ۱۰۱) باشد. عوارض به شرح ذیل قابل وصول خواهد بود...»، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع وضع تشخیص شد و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود. نظر به اینکه در ماده واحده قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۹۰، قانونگذار در خصوص تفکیک اراضی کمتر از ۵۰۰ مترمربع تعیین تکلیف نکرده است، بنابراین قسمت آخر بند سوم ماده ۵۴ مصوبه مورد شکایت که در آن مقرر شده است «پلاک‌هایی که دارای سند مالکیت بوده و مساحت آنها کمتر از ۵۰۰ متر باشد، هزینه تفکیک مطابق جدول ذیل قابل وصول خواهد بود.» خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب تشخیص شد و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود. نظر به اینکه تبصره ماده ۵۴ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۳ در قسمتی که در آن مقرر شده «املاکی که از طریق ماده ۱۴۸ و ۱۴۷ قانون ثبت تفکیک شده‌اند می‌بایست ۱۵ پ بابت تبدیل، ۱۵ پ بابت تفکیک و همچنین هزینه آماده‌سازی و کسری حدنصاب وصول گردد.» با ماده واحده قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری از این جهت که ناظر به کلیه اراضی از جمله اراضی با متراژ زیر ۵۰۰ متر می‌باشد مغایرت دارد بنابراین قسمت مذکور، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر سمنان تشخیص داده شد و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.»

● رأی شماره ۱۱۴۸ - ۱۳۹۶/۱۱/۱۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

رأی هیأت عمومی: با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض برای تفکیک اراضی و کسری حدنصاب آن در اشکال مختلف در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و ابطال شده است، بنابراین مصوبه شورای اسلامی شهر بندرعباس مبنی بر وضع عوارض تفکیک و کسری حدنصاب تفکیکی اراضی در ردیف ۴ فصل ۱ تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی شهرداری بندرعباس در سال ۱۳۹۵ مصوب شورای اسلامی شهر بندرعباس به دلایل مندرج در رأی شماره ۳۱۵ - ۱۳۹۶/۴/۱۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی است و با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۸۸ و ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می‌شود.

۲. مغایرت عوارض تفکیک با قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت

از سوی دیگر با عنایت به آرای ذکر شده از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر غیرقانونی بودن اخذ عوارض تفکیک عرصه، اخذ وجوه مذکور بر خلاف ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت نیز می‌باشد. همچنین با توجه به حکم مقرر در تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب سال ۱۳۸۹ مبنی بر ممنوعیت دریافت هرگونه وجه، کالا یا خدمات، مزاد بر حکم مقنن در قبال ارائه خدمات توسط مراجع مذکور در قوانین یاد شده، اخذ عوارض تفکیک عرصه خلاف قانون است. در این قوانین دریافت هرگونه وجه، کالا و یا خدمات تحت هر عنوان از اشخاص حقیقی و حقوقی توسط نهادهای عمومی غیردولتی غیر از مواردی که در مقررات قانونی مربوط معین شده یا می‌شود ممنوع شده و از آنجا که اخذ وجوهی به عنوان عوارض تفکیک عرصه خلاف مقررات دانسته شده لذا هیچ توجیهی برای اخذ این وجوه پذیرفته نیست. در هر حال وضع قاعده‌ی آمره مشعر بر الزام اشخاص به پرداخت هرگونه وجه در قبال استفاده از تسهیلات و خدمات دولتی، اختصاص به قوهی مقننه و یا ماذون از قبل قانونگذار دارد. قائم مقام دبیر شورای نگهبان به موجب نامه شماره ۹۰/۳۰/۴۲۶۲۰ - ۱۳۸۳/۷/۱۸ - ۱۳۹۰/۳/۲۹ اعلام کرده است که: «موضوع مصوبه شماره ۲/۳۱۰۶/ش - ۱۳۸۳/۷/۱۸ شورای اسلامی شهر مشهد، در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۳/۲۵ فقهای شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت و خلاف موازین شرع شناخته نشد و چنانچه مجوز قانونی وجود نداشته باشد خلاف موازین شرع می‌باشد.» هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز بر همین اساس مصوبه را برخلاف موازین شرع اعلام نمود و آن را ابطال کرد. در این استدلال یکی از بدیع ترین و جالب ترین استدلالات شورای نگهبان مبنی بر این که مصوبه‌ای که بر خلاف قانون مصوب باشد خلاف شرع است مطرح شده که می‌تواند در بسیاری از مسائل

حقوقی راهگشا باشد. مقصود از اشاره به این موضوع ارسال آن به شورای نگهبان نیست بلکه جهت تشحیذ ذهن قضات آن مرجع است.

۳. خروج شورا از حدود صلاحیت خود

در مواردی می‌توان خروج شوراها را در زمینه‌های مختلف، از قانون و مقررات و حدود صلاحیتهشان مشاهده نمود که در موضوعاتی مانند «عوارض یا بهای خدمات تفکیک و افراز» متجلی شده است. توضیح اینکه طبق ماده‌ی ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک، وظیفه‌ی تفکیک و افراز اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها با رعایت طرح‌های جامع، تفصیلی یا هادی و سایر ضوابط مربوط به شهرسازی و نقشه‌ی مورد تأیید و تصویب شهرداری محل به عهده اداره‌های ثبت اسناد و املاک کشور و مراجع ذی صلاح دادگستری محل وقوع ملک محول شده است و در صورت عدم اظهار نظر کتبی شهرداری نسبت به نقشه‌ی تفکیک و افراز در مهلت قانونی مراجع مذکور نسبت به افراز و تفکیک ملک رأساً اقدام می‌نماید. نظر به قسمت اول قانون موسوم به تجمیع عوارض مصوب ۱۳۸۱ مبنی بر حصر جواز اخذ هرگونه وجه از تولیدکنندگان و واردکنندگان کالا و ارائه‌دهندگان خدمات از تاریخ یکم فروردین ماه ۱۳۸۲ بر اساس مقررات قانون مزبور و تجویز و برقراری عوارض محلی جدید و یا افزایش نرخ عوارض محلی به شرح تبصره ۱ ماده ۵ قانون یاد شده و این که حکم مقرر در بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ نیز مفید و وظایف و اختیارات شورای اسلامی شهر در زمینه‌ی تصویب نرخ خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمان‌های وابسته به آن با رعایت آیین‌نامه مالی و معاملات شهرداری‌ها است، مصوبات شوراهای اسلامی شهرها چه از حیث اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان و چه از لحاظ وصول مبلغی معادل آن به عنوان هزینه‌ی خدمات تفکیک و افراز، مغایر مقررات و صلاحیت شوراهای مذکور می‌باشد.

در دادنامه شماره ۱۴۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۲ مقرر شده که امر تفکیک و افراز کلیه اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهرها حسب مورد در قلمرو صلاحیت دادگاه‌های عمومی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دارد و وظیفه شهرداری منحصراً اظهار نظر کتبی نسبت به نقشه ملک و ارسال آن به مرجع ذی صلاح مقرر در ماده ۱۵۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور است و رأساً در باب تفکیک و افراز مسئولیتی ندارد.

۴. مغایرت عوارض تفکیک و افراز با قانون ثبت اسناد و مغایرت با اصل تسلیط

طبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور وظیفه تفکیک و افراز اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها با رعایت طرح‌های جامع، تفصیلی یا هادی و سایر ضوابط مربوط به شهرسازی و نقشه مورد تأیید و تصویب شهرداری محل، به عهده ادارات ثبت اسناد و املاک کشور و مراجع ذی صلاح دادگستری محل وقوع ملک محول شده است. نظر به این که حکم مقرر در بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ نیز مفید و وظایف و اختیارات شورای اسلامی شهر در زمینه تصویب نرخ خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمان‌های وابسته به آن با رعایت آیین‌نامه مالی و معاملات شهرداری‌ها است، مصوبات شوراهای اسلامی شهر در قسمت‌های عوارض تفکیک اراضی خلاف اصل تسلیط و اعتبار مالکیت مشروع و مغایر هدف و احکام مقنن در خصوص مورد است. ماده ۱۰۶ از آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات بعدی نیز دلیل دیگری است بر این مهم که تفکیک اعیانی و آپارتمان از زمره وظایف ادارات ثبت بوده و ارتباط با شهرداری‌ها ندارد، از سوی دیگر به استناد اصل ۱۰۵ قانون اساسی تصمیمات شوراهای نایستی خلاف موازین اسلام و قوانین کشور باشد، حال این که مصوبات معترض‌عنه حداقل خلاف مواد ۱۵۰ قانون ثبت و ۱۰۶ آیین‌نامه ثبت است. شرح وظایف شهرداری‌ها در ماده ۵۵ از قانون شهرداری نیز بیان شده و تفکیک از زمره وظایف شهرداری نبوده است.

۵. لزوم اخذ عوارض در قبال ارائه خدمات از سوی شهرداری

اخذ عوارض در قبال ارائه خدمات قابل دریافت است. اخذ عوارض بدون ارائه خدمات خاص و مشخص جایز نیست. «عوارض» در برابر «خدمات» موضوعیت می‌یابد و به عبارتی دیگر مابه‌ازای خدمات ارائه شده هستند و اصولاً پرداخت‌کننده عوارض می‌باید از نوعی خدمات و انتفاع مستقیم برخوردار شوند. در رابطه با موضوع حاضر نیز شهرداری در خصوص موضوع تفکیک و افراز ارائه‌دهنده خدماتی نیست تا امکان برقراری عوارض برای خدمت داشته باشد.

۶. مغایرت با موازین شرعی

شورای شهر خرم‌آباد	ابطال عوارض تبدیل یک واحد مسکونی به دو واحد	۱۹۵	۹۲/۳/۲۰	۲
گرگان	ماده ۲۲ از مصوبه شماره ۳۸۸ - ۱۳۹۰/۱۱/۱۲ شورای اسلامی شهر گرگان در خصوص وضع عوارض برای تفکیک اعیانی اعم از مسکونی تجاری خدماتی اداری و سایر مغایر قانون است و ابطال می‌شود	۹۷	۹۵/۲/۲۸	۳
ملایر	ابطال مواد ۶، ۷، ۸، ۹ و بندهای (۹-۱) الی (۹-۱۵) و مواد ۱۲، ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹، ۲۱، ۲۳، ۲۸، ۳۶، ۳۷ و ۵۰ و تبصره‌های آن مندرج در دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهر ملایر از تاریخ تصویب در خصوص عوارض مزاد بر جرائم ماده صد، عدم اجرای نما، تراکم سطح، پیش آمدگی و بالکن، حذف و کسر پارکینگ، تفکیک اعیانی و اراضی، تملک باغات نقل و انتقال اموال غیرمنقول و سرقفلی، قراردادهای پیمانکاری و حق النظاره و طراحی مهندسی طرح و اصلاح حد در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری	۱۳۵۵	۹۵/۱۲/۱۷	۴
خرم‌آباد	موضوع رأی: ابطال جداول ۲-۱۸، ۲-۱۳، ۲-۱۴ از تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر خرم‌آباد در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری	۶۰۷ ۶۰۸ ۶۰۹	۹۶/۶/۲۸	۵
ملایر	موضوع رأی: ابطال مصوبه ماده ۱۵ دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهر ملایر در خصوص وضع عوارض تفکیک اعیانی	۶۸۶	۹۶/۷/۲۵	۶
گرگان	ابطال ماده ۱۸ فصل اول از تعرفه عوارض و بهای خدمات شهری سال‌های ۱۳۸۲ الی ۱۳۹۴ مصوب شورای اسلامی شهر گرگان (تفکیک اعیان)	۱۱۵۲	۹۶/۱۱/۱۰	۷

در هر حال در شرح وظایف شهرداری‌ها در ماده ۵۵ از قانون شهرداری بیان شده است تفکیک اعیانی و آپارتمان از زمره وظایف شهرداری نبوده و کار شهرداری در مرحله پایان کار خاتمه یافته تلقی می‌گردد و دقیقاً شروع عملیات تفکیک اعیانی از زمان صدور پایان کار آغاز و صرفاً در حوزه عملکرد ادارات ثبت است.

تعرفه شماره ۹ - ۷ - «هزینه خدمات تفکیک اراضی تا ۵۰۰ متر»

ملاک دریافت سرانه‌های عمومی و خدماتی، مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع می‌باشد لذا اراضی با مساحت کمتر از آن مشمول مفاد تبصره ۳ این قانون نیستند. مستند به پاسخ شماره ۱۳۸۶۳۶/۳/۳۴ به تاریخ ۱۳۹۱/۱۱/۴ وزارت کشور به معاونین هماهنگی امور عمرانی استانداری‌های سراسر کشور؛ در ذیل آرای از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری آورده می‌شود که بر اساس آن تملک رایگان در تفکیک اراضی زیر ۵۰۰ متر غیرقانونی اعلام شده است.

۱) رأی شماره ۳۹ - ۱۳۹۲/۱/۲۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع ابطال اطلاق بندهای ۱ و ۲ ماده ۱۸ مصوبه تعیین عوارض محلی سال ۱۳۸۹ شورای اسلامی شهر اردبیل مبنی بر دریافت عوارض ناشی از تفکیک از این حیث که شامل اراضی کمتر از ۵۰۰ مترمربع می‌شود: «نظر به این که برابر تبصره ۳ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۹۰ شهرداری می‌تواند در اراضی با بیش از ۵۰۰ مترمربع که دارای سند شش‌دانگ است مطابق با طرح جامع و تفصیلی و با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک تا ۲۵ درصد از باقی‌مانده اراضی را دریافت کند بنابراین اطلاق مصوبه شورای اسلامی شهر اردبیل مبنی بر دریافت عوارض ناشی از تفکیک از این حیث که شامل اراضی کمتر از ۵۰۰ مترمربع می‌شود مغایر حکم فعلی مقنن است و مستنداً به بند ۱ ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌شود.»

۲) دادنامه شماره ۳۴۲ - ۱۳۹۵/۵/۱۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری: «مطابق تبصره ۳ ماده ۱۰۱ قانون شهرداری موضوع قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۹۰ مقرر شده است: «در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند شش‌دانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افزای این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را بر اساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.» نظر به این که حکم قانونی مذکور ناظر بر اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع است ولی در بند ۱ ماده ۱۷ تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری گرگان برای سال ۱۳۹۴ مصوب شورای

نظر شورای نگهبان (مغایرت با موازین شرعی) شماره: ۹۶/۱۰۲/۱۸۳۱ تاریخ: ۹۶/۴/۲۱ بسمه تعالی رئیس محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری باسلام و تحیت عطف به نامه شماره ۹۰۰۰/۲۱۰/۱۸۵۰۲/۲۰۰ مورخ ۹۰۰۰/۲/۹ مورخ ۱۳۹۶/۲/۹ موضوع بند چهارم بخشنامه شماره ۹۵۱۰۵ - ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ استنادی آذربایجان غربی در خصوص اخذ حق‌السهم شهرداری از تفکیک املاک، در جلسه مورخ ۱۳۹۶/۴/۱۴ فقهای معظم شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت و نظر فقهاء به شرح ذیل اعلام می‌گردد: با توجه به نظریه قبلی فقهای شورای نگهبان که طی شماره ۸۹/۳۰/۴۰۴۲۱ مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۲ اعلام گردیده؛ اطلاق مصوبه مذکور نسبت به مقدار بیش از لزوم و نیز در خصوص خدماتی که تصدی آن امور ارتباطی به شهرداری ندارد و نسبت به قطعات کوچک خلاف موازین شرع شناخته شد و با عنایت به این که چنین اختیارات قانونی برای استانداری‌ها نیز پیش‌بینی نشده که تشخیص آن به عهده دیوان عدالت اداری است در این صورت مصوبه خلاف شرع می‌باشد. محمد رضا علیزاده - قائم مقام دبیر شورای نگهبان
--

اشاره به نظر شورای نگهبان به منظور ارسال موضوع به آن مرجع نیست بلکه صرفاً در جهت تقویت استدلال‌ها و تشجیح ذهن قضات است.

در رابطه با تفکیک اعیانی قابل ذکر است که قانون‌گذار به شرح ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های آن انواع تخلفات ساختمانی از جمله عدم رعایت اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی یا اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه‌ی ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری، صنعتی و اداری و یا کسر پارکینگ را تبیین و مشخص نموده و تعیین تکلیف تخلفات ساختمانی اعم از تخریب، تعطیل و اعاده به وضع مجاز و یا تعیین جریمه را در صلاحیت کمیسیون‌های مقرر در ماده مزبور قرار داده است. نظر به اینکه پس از الزام مالک به پرداخت جریمه تخلفات ساختمانی، وضع عوارض خاص در خصوص تفکیک آپارتمانی تحت هر عنوان که از مصادیق افزایش درآمد مشمول مالیات به شمار نمی‌رود با احکام مقنن در باب تفویض اختیار وضع عوارض به شورای اسلامی شهر منافات و مغایرت دارد. علاوه بر مورد فوق‌الذکر مطابق ماده ۱۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک تفکیک ملک به عهده اداره ثبت است. نظر به این که شهرداری در این خصوص وظیفه و صلاحیتی ندارد، بنابراین مصوبات در خصوص وضع عوارض برای تفکیک اعیانی اعم از مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری و سایر، مغایر قانون و از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر خارج است؛ ماده ۱۰۶ از آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات بعدی نیز دلیل دیگری است بر این مهم که تفکیک اعیانی و آپارتمان از زمره وظایف ادارات ثبت بوده و ارتباط با شهرداری‌ها ندارد. این در حالیست که شرح وظایف شهرداری‌ها در ماده ۵۵ از قانون شهرداری نیز بیان شده و تفکیک اعیانی و آپارتمان از زمره وظایف شهرداری نبوده و کار شهرداری در مرحله صدور پایان کار خاتمه یافته تلقی می‌گردد و بالعکس شروع عملیات تفکیک اعیانی از زمان صدور پایان کار آغاز و صرفاً در حوزه عملکرد ادارات ثبت است و به عبارت ساده‌تر درخواست تفکیک اعیانی و کارشناسی و برآورد متره آپارتمان و نگارش صورت مجلس تفکیک ثبتی و صدور سند تفکیک آپارتمان تماماً در ادارات ثبت انجام می‌شود. اساساً دریافت یا مطالبه عوارض بایستی در مقابل ارائه خدمات باشد، (عوض و معوض) حال این که شهرداری در خصوص تفکیک اعیانی هیچ نوع خدمات اداری و غیره... به متقاضی تفکیک ارائه نمی‌نماید تا مستحق دریافت عوارض یا اجرت یا امثالهم باشد.

آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در این رابطه یعنی غیرقانونی بودن تفکیک اعیانی قابل توجه است:

ابطال بند ۶ ماده ۲۵ مصوبه ضوابط تفکیک اعیانی شورای اسلامی شهر اردبیل (اخذ عوارض علاوه بر جریمه‌های مندرج در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری (جریمه‌های تخلفات ساختمانی))	۸۴۸	۸۷/۱۲/۱۱	۱
در این رای اقدام شهرداری در خصوص وضع عوارض خاص در خصوص احداث بنای مزاد بر تراکم مندرج در پروانه ساختمانی و تفکیک یک واحد مسکونی به دو یا چند واحد مسکونی آپارتمانی تحت عنوان عوارض کسر فضای آزاد خلاف قانون شناخته شده است. (نقض عوارض تفکیک اعیانی)	اردبیل		

۲	تجاری	۱۲ P	شهرسازی ضرایب ۳۰ درصد
۳	اداری و خدماتی	۱۰ P	افزایش خواهد یافت.

«تعرفه شماره ۹: هزینه خدمات تفکیک اراضی»

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض (مترمربع)	توضیحات
۱	مسکونی	۲۰ P	اراضی بالاتر از ۵۰۰ مترمربع مبنای محاسبه ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها می باشد.
	تجاری	۵۰ P	

رئیس دیوان عدالت اداری رسیدگی به موضوع را در اجرای ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ به هیأت عمومی ارجاع کرد. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۷/۱۰/۱۸ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان بدون حضور نماینده دعوت شده از طرف شکایت 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 مصوبه‌ای 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 ۱۰۱۸ - ۱۳۹۳/۶/۱۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبه شورای اسلامی شهر اراک مبنی بر دریافت عوارض تفکیک ابطال شده است و در رأی شماره ۳۹ - ۱۳۹۲/۱۱/۲۶ مصوبه شورای اسلامی شهر اردبیل مبنی بر دریافت عوارض ناشی از تفکیک به لحاظ مغایرت با قانون ابطال شده است و شورای اسلامی شهر گراش استان فارس در تصویب تعرفه شماره ۷ و تعرفه شماره ۹ دفترچه عوارض محلی سال ۱۳۹۶ به ترتیب در مورد تفکیک عرصه و اعیان و تفکیک اراضی عوارض و هزینه خدمات وضع کرده است، بنابراین تعرفه‌های یاد شده به لحاظ مغایرت با آراء هیأت عمومی با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۸۸ و ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می شود. رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدکاظم بهرامی

اسلامی شهرگران، جهت اراضی تا ۵۰۰ مترمربع عوارض تفکیک عرصه تعیین شده است، بنابراین مصوبه مورد اعتراض به جهت مغایرت با قانون صدرالذکر مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می شود.»

۳) دادنامه شماره ۱۱۵۰ - ۱۳۹۶/۱۱/۱۰:

رأی هیأت عمومی: با توجه به اینکه مطابق تبصره ۲ ماده ۸۴ و ماده ۸۷ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲، نظر فقهای شورای نگهبان برای هیأت عمومی لازم‌الاتباع است و قائم مقام دبیر شورای نگهبان به موجب نامه شماره ۱۸۳۱/۱۰۲/۹۶ - ۱۳۹۶/۴/۲۱ اعلام کرده است که فقهای شورای نگهبان اطلاق مصوبه مورد اعتراض نسبت به مقدار بیش از لزوم و نیز در خصوص خدماتی که تصدی آن امور ارتباطی به شهرداری ندارد و نسبت به قطعات کوچک خلاف موازین شرع شناخته شد، بنابراین در اجرای احکام قانونی مذکور و با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۸۸ و ۱۳ قانون فوق‌الذکر حکم بر ابطال اطلاق مصوبه در حد نظر فقهای شورای نگهبان از تاریخ تصویب صادر می شود.

در جدول ضمیمه جدول مربوط به آراء آورده می شود.

به موجب نامه شماره ۹۰۰۰/۲۳۴/۱۷۵۷۷۵/۲۰۰ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۶ معاون حقوقی، پیشگیری و پژوهش دیوان عدالت اداری همچنین نامه قائم مقام وزیر در امور مجلس و هماهنگی استان‌ها به استانداران به شماره ۱۶۷۹۴۵ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ صراحتاً به لازم‌الاتباع بودن آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری اشاره شده تا نسبت به لغو و اصلاح مصوبات مشابه اقدام گردد. یکی از این مصادیق و عناوین اعلامی به «عوارض تفکیک و افراز خارج از مقررات ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها و عوارض کسر فضای آزاد و عوارض سرانه خدماتی ناشی از تفکیک اراضی کمتر از ۵۰۰ مترمربع» اختصاص دارد. لازم به ذکر است کمیته‌های انطباق نیز مکلفند در بررسی مصوبات شوراها آراء صادره از سوی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری را مطمح نظر قرار دهند. نکته اینکه آنچه از این مراتب استنباط می گردد لازم‌الاتباع بودن آراء هیأت عمومی برای سایر شهرها است. لذا به منظور پیشگیری از این امر تقاضای اعمال ماده ۹۲ قانون دیوان عدالت اداری سال ۱۳۹۲ که مقرر می دارد: «چنانچه مصوبه‌ای 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) این قانون و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب کننده، در هیأت عمومی مطرح می نماید.» را از آن مقام محترم دارم. بنا به مراتب و نظر به این که مصوبه شورای اسلامی شهر گراش در خصوص عوارض تفکیکی املاک و اراضی با قانون به شرح تبیین شده مغایرت دارد و خارج از حدود اختیارات آن شورا می باشد، لذا مستنداً به مواد ۱۳، بند یک ماده ۱۲، ۸۸ و ۹۲ قانون دیوان عدالت اداری سال ۱۳۹۲ استدعای ابطال مصوبه شورای اسلامی شهر گراش و جلوگیری از اخذ عوارض غیرقانونی شهرداری گراش از زمان تصویب و خارج از نوبت را دارم.»

متن تعرفه‌های مورد اعتراض به قرار زیر است:

«تعرفه شماره ۷: عوارض تفکیک

تعرفه شماره ۱- ۷ عوارض تفکیک عرصه به ازای هر مترمربع

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض (مترمربع)	توضیحات
۱	کاربری مسکونی	۱/۵ P	در صورت شرایط موجود زمین،
۲	کاربری تجاری	۷ P	تفکیک بدون مجوز در گذشته و
۳	کاربری اداری، صنعتی، خدماتی	۶ P	زیر ضابطه ضرایب ۴۰ درصد افزایش خواهد یافت.

تعرفه شماره ۲- ۷: عوارض تفکیک اعیانی به ازای هر مترمربع زیربنا

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض (مترمربع)	توضیحات
۱	مسکونی	۵/۵ P	در صورت عدم رعایت ضوابط