

شماره ۹۶۰۰۳۸۲

۱۳۹۷/۱۱/۲۳

بسمه تعالی

جناب آقای اکبر پور

رئیس هیأت‌مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران
با سلام

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۱۳۹۷/۹/۲۰ مورخ ۱۳۹۷/۹/۲۰ با موضوع: «ابطال مصوبه شماره ۲۰۹۶/ش/۱۳۹۲/۱۰/۲۶ و بندهای ۲، ۳، ۴، ۷ و ۸ از مصوبه شماره ۲۰۶۸/ش/۱۳۹۲/۱۰/۲۶ مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

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

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۷/۹/۲۰ شماره دادنامه: ۱۸۴۷ شماره پرونده: ۳۸۲/۹۶

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکي: آقای علی یوسف زاده

موضوع شکایت و خواسته: ابطال مصوبه شماره ۲۰۹۶/ش/۱۳۹۲/۱۰/۲۶ در خصوص تعرفه عوارض حذف پارکینگ مسکونی و تجاری، تفکیک اراضی و اعیان در کاربریهای مختلف، خدمات آماده‌سازی، بندهای (الف و ب) در خصوص عوارض ارزش افزوده مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور و بندهای ۲، ۳، ۴، ۷ و ۸ از مصوبه شماره ۲۰۶۸/ش/۱۳۹۲/۱۰/۲۶ در خصوص عوارض تفکیک اعیان در کاربریهای مسکونی و تجاری، کسری مساحت برای ساختمانهای تک واحدی در کاربریهای مسکونی و تجاری و عوارض کسری سهم‌العصره اعیان هنگام صدور پروانه احداث بنا، نحوه محاسبه تغییر بهره‌برداری املاک، نحوه محاسبه ورود به محدوده مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور

گردش کار: شاکي به موجب دادخواست و لوایح تکمیلی ابطال مصوبات شماره ۲۰۹۶/ش/۱۳۹۲/۱۰/۲۶ و ۲۰۶۸/ش/۱۳۹۲/۱۰/۲۶ شورای اسلامی شهر نیشابور را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

«با سلام و عرض خسته نباشید خدمت اعضای محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری اینجناب علی یوسف زاده درخواست ابطال مصوبه مورخ ۱۳۹۲/۹/۱۹ شهرداری و شورای شهر در خصوص چند برابر شدن جرایم شهرداری (مازاد بر تراکم و بالکن حجمی) سال ۱۳۹۲ که در سال ۱۳۹۳ تا ۱۰ برابر افزایش پیدا کرده با توجه به رکود بازار مسکن ۲- ابطال لوایح ساختمانی مصوب ۱۳۹۲/۱۰/۲۴ که عبارتند از: (۱- عوارض مازاد بر تراکم ۲- عوارض کسری عرصه یا مساحت ۳- عوارض تفکیک اعیان ۴- عوارض تفکیک واحدهای مازاد احداث شده ۵- ابطال اصل تغییر کاربری و لغو محاسبه آن ۶- ابطال عوارض زیربنای مسکونی علاوه بر جرایم در خصوص عوارض زیربنایی مصوب همان تاریخ و در خصوص عوارض حذف پارکینگ مسکونی و تجاری به شماره ۷۷۰- ۱۳۹۱/۱۱/۲ دریافت این وجوه خلاف قانون است و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب‌کننده (شورای شهر و شهرداری نیشابور) می‌باشد و در دادنامه شماره ۳۵۴ الی ۳۵۸ - ۱۳۸۰/۱۱/۱۴ صراحتاً عنوان شده است و در موادی مشابه نیز در تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۱۴ دادنامه شماره ۳۵۴ الی ۳۵۸ در خصوص وصول عوارض زیر بنا، پذیره و اضافه تراکم و تغییر کاربری علاوه بر جرایم تخلفات (ماده ۱۰۰) وصول موارد فوق را غیرقانونی دانسته و در دادنامه ۸۴۸ - ۱۳۸۷/۱۲/۱۱ در ابطال ماده ۲۵ بند ۶ شورای شهر اردبیل اخذ عوارض علاوه بر جریمه ماده ۱۰۰ خلاف قانون و در دادنامه ۱۵۲۹ - ۱۳۹۳/۹/۲۴ اخذ مبلغ به عنوان کسری عرصه یا فضا آزاد صراحتاً خلاف قانون اعلام شده است و همچنین در رأی شماره ۷۷۰ - ۱۳۹۱/۱۱/۲ هیأت عمومی دریافت مبلغی به عنوان کسری پارکینگ یا عدم رعایت پارکینگ را ابطال کرده است و در رأی شماره ۳۵۰ - ۱۳۹۴ شهرداری آبادان دریافت مبلغی به عنوان تغییر کاربری را خلاف قانون دانسته و آن را ابطال نموده است. با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون، شهرداری نیشابور اقدام به دریافت مبلغی جدای از جریمه ماده ۱۰۰ تحت عنوان (عوارض اضافه بنا، تراکم مازاد - تفکیک اعیان - عوارض بالکن - کسری پارکینگ تجاری) در بند (بهره‌برداری تجاری یا تغییر کاربری) ۶۱ متر عوارض نیم طبقه و کسری عرصه) که همگی خلاف قانون بوده است و بنده رأی موارد مشابه دادنامه ۲۴۲ و ۳۵۴ الی ۳۵۸ و ۱۸۱۸ شهرداری اردبیل و ۱۵۲۹ شهر اردبیل در خصوص کسری عرصه یا فضا و دادنامه ۷۷۰ و ۸۴۸ و دادنامه‌های ۱۳۵۶ الی ۱۳۵۹ را به آنها ارائه داده‌ام ولی جواب سربالا می‌دهند و می‌گویند اینها به ما ربطی ندارد رأی وحدت رویه بیابور و در خصوص مصوبات خلاف قانون که شورای شهر اقدام به تصویب آنها کرده که قسمتی از آنها را بنده از طریق شورای شهر به دست آورده و الباقی را به‌هیچ عنوان به بنده ندادند و گفتند ما به ضرر خودمان کار نمی‌کنیم لذا از شما درخواست

ابطال آن بدهید چون طی نامه شماره ۱۷۹۹/ش - ۱۳۹۲/۹/۲۶ شهرداری وقت بدون داشتن دلایل قانونی وحشی داشتن صلاحیت اقدام به درخواست ۱۰ برابر شدن جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ و عوارضها کرده است که شورای شهر نیشابور هم آن را تأیید کرده و با توجه به غیرقانونی بودن این درخواست که کپی آن ضمیمه شده است شهرداری جرایم را ده برابر محاسبه و به صورت بی‌رحمانه از طریق پلمپ و یا تخریب اقدام به دریافت می‌کند لذا از هیأت عمومی درخواست دارم با ابطال این مصوبات که همه مدارک در دست اینجناب و کپی فیش و محاسبات که شهرداری از بنده مطالبه کرده رأی به ابطال آن کرده و خدمتی بزرگ به مردم شهر نیشابور کنید.

لازم به ذکر است که مادر بنده از بیماری سرطان و همسر از بیماری MS رنج می‌برند و در این شرایط شهرداری چنین فشار غیرقانونی به ما آورده است.

در پایان با استناد به دادنامه‌های زیر و بودن آرای متعدد مشابه درخواست ماده ۹۲ را دارم.

دادنامه ۳۵۴ الی ۳۸۵ - ۱۳۸۰/۱۱/۱۴

دادنامه ۸۴۸ - ۱۳۸۷/۱۲/۱۱

دادنامه ۷۷۰ - ۱۳۹۱/۱۱/۲

دادنامه ۱۵۲۹ - ۱۳۹۳/۹/۲۴

دادنامه ۱۸۱۸ - ۱۳۹۳/۱۱/۶

رأی شماره ۳۵۴ الی ۳۵۸ - ۱۳۸۰/۱۱/۱

دادنامه ۲۱۸ - ۱۳۸۷

دادنامه ۷۷۰ - ۱۳۹۱/۱۱/۲

دادنامه ۳۵۰ - ۱۳۹۴/۲/۲۵

ضمناً با عنایت به قانون ماده ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری درخواست ابطال مصوبات شورای شهر نیشابور را از زمان تصویب خواستارم.

در پی اخطار رفع نقضی که از طرف دفتر هیأت عمومی برای شاکي ارسال شده بود، وی به موجب لایحه‌ای که به شماره ۶۹۸ - ۱۳۹۶/۷/۱۶ ثبت دفتر اداره کل هیأت عمومی و هیأت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری شده اعلام کرده است که:

«ریاست محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با سلام و احترام

توأمأً به استحضار می‌رسانم در خصوص ابلاغ شماره ۹۶۰۹۹۸۰۹۰۵۸۰۰۳۲۷ - ۱۳۹۶/۶/۲۶ در پاسخ با استناد به اینکه مرجع قانونگذار در تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها در خصوص چگونگی محاسبه نحوه رسیدگی تعیین جریمه کسری پارکینگ یا حذف پارکینگ تعیین تکلیف کرده است و این مهم سابقاً در رأی شماره ۵۷۲/۸۳ - ۱۳۸۷/۱۱/۲ و رأی شماره ۷۷۰ - ۱۳۹۱/۱۰/۱۸ و با استناد به بند ۱ ماده ۱۹ و ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری درخواست ابطال آن قسمت از مصوبه شورای شهر نیشابور در خصوص محاسبه کسری حذف پارکینگ را دارم.

۱- در خصوص اخذ عوارض تحت عنوان (زیربنا، پذیره، اضافه تراکم و تغییر کاربری، عوارض بالکن و کسری عرصه یا فضا) با توجه و استناد به تبصره ۱، ۲، ۳ و ۴ کمیسیون ماده ۱۰۰ از لحاظ نحوه رسیدگی، تعیین جریمه، میزان و نحوه وصول آن صراحتاً قانونگذار تعیین تکلیف کرده است و با استناد به رأی شماره ۸۰/۳۵۴/۳۵۸ - ۱۳۸۰/۱۱/۱۴ مستند به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری و با استناد به ۱۵۲۹ - ۱۳۹۳/۹/۲۴ و رأی ۱۸۱۸ - ۱۳۹۳/۱۱/۱۶ درخواست ابطال آن قسمت از مصوبه شورای شهر نیشابور را در خصوص وصول عوارض از جمله (عوارض بالکن، عوارض کسری عرصه، عوارض مازاد بر تراکم، عوارض بر پروانه‌های ساختمانی و عوارض درآمد حاصل بر تغییر کاربری) مازاد بر جریمه مندرج در کمیسیون ماده ۱۰۰ را دارم.

۲- طبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت و در بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، شهرداری حق وصول مبلغی تحت عوارض تفکیکی را ندارد ولی شهرداری نیشابور علاوه بر جریمه مندرج در کمیسیون ماده ۱۰۰ مجدداً اقدام به مطالبه وجه تحت عنوان عوارض بر تفکیک کرده است لذا با استناد به قسمت دوم اصل ۱۷۰ قانون اساسی و ماده ۱۰ و بند ماده ۱۹ و ۴۲ دیوان عدالت اداری درخواست ابطال آن قسمت از مصوبه شورای شهر نیشابور را در خصوص وصول عوارض بر تفکیک اراضی و ساختمان را دارم.

شاکي متعاقباً به موجب لایحه‌ای که به شماره ۲۷۴۰ - ۱۳۹۷/۴/۹ ثبت دفتر اداره کل هیأت عمومی و هیأت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری شده اعلام کرده است که:

«ریاست محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با سلام و احترام

اینجناب علی یوسف زاده در خصوص شکایت خود از شورای شهر و شهرداری نیشابور به استحضار می‌رسانم که مصوبه شماره ۲۰۶۸/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ این مصوبه از بند شماره ۵ برخوردار نمی‌باشد و در یک اشتباه چاپی از شماره ۴ به شماره ۶ مصوبات چاپ گردیده است و عملاً بند ۵ ندارد.»

پیرو نامه شماره ۲۱۲۲۸ - ۱۳۹۲/۸/۱۳ با توجه به عدم بازدارندگی جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ در موضوع ساخت و ساز مسکن و افزایش فزاینده پرونده‌های تخلفات ساختمانی و عدم تمایل به اخذ پروانه، به استناد تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها، با هدف بازدارندگی و جلوگیری از ساخت و سازهای بدون پروانه، متمم لایحه پیشنهادی این شهرداری به شرح جدول ذیل ارسال می‌گردد.

ردیف	شرح گروه ساختمان‌ها	ارزش معاملات ساختمان			
		ملازم بر تراکم سال ۹۲	بالکن حجمی سال ۹۲	پیشنهادی ملازم بر تراکم سال ۹۳	پیشنهادی بالکن حجمی سال ۹۳
۱	ساختمان اسکلت بتنی یک طبقه	۲۹۵۰۰۰	۸۸۵۰۰۰	۵۹۰۰۰۰	-
۲	ساختمان اسکلت بتنی دو طبقه	۲۹۵۰۰۰	۸۸۵۰۰۰	۹۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰
۳	ساختمان اسکلت بتنی سه طبقه	۲۹۵۰۰۰	۸۸۵۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰
۴	ساختمان اسکلت بتنی ۴ طبقه	۲۹۵۰۰۰	۸۸۵۰۰۰	۱۶۵۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰۰
۵	ساختمان اسکلت بتنی ۵ طبقه	۲۹۵۰۰۰	۸۸۵۰۰۰	۲۲۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰
۶	ساختمان اسکلت بتنی با هر نوع سقف از ۶ طبقه به بالا	۳۳۵۰۰۰	۱۰۰۵۰۰۰	۲۷۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰۰
۷	ساختمان اسکلت فلزی یک طبقه	۲۶۵۰۰۰	۷۹۵۰۰۰	۴۴۰۰۰۰	-
۸	ساختمان اسکلت فلزی دو طبقه	۲۶۵۰۰۰	۷۹۵۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۱۳۰۰۰۰۰
۹	ساختمان اسکلت فلزی سه طبقه	۲۶۵۰۰۰	۷۹۵۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰
۱۰	ساختمان اسکلت فلزی ۴ طبقه	۲۶۵۰۰۰	۷۹۵۰۰۰	۱۴۵۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰۰
۱۱	ساختمان اسکلت فلزی ۵ طبقه	۲۶۵۰۰۰	۷۹۵۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰۰
۱۲	ساختمان اسکلت فلزی از ۶ طبقه به بالا	۳۰۵۰۰۰	۹۱۵۰۰۰	۲۵۰۰۰۰۰	۳۳۰۰۰۰۰
۱۳	ساختمان اسکلت مختلط مصالح بنایی یک طبقه	۲۱۸۰۰۰	۹۵۴۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	-
۱۴	ساختمان اسکلت مختلط مصالح بنایی دو طبقه	۲۱۸۰۰۰	۹۵۴۰۰۰	۴۵۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰
۱۵	ساختمان اسکلت مختلط مصالح بنایی سه طبقه	۲۱۸۰۰۰	۹۵۴۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۱۷۰۰۰۰۰
۱۶	ساختمان اسکلت مختلط مصالح بنایی چهار طبقه و به بالا	۲۱۸۰۰۰	۹۵۴۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰۰
۱۷	اسکلت آجر یک طبقه	۱۴۷۰۰۰	۴۴۱۰۰۰	۲۵۰۰۰۰۰	-
۱۸	اسکلت آجر دو طبقه	۱۴۷۰۰۰	۴۴۱۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰
۱۹	اسکلت آجر سه طبقه	۱۴۷۰۰۰	۴۴۱۰۰۰	۵۵۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰
۲۰	اسکلت آجر چهار طبقه و به بالا	۱۴۷۰۰۰	۴۴۱۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰
۲۱	اسکلت مخلوط خشت و گل و سنگ و چوب	۸۸۰۰۰	۲۶۴۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰
۲۲	ساختمان‌های تمام چوب معمولی	۱۱۷۰۰۰	۳۵۱۰۰۰	۳۵۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰
۲۳	ساختمان‌های تمام چوب صنعتی	۴۱۰۰۰	۱۲۳۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰
ب	ساختمان انبارها با دهانه بیش از ۴ متر				
۱	اسکلت آجری با بلوک سیمانی یا سنگی با هر نوع سقف	۱۴۷۰۰۰	۴۴۱۰۰۰	۴۴۱۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰

شاکی به موجب لایحه‌ای دیگر که به شماره ۶۹۹ - ۱۳۹۶/۴/۱۱ ثبت دفتر اندیکاتور هیأت عمومی دیوان عدالت اداری شده اعلام کرده است که:

«ریاست محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با سلام و احترام

موضوع لایحه تسلیمی

اینجانب علی یوسف زاده در خصوص شکایت خود به شماره پرونده ۳۸۲/۹۶ از شورای شهر و شهرداری نیشابور با تنظیم این لایحه به استحضار می‌رسانم با توجه به اینکه شورای شهر نیشابور در صلاحیت و در حدود اختیاراتشان قانونگذاری نبوده اقدام به تصویب و قانونمند شدن سه مصوبه کرده‌اند و طی آن مبالغی تحت عنوان (کسری عرصه، تراکم مزاد، عوارض زیربنایی، عوارض تغییر کاربری یا تغییر بهره‌برداری، عوارض بالکن، عوارض حذف پارکینگ) علاوه بر جریمه کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری کرده است و در مصوبه شماره ۱۷۹۹ علیرغم اینکه در اختیارات و صلاحیت شورای شهر نبوده است با توجه به رکود شدید بازار مسکن و رشد منفی آن اقدام به دریافت پنج و نیم برابر ضریب محاسباتی جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ کرده‌اند به طوری که در مصوبه شماره ۲۰۹۶ که در ۱۸ بند تنظیم شده و در بند ۳ تبصره شماره سه و چهار نحوه محاسبه و دریافت عوارض زیر بنایی و در بند شماره ۱، ۲ و ۳ همان بند محاسبات عوارض زیربنایی و در بند ۲ و ۴ نحوه محاسبه و دریافت عوارض زیربنایی و در بند ۵ شماره ۱، ۲ و ۳ همان بند شماره ۱ عوارض مزاد بر تراکم و در بند ۱۵ حذف پارکینگ و کسری آن و در مصوبه شماره ۲۰۶۸ که در هشت بند می‌باشد و در بند شماره ۱ عوارض مزاد بر تراکم و در بند ۲ و ۴ کسری عرصه و نحوه محاسبه و در بند ۷ وصول مبالغی تحت عنوان تغییر کاربری یا تغییر بهره‌برداری را توضیح داده است و این در حالی است که با استناد به آراء صادر شده در هیأت عمومی و دادخواست‌های مشاور و ابطال آنها مانند ۱۳۸۳۱/۸۰/۷۹۰ - ۱۳۷۹۸/۷/۲۵ و در رأی شماره ۷۷۰ - ۱۳۹۱/۱۱/۲، رأی شماره ۳۵۴ الی ۳۵۸ - ۱۳۸۰/۱۱/۱، رأی شماره ۳۵۰ الی ۳۵۶ الی ۳۵۹، رأی شماره ۸۴۸ - ۱۳۸۷/۱۲/۱۱، رأی شماره ۱۴۸۱، ۱۴۸۰، ۱۴۷۹، ۱۴۷۸ و ۱۳۷۷ سال ۱۳۸۶ همان هیأت که صراحتاً اعلام کرده و در صورتی که تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۱۰۰ رأی بر ابقاء ملک بدهیم دریافت هر مبلغی تحت عناوین یاد شده به لحاظ قانونی خارج از اختیارات بوده و باطل شده است و وقتی بنده با کپی آراء مشابه شهرهای بوشهر، تهران، اردبیل به شهرداری مراجعه کرده‌ام در جواب می‌گویند ما ربطی ندارد و باید رأی وحدت رویه بیاورید لذا با استناد به اینکه چنانچه مصوبه‌ای در هیأت عمومی ابطال شود رعایت موارد هیأت عمومی در مصوبات بعدی الزامی است هرگاه مرجع مربوط مصوبه‌ای جدید مغایر رأی هیأت عمومی صادر نماید رئیس دیوان موضوع را خارج از نوبت به هیأت عمومی ارجاع می‌دهند برای بررسی لذا خواهشمند است با توجه به اینکه شهرداری اقدام به دریافت نود و یک میلیون تومان (۹۱/۰۰۰/۰۰۰) اضافه علاوه بر جریمه پنجاه میلیون تومانی کمیسیون ماده ۱۰۰ از اینجانب مبالغی تحت عنوان (کسری عرصه، تراکم مزاد، عوارض زیر بنایی، عوارض تغییر کاربری یا تغییر بهره‌برداری، عوارض بالکن، عوارض حذف پارکینگ) طلب می‌نمایند که فیش آن ضمیمه شده لذا خواهشمند است با توجه به اینکه شورای شهر شهرداری و کمیسیون ماده ۱۰۰ یک حکومت مستقلی تشکیل داده‌اند و شورای شهر قانونگذاری می‌کند کمیسیون ماده ۱۰۰ رأی قضایی صادر می‌کند و شهرداری هم در حکم مجری با فشار آوردن به وسیله پلمپ کردن و... این مبالغ غیرقانونی دریافت می‌کنند خواهشمند است نسبت به ابطال این مصوبات از زمان تصویب اقدام لازم را مساعدت فرمایید.»

متن مصوبات مورد اعتراض به قرار زیر است:

الف) مصوبه شماره ۱۷۹۹/ش - ۱۳۹۲/۹/۲۶

«جناب آقای مهندس زرنندی شهردار محترم نیشابور

سلام علیکم

احتراماً بازگشت به نامه شماره ۲۱۲۲۸ - ۱۳۹۲/۸/۱۳ در خصوص لایحه ارزش معاملاتی ساختمان، موضوع تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، مفاد لایحه با عنایت به ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور پس از بررسی در کمیسیون تخصصی در جلسه رسمی مورخ ۱۳۹۲/۹/۱۹ شورا مطرح و به استناد بند ۶ صورتجلسه مذکور و اختیار حاصل از مواد قید شده در فوق، لایحه پیشنهادی در ۲۳ ردیف و ۴ بند ۱۳ ردیفی با رعایت موارد ذیل به تصویب رسید.

۱- شهرداری از طرق ممکن (اطلاعیه، قید در پروانه، بلبوردهای سطح شهر و...) موارد تخلف و جرایم متعلقه را به مالکین اطلاع‌رسانی نماید.

۲- این مصوبه از تاریخ ۱۳۹۳/۱/۱ و با رعایت تبصره‌های ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداری قابل اجرا خواهد بود که به پیوست دو برگ مصوبه ممه‌ور شده جهت اطلاع و اقدام با رعایت ماده ۸۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور ارسال می‌گردد. - رئیس شورای اسلامی شهر نیشابور " مصوبه شماره ۱۷۹۹/ش - ۱۳۹۲/۹/۲۶

ردیف	شرح گروه ساختمانها	ارزش معاملات ساختمان			
		پیشنهادی	پیشنهادی	پیشنهادی	پیشنهادی
الف	انواع ساختمان (اسکلت)	تراکم سال	تراکم سال	تراکم سال	تراکم سال
۲	اسکلت فلزی یا سوله‌های پیش ساخته با هر نوع سقف	۹۲	۹۲	۹۲	۹۲
ج	سالن‌ها و توقفگاهها				
۱	با مصالح بنایی سنگ، آجر، بلوک سیمانی، هر نوع سقف	۱۷۶۰۰۰	۵۲۸۰۰۰	۵۲۸۰۰۰	۵۰ P
۲	اسکلت فلزی یا ستون‌های بتون آرمه	۲۳۵۰۰۰	۷۰۵۰۰۰	۷۰۵۰۰۰	۶۰ P
۳	گلخانه با هر نوع مصالح و هر نوع سقف	۵۳۰۰۰	۱۵۹۰۰۰	۱۵۹۰۰۰	۵۰ P
د	آشیانه‌ها و سایبان‌ها				
۱	با پایه‌های چوبی و مصالح بنایی	۵۹۰۰۰	۱۷۷۰۰۰	۱۷۷۰۰۰	۵۰ P
۲	با پایه‌های فلزی و ستون‌های بتون آرمه	۸۸۰۰۰	۲۶۴۰۰۰	۲۶۴۰۰۰	۶۰ P
هـ	تأسیسات				
۱	دستگاه‌های حرارت مرکزی، شوفاژ سانتال	۱۴۷۰۰۰	۴۴۱۰۰۰	۴۴۱۰۰۰	۵۰ P
۲	تهویه مطبوع (گرمایش و خنک کننده)	۲۵۰۰۰	۷۵۰۰۰	۷۵۰۰۰	۵۰ P
۳	آسانسور	۵۹۰۰۰	۱۷۷۰۰۰	۱۷۷۰۰۰	۵۰ P
و	سایر				
۱	انواع مخزن اعم از زیر زمینی، هوایی از ۶ متر مکعب به بالا	۳۵۲۰۰۰	۱۰۵۶۰۰۰	۱۰۵۶۰۰۰	۵۰ P
۲	سکوها و باراندازها	۴۱۰۰۰	۱۲۳۰۰۰	۱۲۳۰۰۰	۵۰ P
۳	دیوارکشی با هر نوع مصالح	۳۵۲۰۰۰	۱۰۵۶۰۰۰	۱۰۵۶۰۰۰	۵۰ P

ضمناً ارزش معاملاتی تعیین شده در کاربری تجاری و در موارد مربوط به حذف پارکینگ مسکونی در ساختمانهای از سه واحد به بالا دو برابر خواهد شد.

ب) مصوبه شماره ۲۰۹۶/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ شورای اسلامی شهر نیشابور: در خصوص «تعرفه عوارض حذف پارکینگ مسکونی و تجاری» مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور:

«عوارض حذف پارکینگ مسکونی و تجاری

مستند قانونی: تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷ و بند ۱۶ و ماده ۷۷ قانون شوراها

الف: به ازای هر واحد پارکینگ در کاربری مسکونی ۸ برابر قیمت منطقه‌ای وصول خواهد شد و تغییر این ضریب از ۳P به ۸P بعد از ۲۱ سال می‌باشد.

تبصره) حداقل قیمت منطقه‌ای ۱۰/۰۰۰ ریال
ب: به ازای هر واحد پارکینگ در کاربری تجاری ۶۰ برابر قیمت منطقه‌ای وصول خواهد شد.

عوارض حذف پارکینگ صرفاً مناطق مشروحه ذیل (بر اساس دستورالعمل شش ماده‌ای شماره ۲۳۳۱۸/۳/۳۴ - ۱۳۷۱/۷/۲ که امکان تأمین پارکینگ نداشته باشد) وصول خواهد شد.

۱) ساختمان در بر خیابانهای سریع‌السير به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته باشد.
۲) ساختمان در فاصله ۱۰۰ متری تقاطع خیابان‌های به عرض ۲۰ متر و بیشتر قرار داشته باشد.

۳) ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهنه باشد که شهرداری اجازه قطع آنها نداده است.

۴) ساختمان در بر کوچه‌هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه امکان عبور اتومبیل نباشد.

۵) ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد و احداث پارکینگ از نظر فنی مقدور نباشد.

۶) در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.

ج: بعد از اخذ پروانه و تخلف مالک:

عوارض حذف پارکینگ = (مسکونی) کسری مساحت پارکینگ × قیمت روز عرصه و اعیان دفترچه قیمت منطقه‌ای و یا تبدیل واحد مسکونی به تجاری

عوارض حذف پارکینگ = (تجاری) کسری مساحت پارکینگ × ۱/۵ برابر قیمت روز عرصه و اعیان دفترچه قیمت منطقه‌ای

شهرداری مکلف است تمامی عوارض حاصل از بند مذکور در حساب جداگانه واریز و صرفاً صرف احداث پارکینگهای عمومی گردد. «

بند «ب» در خصوص «عوارض تفکیک اراضی و اعیان در کاربریهای مختلف» مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور:

«بند (ب) عوارض تفکیک اراضی و اعیان در کاربریهای مختلف

ب - عوارض تفکیک اراضی و اعیان در کاربریهای مختلف زیر مساحت ۵۰۰ متر ب - عوارض تفکیک اراضی با کاربری مسکونی و سایر کاربریها به ازای هر مترمربع

۲P =
تبصره ۷ در خصوص «خدمات آماده سازی» مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور:

«خدمات آماده سازی
تبصره ۷ - کلیه متقاضیان اخذ پروانه ساختمانی که بیش از دو واحد قصد احداث بنا دارند و یا احداث نموده‌اند، به ازای هر واحد اضافی ۲۵ برابر قیمت منطقه‌ای افزوده می‌گردد.»

بند الف در خصوص «عوارض ارزش افزوده» مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور:

الف - کلیه املاکی که بر اساس طرح تفصیلی شهرداری کاربری تجاری شده‌اند، در صورتی که مالک قبلاً پروانه ساختمانی تجاری، پایانکار تجاری اخذ نکرده‌اند، مشمول ارزش افزوده ملک خواهد شد.

حداقل قیمت منطقه ۲۵۰۰۰ ریال $S \times P \times 70 =$ ارزش افزوده
مساحت = S
قیمت منطقه‌ای = P

بند «ب» در خصوص «عوارض ارزش افزوده» مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور:

ب - کلیه املاکی که بر اساس طرح تفصیلی دارای کاربری مسکونی شده‌اند و بدون مجوز شهرداری تفکیک، تقسیم یا احداث بنا نموده و تاکنون گواهی عدم خلاف یا پایانکار و مفاصا حساب از شهرداری نگرفته‌اند، مشمول ارزش افزوده خواهد شد.

حداقل قیمت منطقه‌ای ۱۰۰۰۰ ریال می‌باشد. $S \times P \times 35 =$ ارزش افزوده
مساحت = S
قیمت منطقه‌ای = P

تبصره ۲ در خصوص «عوارض زیربنای یک مترمربع واحدهای تجاری» مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور:

«عوارض زیر بنای یک متر مربع واحدهای تجاری

تبصره ۲ - عوارض زیر بنای مجتمع‌های تجاری مانند پاساژ، تیمچه و سرای تا عمق بیست متر بر اساس جبهه اول و مازاد بر ده متر دوسوم قیمت منطقه‌ای جبهه اول محاسبه می‌شود.»

تبصره ۲ در خصوص «عوارض زیربنا» مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور:

«عوارض زیر بنا
تبصره ۲ - چنانچه بالکن تجاری مساحت بیش از یک سوم یک واحد تجاری (برابر ضوابط شهرسازی مشروط به دارا بودن ارتفاع حداقل دو و نیم متر) را داشته باشد، مشمول پرداخت عوارض حذف پارکینگ و عوارض متعلقه و ضریب طبقه می‌گردد.»

ج) مصوبه شماره ۲۰۶۸/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ شورای اسلامی شهر نیشابور:

بند ۱ در خصوص «عوارض مازاد بر تراکم» مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور (۱) عوارض مازاد بر تراکم

مستند قانونی: تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷ و بند ۱۶ ماده ۷۱ و ماده ۷۷ قانون شوراها

کلیه تراکمهای احداث بنای طرح‌های جامع یا تفصیلی به صورت سطح اشغال (۵۰٪) و عوارض مازاد بر سطح اشغال براساس جدول ذیل محاسبه و وصول خواهد شد.

(جدول شماره ۱) میزان عوارض مازاد بر تراکم (پروانه ساختمانی) جهت کلیه ساختمانها

کاربری	ضریب میزان عوارض
مسکونی	۴۰ P
تجاری	۶۰ P
انباری، تجاری	۳۰ P
اداری	۴۰ P
صنعتی	۲۰ P

عوارض ناشی از فروش تراکم مازاد (افزایش سطح اشغال در ارتفاع) و سطح بر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی علاوه بر عوارض مازاد بر تراکم به شرح جدول شماره ۱ محاسبه و وصول خواهد شد.

تبصره ۱: در خصوص محاسبه مازاد بر تراکم در ارتفاع اعیانی‌های قدیمی که بدون مجوز احداث گردیده‌اند، ملاک ضوابط جاری روز (تراکم ۵۰٪) می‌باشد.

تبصره ۲: عدم تناسب طول و عرض ملک برابر ضوابط شهرسازی مقدار پیش آمدگی نسبت به املاک مجاور مشمول جدول شماره یک خواهد شد.

تبصره ۳: حداقل پایه قیمت منطقه دارای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مبلغ ۳۰/۰۰۰ ریال تعیین می‌گردد (در سطح و ارتفاع)»

بند ۶ در خصوص «تبدیل یک واحد به ۲ واحد یا بیشتر» [واحدهای مازاد احداث شده] مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور:

«۶» عوارض تفکیک واحدهای مازاد احداث شده

مستند قانونی: تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷ و بند ۱۶ ماده ۷۱ و ماده ۷۷ قانون شوراها

عوارض تفکیک واحدهای مازاد احداث شده پس از ارجاع به کمیسیون ماده ۱۰۰ و نظر کمیسیون مبنی بر ابقای بنای احداثی علاوه بر دریافت جرایم متعلقه عوارض مندرج در ذیل به عنوان تفکیک مازاد احداث شده دریافت خواهد شد.

$S = P$ مساحت = قیمت منطقه‌ای $S \times P \times 100$ واحد اول

حداقل قیمت منطقه‌ای ۱۵/۰۰۰ ریال حداکثر قیمت منطقه‌ای ۳۰/۰۰۰ ریال $S \times P \times 150$ از واحد دوم به بالا

بند ۳ در خصوص «عوارض تفکیک اعیان در کاربری‌های مسکونی و تجاری» مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور:

«۳» عوارض تفکیک اعیان در کاربری‌های مسکونی و تجاری

مستند قانونی: تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷ و بند ۱۶ ماده ۷۱ و ماده ۷۷ قانون شوراها

تبصره ۱: عوارض تفکیک اعیان با کاربری‌های مختلف به شرح ذیل محاسبه و اخذ گردد:

الف: عوارض تفکیک اعیان در کاربری مسکونی به ازای هر مترمربع ۳ درصد گروه ساختمانی (موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها)

ب: عوارض تفکیک اعیان در کاربری تجاری به ازای هر مترمربع ۵ درصد گروه ساختمانی (موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها)

تبصره ۱: اخذ رضایت مالکین در کلیه املاک مشاعی در خصوص تفکیک الزامی است.

تبصره ۲: در خصوص آن دسته از تفکیک‌هایی که نیاز به اخذ مصوبات کمیسیون ماده ۵ می‌باشند، قبل از ارسال پرونده به کمیسیون مربوطه کلیه عوارضهای متعلقه محاسبه و ضمانت‌نامه بانکی از مالک اخذ سپس به کمیسیون ماده ۵ ارسال می‌گردد.

تبصره ۳: وصول کسری حدنصاب تفکیک به هنگام صدور پروانه ساختمانی و یا تفکیک اراضی الزامی است.

تبصره ۴: در خصوص اسناد صادره از طریق ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ و ۲۱ و ۲۲ عوارض کسری حدنصاب تفکیک (براساس ضوابط شهرسازی) در هنگام مراجعه اولیه به شهرداری (نقل و انتقال و...) قابل وصول خواهد بود.»

بندهای ۲ و ۴ در خصوص «عوارض کسری مساحت برای ساختمانهای تک واحدی در کاربری مسکونی و تجاری» و «عوارض کسری سهم‌العرصه اعیان هنگام صدور پروانه احداث بنا»

۲) عوارض کسری مساحت برای ساختمان‌های تک واحدی در کاربری‌های مسکونی و تجاری

مستند قانونی: تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷ و بند ۱۶ ماده ۷۱ و ماده ۷۷ قانون شوراها

عوارض کمبود کسری مساحت برای ساختمانهای تک واحدی در کاربری مسکونی و تجاری به شرح ذیل محاسبه و وصول گردد:

$S \times P \times 30$ = مساحت کمبود عرصه = قیمت منطقه‌ای P

توضیحات: منظور از کسری مساحت میزان مساحت عرصه موجود، نسبت به حداقل مساحت تفکیک تعیین شده در طرح مصوب می‌باشد.

۴) عوارض کسری سهم‌العرصه اعیان (هنگام صدور پروانه احداث بنا)

مستند قانونی: تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷ و بند ۱۶ ماده ۷۱ و ماده ۷۷ قانون شوراها

عوارض تفکیک سهم‌العرصه اعیان (کمبود اعیان) به شرح ذیل محاسبه و وصول گردد:

واحد مجاز: $S = P \times 40$ مساحت کمبود عرصه = قیمت منطقه‌ای P

توضیح: مساحت عرصه مورد نیاز برای هر واحد مسکونی ۷۵ متر واحد تجاری، ۵۰ متر در کلیه تراکمها می‌باشد.

حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه به ازای هر ۵۰ متر زمین می‌باشد.»

بند ۷ در خصوص «نحوه محاسبه تغییر بهره‌برداری املاک» مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور:

«۷» نحوه محاسبه تغییر بهره‌برداری املاک

۱- جهت تغییر بهره‌برداری ملک از مسکونی به تجاری $S \times 80P$

۲- جهت تغییر بهره‌برداری ملک از کشاورزی و فضای سبز به مسکونی $S \times 60P$

۳- جهت تغییر بهره‌برداری ملک از کشاورزی و فضای سبز به تجاری $S \times 100P$

۴- جهت تغییر بهره‌برداری ملک از کشاورزی و فضای سبز به صنعتی $S \times 80P$

۵- جهت تغییر بهره‌برداری ملک از صنعتی به تجاری $S \times 50P$

۶- جهت تغییر بهره‌برداری ملک از مسکونی به صنعتی $S \times 70P$

۷- جهت تغییر بهره‌برداری از سایر کاربریها به مسکونی $S \times 35P$

۸- جهت تغییر بهره‌برداری ملک از سایر کاربریها به صنعتی و تجاری $S \times 80P$

متراژ قابل تغییر کاربری = S قیمت منطقه‌ای P

تبصره: حداقل قیمت منطقه‌ای ۲۰/۰۰۰ ریال لحاظ گردد.»

بند ۸ در خصوص «نحوه محاسبه ورود به محدوده» مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور:

«۸» نحوه محاسبه ورود به محدوده

کلیه املاک که با کاربری مسکونی وارد محدوده می‌شوند و مالک قبلاً اقدام به احداث بنا نموده، در صورت ارجاع به کمیسیون ماده ۱۰۰ و رأی بر ابقاء ساختمان، عوارض ورود به محدوده به صورت ذیل اخذ می‌گردد. $S = 100 \times P$

منطقه ۲ شهرداری: $S \times 60P$ = عوارض ورود به محدوده

منطقه ۱ شهرداری: $S \times 100P$ = عوارض ورود به محدوده

حداقل قیمت منطقه‌ای ۱۰/۰۰۰ ریال»

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهر نیشابور به موجب لایحه شماره ۲۱۹۱/ش - ۱۳۹۶/۹/۱۶ توضیح داده است که:

«مدیر دفتر محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

سلام علیکم

با احترام در خصوص کلاسه پرونده ۳۸۲/۹۶ و شماره پرونده ۹۶۰۹۹۸۰۹۰۵۸۰۰۳۲۷ موضوع دادخواست آقای علی یوسف زاده ضمن اعلام وصول نامه و مدارک یاد شده در تاریخ ۱۳۹۶/۸/۲۰ مراتب ذیل را به تجویز ماده ۸۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۲ در مهلت قانونی به استحضار می‌رساند:

۱) قانونگذار به موجب ماده ۸۰ قانون فوق‌الذکر اعلام نموده تصریح موارد ذیل در دادخواست متقاضی ضروری است:

الف: مشخصات و اقامتگاه درخواست کننده.

ب: مشخصات مصوبه مورد اعتراض.

پ: حکم شرعی یا مواد قانونی که ادعای مغایرت مصوبه با آن شده.

ت: دلایل و جهات اعتراض از حیث مغایرت با شرع یا قانون.

ث: امضاء و اثر انگشت درخواست کننده.

اما در درخواست شاکی بندهای ب، پ، ت و ث رعایت نگردیده است. که ایرادات به‌این شرح است:

۱- ۱- شاکی به موجب دادخواست دقیقاً «ابطال مصوبه مورخ ۱۳۹۲/۹/۱۹ شورای اسلامی شهر نیشابور و جلسه ۱۳۹۲/۱۰/۲۴ شورای شهر نیشابور» را مطالبه نموده و مصوبه مورد اعتراض را دقیقاً مشخص ننموده است. چرا که در تاریخهای ۱۳۹۲/۹/۱۹ و ۱۳۹۲/۱۰/۲۴ شورای شهر مصوبات متعددی به تصویب رسانده ضمن اینکه درخواست بطلان جلسات شورای شهر اساساً مبنای قانونی ندارد.

۱- ۲- به موجب دادخواست مطروحه شاکی حکم شرعی یا مواد قانونی و دلایل و جهات اعتراضی از حیث مغایرت مصوبه با شرع یا قانون اساسی را تصریح ننموده است.

۱- ۳- امضاء و اثر انگشت شاکی برابر بند ۸۰ ماده ۱۸ و ۲۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری بایستی توسط مراجع قانونی مربوطه تصدیق گردد. اما در دادخواست شاکی چنین موضوعی محقق نشده است.

۱- ۴- توجهاً به اینکه هرگونه تصمیم‌گیری نسبت به مصوبات شورای اسلامی شهر نیشابور ممکن است حقوق عمومی و عام‌المنفعه شهرداری را در معرض تضییع قرار دهد. لذا ضرورت داشت شهرداری نیز به عنوان طرف شکایت از جانب شاکی اعلام گردد و از این حیث دادخواست شرایط قانونی را ندارد. وفق ماده ۸۱ قانون فوق، همگی ایرادات ذکر شده از موارد رد درخواست شاکی می‌باشد و از این حیث رد دادخواست شاکی مورد استدعاست.

۲) شاکی آقای علی یوسف زاده مالک ملکی به مساحت ۱۲۴ مترمربع واقع در شهرک اندیشه جنوب بلوار کمربندی به شماره پلاک ۷۲۸۴ فرعی از ۵۶۸۴ فرعی از ۱۵ اصلی بخش ۵ می‌باشد که برابر طرح تفصیلی مصوب دارای کاربری مسکونی بوده است و حسب ضوابط و مقررات از شهرداری پروانه ساختمانی مسکونی شماره ۳۵۷۸۷-۱۳۹۲/۱۱/۸ و اصلاحیه پروانه ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ به صورت پیلوت به مساحت ۸۷/۵ مترمربع و سه طبقه بالای آن هر یک به مساحت ۸۷/۸ مترمربع همگی مسکونی که در دو طبقه آن مجوز احداث بالکن حجمی به مساحت هر طبقه ۱۰ مترمربع را داشته‌اند اخذ نموده است. اما در مرحله اجرای ساختمان برخلاف ضوابط و مقررات و پروانه صادره مبادرت به احداث یک واحد تجاری و نیم طبقه (که نیم طبقه بر روی پارکینگهای مسکونی ساخته شده) در همکف نموده. ضمناً تمام سطح زمین را در چهار طبقه به صورت ۱۰۰ درصد و ۱۴/۵ مترمربع بالکن اضافه بنای حجمی نسبت به پروانه صادره احداث بنا کرده است که با توجه به مقدار زیربنای تجاری، بیشتر سطح زمین را اعم از همکف و قسمت نیم طبقه روی پارکینگ در همکف به صورت تجاری مورد استفاده قرار می‌دهد و علی‌رغم اخطارهای شهرداری مبنی بر لزوم احداث بنا وفق پروانه، متأسفانه توجهی به موضوع نکرده است.

در تاریخ ۱۳۹۳/۹/۳ نامبرده تقاضای صدور پایان کار نموده است و با توجه به بازدید کارشناس شهرداری، فرم تخلف ساختمانی ایشان به شماره ۲۸۰۹۶ - ۱۳۹۳/۱۱/۱۱ به کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ارجاع شده است و به دلیل احداث بنا مازاد بر پروانه و تراکم به میزان جمعاً ۳۰۹ متر و ۴ متر کسری پارکینگ محکوم به پرداخت جریمه به مبلغ ۷۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال شده است، متعاقباً حسب اعتراض نامبرده به رأی بدوی موضوع در کمیسیون تجدیدنظر مطرح و به موجب رأی شماره ۲۵۶۳ - ۱۳۹۳/۱۲/۱۳ محکم به پرداخت جریمه به میزان ۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال شده است. پس از این موضوع شاکی حسب کلاس پرونده شعبه ۳۳ دیوان عدالت اداری مبادرت به طرح اعتراض به رأی کمیسیون و ابطال آن نموده است و موضوع حسب رأی شماره ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۳۳۰۰۵۴ - ۱۳۹۵/۱۱/۱۴ منجر به رسیدگی مجدد کمیسیون با لحاظ ارجاع به کارشناسی شده است. نهایتاً موضوع با رعایت دادنامه شعبه ۳۳ دیوان در کمیسیون هم عرض مطرح گردیده و به موجب رأی شماره ۲۸۵۵ - ۱۳۹۵/۱۰/۲۲ مشارالیه محکوم به پرداخت مبلغ پانصد میلیون ریال گردیده و تاکنون ریالی به شهرداری پرداخت نکرده‌اند. اما از ملک بهره‌برداری می‌نماید و به دنبال ابطال مصوبات شورای اسلامی شهر می‌باشد.

۳- حالیه شهروند با عنایت به مراتب فوق مدعی است شهرداری جرایم و عوارض مربوطه را نیاستی از ایشان اخذ نماید. چرا که مبنای قانونی ندارد. اما در رد این ادعا به استحضار قضات عالیقدر می‌رساند: وضع قاعده آمره در باب اخذ هرگونه عوارض به قوه مقننه اختصاص دارد و قانونگذار نیز به موجب مواد قانونی آتی، این موضوع را به شوراهای اسلامی شهر واگذار کرده است.

بند ۱۶ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی یکی از وظایف شورای اسلامی شهر: «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.»

ماده ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ (اصلاحیه ۱۳۸۶/۸/۲۷): شورای اسلامی شهر می‌تواند نسبت به وضع عوارض متناسب با تولیدات و درآمدهای اهالی به منظور تأمین بخشی از هزینه‌های خدماتی و عمرانی مورد نیاز شهر طبق آیین‌نامه مصوب هیأت وزیران اقدام نماید.

تبصره: عوارض یک ماه پس از ارسال هر مصوبه به وزارت کشور قابل وصول است. وزیر کشور می‌تواند در هر مقطعی که وصول هر نوع عوارض را منطبق بر آیین‌نامه مصوب نداند نسبت به اصلاح یا لغو آن اقدام نماید.

قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷:

ماده (۵۰) تبصره ۱: شوراهای اسلامی شهر و بخش جهت وضع هر یک از عوارض محلی جدید، که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده باشد موظفانند موارد راجد اکثر تا پانزدهم بهمن ماه هر سال برای اجرا در سال بعد، تصویب و اعلام عمومی نمایند. قانون برنامه پنجم توسعه کشور:

ماده ۱۸۱: به منظور ارتقاء برنامه‌ریزی کشور با لحاظ نمودن دو اصل آمایش سرزمین و پایداری محیطی در کلیه فعالیتهای توسعه و سرمایه ملی و استانی، ایجاد هماهنگی بخشی، منطقه‌ای و بخشی منطقه‌ای و رعایت در توزیع منابع و فرصتها، توسعه متوازن مناطق، ارتقاء توانمندیهای مدیریتی استانها و انتقال اختیارات اجرایی به استانها متمرکز امور حاکمیتی در مرکز، ساز و کارها و شاخصهای لازم به تصویب هیأت وزیران رسد.

تبصره ۱: هرگونه تخفیف، بخشودگی حقوق و عوارض شهرداریها توسط دولت و قوانین مصوب منوط به تأمین آن از بودجه عمومی سالانه کشور است. در غیراین صورت بخشودگی و تخفیف حقوق و عوارض شهرداری ممنوع است. شهرداری نیشابور نیز با اختیارات حاصله قانونی فوق مبادرت به پیشنهاد لوایح اخذ عوارض به شورای اسلامی شهر نموده است و مصوبات قانونی با توجه به قوانین مارالذکر مصوب و ابلاغ گردیده و پس از تأیید کمیته انطباق فرمانداری اجرایی شده است.

۴- هر چند بنا به مراتب مندرج در بندهای فوق شکایت شاکی دارای ایرادات متعددی است و دقیقاً مصوبات مورد اعتراض تصریح نشده است. اما چنانچه از متن شکایت چنین استنباط شود که ایشان نسبت به اخذ عوارض مازاد بر تراکم، عوارض اضافه بنا، عوارض پذیره، عوارض تغییر کاربری معترض می‌باشند با این فرض، کلیه عوارضات فوق بر اساس قوانین از مؤدیان اخذ می‌گردد. مؤید موضوع چندین رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شرح ذیل می‌باشد:

۱- رأی شماره ۱۷۶ - ۱۳۹۶/۸/۳۰ هیأت تخصصی عمران شهرسازی و اسناد دیوان عدالت اداری که اخذ عوارض مذکور را کاملاً وفق قوانین و مقررات اعلام نموده است. چرا که جرایم مندرج در تبصره‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در واقع و نفس الامر به منزله مجازات تخلفات ساختمانی مورد نظر مقنن بوده و انواع گوناگون عوارض قانونی در حقیقت از نوع حقوق دیوانی ناشی از اعمال مجاز محسوب می‌شود.

۲- علاوه بر آن رأی شماره ۵۸۷ - ۱۳۸۳/۱۱/۲۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز مؤید موضوع می‌باشد.

۳- همچنین در دادنامه شماره ۲۴۳/۸۷ - ۱۳۸۷/۴/۲۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری که از جانب تعدادی از قضات دیوان در هیأت عمومی مطرح شده اخذ عوارضات فوق کاملاً منطبق بر قوانین و مقررات اعلام گردیده است.

۴- علاوه بر آن هیأت عمومی دیوان طی دادنامه شماره ۱۹۱ - ۱۳۹۶/۸/۳۰ اخذ عوارض پذیره را در حدود وظایف و اختیارات شورا و برابر قوانین مورد اشاره در فوق اعلام نموده‌اند.

التهایه با عنایت به اینکه موضوع شکایت شاکی علی‌رغم ایرادات عدیده فوق‌الذکر، مسبوق به سابقه می‌باشد و سابقاً هیأت عمومی دیوان نسبت به آن اعلام نظر و رأی نموده‌اند. لذا برابر ماده ۸۵ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری به دلیل وجود رأی قبلی موضوع از موارد رد درخواست می‌باشد. علاوه بر آن پرونده از مصادیق ماده ۹۱ قانون فوق (اعلام اشتباه از سوی ریاست قوه یا رئیس دیوان با تقاضای مستدل بیست نفر از قضات دیوان) نیز نمی‌باشد. بر این اساس طرح مجدد همان موضوعات فاقد وجهت قانونی است. علاوه بر آن کلیه مصوبات صادره از شورای اسلامی شهر نیز برابر اختیارات حاصله قانونی شورا تصویب شده، رد قاطع شکایت مطروحه مورد استدعاست.»

در اجرای ماده ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری پرونده به هیأت تخصصی عمران، شهرسازی و اسناد دیوان عدالت اداری ارجاع می‌شود و شعبه مذکور در خصوص خواسته شاکی، مصوبه شماره ۱۷۹۹/ش - ۱۳۹۲/۹/۲۶ مبنی بر تعیین ارزش معاملاتی ساختمان و تبصره ۲ عوارض زیربنای یک متر واحدهای تجاری و تبصره ۲ عوارض زیربنا از جمله زیربنا از مصوبه شماره ۲۰۹۶/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ و بند ۱ عوارض مازاد بر تراکم و بند ۶ عوارض تفکیک (تبدیل یک واحد به دو واحد یا بیشتر) واحدهای مازاد احداث شده از مصوبه شماره ۲۰۶۸/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ شهرداری نیشابور مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور را مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات ندانسته است و به‌استناد مواد ۱۲ و ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه شماره ۱۲۰ - ۱۳۹۷/۵/۳۰ رأی به رد شکایت شاکی صادر کرده است.

رأی مذکور به علت عدم اعتراض از سوی رئیس دیوان عدالت اداری و یا ده نفر از قضات دیوان عدالت اداری قطعیت یافته است.

پرونده در راستای رسیدگی به تعرفه عوارض حذف پارکینگ مسکونی و تجاری، تفکیک اراضی و اعیان در کاربریهای مختلف، خدمات آماده‌سازی، بندهای (الف و ب) در خصوص عوارض ارزش افزوده از مصوبه شماره ۲۰۹۶/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ و بندهای ۲، ۳، ۴، ۷ و ۸ از مصوبه شماره ۲۰۶۸/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ در خصوص عوارض تفکیک اعیان در کاربریهای مسکونی و تجاری، کسری مساحت برای ساختمانهای تک واحدی در کاربریهای مسکونی و تجاری و عوارض کسری سهم‌العرصه اعیان هنگام صدور پروانه احداث بنا، نحوه محاسبه تغییر بهره‌برداری املاک، نحوه محاسبه ورود به محدوده از مصوبات شورای اسلامی شهر نیشابور در دستور کار هیأت عمومی دیوان عدالت اداری قرار گرفت.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۷/۹/۲۰ 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

۱- با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض برای کسری یا حذف یا عدم تأمین پارکینگ در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها، مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و ابطال شده است، بنابراین تعرفه عوارض حذف پارکینگ مسکونی و تجاری از مصوبه ۲۰۹۶/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ شورای اسلامی شهر نیشابور به دلایل مندرج در رأی شماره ۹۷ الی ۱۰۰ - ۱۳۹۲/۲/۱۶ و رأی شماره ۵۷۳ - ۱۳۹۶/۶/۱۴ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی است و مستند 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- با توجه به آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری از جمله رأی شماره ۶۸۶ الی ۶۵۹ - ۱۳۹۵/۹/۱۶ و دلایل مندرج در رأی مذکور و ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها بند ب مصوبه شماره ۲۰۹۶/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ در قسمت وضع عوارض تفکیک اراضی و اعیان در کاربریهای مختلف زیر مساحت ۵۰۰ متر مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی است و مستند 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.

۳- طبق بند ۱ ماده ۵۵ قانون شهرداریها، ایجاد خیابانها، کوچهها، میدانها، باغهای عمومی و مجاری آب و توسعه معابر در حدود مقررات موضوعه از وظایف شهرداریها است و در قوانین موضوعه فقط در تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت اراضی و املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها در هنگام تقاضای ورود به محدوده و استفاده از امکانات شهری، هزینه آماده‌سازی به عهده مالکین گذاشته شده است، بنابراین تبصره ۷ تحت عنوان خدمات آماده‌سازی مصوبه شماره ۲۰۹۶/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ شورای اسلامی شهر نیشابور مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات است و مستند 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.

۴- مالکین املاک در زمان صدور پروانه ساختمانی بر اساس طرح تفصیلی جدید مطابق مقررات ملزم به پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی بر اساس کاربری مصوب هستند و اخذ عوارض دیگری تحت عنوان ارزش افزوده ناشی از طرح تفصیلی جدید، عوارض مضاعف تلقی و فاقد وجهت قانونی است. ضمن اینکه مستند قانونی مصوبه مورد شکایت بند ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و بند ۱۶ ماده ۷۶ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران اعلام شده که ارتباط موضوعی به عوارض ارزش افزوده ناشی از طرح تفصیلی ندارد، بنابراین بند الف بخش عوارض ارزش افزوده از مصوبه شماره ۲۰۹۶/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ شورای اسلامی شهر نیشابور مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات است و مستند 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.

۵ - طبق بند (الف) ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران و همچنین طبق تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷ و بند ۱۶ ماده ۸۰ (ماده ۷۱ سابق) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران بند ب بخش عوارض ارزش افزوده از مصوبه شماره ۲۰۹۶/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ مصوب شورای اسلامی شهر نیشابور نسبت به کسانی که از کاربری جدید با ارزش افزوده استفاده می‌کنند، مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات نیست و قابل ابطال تشخیص نشد.

۶- با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری 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 بند ۳ مصوبه شماره ۲۰۶۸/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ شورای اسلامی شهر نیشابور 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 مستند 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.

۷- با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع و برقراری عوارض کسری حدنصاب تفکیک در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و ابطال شده است، بنابراین بندهای ۲ و ۴ مصوبه شماره ۲۰۶۸/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ شورای اسلامی شهر نیشابور به ترتیب با عناوین (عوارض کسری مساحت برای ساختمانهای تک واحدی در کاربری مسکونی و تجاری) و (عوارض کسری سهم‌العرصه اعیان هنگام صدور پروانه احداث بنا) به دلایل مندرج در رأی شماره

۶۹۶ - ۱۳۹۵/۹/۱۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات است و مستند 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.

۸ - با توجه به سیر تاریخی وضع و اخذ عوارض محلی طبق بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی مصوب سال ۱۳۶۲، عوارض محلی از جمله عوارض تغییر کاربری با پیشنهاد وزیر کشور تصویب و با توجه به بخشنامه شماره ۳۴۱/۳۳۱۳۷ - ۱۳۶۶/۲/۵ بعد از تأیید نماینده محترم ولی فقیه از مضمولین اخذ شده است و طبق رأی شماره ۵۸۷ - ۱۳۸۳/۱۱/۲۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تجویز اخذ عوارض دیوانی از جمله تغییر کاربری بعد از ابقاء مستحقات در کمیسیون ماده ۱۰۰ به شرح مقرر در بخشنامه‌های شماره ۲۴۱۵۰/۳ - ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ و ۱۰۷۴۰/۱/۳۴ - ۱۳۷۱/۶/۴ وزارت کشور، مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص نشده است. با توجه به بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ با اصلاحات بعدی تصویب لوائح 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 و مسئولیتهای شورای اسلامی شهرها است و نظر به تبصره ۱ ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران موسوم به تجمیع عوارض مصوب سال ۱۳۸۱، وضع عوارض محلی جدید و یا افزایش عوارض محلی که در این قانون مشخص نشده، تجویز شده است و در حاکمیت قانون اخیرالذکر قانونگذار در بند ۳ ماده ۲۲ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب سال ۱۳۸۴ در مقام تسریع در امر توسعه هتلها و اقامتگاهها و سایر تأسیسات گردشگری به تغییر کاربری توسط کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در بند ۴ ماده مذکور به وضع و پرداخت عوارض ناشی از تغییر کاربری با عبارت «عوارض ناشی از تغییر کاربری و فروش تراکم به اقساط پنج تا ده ساله از شروع بهره‌برداری توسط سرمایه گذاران به شهرداری مربوط پرداخت خواهد شد.» به صراحت بیان نظر نموده است و حسب تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷ وضع عوارض محلی جدید که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده باشد، تجویز شده است و در حاکمیت همین قانون طبق بند (ه) قانون بودجه سال ۱۳۹۶ به تغییر کاربری در کمیسیون ماده ۵ مذکور و عوارض تغییر کاربری و سایر عوارض شهرداری در مقام ساماندهی و بهینه‌سازی بخشی از املاک و فضاهای آموزشی، ورزشی و تربیتی خود با عبارت «تغییر کاربری به پیشنهاد شورای آموزش و پرورش و تصویب کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران صورت می‌گیرد و از پرداخت کلیه عوارض شامل تغییر کاربری، نقل و انتقال املاک، گواهی بهره‌برداری، احداث، تخریب و بازسازی و سایر عوارض شهرداری معاف می‌باشند.» تصریحاً اشاره شده است، بنابراین وضع عوارض برای ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری املاک بعد از تصمیم کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در بند ۷ مصوبه شماره ۲۰۶۸/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ شورای اسلامی شهر نیشابور مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات نیست و قابل ابطال تشخیص نشد.

۹- نظر به اینکه عوارض ورود به محدوده ۲۰٪ عرصه املاک طبق تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک قابل وصول است ولی در مصوبه مورد اعتراض برای ورود به محدوده و تغییر کاربری ضوابط دیگری مقرر شده است از این حیث بند ۸ مصوبه شماره ۲۰۶۸/ش - ۱۳۹۲/۱۰/۲۶ شورای اسلامی شهر نیشابور مستند 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.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدکاظم بهرامی