

شماره هـ/۳۶۵/۹۴

۱۳۹۶/۷/۲۹

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 ۶۴۷ مورخ ۱۳۹۶/۷/۱۱ با موضوع:

«ابطال مواد ۵۸ و ۶۰ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۱ مصوب شورای اسلامی شهر

سرعین به لحاظ مغایرت با قانون و خروج از اختیارات مرجع تصویب.» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

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

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۶/۷/۱۱ شماره دادنامه: ۶۴۷ کلاس پرونده: ۳۶۵/۹۴

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکلی: آقای رحمت ابراهیمی حمید آباد

موضوع شکایت و خواسته: ابطال مواد ۵۸ و ۶۰ تعرفه عوارض محلی شهرداری

سرعین در سال ۱۳۹۱ مصوب شورای اسلامی شهر سرعین

گردش کار: شاکلی به موجب دادخواستی ابطال مواد ۵۸ و ۶۰ تعرفه عوارض محلی شهرداری سرعین در سال ۱۳۹۱ مصوب شورای اسلامی شهر سرعین را خواستار شده و

در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

«اینجناب رحمت ابراهیمی به عنوان مالک ۶ دانگ یک قطعه زمین مزروعی پلاک ۴۷۲

فرعی از ۳۱۰ اصلی واقع در خیابان چالدران سرعین در حدود ۱۸ ماه پیش این قطعه زمین را به شخصی بنام قادر مهرانی فروخته جهت تنظیم سند خریدار به دفتر اسناد رسمی شماره ۱۳۴

اردبیل مراجعه، این دفترخانه برای پرداخت عوارض شهرداری فروشنده را به شهرداری سرعین ارجاع نمود در مراجعه به شهرداری سرعین آنان به جای اینکه از فروشنده هزینه عوارض

شهرداری را دریافت نمایند اظهار داشتند فروشنده بایستی علاوه بر عوارض شهرداری حق تغییر

کاربری را نیز به شهرداری پرداخت نمایند خلاصه موضوع را به کارشناس رسمی دادگستری ارجاع و کارشناس ضمن معاینه از محل سهم شهرداری را از بابت تغییر کاربری مبلغ چهارصد و

بیست و شش میلیون و سیصد و شصت هزار تعیین نمودند، از آنجائی که اینجناب برای پسر

خانه خریده بودم و بایستی پول آن را در موعد مقرر پرداخت می‌کردم ناچاراً با شهرداری سرعین به پرداخت مبلغ سیصد و پنجاه و دو میلیون و سیصد و سی و سه هزار و ششصد و هفتاد و نه

ریال یعنی با ۲۰٪ تخفیف توافق نمودیم و من ناچاراً این وجه را از کارت بانک آینده به حساب

شهرداری واریز نمودم و شهرداری سرعین طی نامه شماره ۹۱/۸۶۹۸ - ۱۳۹۱/۶/۲۷ نقل و انتقال

این زمین را بلامنع اعلام نمود و من سند این زمین را بنام خریدار تنظیم و بقیه وجه معامله را که شدیداً به آن نیازمند بودم از وی دریافت نمودم حال می‌بینم که شهرداری سرعین از این

طریق تحصیل نامشروع کرده و به جای اینکه در این معامله حق عوارض شهرداری را از فروشنده دریافت کند مبلغ سیصد و پنجاه و دو میلیون و سیصد و سی و سه هزار و ششصد و هفتاد و نه

ریال به ناحق به عنوان تغییر کاربری از فروشنده دریافت داشته است، علاوه بر آن شهرداری سرعین یک قطعه چک تضمینی به مبلغ ۴۲۶/۳۶۰/۰۰۰ ریال از بابت هزینه احتمالی بعدی از

شاکلی گرفته و حاضر به استرداد آن نیز نمی‌باشد، نظر به اینکه شهرداری سرعین با اخذ مبلغ فوق و چک تضمینی شماره ۱۰۰۱/۴۸۶۵۱۴ بدون تاریخ بانک آینده مرتکب تحصیل نامشروع

شده است و بدون اینکه اینجناب در این زمین تغییر کاربری بدهم یا خاکبرداری نمایم یا احداث ساختمانی نمایم یا از شهرداری تقاضای پروانه ساختمان بنمایم یعنی بدون اینکه در این قطعه

زمین تغییراتی صورت گرفته باشد آن را عیناً به خریدار فروخته ام ولی شهرداری سرعین به ناحق به جای اخذ عوارض شهرداری از بابت فروش قطعه زمین مورد معامله علاوه بر دریافت مبلغ

۳۵۲/۳۳۳/۶۷۹ ریال از بابت تغییر کاربری بصورت نقد یک فقره چک نیز به شماره ۱۰۰۱/۴۸۶۵۱۴ بصورت بدون تاریخ به مبلغ ۴۲۶/۳۶۰/۰۰۰ ریال به عنوان تضمین پرداخت

هزینه‌های احتمالی از اینجناب به ناحق دریافت و از این طریق مرتکب تحصیل نامشروع نموده است از آنجائی که اصولاً شهرداری در حین فروش و معاملات زمین حق دریافت کاربری ندارد و

اینجناب نیز در قطعه زمین مورد معامله هیچگونه تغییر کاربری نداده‌ام و این قطعه زمین را با کاربری زراعی خریداری و با کاربری زراعی نیز به خریدار فروخته‌ام و نه خاکبرداری نمودم و نه ساختمانی

در آن احداث کرده‌ام تا ملزم به پرداخت هزینه تغییر کاربری شوم، از آنجائی که شهرداری سرعین من دون حق این وجه را از شاکلی گرفته است فلذا با تقدیم فتوایی نظریه کارشناس رسمی دادگستری و فتوایی چک تضمینی شماره فوق از ریاست محترم دیوان عدالت اداری

تقاضای رسیدگی و صدور حکم بر ابطال تصمیم شهرداری را در مورد اخذ مبلغ ۳۵۲/۳۳۳/۶۷۹ ریال از بابت هزینه تغییر کاربری و یک فقره چک تضمینی به شماره فوق را می‌نمایم.

لازم به توضیح است که قطعه زمین مورد معامله در محدوده شهری و در داخل شهر سرعین می‌باشد.»

متن تعرفه مورد اعتراض به قرار زیر است:

«ماده ۵۸ تعرفه عوارض بهای تغییر کاربری:

مترمربع سهم شهرداری برابر ماده ۶۰ لایحه عوارض طبق قیمت کارشناسی اعمال خواهد شد که در صورت اعتراض توسط شورای اسلامی به هیات کارشناسی ارسال و بعد از اخذ مجوز از شورا اعمال خواهد شد.

ماده ۶۰: سهم شهرداری از تغییر کاربری‌ها

ردیف	عنوان تغییر کاربری	چند درصد
۱	تغییر کاربری از فضای سبز به خدمات مسکونی	۴۰٪
۲	تغییر کاربری از فضای سبز به خدمات گردشگری، پذیرایی و جهانگردی	۴۰٪
۳	تغییر کاربری از فضای سبز به تجاری	۵۰٪
۴	تغییر کاربری از کمپینگ به خدمات گردشگری، پذیرایی و جهانگردی	۲۰٪
۵	تغییر کاربری از کمپینگ به خدمات مسکونی	۲۰٪
۶	تغییر کاربری از کمپینگ به تجاری	۵۰٪
۷	تغییر کاربری از خدمات گردشگری، پذیرایی، جهانگردی، مسکونی	رایگان
۸	تغییر کاربری از مسکونی به خدمات گردشگری، پذیرایی و جهانگردی	رایگان
۹	تغییر کاربری از خدمات مسکونی به تجاری	۵۰٪
۱۰	تغییر کاربری از خدمات گردشگری، پذیرایی، جهانگردی به تجاری	۵۰٪
۱۱	تغییر کاربری از باغات به خدمات مسکونی	۴۰٪
۱۲	تغییر کاربری از باغات به خدمات گردشگری، پذیرایی و جهانگردی	۴۰٪
۱۳	تغییر کاربری از باغات به تجاری	۵۰٪
۱۴	تغییر کاربری از پارکینگ به خدمات مسکونی	۳۵٪
۱۵	تغییر کاربری از پارکینگ به خدمات گردشگری، پذیرایی و جهانگردی	۴۰٪
۱۶	تغییر کاربری از پارکینگ به تجاری	۵۰٪
۱۷	تغییر کاربری از اداری به تجاری	۵۰٪
۱۸	تغییر کاربری از اداری به خدمات مسکونی	۳۰٪
۱۹	تغییر کاربری از اداری به خدمات گردشگری، پذیرایی و جهانگردی	۳۰٪
۲۰	تغییر کاربری از آموزشی به خدمات مسکونی	۳۰٪
۲۱	تغییر کاربری از آموزشی به خدمات گردشگری پذیرایی و جهانگردی	۳۰٪
۲۲	تغییر کاربری از آموزشی به تجاری	۵٪
۲۳	تغییر کاربری از ورزشی به خدمات مسکونی	۳۵٪
۲۴	تغییر کاربری از ورزشی به تجاری	۵۰٪
۲۵	تغییر کاربری از ورزشی به خدمات گردشگری، پذیرایی و جهانگردی	۳۵٪
۲۶	تغییر کاربری از تاسیسات به خدمات مسکونی	۳۰٪
۲۷	تغییر کاربری از تاسیسات به تجاری	۵۰٪
۲۸	تغییر کاربری از تاسیسات به خدمات گردشگری، پذیرایی و جهانگردی	۳۰٪
۲۹	تغییر کاربری از مذهبی و فرهنگی به خدمات مسکونی	۵۰٪
۳۰	تغییر کاربری از مذهبی و فرهنگی به خدمات گردشگری پذیرایی و جهانگردی	۵۰٪
۳۱	تغییر کاربری از مذهبی و فرهنگی به تجاری	۶٪

علی‌رغم ارسال نسخه ثانی شکایت و ضامنه آن برای طرف شکایت، تا زمان رسیدگی به پرونده در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری هیچ پاسخی از طرف شکایت واصل نشده است.

هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۶/۷/۱۱ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و روسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی، با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رای مبادرت کرده است.

#### رأی هیأت عمومی

مطابق بند ۳ ماده ۱ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب سال ۱۳۵۳ طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح

جامع شهر، نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها تعیین می‌شود و بر اساس ماده ۵ قانون تاسیس شورای

عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب سال ۱۳۵۱ بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به کمیسیون خاص محول شده است و از سویی وظایف شورای

اسلامی شهرها در ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی تعیین شده است و در این ماده قانونی امر تغییر

کاربری اراضی در صلاحیت شورای اسلامی شهر پیش‌بینی نشده است. با توجه به مراتب، شورای اسلامی شهر که صلاحیتی برای تغییر کاربری اراضی ندارد، به طریق اولی نمی‌تواند در این خصوص

مبادرت به وضع قاعده و اخذ عوارض و بهای تغییر کاربری کند و قسمتی از اراضی مردم را در قبال پیشنهاد تغییر کاربری به مراجع ذیصلاح دریافت نماید. علی‌هذا مواد ۵۸ و ۶۰ تعرفه عوارض

محلی سال ۱۳۹۱ مصوب شورای اسلامی شهر سرعین به جهات یاد شده مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب تشخیص می‌شود و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون

تشکیلات و آئین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲، حکم به ابطال آن صادر می‌شود.

---

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدکاظم بهرامی

---