

رأی شماره 1521350 هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری با موضوع: ماده 28 تحت عنوان عوارض زمین های محصور نشده و ماده 31 تحت عنوان بهای خدمات ارزش افزوده حاصل از تغییر کاربری مصوب 1401 شورای اسلامی شهر احمدآباد مستوفی ابطال نشد

هیأت تخصصی شوراهای اسلامی

* شماره پرونده: 0100033

شماره دادنامه سیلور: 140231390001521350 تاریخ: 1402/06/14

* شاکی: آقای محمدرضا یزدانی به وکالت از یاشار یزدانی فرزند محمدرضا

* طرف شکایت: شورای اسلامی احمدآبادمستوفی - شهرداری احمدآباد مستوفی

* موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده 28 تحت عنوان عوارض زمین های محصور نشده ابطال ماده 31 تحت عنوان بهای خدمات ارزش افزوده حاصل از تغییر کاربری مصوب 1401 از تاریخ تصویب

* شاکی دادخواستی به طرفیت شورای اسلامی احمدآبادمستوفی - شهرداری احمدآباد مستوفی به خواسته ابطال ابطال ماده 28 تحت عنوان عوارض زمین های محصور نشده ابطال ماده 31 تحت عنوان بهای خدمات ارزش افزوده حاصل از تغییر کاربری مصوب 1401 از تاریخ تصویب به دیوان عدالت اداری تقدیم کرده که به هیأت عمومی ارجاع شده است متن مقررہ مورد شکایت به قرار زیر می باشد:

* ماده 28* عوارض زمین های محصور نشده (درآمد حاصل از ماده 110 قانون شهرداری)

به استناد بند 14 ماده 55 و ماده 110 قانون شهرداری، نسبت به زمین یا بناهای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان و یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافعی با پاکیزگی و زیبایی شهر یا موازین شهرسازی باشد، شهرداری با تصویب انجمن شهر می تواند به مالک اخطار کند منتها ظرف دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار و یا مرمت آن که منطبق با نقشه مصوب انجمن شهر باشد اقدام کند اگر مالک مسامحه و یا امتناع کرد شهرداری می تواند به منظور تأمین نظر و اجرای طرح مصوب انجمن در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هرگونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آن را به اضافه صدی ده از مالک یا متولی و یا تصدی موقوفه دریافت نماید در این مورد صورت حساب شهرداری بدواً به مالک ابلاغ می شود. در صورتی که مالک ظرف پانزده رو از تاریخ ابلاغ به صورت حساب شهرداری اعتراض نکرد صورت حساب قطعی تلقی می شود و هر گاه مالک ظرف مهلت مقرر اعتراض کرد وضع به کمیسیون مذکور در ماده 77 ارجاع خواهد شد. صورت حساب هایی که مورد اعتراض واقع نشده و همچنین آراء کمیسیون رفع اختلاف مذکور در ماده 77 در حکم سند قطعی و لازم الاجرا بوده و

اجراء ثبت مکلف است بر طبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء نسبت به وصول طلب شهرداری اجرائيه صادر و به مورد اجراء بگذارد.

تذکر) به ازای هر سال عدم دیوارکشی معادل 5 برابر عوارض سطح شهر نیز از مالک دریافت خواهد شد.

* ماده 31* بهای خدمات ارزش افزوده حاصل از انطباق کاربری (تغییر کاربری) با درخواست مالک

ماده واحده: به استناد تبصره یک ذیل ماده (5) قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری عوارض و سایر وجوه از تولید کنندگان کالا، ارائه دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی به منظور تأمین اعتبار لازم جهت اجرای پروژه های خدماتی - عمرانی و همچنین ایجاد همخوانی لازم در سرانه های خدمات مورد نیاز در طرح تفصیلی و مازاد بر بعد از موافقت ارگانهای ذیصلاح از جمله جهاد کشاورزی و پس از تصویب کمیسیون ماده 5 یا کارگروه برنامه ریزی توسعه استان به شهرداری اجازه داده می شود نسبت به وصول عوارض ارزش افزوده حاصل از تغییر کاربری ها مطابق جدول به شرح ذیل اقدام نماید.

ردیف	کاربری نوع بنا	K	حداقل (ریال)
1	مسکونی	50	3/000/000
2	تجاری	500	4/000/000
		350	2/000/000
3	اداری	220	10/000/000
4	صنعتی	200	7/000/000
5	باغ ویلا	150	6/000/000
6	سایر	100	3/500/000
K×P×s			

تبصره 1) تعرفه سایر کاربری ها مطابق ضرایب و درصدها، توضیحات و تبصره های ذکر شده در قسمت عوارض صدور پروانه های ساختمانی می باشد.

تبصره 2) در صورتیکه مالک یا مالکین با شهرداری در خصوص تغییر کاربری به توافق برسند به شرطی که صرفه و صلاح شهرداری رعایت گردد و ارزش آن کمتر از عوارض فوق نباشد مشمول عوارض جدول فوق نمی گردد.

*دلایل شاکی برای ابطال مقرره مورد شکایت:

1- با عنایت به اینکه احداث دکل ها و تأسیسات مخابراتی به عنوان ارائه خدمات می باشد اخذ عوارض مغایر با مواد 50 - 52 - 38 قانون مالیات بر ارزش افزوده می باشد.

2- تصویب هرگونه تغییر کاربری در صلاحیت کمیسیون ماده 5 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری می باشد.

3- اخذ عوارض از اراضی محصور شده مغایر با اصل تسلیط می باشد. و مستنداً بند 16 ماده 80 قانون تشکیلات وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی انتخاب شهرداران مصوب 1375 وضع عوارض مقید و مشروط به رعایت سیاست های کلی دولت می باشد.

* خلاصه مدافعات طرف شکایت:

شورای اسلامی شهر احمدآباد مستوفی به موجب لایحه دفاعیه مورخ 1401/8/22 اعلام نمود. 1- عوارض موضوع ماده 27 مربوط به عوارض صدور احداث دکل و تاسیسات مخابراتی بوده که در راستای تبصره 1 ماده 50 قانون مالیات بر ارزش افزوده وضع شده است. 2- اخذ عوارض زمین های محصور شده در راستای ماده 110 قانون شهرداری اقدام شده چرا که زمین های غیر محصور از محدوده شهر علاوه بر تأثیر منفی بر زیبایی شهر موجب شیوع انواع بیماری ها بوده و شهرداری براساس وظایف قانونی مکلف به حفاظت از شهر می باشد. 3- اخذ بهاء خدمات ارزش افزوده حاصل از انطباق کاربری (تغییر کاربری) بعد از تصویب کمیسیون ماده 5 قانون تأسیس شوراهای عالی شهرسازی و معماری می باشد. لذا رد شکایت مورد استدعاست.

هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری با حضور اعضای تشکیل، پس از ملاحظه پرونده و اسناد و مدارک موجود در آن و بعد از قرائت گزارش عضو ممیز و بررسی و انجام مشاوره به اتفاق آراء اعضای حاضر و در قسمتی 3/4 اعضای حاضر در جلسه به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می نماید.

*** رأی هیات تخصصی شوراهای اسلامی:**

1- طبق بند 16 ماده 80 قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب 1375 با اصلاحات بعدی، 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 می شود از جمله وظایف و مسئولیتهای شورای اسلامی شهر محسوب شده است و در تبصره یک ماده (50) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال 1387 وضع عوارض محلی جدید که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده باشد، با رعایت مقررات مربوطه تجویز شده است، در بند 4 ماده 22 قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب سال 1380 با اصلاحات و الحاقات بعدی مقرر گردیده است: (عوارض ناشی از تغییر کاربری و فروش تراکم به اقساط پنج تا ده ساله از شروع بهره برداری توسط سرمایه گذاران مربوطه پرداخت خواهد شد.) همچنین در بند (الف) ماده 174 قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران وضع عوارض بر ارزش افزوده اراضی و املاک، ناشی از اجرای طرحهای توسعه شهری مجاز شمرده شده است و در آراء هیأت عمومی از جمله رأی شماره 1308 - 1397/5/9 مصوبات شوراهای اسلامی در وضع عوارض برای ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص داده نشده است. همچنین باتوجه به اینکه وضع و اخذ عوارض صدور پروانه ساختمانی در تراکم پایه و مازاد بر تراکم توسط شوراهای اسلامی و شهرداریها طبق بند ب رأی شماره 79 - 1395/2/21 هیأت عمومی

دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی تشخیص نگردیده است. 2- به موجب بند 14 ماده 55 قانون شهرداری اتخاذ تدابیر موثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه ها و اماکن عمومی و دالانهای عمومی و خصوصی و پرکردن و پوشاندن چاه ها و چاله های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکن ها و ایوان های مشرف و مجاور به معابر عمومی که افتادن آنها موجب خطر برای عابرین است و جلوگیری از ناودان ها و دودکش های ساختمان ها که باعث زحمت و خسارت ساکن شهر باشد. و همچنین طبق تبصره بند مذکور پس از کسب نظر مامور فنی به مالکین یا صاحبان اماکن یا صاحبان

ادوات منصوب ابلاغ مهلت دار متناسبی صادر می نماید از وظایف شهرداری هاست. بنابراین ماده 28 تحت عنوان عوارض زمین های محصور نشده به استثناء قسمت تذکر و ماده 31 تحت عنوان بهای خدمات ارزش افزوده حاصل از انطباق کاربری (تغییر کاربری) با درخواست مالک به استثناء کارگروه برنامه ریزی توسعه استان سال 1401 مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی نبوده و به استناد مواد 12 و 84 قانون تشکیلات و آئین دادرسی دیوان عدالت اداری رأی به رد شکایت صادر می شود. این رأی ظرف بیست روز از تاریخ صدور از سوی رئیس محترم دیوان عدالت اداری و یا ده نفر از قضات محترم دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است.

رئیس هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری - رحمان پیوست