



رأی شماره 2190814 هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری با موضوع: ماده 20 تعرفه عوارض محلی و بهای خدمات سال 1401 شورای اسلامی شهر تبریز مبنی بر عوارض تغییر کاربری (از تاریخ تصویب) ابطال نشد

هیأت تخصصی شوراهای اسلامی

* شماره پرونده: ه ع/0200202

شماره دادنامه سیلور: 140231390002190814 تاریخ: 1402/08/23

* شاکی: مهدی سفیدی فرزند محمد - محمد سفیدی فرزند صفرعلی

* طرف شکایت: شورای اسلامی شهر تبریز

* موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده 20 تعرفه عوارض محلی و بهای خدمات سال 1401 مبنی بر عوارض تغییر کاربری (از تاریخ تصویب)

* شاکی دادخواستی به طرفیت شورای اسلامی شهر تبریز به خواسته ابطال ماده 20 تعرفه عوارض محلی و بهای خدمات سال 1401 مبنی بر عوارض تغییر کاربری (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:

تعرفه عوارض سال 1401 شهرداری تبریز

صفحه یک

ماده 20: سهم استفاده از ارزش اقتصادی و مزایای عرصه کاربری های جدید براساس طرح های شهری

1.20: با در نظر گرفتن ارزش اضافه شده ناشی از تغییر کاربری صورت گرفته در اجرای طرح تفصیلی جدید و با سایر طرح ها و مصوبات برای املاک فاقد اعیانی یا دارای سهم تغییر کاربری برابر جدول بند و تبصره های زیر و در زمان صدور گواهی های نقل و انتقال عدم خلاف پایان کار پروانه ساختمانی و سایر مجوزهای احداث قابل اخذ خواهد بود.

جدول شماره 22- سهم ناشی از تغییر کاربری به غیر تجاری به ازای هر مترمربع از عرصه

ردیف	سابقه نوع زمین یا نرخ سند	کاربری قبلی	کاربری فعلی بر اساس طرح تفصیلی جدید	ضریب p به ازای هر مترمربع
------	------------------------------	-------------	-------------------------------------	---------------------------

1	به غیر از مزروعی - باغ	عمومی	مسکونی	22
2	مزروعی - باغ	عمومی	مسکونی	20
3	مزروعی - باغ	فضای سبز با خیلی کم	مسکونی	55
4	مزروعی - باغ	فضای سبز با خیلی کم	غیر مسکونی (عمومی)	16
5	مزروعی - باغ	فضای سبز با خیلی کم	کارگاهی	25
6	به غیر از مزروعی - باغ	کارگاهی	مسکونی	20
7	به غیر از مزروعی - باغ	فضای سبز با خیلی کم	کارگاهی	70
8	به غیر از مزروعی - باغ	عمومی	کارگاهی	9
9	مزروعی - باغ	کارگاهی	مسکونی	40
10	مزروعی - باغ	عمومی	کارگاهی	18
11	مزروعی - باغ	عمومی - فضای سبز	گردشگری تفریحی	10
12	به غیر از مزروعی - باغ	عمومی - فضای سبز	گردشگری تفریحی	5
13	به غیر از مزروعی - باغ	عمومی	عمومی	12
14	به غیر از مزروعی - باغ	عمومی	عمومی	8
15	به غیر از مزروعی - باغ	گردشگری تفریحی	مسکونی	20
16	به غیر از مزروعی - باغ	گردشگری تفریحی	مسکونی	15

P - ارزش معاملاتی اراضی

تبصره 1: در تغییرات جدول 22 در اثر تغییر کاربری اگر ارزش ملکی تحلیل یابد شهرداری به هنگام تملک با کاربری قبلی (کاربری با ارزش) اقدام نماید.

تبصره 2: چنانچه واحد مسکونی اشخاص حقیقی به کاربری عمومی نظیر فضای سبز و تغییر یابد تملک با کاربری قبلی (بهای قبلی) خواهد بود.

تبصره 3: چنانچه در طرح تفصیلی محل گرمابه های موجود به کاربری های عمومی طبق طرح تفصیلی تغییر یافته باشد در صورت درخواست مالک برای اخذ مجوز جهت استفاده در کاربری های عمومی از بابت تغییر کاربری عوارض اخذ نخواهد شد.

تبصره 4: در کاربری تغییر یافته به مسکونی بیش از 200 مترمربع چهار برابر ضرایب مرحله از جدول محاسبه و اخذ خواهد شد.

تبصره 5: کاربری قبلی در جدول فوق زمانی برای محاسبه عوارض ملاک عمل قرار خواهد گرفت که مالک نسبت به پرداخت بهای میزان سهم ناشی از تغییر کاربری اقدام نموده باشد در غیر این صورت سابقه نوع

زمین ملاک عمل خواهد بود.

1.1.20- در صورتی که ملکی قبل از سال 1358 صرفاً دارای کاربری مسکونی بوده و بعداً به دلیل نیاز ارگان ها و شهرداری و یا طبق طرح های موضعی مصوب، به کاربری های عمومی تبدیل شده و مجدداً بدون انجام معامله در طرح تفصیلی جدید به کاربری اولیه قبل از سال 1358 برگشته است. این امر تبدیل کاربری ملک به حالت اولیه محسوب و سهم موضوع این ماده شامل آن ها نمی گردد.

2.1.20- آن دسته از املاکی که بدون مراجعه به شهرداری برای آن ها از طریق اداره ثبت اسناد و املاک سند رسمی صادر گردیده و کاربری آن در طرح تفصیلی مصوب شهر تبریز و یا با طرح در کمیسیون ماده پنج و با کارگروه امور زیربنایی تغییر یافته است مشمول عوارض این ماده خواهد بود.

3.1.20- برابر بند (د) ماده یک آئین نامه قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال 1389 باغ به محلی اطلاق می شود که حداقل یکی از مشخصات زیر را داشته باشد.

الف: سند مالکیت و یا سند مادر قبل از تفکیک به عنوان باغ، باغچه، زمین مشجر و باغ عمارت

ب: سابقه رأی دایر بر باغ، دایر باغچه، دایر مشجر از کمیسیون ماده 12 قانون زمین شهری

ج: محل هایی که در حریم شهر توسط وزارت جهاد کشاورزی باغ شناخته شده اند.

د: محل هایی که به تشخیص کمیسیون ماده 7 آئین نامه قانون حفظ و گسترش باغ شناخته می شوند.

4.1.20- سندهایی که به عنوان خانه باغچه با مساحت کمتر از 500 مترمربع باشد به عنوان خانه تلقی شده و مشمول ردیف مسکونی در جدول فوق خواهد بود، ولی برای خانه باغچه هایی با مساحت 500 مترمربع و بیشتر مطابق ردیف یک بند (د) ماده یک آئین نامه قانون حفظ و گسترش از طریق کمیسیون ماده 7 همان آئین نامه اقدام می گردد.

2.20- سهم تغییر و تثبیت کاربری عرصه به تجاری

الف: سهم تغییر کاربری عرصه مسکونی به تجاری و خدماتی معادل 25 درصد ارزش روز تجاری و خدماتی عرصه محاسبه خواهد شد.

ب: سهم تغییر کاربری عرصه فضای سبز زراعی و یا باغات به تجاری و خدماتی معادل 45 درصد ارزش روز تجاری و خدماتی عرصه محاسبه خواهد شد.

ج: سهم تغییر کاربری عرصه از سایر کاربری های ذکر شده در بند الف و ب فوق) به تجاری و خدماتی معادل 40 درصد ارزش روز تجاری و خدماتی عرصه خواهد شد.

20-2.1- در مورد املاکی که عوارض تغییر کاربری آن برابر بند 2.20 برای عرصه محاسبه و وصول شده و ملک دارای اعیانی مجاز می باشد در صورت درخواست تبدیل اعیانی به استفاده تجاری، خدماتی مطابق کاربری، عوارض آن برابر بند 10-3.1 این تعرفه محاسبه و وصول درخواست تبدیل اعیانی به استفاده تجاری، خدماتی مطابق کاربری، عوارض آن برابر بند 10-3.1 این تعرفه محاسبه و وصول خواهد شد.

20-2.2- املاکی که در وضع موجود دارای اعیانی تجاری و کارگاهی مجاز می باشند یا با پرداخت عوارض و جریمه تعیین شده قانونی می گردند و حال کاربری عرصه آن به تجاری و یا کارگاهی تغییر می یابد در حد اعیانی تجاری و کارگاهی موجود شامل عوارض تغییر کاربری نیست.

20-3- در صورتی که در سنوات گذشته از ملکی عوارض ورود به محدوده دریافت و اعیانی آن ها تعیین تکلیف شده باشد و مطابق طرح تفصیلی جدید در آن ملک تغییر و یا تثبیت کاربری صورت گیرد. صرفاً 30 درصد عوارض موضوع همین ماده محاسبه و وصول خواهد شد.

تبصره 1: چنانچه صاحبان املاکی قبلاً نسبت به پرداخت 55 درصد سهم شهرداری اقدام نموده اند به دلیل مضاعف بودن عوارض مذکور، این گونه املاک از پرداخت عوارض بند مستثنی گردند.

20-4. اگر مالک از پرداخت عوارض این ماده خودداری نموده و درخواست تبدیل کاربری جدید به کاربری قبلی را داشته باشد که تسلیم تقاضای کتبی و سپردن تعهد محضری مبنی بر سلب ایراد و اعتراض بعدی از خود مراتب توسط شهرداری تبریز به کمیسیون ماده 5 برای اعاده به کاربری قبلی ارجاع و طی مراحل خواهد شد.

20-5. در صورتی که اعیانی های احداثی در کاربری های غیر مربوطه در حریم شهر تثبیت بنا شوند عوارض عرصه آن با مدنظر قرار دادن نوع استفاده و تثبیت بنا بر اساس این ماده اخذ خواهد شد بدیهی است که در آن خانه باغ با دیوارکشی و فنس کشی تثبیت می گردد برابر قانون حفظ اراضی زراعی و باغات در حالت باغ حفظ خواهد شد و شامل عوارض این بند نمی باشد.

20-5-1. اعیانی های تجاری و خدماتی صرفاً مشمول عوارض مربوطه بوده و در صورتی که با تشخیص شهرداری عرصه باقیمانده بیشتر از اعیانی بوده و در عرصه باقیمانده تغییر نوع استفاده صورت نگرفته باشد عوارض نوع استفاده عرصه اخذ نخواهد شد و در غیر این صورت مشمول این عوارض خواهد بود.

* دلایل شاکی برای ابطال مقرره مورد شکایت:

1- شورای اسلامی شهر فاقد هرگونه صلاحیت قانون درخصوص تغییر کاربری املاک می باشد.

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

3- هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به موجب آراء متعدد از جمله رأی شماره 247 مورخ 91/5/2- 1008 مورخ 96/10/5 حکم به ابطال مصوبات شوراهای اسلامی مبنی بر وضع عوارض تغییر کاربری صادر نموده است.

* خلاصه مدافعات طرف شکایت:

شورای اسلامی شهر تبریز به موجب لایحه دفاعیه مورخ 1402/4/10 اعلام نموده اخذ عوارض موضوع مصوبه شکایت منوط به تصمیمات کمیسیون ماده 5 قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری می باشد در غیر این صورت به درخواست مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهر و توافق با شهرداری، پرونده ای در این خصوص تشکیل و برای اتخاذ تصمیم به کمیسیون ماده 5 ارسال خواهد شد و در هیچ موردی شهرداری ابتدا به ساکن اقدام به تغییر کاربری نمی نماید لذا رد شکایت مورد استدعاست.

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

*** رأی هیأت تخصصی شوراهای اسلامی**

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 مسئولیت های شورای اسلامی شهر محسوب شده است. و در تبصره یک ماده (50) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال 1387 و اصلاحات بعدی سال 1400 وضع عوارض محلی جدید که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده باشد، با رعایت مقررات مربوطه تجویز شده است و در بند (ب) رأی شماره 79 مورخ 1395/2/21 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض صدور پروانه های ساختمانی در تراکم پایه و مازاد بر تراکم مغایر قانون و خارج از حدود اختیار تشخیص نگردیده است، همچنین 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 به شهرداری مربوطه پرداخت خواهد شد.» 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. بنابراین ماده 20 تحت عنوان مرجع استفاده از ارزش اقتصادی و مزایای عرصه کاربری های جدید براساس طرح های شهری مصوب شورای اسلامی شهر تبریز تعرفه سال 1401 مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات نبوده و به استناد مواد 12 و 84 قانون دیوان عدالت اداری رأی به رد شکایت صادر می شود. این رأی ظرف بیست روز از تاریخ صدور از سوی رئیس محترم دیوان یا ده نفر از قضات محترم دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است.

رئیس هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری - رحمان پیوست