

رأی شماره 2194920 هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری با موضوع: بند 22 مصوبه شورای اسلامی شهر بنجورد سال 1394 با موضوع عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری ابطال نشد

هیأت تخصصی شوراهای اسلامی

* شماره پرونده: ه/ع/0200057

شماره دادنامه سیلور: 140231390002194920 تاریخ: 1402/08/23

* شاکی: خانم شادی نقویان

* طرف شکایت: شورای اسلامی شهر بنجورد

* موضوع شکایت و خواسته: ابطال بند 22 مصوبه شورای اسلامی شهر بنجورد سال 94 با موضوع عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری

* شاکی دادخواستی به طرفیت شورای اسلامی شهر بنجورد به خواسته ابطال بند 22 مصوبه شورای اسلامی شهر بنجورد سال 94 با موضوع عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری به دیوان عدالت اداری تقدیم کرده که به هیأت عمومی ارجاع شده است متن مقرره مورد شکایت به قرار زیر می باشد:

تعرفه عوارض محلی شهرداری بنجورد سال 1394

22- نام عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری

پیشنهاد دهنده: شهرداری شماره و تاریخ لایحه: 1393/8/20 - 93/10/66195

مرجع تصویب کننده شورای اسلامی شهر شماره و تاریخ مصوبه

مرجع تایید کننده استانداری ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده 77

آن دسته از مالکینی که درخواست تغییر کاربری دارند پس از موافقت کمیسیون ماده 5 شورای عالی معماری و شهرسازی عوارض تغییر کاربری برای هر مترمربع به نرخ تبصره های ذیل محاسبه و اخذ می گردد. عوارض مربوط تغییر کاربری ملک به غیر از کاربری مصوب در طرح جامع و تفصیلی می باشد.

طبق قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها و تبصره های ماده واحده آن مصوب 1367/8/29 مجلس شورای اسلامی ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره 1: املاکی که دارای سابقه کاربری مسکونی بوده اند و مطابق طرح تفصیلی و جامع کاربری آن تغییر نموده در صورت اعاده به کاربری اولیه از طریق کمیسیون ماده 5 با طرح های آنی شهرسازی هیچ گونه عوارض تغییر کاربری به آن تعلق نمی گیرد.

تبصره 2: کلیه املاکی که در سطح شهرداری سابقه کاربری می باشند مثل گاراژها - کاروانسراها و سایر موارد که مالک درخواست تغییر کاربری بدون تفکیک به مسکونی یا کاربری های دیگر دارد تا مترائ 200 مترمربع $30 \times p$ و مازاد بر 200 تا 500 مترمربع $50 \times p$ و اراضی بیش از 500 مترمربع معادل 40%

ارزش افزوده ملک (قیمت قبل و بعد از تغییر کاربری) به نرخ کارشناسی روز با تایید شهرداری مرکزی وصول گردد. در صورتیکه مالک جهت املاک تا 500 مترمربع علاوه بر تغییر کاربری درخواست تفکیک نیز داشته باشد ضمن رعایت مغایر مورد نیاز طبق تعرفه شماره 13 عوارض تفکیک وصول گردد و املاک تا مساحت بیش از 500 مترمربع در جلسه طرح تفصیلی مطرح و طبق ماده 101 اصلاحی اقدام گردد.

تبصره 3: املاکی که برابر طرح تفصیلی سال 59 دارای سابقه زراعی یا باغ بوده و همچنین اسناد ملکی ارائه شده دارای سابقه زراعی یا باغ باشد جهت استفاده از کاربری مسکونی مطابق طرح های جدید بایستی وفق تبصره 2 عمل گردد.

تبصره 4: چنانچه ملکی دارای مساحت بیش از 500 مترمربع باشد و مالک درخواست تغییر کاربری نماید و بعد از رعایت گذر بندی مساحت ملک کمتر از 500 متر گردد عوارض تغییر کاربری مطابق املاک کمتر از 500 متر محاسبه می شود بدیهی است تراکم و شاخص براساس مساحت باقیمانده ملک در نظر گرفته می شود.

* دلایل شاکی برای ابطال مقررہ مورد شکایت:

1- آراء وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری بشرح صفحه 18

2- چون تغییر کاربری از اختیارات کمیسیون ماده 15 است شورا صلاحیت وضع عوارض ندارد و خارج از اختیارات است.

3- هرگونه دریافت وجه باید مستند به قانون باشد.

4- فلسفه وضع عوارض ارائه خدمت است و شهرداری خدمتی ارائه نمی دهد.

* خلاصه مدافعات طرف شکایت:

شورا گفته 1- منشأ شکایت صورت جلسه توافق بین مالکین و شهرداری بوده که اجرائی شده است 2- به استناد بند 8 ماده 45 قانون شهرداریها و 16 و 17 قانون تشکیلات و ... شوراهای تصویب لوایح برقراری یا ابقاء عوارض شهر و نوع و میزان آن با شورا است.

شهرداریها مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی هستند وصول تعیین عوارض برای شهرداریها که دارای طرح جامع هستند با شورا و تأیید وزارت کشور تجویز شده 3- درخواست شاکی و ورود مالک به محدوده 20 درصد عوارض قانونی با توجه به توافق با شهرداری و سهام در نظر گرفته شده و ادعای اخذ 40 درصد قیمت ملک جهت تغییر کاربری بلاوجه است و باتوجه به بند 5 توافقنامه عوارض دریافتی منطبق با قانون بوده و درخواست رد شکایت را دارد.

* چنانچه ادعای مغایرت با موازین شرعی مطرح شده است نظریه شورای نگهبان نوشته شود:

ادعای خلاف شرع مطرح نشده است.

هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری با حضور اعضاء تشکیل، پس از ملاحظه پرونده و اسناد و مدارک موجود در آن و بعد از قرائت گزارش عضو ممیز و بررسی و انجام مشاوره آرا اعضای حاضر 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 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 به شهرداری 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 بند (ب) رأی شماره 1308 - 1397/5/9 در پرونده 9600039 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 بند 22 تحت عنوان عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری به استثناء قسمتی از تبصره 2 مصوب شورای اسلامی شهر بجنورد سال 94 مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی 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 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