



بسم تعالی

تاریخ: ۱۳۹۶/۰۴/۰۳

کلاسه پرونده: ۱۲۸/۹۳

شماره پرونده: ۹۳۰۹۹۸۰۹۰۰۰۰۰۰۲۸۳۱

شماره بایگانی:

پیوست:

مدیریت محترم کل دبیرخانه شورای نگهبان

با اهداء سلام:

بازگشت به نامه شماره ۹۳/۱۰۲/۲۱۳۷ مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۰۹ به پیوست تصویر دادنامه

شماره ۲۱۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۱۶ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری جهت اطلاع و اقدام مقتضی

ارسال می شود. /

دبیرخانه شورای نگهبان

شماره ثبت:۹۶/۲۲/۱۹۵۰

تاریخ ثبت:۹۶-۴-۳۱

کد پرونده.

ساعت ورود.

دفتر هیئت عمومی

دیوان عدالت اداری



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

بسم الله الرحمن الرحيم

شماره دادنامه: ۲۱۵ الی ۲۲۰

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۶/۳/۱۶

کلاس پرونده: ۱۰۹۷/۹۵، ۲۹۶/۹۵، ۱۰۵۶/۹۳، ۹۰۴/۹۳، ۱۷۰/۹۳، ۱۲۸/۹۳

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکیان: آقایان: ۱- ابراهیم و اسمعیل شیدا با وکالت آقای علی پورحسن ۲- سید سعید آقائی میبیدی

۳- ناصر همتی اسمعیلی با وکالت آقایان حمزه شکریان زینی و محمد براتی ۴- حمزه شکریان زینی

۵- علیرضا الفت و سید واحد واحدی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال تبصره ۲ ماده ۱، تبصره ۴ و ۵ ماده ۱۴، مواد ۱۵، ۱۶، ۲۰، ۲۱، ۲۴، ۲۵، ۳۰،

۳۱، ۳۵ و تبصره های آن و تبصره ۱ اصلاحی ماده ۳۵، ۳۶ و تبصره آن، ۳۷، ۳۸، ۴۰، ۴۱ و ۴۴ از دفترچه

یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی مصوب شورای اسلامی شهر مشهد

الف) گردش کار: آقای علی پورحسن به وکالت از آقایان ابراهیم و اسمعیل شیدا به موجب دادخواستی

ابطال ردیف دوم از ماده ۳۷ فصل ۶ مصوبه شماره ۶۰۱۴/۳/۹۱/ش-۱۳۹۱/۱۲/۲۲ شورای اسلامی شهر مشهد را

خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

"سلام علیکم"

احتراماً با وکالت از آقایان شیدا مختصراً به استحضار می رساند: موکلین مالک قسمتی از پلاک ۴۰۶ فرعی از ۱۲۹

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

فرعی به ۱۴۷ اصلی بخش ۱۰ مشهد به متراژ ۱۰۰۰ مترمربع واقع در مشهد مقدس می باشند که سالهاست در این مکان صنعتی به کسب درآمد مشغولند، با این توضیح که پلاک موصوف از سال ۱۳۸۶ به حریم قانونی شهر ملحق شده است، با توجه به اینکه ۴۹۰ مترمربع از ملک موکلین در طرحهای شهرداری واقع شده است شهرداری به استناد دستورالعملهای شماره ۲۱/۱۴۹۸۹۱ و ۲۱/۱۴۷۳۷۵ که به موجب پرونده کلاسه ۲۹/۹۲ شماره پرونده ۹۲۰۹۹۸۰۹۰۰۰۰۵۱۱ درخواست ابطال آن شده است و در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در حال رسیدگی است. اعلام می نمود که می بایست ۴۰٪ از پلاک ثبتی موکلین به صورت رایگان بابت مزایای ورود به محدوده و تامین سرانه به شهرداری واگذار شده که همان طور که بیان شد درخواست ابطال دستورالعملهای موصوف به عمل آمده است، اما اخیراً موکل متوجه شده است شورای اسلامی شهر مشهد به اصطلاح جهت یکپارچه سازی اقدام به تصویب مصوبه شماره ۶۰۱۴/۳/۹۱/ش-۱۳۹۱/۱۲/۲۲ نموده است که فی الواقع در ردیف دوم از ماده ۳۷ مصوبه مزبور مفاد دستورالعملهای موصوف تکرار شده است که بدین نحو بر فرض صدور رأی له موکلین در پرونده کلاسه ۲۹/۹۲ عملاً مشکل موکلین مرتفع نخواهد شد، لذا با توجه به اینکه جهات و دلایل غیر قانونی و شرعی بودن مصوبه همان است که در پرونده شماره ۹۲۰۹۹۸۰۹۰۰۰۰۵۱۱ به طور کامل بیان شده است درخواست ابطال مصوبه با توجه به شرحی که گذشت مورد استدعاست. "

شاکی به موجب لایحه تکمیلی که به شماره ۰۰۲۵۸-۱۳۹۳/۳/۱۸ ثبت دفتر اندیکاتور هیأت عمومی شده اعلام کرده است که:

" شهرداری مشهد با استناد به دستورالعملهای مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۱۸ و ۱۳۸۹/۱۱/۲۱ جهت پاسخ گویی به موکلین خواستار تملک رایگان ۴۰٪ از پلاک ثبت موکلین شده است که سال گذشته درخواست ابطال دستورالعملهای موصوف به موجب پرونده شماره ۹۲۰۹۹۸۰۹۰۰۰۰۵۱۱ به عمل آمده است و در هیأت عمومی دیوان

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

در حال رسیدگی می باشد، اخیراً موکلین متوجه شده اند شورای اسلامی شهر مشهد به موجب ردیف دوم از ماده ۳۷ فصل ۶ مصوبه ۱۴۰۱۶/۹۱/۳-۲۲/۱۲/۱۳۹۱ مجدداً هر گونه پاسخگویی را منوط به تملک رایگان اراضی نموده است، که بدین نحو بر فرض صدور رأی بر ابطال دستورالعملهای مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۱۸ و ۱۳۸۹/۱۱/۲۱ عملاً مشکل موکلین رفع نخواهد شد، لذا به موجب پرونده کلاسه ۱۲۸/۹۳ درخواست ابطال مصوبه جدید شورای اسلامی شهر مشهد به عمل آمده است که دلایل غیر قانونی و شرعی بودن مصوبه مورد اعتراض به شرح ذیل می باشد:

الف) علت درخواست: عدم پاسخگویی شهرداری و منوط شدن پاسخ به دریافت رایگان ۴۰٪ از پلاک ثبتی موکلین و در نتیجه صدور پروانه با تمسک به مصوبه مورد اعتراض

ب) مغایرت مصوبه با موازین شرعی:

۱- به موجب نص صریح آیه ۳۹ سوره نجم «و ان لیس للانسان الا ما سعی» و «اینکه برای انسان جز حاصل تلاش او نیست» حق و مالکیتی برای کسی ایجاد نمی شود مگر آن که حاصل سعی و تلاش آن باشد، در این خصوص دریافت رایگان ۴۰٪ از پلاک ثبتی موکلین جهت پاسخگویی و صدور پروانه آن هم در صورتی که هزینه صدور پروانه و تغییر کاربری و بقیه حقوقات شهرداری می باید توسط موکلین پرداخت شود در مغایرت آشکار با آیه شریفه است و هیچ سازمان، نهاد و شخصی بدون سعی، تلاش و خرید حق تملک اموال مردم را ندارد.

۲- به موجب ماده ۱۴۰ قانون مدنی که بر اساس موازین شرعی تدوین شده و از سوی شورای نگهبان نیز مغایر شرع تشخیص نشده اسباب تملک حصر شده و به جز موارد مذکور به طریق دیگری تملک حاصل نمی شود، لذا اقدام شهرداری در تملک قسمتی از ملک و پاسخگویی توجیه شرعی ندارد. هر چند که شهرداری در پاسخ اعلام می نماید می توانید درخواست تغییر کاربری و صدور پروانه نکنید؟ در حالی که با توجه به گسترش شهر، موقعیت منطقه، شرایط موجود و اینکه پلاک مورد نظر محل کسب درآمد و امرار معاش موکلین است، عملاً موکلین (مالکین) چاره ای جز مراجعه به شهرداری و قبول شرایط غیر قانونی و شرعی را ندارد.



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

۳- شهرداری مشهد به موجب مصوبه مورد اعتراض اعلام می نماید جهت دادن پاسخ اشخاص می باید با توجه به مصوبه مورد اعتراض درصد قابل توجهی از ملک خود را به صورت رایگان واگذار و صلح نامه تنظیم نمایند و در اعتراض به این اقدام اعلام می نماید می توانید درخواست تغییر کاربری و صدور پروانه نکنید در حالی که همان طور که بیان شد عملاً این مهم امکان ندارد.

۴- نظریه شماره ۱۶۵۴۶/۳۰/۸۵/۴-۱۳۸۵ و نظریه شماره ۱۷۵۶/۲۱/۸۰/۴-۱۳۸۰ شورای نگهبان که حکایت از غیر شرعی بودن تملک رایگان اراضی اشخاص دارد دلیلی دیگر در جهت اجابت شکایت می باشد.

۵- استفاده از املاک اشخاص به منظور تامین نیازمندیها و تاسیسات شهری به حکم قوانین موضوعه باید از طریق خرید و تملک آنها صورت گیرد و منظور نمودن درصدی از املاک اشخاص تحت عنوان سرانه و... بر خلاف قوانین موضوع در باب اعتبار اصل مالکیت مشروع می باشد (دادنامه شماره ۱۸۶ - ۱۳۷۱/۸/۳۰ در پرونده کلاسه ۲۰۲/۷۰ هیأت عمومی دیوان)

(ج) مغایرت مصوبه با مقررات قانون اساسی:

۱- مغایرت با اصل ۴ قانون اساسی ۲- مغایرت با اصل ۴۰ قانون اساسی که به موجب آن کسی نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر قرار دهد که متاسفانه شهرداری جهت پاسخگویی این مهم را انجام می دهد.

۳- مغایرت با اصل ۴۷ قانون اساسی

(د) مغایرت مصوبه با قانون مدنی:

۱- مغایرت با ماده ۳۰ قانون مدنی ۲- مغایرت با ماده ۱۴۰ قانون مدنی ۳- مغایرت با ماده ۳۱ قانون مدنی

هـ) خروج مقام تصویب کننده از حدود اختیارات: نظر به اینکه تملک رایگان اراضی اشخاص مستلزم وضع قانون می باشد که در این خصوص تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها



تاریخ: ۱۳۸۸

شماره:

پیوست:

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

آن هم با شرایطی؛ اولاً: درخواست مالک ثانیاً: حداکثر تا ۲۰٪ تعیین تکلیف کرده است. لذا وضع مصوبه مورد اعتراض نه تنها از حیثه اختیارات مقام تصویب کننده خارج است بلکه نوعی قانونگذاری تلقی می شود. علیهذا با عنایت به مراتب فوق مصوبه مورد اعتراض مغایر با موازین شرعی و قانونی و خارج از حدود و اختیارات مقام تصویب کننده به نظر می رسد، لذا مستند به مواد ۱۲ و ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری درخواست ابطال ردیف دوم از ماده ۳۷ فصل ۶ مصوبه شماره ۱۴/۶۰۹۱/۳-۱۲/۲۲/۱۳۹۱ شورای اسلامی شهر مشهد از تاریخ تصویب که موجب تضییع حقوق اشخاص می شود مورد استدعاست. در خاتمه لازم به توضیح است که مقداری از پلاک ثبتی موکلین در مسیر واقع شده است و شهرداری قصد تملک حدود ۳۰ درصد از عرصه را به صورت رایگان دارد."

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهر مشهد به موجب لایحه شماره ۱۱/۶۷۱/۴/۹۳/ش-۱۳۹۳/۶/۲۴ توضیح داده است که:

" سلام علیکم

با احترام بازگشت به نسخه دوم دادخواست آقای ابراهیم شیدا موضوع پرونده شماره ۳۸۳۱-۰۰۰۰۰۹۹۸۰۹۳۰ مبنی بر ابطال ماده ۳۷ از دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی، موضوع تبصره ۴۵ مصوبه شماره ۱۴/۶۰۹۱/۳-۱۲/۲۳/ش-۱۳۹۱ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس طی لایحه دفاعیه ذیل به استحضار می رساند:

۱- به موجب تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مقرر گردیده مالکینی که اراضی آنها وارد محدوده خدماتی شهرها می شوند در زمان تقاضای استفاده از مزایای ورود به محدوده، اراضی مورد نیاز جهت تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی را رعایت نمایند و علاوه بر آن تا بیست درصد از اراضی خویش را نیز به شهرداریها واگذار نمایند که اقدامات موضوع این قانون در شهرداریها تحت عنوان عوارض

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

ورود به محدوده مرسوم و معروف می باشد. بنابراین آنچه در این قانون از اهمیت برخوردار است تعیین میزان اراضی مورد نیاز جهت تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی (شامل بهداشتی، فضای سبز، معابر و ...) می باشد و به عبارت دیگر در جهت دستیابی به میزان اراضی مورد نیاز جهت احداث تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی می باید منابعی قانونی وجود داشته باشد تا با مراجعه به آن منابع بتوان میزان تعهدات مالکین را مشخص نمود.

۲- «مقدار و میزان» اراضی مورد نیاز جهت تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی هر شهر تحت عنوان سرانه های خدماتی در « طرحهای جامع» همان شهر تعیین می گردد، به عبارت دیگر « شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» در متن طرح جامع هر شهر مشخص می نماید که چند درصد از کل ارای آن شهر باید به کاربریهای خدماتی همچون فضای سبز و غیره اختصاص یابد و همین طور شورای اسلامی شهر با توجه به موقعیت جغرافیایی و انسانی هر شهر مشخص می نماید چند درصد از اراضی کل شهر به عنوان معبر لحاظ شوند. نتیجتاً به جهت اینکه در کلیه طرحهای جامع شهری میزان سرانه های صدرالذکر به صورت دقیق تعیین شده اند، شهرداریها نیز در مقام اجرا بر همین اساس فضاهای خدماتی و تاسیسات و تجهیزات شهری را تعیین و به مرحله اجرا در می آورند. لازم به ذکر است بر اساس ماده ۷ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، شهرداریها مکلف به تبعیت از مصوبات آن شورا و از جمله مفاد طرح جامع هستند.

۳- با توجه به اینکه مالکینی که ملک آنان داخل محدوده خدمات شهرها شده اند به موجب تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مکلف گردیده اند در زمان تقاضای استفاده از مزایای ورود به محدوده سهم خود از تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی را رعایت نمایند ولیکن مالکین رأساً به ضوابط مندرج در طرح جامع و تفصیلی دسترسی ندارند از این رو شورای اسلام شهر مشهد در جهت شفاف سازی موضوع سرانه های طرح جامع را استخراج نموده و مراتب را در متن مصوبه به صورت کلی اعلان نموده است.

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

۴- نکته قابل توجه این است که چون در این میان اراضی شهروندان دارای مترآزهای متفاوت می باشند از این رو در خیلی از موارد دریافت حداکثر سرانه مندرج در طرح جامع از مالکین اراضی کوچکتر، مشکلات اجتماعی و امنیتی فراوانی را به وجود می آورد که بدین لحاظ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس ضمن اعلام سرانه های خدماتی طرح جامع جهت قطعات کوچکتر، مقدار سرانه کمتری را تعیین نموده و عین سرانه های طرح جامع را صرفاً از اراضی دارای مترآز بیشتر دریافت می دارد و فی الواقع مساعدت بیشتری را نسبت به اراضی دارای مترآز کمتر و اقشار مستضعف به عمل آورده است که بذل عنایت حضرات عالی را به این مهم استدعا دارد.

۵- پر واضح است که دریافت سرانه های خدماتی صرفاً زمانی صورت می پذیرد که شرایط مندرج در تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت محقق گردد به عبارت دیگر اگر مالک قصد استفاده از مزایای ورود به محدوده را نداشته باشد به هیچ عنوان شهرداری سرانه های خدماتی موضوع طرح جام را دریافت نخواهد نمود ضمناً شایان ذکر است همین موضوع هم اینک در ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها نیز مورد تصریح قرار گرفته و فقهای شورای نگهبان نیز آن را تایید و تصدیق نموده اند. لذا چنان که ملاحظه می فرمایید شورای اسلامی شهر صرفاً در مقام مساعدت به شهروندانی که اراضی آنان دارای مساحت کمتری است به عنوان مجری ضوابط طرح جامع، این مصوبه را تهیه نموده و رعایت مفاد آن نیز صرفاً منوط به تقاضای مالکین جهت استفاده از مزایای ورود به محدوده به شرح تبصره ۴ قانون صدرالاشاره می باشد که هیچ مغایرت و الزامی برای مالکان ایجاد ننموده است. در پایان صدور حکم به بی حقی شاکی و رد دادخواست ایشان استدعا می گردد.

در خصوص ادعای مغایرت موضوع ردیف دوم از ماده ۳۷ فصل ۶ مصوبه شماره ۱۴/۶۰۹۱/۳/ش-

۱۳۹۱/۱۲/۲۲ شورای اسلامی شهر مشهد، قائم مقام دبیر شورای نگهبان به موجب لایحه شماره

۱۳۹۳/۷/۹-۹۳/۱۰۲/۲۱۳۷ اعلام کرده است که:

تاریخ: ۱۳۸۰

شماره:

پیوست:



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

" رئیس محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با سلام و تحیت

عطف به نامه شماره ۱۳۹۳/۴/۴-۹۰۰۰/۲۱۰/۳۱۱۷۷/۲۰۰

موضوع ردیف دوم از ماده ۳۷ فصل ۶ مصوبه شماره ۱۴/۹۱/۶۰ ش-۱۳۹۱/۱۲/۲۲ شورای اسلامی شهر مشهد، در جلسه مورخ ۱۳۹۳/۷/۲ فقهای معظم شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت و ردیف دوم از ماده ۳۷ فصل ۶ مصوبه مذکور خلاف موازین شرع تشخیص داده نشد، از جهت مغایرت با قانون، تشخیص امر به عهده آن دیوان محترم است. "

ب) آقای سید سعید آقائی میبدی به موجب دادخواستی ابطال مواد ۱۵، ۲۲ و ۳۱ دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی مصوبه سال ۱۳۹۲ شورای اسلامی شهر مشهد در خصوص وضع عوارض حذف و یا کسری پارکینگ از زمان تصویب را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

" احتراماً همان طور که استحضار کامل دارید برابر آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مصوبه شورای اسلامی شهرهای متعدد از جمله بوشهر، شیروان، ملایر، یزد و همدان در خصوص وضع عوارض برای حذف یا کسری پارکینگ به دلیل خلاف قانون و خارج بودن از حدود صلاحیت و اختیارات مرجع وضع کننده (شورای اسلامی شهر) تشخیص و ابطال شده است. نظر به این که مصوبه شورای اسلامی شهرستان مشهد در وضع و تصویب مصوبه مبنی بر نحوه محاسبه عوارض حذف پارکینگ عیناً مشابه مصوبات ابطال شده سایر شهرها موضوع رأی هیأت عمومی اخیرالذکر است، لذا ابطال آن را از تاریخ تصویب تقاضا دارم.

متن مصوبه در قسمت مورد اعتراض به قرار زیر است (رونوشت مصوبه نیز تدیم شده است):

ماده ۱۵ - برای املاک با بهره برداری مسکونی که مشمول موارد هفت گانه عدم تأمین پارکینگ باشند، عوارض

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

عدم تأمین پارکینگ در تراکم های کم، متوسط و زیاد به ازای هر مترمربع پارکینگ مورد نیاز به ترتیب 10p، 35p و 40p محاسبه و دریافت گردد، بدیهی است این نحوه محاسبه صرفاً برای واحدهای مسکونی مجاز ملک (وفق ضوابط طرح تفصیلی) اعمال خواهد شد.

ماده ۲۲ - برای املاک با کاربری تجاری و نیز سایر کاربریها (به جز مسکونی) در حد ضابطه مجاز که به لحاظ ضوابط شهرسازی اجازه تأمین پارکینگ ندارند، عوارض عدم تأمین پارکینگ به ازای هر مترمربع پارکینگ مورد نیاز به ترتیب برای املاک با کاربری تجاری 50p و برای سایر کاربریها 40p محاسبه و دریافت گردد.

ماده ۳۱ - جریمه عدم تأمین پارکینگ مورد نیاز در هر کاربری (که مساحت آن بر اساس ضابطه ملاک عمل شهرداری در سال وقوع تخلف تعیین می شود) به ازای هر مترمربع پارکینگ مورد نیاز تأمین نشده، به موجب رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ و بر اساس 1k تا 2k تعیین می شود و k ملاک عمل برای محاسبه جریمه حداقل و حداکثر کسری پارکینگ، برای بهره برداری مسکونی در حوزه درآمدی ۱ معادل 70p، در حوزه درآمدی ۲ و ۳ درآمدی معادل 60p، در حوزه های ۴ و ۵ درآمدی معادل 40p بوده و برای تجاری معادل 100p و برای سایر کاربریها معادل 80p می باشد که در تمام آنها باید از قیمت منطقه ای (p) زمان وقوع تخلف استفاده شود.

در یک مورد رأی ماده ۱۰۰ (که عندالزوم تقدیم خواهد شد) مقدار K از یک طرف در قسمت «احداث زیربنای غیرمجاز در بیلوت» در سال ۱۳۸۲ معادل ۱۳۲/۰۰۰ ریال و بر مبنای «ارزش معاملاتی ساختمان در سال ۱۳۸۲» در نظر گرفته شد. در حالی که در بند دوم در قسمت «کسری پارکینگ (مسکونی)» عدد K معادل 70P طبق فرمول فوق الذکر (P زمان تخلف = ۴۹/۰۰۰ ریال) تعیین گردیده و برای هر مترمربع، معادل ۳/۴۳۰/۰۰۰ ریال مورد محاسبه قرار گرفته است و علی رغم اعتراض اینجانب به رأی فوق که برای «ارزش معاملاتی ساختمان» موضوع ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها در یک سال (۱۳۸۲) دو عدد به شرح فوق غیر قابل تصور است، ولی متأسفانه

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

کمیسیون تجدیدنظر نیز به این استدلال هیچ گونه توجهی نمودند و اظهار داشتند این K با آن K متفاوت است! و رأی بدوی را با تغییر جزئی در ضریب K تأیید نمودند. (البته در موعد مقرر نسبت به آرای مذکور نیز دادخواستی تقدیم دیوان عدالت اداری خواهد شد.) در حقیقت کمیسیون ماده ۱۰۰ نیز در اجرای مصوبه فوق همین عوارض را در قالب جریمه از شهروندان مطالبه می نماید با عنایت به اینکه قانونگذار در خصوص عدم رعایت تأمین یا کسری پارکینگ به شرح تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری تعیین تکلیف نموده و مضافاً این که در خصوص مصوبه معترض عنه آراء شماره های ۱۴۸۱، ۱۴۸۰، ۱۴۷۹، ۱۴۷۸ و ۱۴۷۷ - ۱۳۸۶/۱۲/۱۲ و آرای شماره ۹۷ الی ۱۰۰ - ۱۳۹۲/۲/۱۶ و ۱۱۶ - ۱۳۹۲/۲/۲۳ و ۱۳۹۲/۲/۲۳ و ۹۱۱۰۰۹۰۹۰۵۸۰۰۷۷۰ - ۱۳۹۱/۱۰/۱۸ و همچنین دادنامه ۱۲۱۵ - ۱۳۹۴/۱۲/۳ نیز در همین راستا صادر شده اند. علی هذا ابطال وضع عوارض حذف یا کسری پارکینگ از سوی شورای اسلامی شهر مشهد را به استناد قسمت دوم اصل ۱۷۰ قانون اساسی و به استناد بند ۱ ماده ۱۲، ۱۳، ۱۹ و ۲۰ و همچنین مواد ۴۲، ۸۸ و ۹۲ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵/۳/۹ و تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اصلاحی سال ۱۳۵۸ و ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب سال ۱۳۸۰ از آن مرجع ذی صلاح مورد استدعاست.

قابل ذکر است مطابق مفاد ماده (۹۲) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲/۳/۲۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام که بیان می دارد «چنانچه مصوبه ای در هیأت عمومی ابطال شود، رعایت مفاد رأی هیأت عمومی در مصوبات بعدی، الزامی است. هرگاه مراجع مربوط مصوبه جدیدی مغایر رأی هیأت عمومی تصویب کنند، رئیس دیوان موضوع را خارج از نوبت بدون رعایت مفاد ماده (۸۳) این قانون و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب کننده، در هیأت عمومی مطرح می نماید.» مع الاسف اعضای شورای اسلامی شهر مشهد، آراء فوق اشاره را در تعرفه های مصوب سال ۱۳۹۲ رعایت نکرده و مجدداً به تصویب رسانده و در حال حاضر نیز اجرا می نمایند

تاریخ: ۱۳۸۰

شماره:

پیوست:



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

و در واقع از اجرای آرای هیأت عمومی استنکاف ورزیده اند. لذا درخواست رعایت این مهم و اخذ تصمیم مقتضی در این خصوص و ابطال مواد مذکور از مصوبه شورای شهر مشهد از زمان تصویب از آن عالی مقامان مورد استدعاست. " در پاسخ به شکایت مذکور، نایب رئیس شورای اسلامی شهر مشهد به موجب لایحه شماره ۲۰۹۵/۴/۹۵/ش-۱۳۹۵/۱۱/۲۱ اعلام کرده است که:

" هیأت محترم عمومی دیوان عدالت اداری

موضوع: لایحه دفاعیه دادخواست به کلاسه پرونده ۲۹۶/۹۵

سلام علیکم

با احترام، بازگشت به نامه شماره ۲۹۶/۹۵ - ۱۳۹۵/۱۰/۸- در خصوص دادخواست آقای سیدسعید آقائی میدی مبنی بر درخواست ابطال مواد ۱۵، ۲۲ و ۳۱ دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی در خصوص وضع عوارض عدم امکان تامین پارکینگ، لایحه دفاعیه به شرح ذیل تقدیم می گردد. خواهشمند است نسبت به رد شکایت خواهان حکم مقتضی صادر فرمایید.

۱- ایراد شکلی: دادخواست شاکی دارای ایراد شکلی می باشد. ایشان در خواست ابطال مواد ۱۵، ۲۲ و ۳۱ دفترچه درآمدی به شماره مصوبه ۱۶۳/۳/۹۲/ش-۱۳۹۲/۱/۱۹ را داشته اند در صورتی که مواد فوق اشاره در مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد به شماره ۱۰۴/۳/۹۱/ش-۱۳۹۱/۱۲/۲۲ (موضوع تبصره ۴۵ مصوبه بودجه سال ۱۳۹۲ شهرداری مشهد درج گردیده است و همان طور که در منضمات دادخواست شاکی پیداست نامه شماره ۱۶۳/۳/۹۲/ش-۱۳۹۵/۱/۱۹ متعلقه به نامه شورای اسلامی شهر مشهد به فرمانداری مشهد می باشد. بنابراین با توجه به اینکه مصوبه معترض عنه موضوعاً وجود خارجی ندارد لذا خواهشمند است نسبت به صدور قرار رد دادخواست اقدام فرمایید.



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

شاکی در ابتدای دادخواست ابطال مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد را به دلیل وجود آرای متعدد آن هیأت در زمینه ابطال مصوبات سایر شهرها در خصوص برقراری عوارض حذف پارکینگ اعلام داشته اند، با توجه به اینکه به این موضوع در ابتدای صفحه ۳ دادخواست نیز پرداخته اند، بررسی و شفاف سازی آرای مورد استناد در آن بخش بیان می شود، در این خصوص دو نکته نهفته است که به شرح زیر به استحضار می رساند:

الف) با توجه به اینکه شوراهای اسلامی شهر به عنوان مجالس قانونگذاری محلی، اقدام به برقراری عوارض متناسب با شرایط محلی می نمایند، با عنایت به ماده ۳۰ آیین نامه مالی شهرداریها مصوب هیأت وزیران آمده است: «هر شهرداری دارای دارای تعرفه ای خواهد بود که در آن کلیه انواع عوارض و بهاء خدمات و سایر درآمدهایی که به وسیله شهرداری و موسسات تابعه و وابسته به آن وصول یا تحصیل می شود درج و هر نوع عوارض یا بهاء خدمات جدیدی که وضع و تصویب می گردد یا هر تغییری که در نوع و میزان نرخ آنها صورت می گیرد در تعرفه مذکور منعکس می شود.» بنابراین ابطال مصوبه شورای اسلامی یک یا چند شهر هیچ گاه قابل تعمیم به مصوبات شورای اسلامی یک شهر دیگر نبوده و نیست.

ب) این نکته در ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲/۳/۲۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام آشکار است، به همین جهت علیرغم اینکه تبعیت از آرای صادره هیأت عمومی را در مصوبات بعدی مراجع قانونگذاری الزامی می داند، لیکن مصوبات مغایر با آراء را قانونی می داند و تنها گردش کار رسیدگی به این مصوبات را به این صورت که توسط رئیس دیوان و خارج از نوبت و بدون رعایت مفاد ماده ۸۳ در هیأت مطرح شود تعیین می نماید، بنابراین:

اولاً: ابطال یک مصوبه موجب ابطال سایر مصوبات مشابه نمی شود، که اگر این گونه بود قسمت آخر ماده ۹۲ در خصوص تکلیف رئیس دیوان موضوعیت نداشت.



تاریخ: ۱۳۸۰

شماره:

پیوست:

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

ثانیاً: مطرح نمودن موضوع، الزاماً نمی تواند منجر به ابطال تمامی مصوبات دارای یک موضوع باشد و گرنه دلیلی برای طرح در هیأت نبود.

ثالثاً: تاریخ آرای مورد اشاره مربوط به بعد از مصوبه این شورای اسلامی است بنابراین اعتراض به مصوبه از مصادیق اعمال ماده ۹۲ نمی باشد.

در صفحه دوم دادخواست به موادی از دفترچه ضوابط محاسبات درآمدی اشاره شده است که به موجب تبصره ۴۵ مصوبه شماره ۱۴/۶۰۹۱/۳/ش- ۱۳۹۱/۱۲/۲۲ بودجه سال ۱۳۹۲ شهرداری مشهد مصوب شده، که در حقیقت تجمیع تعرفه ها و ضوابط و مقررات مصوب مراجع ذیصلاح قانونی بوده را با توضیحاتی ساده بیان نموده است، تا امکان اطلاع کامل شهروندان از چگونگی محاسبه حقوق شهرداری فراهم شود. مصوبه برای طی مراحل قانونی به مراجع ذیربط ارسال می گردد و تنها فرمانداری مشهد طی شماره ۳۸۵۳/۷/۵۰-۱۳۹۲/۱/۷ با بیان برخی ابهامات به برخی از تبصره از جمله در بند ۱۴ به تبصره ۴۵ اعتراض می نماید، که در پی توضیحات شماره ۹۲/۱۳۶/ش- ۱۳۹۲/۱/۱۹ این شورا، مراتب رفع ابهام در خصوص تبصره یاد شده را اعلام می نماید. گرچه تعدادی از مواد دفترچه ضوابط محاسبات درآمدی شهرداری مشهد طی ۴ سال گذشته به موجب مصوبات بعدی این شورا بازنگری و اصلاح شده اند، لیکن با عنایت به اینکه تاکنون دفترچه توسط هیچ یک از مراجع ذیصلاح ابطال نشده است، لازم الاجرا می باشد. مواد ۱۵، ۲۲ و ۳۱ مورد اعتراض قرار گرفته اند که توضیحات زیر برای مزید آگاهی به استحضار می رسد:

ماده (۱۵) تعیین عوارض عدم تامین پارکینگ واحدهای مسکونی در حد مجاز، برای موارد هفتگانه ای که امکان تامین پارکینگ ندارند.

عدم تامین پارکینگ در دو صورت پیش می آید:

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

وادنامه

الف) مالک به هر دلیلی مانند کمی مساحت زمین و سطح اشغال مجاز احداث بنا و غالباً سود شخصی از احداث و تامین پارکینگ اجتناب می نماید که در این صورت وفق تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری (الحاقی ۱۳۵۶/۶/۸ و اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) به عنوان تخلف ساختمانی صرفاً در کمیسیونهای ماده صد قانون شهرداری قابل بررسی و تصمیم گیری مبنی بر تامین پارکینگ، تغییر ساختمان برابر ضوابط و یا جریمه ای معادل حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع فضای از بین رفته پارکینگ می باشد و در شهرداری مشهد نیز به همین روال اقدام می شود.

ب) به دلایلی امکان احداث و یا بهره برداری از پارکینگ توسط مالک نیست، که در این صورت بخشی از نیاز ساختمان و شهر تامین نمی شود و عوارض خود را برای شهروندان و شهر به دنبال دارد، لیکن ماهیت آن متفاوت بوده و تخلف عمدی مالک تلقی نمی شود، لذا به جهت همین تمایز عدم تامین پارکینگ مشمول پرداخت عوارض برای احداث و جبران کسری پارکینگ در شهر می شود.

اولین بار در سال ۱۳۷۱ تمایز این دو موضوع با تصویب عوارض عدم امکان تامین پارکینگ (به جای اعمال جریمه کمیسیون ماده صد) مشخص می شود و تعرفه عوارض این موارد در اجرای بند الف ماده ۴۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، توسط شخص وزیر کشور به عنوان قائم مقام وجانشین انجمن (شورای اسلامی) شهرهای کشور طی نامه شماره ۱۳۷۱/۲/۱۷-۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ به ریاست جمهوری وقت پیشنهاد می گردد و بر مبنای سه برابر ارزش روز ساختمان برای هر مترمربع مورد تصویب معظم له قرار می گیرد. لیکن بخشنامه شماره ۱۳۷۱/۴/۶-۷۴۰.۱/۱/۳/۳۴ وزارت کشور مبنای محاسبه را از ارزش روز ساختمان (K) به ارزش معاملاتی زمین (P) قیمت منطقه ای زمین) اعلام می شود.

با عنایت به مراتب فوق نگرش قانونگذار به گروه دوم، نگرش ارتکاب به تخلف ساختمانی نیست، لیکن تامین پارکینگ با روشهای دیگر تامین هزینه احداث پارکینگ عمومی و محلی توسط شهرداری الزام است، به همین جهت

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

برای پاسخ گویی به این گونه ساختمانها، نیازی به ارجاع پرونده به کمیسیون ماده صد و تعیین جریمه تخلف به دلیل عدم تامین پارکینگ نیست و مشمول پرداخت عوارض جهت تامین پارکینگ با روشهای دیگر می شوند. بنابراین شورای اسلامی شهر مشهد با اختیارات حاصل از بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران اقدام به بازنگری و تعیین عوارض برای این موضوع نموده است.

نکته مهم اینکه شورای اسلامی شهر مشهد علیرغم بازنگری تعرفه ها پس از بیست سال، شرط بیان شده در مصوبه ریاست جمهور مبنی بر اینکه «از یک سوم ارزش روز ساختمان بیشتر نشود» را رعایت نموده است و با توجه به اینکه قیمت منطقه ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم در معابر سطح شهر مشهد تا یک سه هزارم قیمت روز بوده، لذا تعرفه های تعیین شده چند برابر کمتر از مصوبه ریاست جمهور است. موارد (ششگانه) عدم امکان تامین پارکینگ در تصویب نامه ریاست جمهوری برای شهرهایی است که فاقد طرح مصوب هستند و در طرح جامع شهر مشهد موارد هفتگانه برای عدم تامین پارکینگ بیان شده است.

ماده ۲۲) تعیین عوارض عدم تامین پارکینگ کاربری تجاری و سایر کاربریها (به جز مسکونی) که به علت ضوابط شهرسازی امکان تامین پارکینگ ندارند.

ماده ۲۲ نیز با توجه به اینکه برای مواردی است که به دلیل ضوابط شهرسازی امکان تامین پارکینگ ندارند نیز مشمول تصویب نامه فوق و متعاقباً اصلاحیه های انجام شده و مصوبات این شورا می شود، مزید استحضار اینکه در تصویب نامه ریاست جمهور، عوارض تعیین شده برای مقادیر پارکینگی که امکان تامین ندارند، در تمامی کاربریها یکسان است ولی علیرغم اینکه تامین زمین در محدوده های تجاری به مراتب (تا چندین برابر) گرانتر است، عوارض تعیین شده توسط این شورا تنها ۲۵٪ بیشتر از سایر کاربریها است. باید توجه داشت تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ تنها در بیان تعیین k بوده و محدودیتی برای تعیین k در کاربریهای متفاوت به صورت یکسان نمی باشد. لازم به ذکر است



تاریخ: ۱۳۸۰

شماره:

پست:

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

طی مصوبه شماره ۲۰۳۸۰/۴/۹۵/ش-۱۳۹۵/۱۱/۱۴ با موضوع «بازنگری در ضوابط عوارض بر عدم احداث پارکینگ» روش محاسبه برای تعیین عوارض مذکور تغییر یافته است و جایگزین مواد ۱۵ و ۲۲ دفترچه ضوابط محاسبات درآمدی خواهد شد.

ماده (۳۱) تعیین جریمه عدم تامین پارکینگ مورد نیاز در هر کاربری با عنایت به تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها: «آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرایم قابل اجرا است و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدیدنظر خواهد بود.» این ماده در حقیقت اجرای تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها بوده و شامل نکات زیر است:

تاکید بر اتخاذ تصمیم و تعیین جریمه توسط کمیسیون ماده صد

عیناً ضرایب مقرر در تبصره ماده صد (k و $۲k$) را برای تعیین جریمه عدم تامین پارکینگ بیان می کند.

اجرای مرقومه مقام معظم رهبری در خصوص تعیین میزان جریمه به نرخ زمان وقوع تخلف

بیشترین تعرفه را برای کاربریهای تجاری (به دلیل هزینه های بالای تامین زمین و احداث پارکینگ جایگزین در محدوده های تجاری) تعیین می نماید و هم زمان با مصوباتی مانند ۱۱۷۶۲/۴/۹۴/ش-۱۳۹۴/۸/۲۷ و ۱۲۲۱۰/۴/۹۵/ش-۱۳۹۵/۷ و کاهش هزینه ها برای واحدهایی که پارکینگ احداث کنند سعی می نماید ایجاد انگیزه برای حفظ فضای پارکینگ و تامین آن را افزایش دهد.

صرف نظر از این که کمترین تعرفه را برای واحدهای مسکونی در نظر می گیرد، در عین حال برای رعایت حال اقشار مناطق کم برخوردار، تعرفه جریمه کاربری مسکونی را به صورت پلکانی تعیین می نماید. (در مناطق کم برخوردار معمولاً مساحت زمینها کم است و خانواده ها پرجمعیت، تامین مسکن فرزندان در طبقات فوقانی ساختمان محقر محل سکونت با والدین است، لذا عدم تامین پارکینگ نه برای سودجویی، بلکه برای رفع نیاز اجتناب ناپذیر

آدرس: تهران بزرگراه شهید ستاری بلوار شهید مخبري نیش خیابان ایران زمین

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

است، لذا با توجه به اینکه ضریب برخورداری از خودرو در این محدوده ها نیز کمتر است، می شود با این اقشار مساعدت نمود) و در نهایت اقدام به تعیین k با اختیارات حاصل از تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها می نماید.

شورای اسلامی شهر مشهد روش محاسبه k برای تعیین جرایم تخلفات ساختمانی توسط کمیسیونهای ماده صد قانون شهرداری را به موجب مصوبه شماره ۱۲۳۴۶/۴/۹۳/ش-۳۰/۱۰/۱۳۹۳ بازنگری نموده و در تبصره ۵ این مصوبه ماده ۳۱ مذکور را ملغی می نماید. شاکی در قسمت انتهای صفحه دوم متن دادخواست، اشاره به یک نمونه پرونده موردی کرده است که هیچ گونه مستندی برای آن ارائه نکرده اند و این خلاف اصول حقوقی برای قضاوت منصفانه می باشد، ضمن اینکه در اظهارات خود بیان کرده اند که نحوه محاسبات پرونده توسط کمیسیون بدوی و تجدیدنظر ماده صد مورد تایید قرار گرفته است، بنابراین نمی توانند مبنای اظهار ایرادات خود را بر اساس محاسبات چنین پرونده تایید شده ای استوار نمایند. در عین حال مطالب بیان شده بیانگر رسیدگی به تخلف کسر پارکینگ در کمیسیون ماده صد و همچنین محاسبه هر یک از تخلفات گذشته با نرخ زمان وقوع تخلف در همان سال و مبین این است که:

۱- وفق قوانین و آرای هیأت عمومی، تخلفات حذف پارکینگ به کمیسیون ماده صد برای تصمیم گیری و جریمه ارسال می شود.

۲- صلاحیت شوراهای اسلامی شهر برای تعیین عوارض عدم امکان تامین پارکینگ، همچنین تصویب آیین نامه نحوه ارزش معاملاتی ساختمان (k) است.

۳- مواد مورد اعتراض بازنگری و اصلاح شده اند و دیگر ملاک عمل نخواهند بود.

در پاسخ به ادعای شاکی در پاراگراف اول صفحه سوم دادخواست معروض می دارد: اولاً: این پاراگراف عیناً برگرفته از متن شکایت آقای یدالله خان دل مربوط به مصوبه شورای اسلامی شهر یزد می باشد. ثانیاً: ایشان هیچ مستندی در خصوص آرای مذکور و مفاد آن ارائه ننموده اند که این امر برخلاف اصول حقوقی جهت فراهم نمودن

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

امکان دفاع برای طرف شکایت می باشد.

شاکی اشاره به مفاد ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲/۳/۲۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام و رسیدگی به دادخواست ایشان خارج از نوبت و بدون رعایت مفاد ماده ۸۳ قانون مزبور را داشته اند. همان طور که بیان شده مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد مربوط به تاریخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۲ می باشد و قبل از تاریخ تصویب قانون مزبور می باشد. فی الجمله با عنایت به دفاعیات انجام شده، به نظر می رسد رسیدگی به دادخواست، موضوعیت نداشته لیکن در صورت تاکید آن هیأت بر رسیدگی موضوع، پیشنهاد می شود جهت صدور حکم نهایی از نمایندگان شورای اسلامی شهر و شهرداری مشهد مقدس برای توضیحات تخصصی بیشتر دعوت به عمل آید."

ج) آقایان حمزه شکریان زینی و محمد براتی به وکالت از آقای ناصر همتی اسمعیلی به موجب دادخواستی ابطال تبصره ۴ ماده ۱۴ و ماده ۳۱ و تبصره ۱ ماده ۳۵ دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی مصوبه سال ۱۳۹۲ شورای اسلامی شهر مشهد در خصوص وضع عوارض حذف و یا کسری پارکینگ و تبصره ۱ ماده ۳۵ دفترچه مذکور شورای اسلامی شهر مشهد را خواستار و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

" احتراماً به وکالت از آقای ناصر همتی اسمعیلی باستحضار می رسانیم: موکل مطابق سند رسمی به شماره پلاک ۱۵۵۶۹ / ۵۸۸۳۵ فرعی از ۴ اصلی بخش ۹ مشهد مالک ششدانگ ملک واقع در مشهد، بلوار سیدرضی، نبش سید رضی ۱۲، پ ۲۲۳، واحد ۳ می باشد. نامبرده با اخذ پروانه از شهرداری مشهد، اقدام به احداث مغازه تجاری در طبقات همکف و زیر زمین این ملک می باشد.

موضوع تخلفات این ملک، به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع شده و این کمیسیون رای به پرداخت جریمه به مبلغ ۸۰/۰۹۲/۹۹۱ ریال صادر می نماید. این مبلغ توسط موکل پرداخت می گردد. متعاقباً موکل به جهت پرداخت



تاریخ: ۱۳۸۰

شماره:

پیوست:

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

عوارض و بهای خدمات صدور پروانه تجاری به شهرداری مراجعه و مامورین شهرداری در تاریخ ۹۲/۱/۲۶ طی صدور فاکتور محاسبات درآمد و شهرسازی، میزان بهای خدمات و عوارضات متعلق به صدور پروانه تجاری را بابت بهای خدمات تغییر کاربری، بهای خدمات تخلفات ساختمانی (پیشروی طولی) و عوارض کسری پارکینگ، جمعاً مبلغ ۳/۳۶۸/۶۳۶/۷۰۰ ریال اعلام می نمایند. پس از محاسبه مبلغ قابل پرداخت جهت صدور پروانه، ترتیب پرداخت آن نیز مشخص و تقسیط می گردد. از این اقساط، ۵ قسط دیگر به مبلغ ۱/۳۰۰/۲۸۶/۷۰۰ ریال باقی مانده که می باید به شهرداری پرداخت گردد.

مامورین شهرداری، علت مطالبه این وجه را مصوبات معترض عنه ذکر می نمایند. در حالی که تمامی این عناوین (تغییر کاربری، پیشروی طولی و کسری پارکینگ)، در دستورالعمل ۲۵ ماده ای شهردار مشهد وجود داشته و این دستورالعمل، طی رای شماره ۳۳۸، ۳۳۹ و ۳۴۰ مورخ ۸۵/۵/۲۹ صادره از هیئت محترم دیوان عدالت اداری باطل و غیر قانونی اعلام گردیده بود و شهرداری و شورای شهر مشهد، علیرغم ماده ۵۳ قانون آیین دادرسی دیوان عدالت اداری و ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری، کماکان این وجوه را از شهروندان مطالبه می نمایند.

حالی، از آنجایی که فاکتور مذکور بر اساس مصوبه معترض عنه تنظیم گردیده و این مصوبات بر خلاف قوانین موضوعه و آراء وحدت رویه صادره از هیئت عمومی دیوان عدالت اداری است، فلذا بر مبنای دلایل ذیل و بر اساس بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری، تقاضای ابطال مصوبات معترض عنه را از تاریخ تصویب آن دارم.

ضمناً به جهت اینکه بر مبنای مصوبه معترض عنه، وجوه هنگفتی من غیر حق از ید موکل خارج و مقداری نیز کماکان در ردیف پرداخت است، فلذا بر مبنای ماده ۳۶ قانون پیش گفته، تقاضای صدور دستور موقت مبنی بر توقف اجرای



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

مصوبات معترض عنه را نیز تا زمان تعیین تکلیف این پرونده دارم. متذکر می گردم که مصوبه شماره ۱۴۰۱۶/۹۱/۳/ش، مربوط به بودجه سال ۹۲ شهرداری مشهد بوده که دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی (حاوی ۵۰ ماده)، در ذیل تبصره ۳۵ این مصوبه به تصویب رسیده است. موادی که در این دادخواست مورد اعتراض واقع گردیده، مواد مندرج در دفترچه یکپارچه سازی است.

دلایل غیر قانونی بودن مواد معترض عنه در مصوبه شماره ۱۴۰۱۶/۹۱/۳/ش - ۱۳۹۱/۱۲/۲۳:

۱- تبصره ۴ ماده ۱۴ و تبصره ۱ ماده ۳۵: مطابق این تبصره ها، شهرداری مشهد حق خواهد داشت جهت تغییر کاربری به تجاری و هم چنین ایجاد طبقه اضافی و پیشروی طولی، بهای خدمات تخلفات ساختمانی از شهروندان اخذ نماید. شهرداری از موکل بنده نیز بر مبنای همین ماده، بهای خدمات تغییر کاربری و پیشروی طولی مطالبه نموده است. این در حالی است که:

الف: تصویب چنین بندهایی، خارج از اختیارات قانونی شورای شهر می باشد، زیرا اجازه تغییر کاربری، ایجاد طبقه اضافی و پیشروی طولی، به نوعی تغییر طرح تفصیلی محسوب می گردد و مطابق ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، این امر در صلاحیت کمیسیون مقرر در همان ماده است. بنابراین با توجه به اینکه شورای شهر، حتی در تغییر طرح تفصیلی ندارد، علی القاعده نسبت به آن نیز نمی تواند وضع قاعده نماید و تبصره معترض عنه، برخلاف مواد ۵ و ۷ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است.

ب: شهرداریها بر اساس بند ۳ ماده ۲۹ آیین نامه مالی شهرداریها، می توانند متناسب با خدمتی که ارائه می دهند، از شهروندان بهای خدمات دریافت دارند. در صورتی که اساساً شهرداری بابت پیشروی طولی و تغییر کاربری در املاک، خدمتی به شهروندان ارائه نمی دهد که بر مبنای آن بهای خدمات پیشروی طولی اخذ نماید. از این نظر نیز این تبصره قابل نقض به نظر می رسد.

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

ج: بهای خدمات پیشروی طولی و طبقه اضافی (موضوع تبصره ۴ ماده ۱۴) بر اساس ضرایب p (قیمت روز املاک) محاسبه و دریافت می گردد. به فرض محال که شهرداری در این گونه موارد به شهروندان خدمتی ارائه دهد، مستفاد از بند ش ماده ۱۴ و تبصره ذیل ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شورای شهر و روستا و همچنین بند ۳ ماده ۲۹ آیین نامه مالی شهرداریها، مبنای تعیین بهای خدمات، خدمتی است که شهرداری به شهروندان ارائه می دهد و وصول مبلغ مازاد بر خدمت ارائه شده، بر خلاف مواد فوق الذکر است.

حال آن که در تبصره معترض عنه و بدون در نظر گرفتن میزان خدمت (فرضی) ارائه شده به شهروندان و ارزش واقعی آن، مبنای اخذ بهای خدمات طبقه اضافی و پیشروی طولی، به صورت ثابت و غیر کارشناسی، p یعنی قیمت روز املاک قرار گرفته که هم اکنون میزان p (در ملک موکل)، به ازای هر مترمربع $۲۰/۵۰۰/۰۰۰$ ریال می باشد! فلذا به جهت در نظر نگرفتن ارزش واقعی بهای خدمت ارائه شده به شهروندان و تعیین معیار ثابت و غیر واقعی برای آن نیز این مصوبه مخدوش می باشد.

۲- ماده ۳۱: در این ماده مالکین موظف به پرداخت عوارض پارکینگ به شهرداری شده اند و شهرداری از موکل بنده نیز بر مبنای همین ماده ($100p$)، عوارض کسری پارکینگ مطالبه نموده است. این در حالی است که:

الف: میزان پارکینگ مورد نیاز هر واحد را می توان در ضوابط طرح تفصیلی مشاهده نمود و هر گونه تغییر در این ضوابط، به نوعی تغییر در طرح تفصیلی محسوب گردیده که این امر، در حیطة اختیارات کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی است. مسلماً تصویب این ماده توسط شورای شهر، دخالت در وظایف کمیسیون ماده ۵ محسوب می گردد. بنابراین با توجه به اینکه شورای شهر حقی در تغییر طرح تفصیلی ندارد، علی القاعده نسبت به آن نیز نمی تواند وضع قاعده نماید و ماده معترض عنه بر خلاف مفاد مواد ۵ و ۷ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است.

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

داو نامه

ب: بر اساس تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها و در صورت عدم احداث پارکینگ و یا کسری آن، کمیسیون ماده ۱۰۰ می تواند رأی به اخذ جریمه صادر نماید. ملاحظه می گردد که برابر تبصره مذکور، تعیین جریمه تخلفات مربوط به کسری پارکینگ، در حیطه اختیارات کمیسیون ماده ۱۰۰ است و اخذ جریمه مجدد (مازاد بر جریمه مندرج در رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ توسط شهرداریها)، فاقد نص قانونی است. بنابراین مستندا به ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه و به علت نبود نص قانونی در این گونه موارد، اخذ جریمه مضاعف جهت کسری پارکینگ غیر قانونی است. موضوعی که در استدلال مندرج در رای شماره ۱۱۶-۱۳۹۲/۲/۲۳ صادره از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، در ابطال مصوبه شورای شهر شیروان در خصوص عوارض کسری پارکینگ مورد نظر قضات محترم دیوان عدالت اداری بوده است.

دلایل غیر شرعی و غیر قانونی بودن مصوبه شماره ۴/۹۳/۵۰۲۱-ش/۱۳۹۳/۵/۲۳:

این مصوبه در خصوص اصلاح تبصره ۱ ماده ۳۵ دفترچه یکپارچه سازی است و شورای شهر مشهد، مجدداً در مورد تغییر کاربری املاک تجاری وضع قاعده نموده است. این مصوبه به دلایل ذیل غیر شرعی و غیر قانونی است:

الف: با عنایت به احکام بیع در قانون مدنی و رساله امام خمینی (ره)، خرید و فروش املاک و خروج اموال از ید هر شخص، می باید اختیاری و در کمال آزادی و رغبت انجام پذیرد و در غیر این صورت از موارد غصب به حساب خواهد آمد. این مفهوم بر مبنای قواعد فقهی از جمله «الناس مسلطون علی اموالهم»، «من اتلف مال الغير، فهو له ضامن»، «من طلب الخراج بغير اماره اخرج البلاد و اهلك العباد»، «حرمة مال المومن كحرمة دمه»، «لا ضرر و لا ضرار فی الاسلام» و ... می باشد. به عبارتی دیگر، در موازین اسلام و قوانین جاری، اخذ مجانی نداریم و هر گونه خروج مال از دارایی اشخاص، می باید با دلیل شرعی صورت پذیرد. مصوبه معترض عنه نیز بدون تجویز قانونی و بر خلاف شرع مقدس، عملاً شهروندان را مجبور به پرداخت رایگان بهای ۵۰ درصد قیمت ملک برای تغییر کاربری املاک می نماید



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىَٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

که این موضوع مسلماً بر خلاف اصل تسلیط و حرمت اموال اشخاص است.

ب: دلایل غیر قانونی بودن این مصوبه، دقیقاً همان دلایل مذکور در مصوبه ۶۰۱۴ می باشد. یعنی دخالت شورای شهر در وظایف کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی، عدم ارائه خدمت بابت تغییر کاربری و (به فرض محال، در صورت ارائه خدمت) ارائه نرخ ثابت ۵۰ درصد قیمت روز ملک به عنوان ارزش خدمت و عدم مطابقت این نرخ با واقع، بنابراین این مصوبه از منظر قانون نیز خارج از حدود اختیارات شورای شهر مشهد بوده و از شمول بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شورای اسلامی کشور خارج می باشد. نظر به مراتب یاد شده، از آنجا که مصوبات معترض عنه، مغایرت آشکار با قوانین موضوعه از جمله ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه، ماده ۵ و ۷ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها، آیین نامه مالی شهرداریها و ... دارد، تقاضای ابطال آن را از تاریخ تصویب دارم.

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهر مشهد به موجب لایحه شماره ۳۲۰۴/۴/۹۴/ش-

۱۳۹۴/۳/۱۰ توضیح داده است که:

" هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

موضوع: لایحه دفاعیه دادخواست آقای ناصر همتی اسمعیلی به کلاسه ۱۰۵۶/۹۳

سلام علیکم

با احترام بازگشت به نسخه دوم دادخواست آقای ناصر همتی اسمعیلی موضوع پرونده شماره ۲۹۵۶۵۰۹۵۸۰۹۹۸۰۹۳۰ مبنی بر درخواست ابطال تبصره ۴ ماده ۱۴، ماده ۳۱ و تبصره ۱ ماده ۳۵ دفترچه یکپارچه سازی محاسبات درآمدی موضوع پیوست تبصره ۴۵ مصوبه شماره ۶۰۱۴/۳/۹۱/ش-۲۲/۱۲/۱۳۹۱ و همچنین ابطال مصوبه شماره ۲۱/۵/۹۳/۴/ش-۲۳/۵/۱۳۹۳ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس به استحضار می رساند:



تاریخ: ۱۳۸۸

شماره:

پیوست:

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

آقای حمزه شکریان زینی که در این پرونده وکالت شاکی را به عهده دارد سابقاً از کارشناسان و مشاوران حقوقی شهرداری بوده و از ابتدای سال ۱۳۹۳ برای یازدهمین بار است که به صورت هدفمند ابطال یکی از مصوبات شورای اسلامی شهر مشهد مقدس را خواستار شده و در اغلب دادخواستها مسایل خلاف واقع مطرح نموده است.

در خصوص شکایت مطروحه، پیشتر دادخواستی به کلاسه ۱۷۰/۹۳-۱۳۹۳/۳/۵ در دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به ثبت رسیده است که از سوی شخص آقای حمزه شکریان زینی ارائه شده و دقیقاً ابطال تباصر و مواد موضوع شکایت مطروحه جدید (شکایت آقای ناصر همتی اسمعیلی) به انضمام دیگر مواد دفترچه ضوابط محاسبات درآمدی (موضوع پیوست تبصره ۴۵ مصوبه شماره ۱۴/۶۰/۹۱/۳/ش-۱۳۹۱/۱۲/۲۲ را خواستار شده است که لایحه دفاعیه شورای اسلامی شهر مشهد مقدس به شماره ۴۹۲۰/۴/۹۳/ش-۱۳۹۳/۵/۲۱ برای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ارسال شده و طی آن، ماده ۱۴، ماده ۳۱ و ماده ۳۵ به همراه تباصر و دیگر مواد دفترچه مورد بررسی و دفاع قرار گرفته است که البته لازم به ذکر می باشد شاکی ابطال تمام مواد دفترچه را خواستار شده اند.

در خصوص درخواست ابطال مصوبه شماره ۵۰۲۱/۴/۹۳/ش-۱۳۹۳/۵/۲۳ به استحضار می رساند که این مصوبه نیز قبلاً طی دادخواست کلاسه ۹۴۰/۹۳-۱۳۹۳/۱۱/۱ توسط آقای حمزه شکریان زینی مورد اعتراض قرار گرفته و در دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به ثبت رسیده است که شورای اسلامی شهر مشهد مقدس طی لایحه شماره ۱۵۱۰۹/۴/۹۳/ش-۱۳۹۳/۱۲/۲۳ به دفاع از ادعای شاکی پرداخته و پاسخ مقتضی را ارسال نموده است. قضات ملاحظه می فرمایند که آقای حمزه شکریان زینی با ارائه دادخواستهای متعدد در موضوعات مختلف که فاقد اساس و منطق حقوقی هستند سعی در مخدوش نمودن سابقه مصوبات شورای اسلامی شهر مشهد مقدس در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری دارد.

در پایان ضمن ارائه لایحه دفاعیه فوق و با عنایت به لوایح دفاعیه شمارگان ۴۹۲۰/۴/۹۳/ش-۱۳۹۳/۵/۲۱ و

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدُوا

دادنامه

۱۵۱۰۹/۴/۹۳/ش-۱۳۹۳/۱۲/۲۳ که پیشتر به حضور قضات ارائه شده است، مستدعیست نسبت به صدور حکم به رد دادخواست ایشان عنایت نموده و شورای اسلامی شهر مشهد مقدس را در پیشبرد اهداف والای مدیریت شهری پایتخت معنوی ایران یاری فرمایند. "

در خصوص ادعای مغایرت تبصره ۴ ماده ۱۴ و ماده ۳۱ و تبصره ۱ ماده ۳۵ دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی مصوب ۱۳۹۱/۱۲/۲۳ شورای اسلامی شهر مشهد و مصوبه شماره ۵۰۲۱/۴/۹۳/ش-۱۳۹۳/۵/۲۳ شورای اسلامی شهر مشهد، با شرع مقدس اسلام، قائم مقام دبیر شورای نگهبان به موجب لایحه شماره ۱۳۹۵/۲/۶-۹۵/۱۰۲/۳۴۹ اعلام کرده است که:

" مصوبه مذکور در مواردی که از آن شکایت شده از قبیل جعل عوارض از ناحیه شورای اسلامی شهر مشهد، خلاف موازین شرع تشخیص داده نشد. "

هـ) آقای حمزه شکریان زینی به موجب دادخواستی ابطال تبصره ۱ اصلاحی ماده ۳۵ دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی مصوب ۱۳۹۱/۱۲/۲۳ شورای اسلامی شهر مشهد موضوع مصوبه شماره ۵۰۲۱/۴/۹۳/ش-۱۳۹۳/۵/۲۳ را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

" احتراماً باستحضار می رساند، شورای شهر مشهد در تاریخ ۱۳۹۳/۵/۲۳ اقدام به تصویب مصوبه ای به شماره ۵۰۲۱/۴/۹۳/ش در خصوص اصلاح تبصره ۱ ماده ۳۵ دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی می نماید. در این تبصره، در مورد تغییر کاربری املاک به تجاری، وضع قاعده شده بود که این مصوبه، قاعده مذکور را اصلاح نموده و بر اساس آن در هنگام تغییر کاربری املاک به تجاری، به شهرداری مشهد اجازه اخذ ۵۰ درصد قیمت روز املاک را از شهروندان به عنوان بهای خدمات تغییر کاربری داده می شود. شهرداری نیز به استناد این مصوبه، مبالغ

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

هنگفتی را از شهروندان اخذ می نماید.

البته موضوع تغییر کاربری املاک سطح شهر مشهد و نحوه محاسبه عوارض آن، قبلا طی دستورالعمل های شماره ۲۱/۲۷۹۲۹-۱۳۸۲/۱۲/۲، ۲۱/۲۰۳۹۸-۱۳۸۳/۶/۱۲ و ۲۱/۳۳۱۱۳-۱۳۸۳/۹/۸ شهردار مشهد نیز تکرار گردیده بود که هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به دلایلی که در آتی ذکر می گردد، مصوبه مذکور را طی آراء شماره ۳۴۰، ۳۳۹، ۳۳۸-۱۳۸۵/۵/۲۹ ابطال نمود.

به عبارتی دیگر علیرغم اینکه مطابق ماده ۵۳ قانون آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۷۸/۱۲/۱۸ و ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲، شهرداری و شورای شهر مشهد ملزم به رعایت مفاد رأی صادره از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری بوده اند، لیکن بدون توجه به مفاد این آراء، اقدام به تصویب مصوبه ای مشابه نموده و از این باب حقوق شهروندان را تضییع می نمایند. با توجه به اینکه به استناد این مصوبه، شهرداری به صورت غیر قانونی و من غیر حق، مبالغ هنگفتی را از شهروندان اخذ می نماید، به استناد دلایل ذیل، ابطال این مصوبه را از تاریخ تصویب آن خواستارم.

دلایل غیرشرعی بودن مصوبه معترض عنه

با عنایت به احکام بیع در قانون مدنی و رساله امام خمینی (ره)، خرید و فروش املاک و خروج اموال از ید هر شخص، می باید اختیاری و در کمال آزادی و رغبت انجام پذیرد و در غیر این صورت از موارد غضب به حساب خواهد آمد. این مفهوم بر مبنای قواعد فقهی از جمله «الناس مسلطون علی اموالهم»، «من اتلف مال الغير، فهو له ضامن»، «من طلب الخراج بغير اماره اخرج البلاد و اهلك العباد»، «حرمة مال المومن كحرمة دمه»، «لاضرر و لاضرار فی الاسلام» و ... می باشد. به عبارتی دیگر؛ در موازین اسلام و قوانین جاری اخذ مجانی نداریم و هر گونه خروج مال از دارایی اشخاص، می باید با دلیل شرعی صورت پذیرد. مصوبه معترض عنه نیز بدون تجویز قانونی و بر خلاف شرع مقسوس است. زیرا شورای شهر مشهد بدون آنکه اختیار قانونی داشته باشد، عملا شهروندان را بالاجبار، ملزم به

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدُوا

دادنامه

پرداخت رایگان بهای ۵۰ درصد قیمت ملک خود برای تغییر کاربری می نماید که این موضوع مسلماً بر خلاف اصل تسلیط و حرمت اموال اشخاص است.

دلایل غیر قانونی بودن مصوبه معترض عنه

الف: تصویب چنین بندهایی، خارج از اختیارات قانونی شورای شهر می باشد، زیرا اجازه تغییر کاربری املاک، به نوعی تغییر طرح تفصیلی محسوب می گردد و مطابق ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، این امر (تغییر طرح تفصیلی) صرفاً در صلاحیت کمیسیون مقرر در همان ماده است. شهرداری و شورای شهر نیز بر مبنای ماده ۷ همان قانون، موظف به رعایت و اجرای دقیق طرح تفصیلی بوده و حق تغییر خودسرانه کاربری املاک را ندارند. بنابراین با توجه به اینکه شورای شهر، حقی در تغییر طرح تفصیلی از جمله تغییر کاربری املاک ندارد، علی القاعده نسبت به آن نیز نمی تواند وضع قاعده نماید و مصوبه معترض عنه، بر خلاف مفاد مواد ۵ و ۷ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و خارج از شمول بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شورای اسلامی کشور است.

ب: شهرداریها بر اساس بند ۳ ماده ۲۹ آیین نامه مالی شهرداری ها، می توانند متناسب با خدمتی که ارائه می دهند، از شهروندان بهای خدمات دریافت دارند. در مصوبه معترض عنه نیز، عنوان وجوه اخذ شده از شهروندان، «بهای خدمات تغییر کاربری» ذکر گردیده است. به عبارتی دیگر؛ شورای شهر مدعی گردیده است که شهرداری بابت تغییر کاربری املاک، خدمتی به شهروندان ارائه می دهد. در صورتی که اساساً شهرداری بابت تغییر کاربری املاک، خدمتی به شهروندان ارائه نمی دهد که بر مبنای آن بهای خدمات تغییر کاربری اخذ نماید. بنابراین از این نظر نیز این مصوبه قابل نقض به نظر می رسد.

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

ج: بهای خدمات تغییر کاربری، بر اساس ۵۰ درصد قیمت روز املاک محاسبه و دریافت می گردد. به فرض محال که شهرداری در این گونه موارد به شهروندان خدمتی ارائه دهد، مستفاد از بند ش ماده ۱۴ و تبصره ذیل ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شورای شهر و روستا و همچنین بند ۳ ماده ۲۹ آیین نامه مالی شهرداریها، مبنای تعیین بهای خدمات، ارزش واقعی خدمتی است که شهرداری به شهروندان ارائه می دهد و وصول مبلغ مازاد بر خدمت ارائه شده، بر خلاف مواد فوق الذکر است.

حال آن که در مصوبه معترض عنه و بدون در نظر گرفتن میزان خدمت (فرضی) ارائه شده به شهروندان و ارزش واقعی آن، مبنای اخذ بهای خدمات تغییر کاربری، به صورت ثابت و غیر کارشناسی، ۵۰ درصد قیمت روز املاک قرار گرفته است. فلذا به فرض (محال) ارائه خدمات در قبال تغییر کاربری، به جهت در نظر نگرفتن ارزش واقعی بهای خدمات و تعیین معیار ثابت و غیر واقعی برای آن نیز این مصوبه مخدوش می باشد. نظر به مراتب یاد شده، با توجه به مغایرت آشکار مصوبه معترض عنه با قواعد شرعی مذکور و همچنین ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه، ماده ۱ و ۲، ۵ و ۷ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و همچنین با توجه به سابقه ابطال این گونه عوارض در رای شماره ۳۳۸، ۳۳۹، ۳۴۰ - ۱۳۸۵/۵/۲۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، بر اساس بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری تقاضای ابطال مصوبه معترض عنه از تاریخ تصویب آن را دارم.

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهر مشهد به موجب لایحه شماره ۱۵۱۰۹/۴/۹۳/ش-

۱۳۹۳/۱۲/۲۳ توضیح داده است که:

" هیأت محترم عمومی دیوان عدالت اداری

موضوع: لایحه دفاعیه دادخواست آقای حمزه شکران به کلاس ۹۰۴/۹۳

سلام علیکم



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

با احترام بازگشت به نسخه دوم دادخواست آقای حمزه شکریان زینی موضوع پرونده شماره ۱۴۶۰۰۰۹۵۸۰۹۹۸۰۹۳۰ مبنی بر درخواست ابطال مصوبه شماره ۲۱/۵۰۹۳/۴/ش-۱۳۹۳/۵/۲۳ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس در خصوص اصلاح تبصره ۱ ماده ۳۵ دفترچه ضوابط محاسبات درآمدی (پیوست تبصره ۴۵ مصوبه ۱۴/۶۰۹۱/۳/ش-۱۳۹۱/۱۲/۲۳ در زمینه بودجه سال ۱۳۹۲ شهرداری مشهد) به استحضار می‌رساند:

شاکی که وکیل دادگستری می‌باشد و سابقاً از کارشناسان و مشاوران حقوقی شهرداری بوده از ابتدای سال جاری به صورت هدفمند ابطال ۹ مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد مقدس را خواستار شده و در اغلب دادخواستها مسایل خلاف واقع مطرح نموده است.

اما در دفاع از دادخواست مطروحه معروض است که نامبرده پیشتر و طی دادخواستی به کلاسه پرونده ۱۷۰/۹۳ درخواست ابطال تبصره ۴۵ مصوبه ۱۴/۶۰۹۱/۳/ش-۱۳۹۱/۱۲/۲۳ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس با موضوع دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی شهرداری را مطرح کرده است که شورای اسلامی شهر مشهد مقدس نیز در موعد مقرر لایحه دفاعیه خود را به شماره ۲۰/۴۹۳/۴/ش-۱۳۹۳/۵/۲۱ به هیأت تقدیم نموده است ولی نامبرده در حالی که هنوز رأی مقتضی در خصوص آن شکایت صادر نشده اقدام به طرح شکایتی جدید در خصوص مصوبه مربوط به اصلاح یکی از مواد دفترچه مذکور کرده است. شایان ذکر است شوراهای اسلامی شهر به موجب بند ۲۶ ماده ۷۶ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ موظفند بهای خدمات شهرداریها را تعیین و ابلاغ نمایند که مصوبه معترض عنه نیز در راستای شرح وظایف شورای اسلامی شهر مشهد مقدس تنظیم شده است.

بر خلاف آنچه وکیل مطرح کرده است موضوع تبصره ۱ ماده ۳۵ دفترچه ضوابط محاسبات درآمدی به هیچ وجه



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

تغییر کاربری املاک نیست بلکه در خصوص املاکی است که طبق نقشه تفصیلی شهر که قبلاً به تصویب کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی رسیده است مجاز به استفاده از کاربری تجاری می باشند و در این تبصره صرفاً نحوه محاسبه عوارض و نرخ خدمات بهره برداری تجارتي مشخص شده است، به این صورت که صاحبان املاک که سابقاً مسکونی استفاده می شدند و طبق نقشه تفصیلی امکان کاربری تجارتي را دارند می توانند بنا به تمایل خود بر استفاده از کاربری تجارتي یا به دلیل نوسازی ملک با پرداخت بهای خدمات تعریف شده از این امتیاز استفاده نمایند. به این ترتیب ادعای شاکی مبنی بر تغییر کاربری به هیچ وجه مصداق پیدا نمی کند و شورای اسلامی شهر مشهد مقدس کاملاً آن را رد نموده و صراحتاً اعلام می نماید بهای اخذ شده مستند به بند ۲۶ ماده ۷۶ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ می باشد.

با عنایت به اینکه هرگونه تغییر در کاربری مصوب املاک تاثیر مستقیمی بر ارزش معاملاتی آنها خواهد داشت، برخی از مالکان نسبت به بهره برداری تجارتي که دارای ارزش بالاتری از دیگر کاربریها است اقدام می نمایند و این امر مسبب بروز مشکلات متعددی از جمله افزایش بار ترافیکی معبر می شود که متعاقباً شهرداری می باید به جهت رفع این مشکل نسبت به تامین پارکینگ مناسب و مکفی، توسعه معبر، پیاده رو سازی مناسب و زیباسازی محل اقدام نماید. همچنین در گذشته، شهروندان با فرمول 180 p اقدام به اخذ کاربری تجارتي می کردند که شهرداری مجبور بود برای اجرای طرحهای عمرانی و تملک عرصه های در مسیر املاک، همین تجارتي هایی که با مبلغ ناچیز 180 p دریافت شده بود را با قیمت روز کارشناسی مجدداً خریداری نماید که اختلاف چند ده برابری پیش آمده در قیمتها تضييع حقوق شهر و دیگر شهروندان را به دنبال خواهد داشت. لازم به ذکر است شهرداری به ازای هر واحد تجاری خطی که فاقد پارکینگ می باشد باید دو پارکینگ عمومی در همان محل تهیه و اجرا کند و این هزینه ها در نتیجه همان تغییر کاربریهای مصوب طرح تفصیلی املاک شهر مشهد مقدس بر شهرداری تحمیل می شود. بر همین اساس



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

شورای اسلامی شهر با مصوبه مقتضی که به استناد قانون به تصویب رسیده است به شهرداری اجازه داده تا به منظور حفظ و دریافت حقوق شهر، بهای خدماتی را برای این موضوع مورد محاسبه قرار داده و از مالک دریافت کند. اما با توجه به اینکه تفاوت‌های ذاتی املاک (ناشی از بر، محل، دسترسی و ...) باعث ارزش اقتصادی متفاوت آنها است. محاسبه و دریافت حقوق شهرداری بر اساس یک فرمول مشخص در حوزه مکانی در بسیاری از موارد باعث تضییع حقوق شهر می شود، بنابراین به منظور واقعی شدن نرخ محاسبه ها با ارزش واقعی املاک و جلوگیری از ایجاد مشکلات ناشی از این نوع بهره برداری و... این مهم در مصوبه یاد شده بر اساس نظریه کارشناسان دادگستری و با بررسی و لحاظ شدن متغیرهای متفاوت املاک مورد نظر قرار گرفته است.

علاوه بر این اگر شورای اسلامی شهر اجازه داشته است تغییر کاربری صورت گرفته را پس از ارجاع امر به کمیسیون ماده صد یا با فرمول ۱۸۰ p اخذ کند چگونه نمی تواند با ۵۰ درصد ارزش کارشناسی دریافت نماید و اگر شاکی مدعی است شهرداریها باید تغییر کاربری مسکونی به تجاری را بدون دریافت هرگونه وجهی پاسخگویی کنند، این امر علاوه بر اینکه خلاف قانون است خلاف عقل و منطق بوده و موجب شکل گیری قارچ گونه واحدهای تجاری و یا احکام متعدد قلع غیر قابل اجرا خواهد شد. شورای اسلامی شهر با وضع ضابطه مذکور سعی نمود تا جاذبه تغییر کاربری مسکونی به تجاری را کم نماید تا آراء قلع کمیسیونهای ماده صد که امکان اجرا ندارد کاهش یابد. تصور شاکی مبنی بر اینکه شهرداری حق دریافت وجه از کاربری تجاری مصوب را ندارد نیز برداشت ناصواب از قانون است چنان که ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران به شوراهای اسلامی و شهرداریها تکلیف نموده تا عوارض تجاریها را در حد مسکونی همان محل دریافت و مابقی مبلغ را تحت عنوان بهای خدمات در طول مدت استفاده تجاری از ملک دریافت کنند و این امر حکایت از این دارد که قانونگذار در حال حاضر و قبل از

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

اجرای این قانون تفاوت تعرفه تجاری با مسکونی را پذیرفته و در راستای تامین منابع پایدار توصیه به دریافت تفاوت تعرفه به عنوان بهاء خدمات در طول مدت بهره برداری کرده است. بنا به مراتب معروضه نظر به اینکه شکایت شاکی فاقد مستند قانونی است مستدعی است نسبت به صدور حکم به رد دادخواست ایشان عنایت نموده و شورای اسلامی شهر مشهد مقدس را در پیشبرد اهداف والای مدیریت شهری پایتخت معنویین ایران یاری فرمایند. "

در خصوص ادعای مغایرت مصوبه شماره ۵۰۲۱/۴/۹۳/ش-۱۳۹۳/۵/۲۳ شورای اسلامی شهر مشهد با شرع مقدس اسلام، قائم مقام دبیر شورای نگهبان به موجب لایحه شماره ۱۳۹۴/۶/۲۴-۹۴/۱۰۲/۳۳۰۵ اعلام کرده است که:

" مصوبه مذکور خلاف موازین شرع شناخته نشد، اما از جهت مغایرت با قانون تشخیص امر به عهده آن دیوان است. "

و آقای حمزه شکریان زینی به موجب دادخواستی ابطال تبصره ۲ ماده ۱، تبصره های ۴ و ۵ ماده ۱۴، مواد ۱۵، ۱۶، ۲۰، ۲۱، ۲۲، ۲۴، ۲۵، ۳۰، ۳۱، ۳۵، ۳۶ و تبصره های آن، ۳۷، ۳۸، ۴۰، ۴۱ و ۴۴ و تبصره آن در خصوص وضع دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی مصوب سال ۱۳۹۲ شورای اسلامی شهر مشهد در خصوص وضع عوارض حذف و یا کسر پارکینگ از تاریخ تصویب را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

" سلام علیکم "

احتمالاً به استحضار می رساند، شورای شهر مشهد در تاریخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۳ اقدام به تصویب مصوبه ای به شماره ۱۳۰۹۱/۳/ش در خصوص بودجه سال ۱۳۹۲ شهرداری مشهد می نماید که بر اساس تبصره ذیل این مصوبه، دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی شهرداری مشهد به تصویب می رسد. با توجه به ایراد فرمانداری



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

شهرستان مشهد به تبصره ذیل ماده ۳۵ این دفترچه، این دفترچه تحت شماره ۱۳۶/۳/۹۲/ش - ۱۳۹۲/۱/۱۹ مجدداً به فرمانداری ارسال و پس از عدم اعتراض فرمانداری هم اکنون ملاک عمل شهرداری در محاسبه عوارض و بهای خدمات است. بر اساس این دفترچه، شهرداری موظف است وجوه و یا اراضی شهروندان را به صورت غیر قانونی دریافت داشته که این امر مسلماً مغایر قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و مواد ۲ و ۵ این قانون و دخالت در وظایف شورای عالی شهرسازی و همچنین کمیسیون ماده ۵ قانون مزبور می باشد.

شهرداری مشهد طی دستورالعمل های شماره ۲۱/۲۷۹۲۹ - ۱۳۸۲/۱۲/۲ ، ۲۱/۲۰۳۹۸ - ۱۳۸۳/۶/۱۲ ، ۲۱/۳۳۱۱۳ - ۱۳۸۳/۹/۸ ، تمامی موارد مندرج در مصوبه معترض عنه را در قالب دستورالعمل ۲۵ ماده ای گنجانده بود که دستورالعمل های مذکور طی آراء شماره ۳۳۸ ، ۳۳۹ و ۳۴۰ - ۸۵/۵/۲۹ توسط هیأت دیوان عدالت اداری مغایر قانون تشخیص داده شده و ابطال گردید. با توجه به ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری، رعایت مفاد آراء شماره ۳۳۸ ، ۳۳۹ و ۳۴۰ برای شهرداری مشهد و شورای اسلامی شهر مشهد لازم الاتباع بوده است، لیکن شورای اسلامی شهر مشهد و شهرداری مشهد پس از ناکامی در آن پرونده، سعی در اعمال مفاد دستورالعمل ۲۵ ماده ای ابطال شده، در مصوبه ۵۰ ماده ای دارد که به طور حتم این امر بر خلاف مصلحت شهروندان و باعث بدبینی آنان به نظام مقدس جمهوری اسلامی ایران می گردد. لذا به علت غیر قانونی بودن بسیاری از مواد این مصوبه، به ترتیب مواد مندرج در دفترچه، به ذکر دلایل حقوقی عدم انطباق آن با قوانین موضوعه پرداخته و به همین لحاظ، تقاضای ابطال مواد مذکور در ذیل و همچنین به علت عدم رعایت مفاد آراء شماره ۳۳۸ ، ۳۳۹ و ۳۴۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری توسط شورای اسلامی شهر مشهد و شهرداری مشهد، تقاضای اعمال ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری (اعلام ابطال از تاریخ تصویب) را دارم.

۱- تبصره ۲ ماده ۱: مطابق تبصره ذیل ماده ۱۴ آیین نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شورای شهر و

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

روستا ... مصوب ۱۳۷۵، وضع عوارض جدید و افزایش عوارض قبلی عطف به ما سبق نمی‌شود. لیکن در تبصره ماده ۱ مصوبه معترض عنه، شرایط این مصوبه عطف به ماسبق شده و در مورد پروانه های صادره قبل از تاریخ تصویب مصوبه معترض عنه نیز قابل اجرا شناخته شده است. بنابراین این تبصره بر خلاف آیین نامه مذکور و تبعاً بر خلاف مقررات قانونی می باشد.

۲- تبصره ۴ و ۵ ماده ۱۴: مطابق تبصره ۴، بهای خدمات ساختمانی صدور پروانه ساخت برای تراکم های مازاد از جمله طبقه اضافی و پیشروی طولی بر اساس ضرایب p محاسبه و دریافت گردیده و بر مبنای تبصره ۵، میزان p را هر سال شهرداری مشهد به شورای شهر پیشنهاد داده و به تصویب شورای شهر برساند. اساساً تصویب چنین بندهایی، خارج از اختیارات قانونی شورای شهر می باشد، زیرا ایجاد طبقات مازاد و یا پیشروی طولی دو حالت بیشتر نخواهد داشت: الف- ایجاد طبقات مازاد بدون اخذ مصوبه کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی بوده و موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها مطرح و رای به جریمه داده شده که در این صورت شهرداری می باید علاوه بر اخذ جریمه مندرج در رای، عوارض ساختمانی را مطابق طبقات مجاز اخذ نماید. ب- ایجاد طبقات مازاد، با اخذ مصوبه کمیسیون ماده ۵ بوده که در این صورت طبقات مازاد، بر خلاف ضوابط طرح تفصیلی نیست. پس قاعدتاً عوارض آن را نیز می باید بر مبنای عوارض طبقات مجاز اخذ نمود. فلذا شهرداری در دو حالت فوق حق اخذ وجه اضافه بر عوارض طبقات مجاز نخواهد داشت.

از طرف دیگر، مستفاد از تبصره ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شورای شهر و روستا، مبنای تعیین و وضع عوارض بر دارایی و ثروت، ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم) بوده و شهرداری و شورای شهر حق تعیین معیار جدید برای اخذ عوارض به عنوان p را ندارند. لازم به ذکر است که میزان مبلغ p بسیار بیشتر از مبلغ p (ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم) بوده و هم



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

اکنون میزان p که در محاسبه عوارض ملاک عمل قرار می گیرد، به ازای هر مترمربع $۲۰/۵۰۰/۰۰۰$ ریال می باشد!

۳. ماده ۱۵ و ۲۰: بر مبنای این مواد، جهت حذف پارکینگ از املاک مسکونی، عوارض «حذف پارکینگ» تعیین گردیده است. لیکن هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در بند (و) رأی شماره ۱۴۸۱، ۱۴۸۰، ۱۴۷۹، ۱۴۷۸- ۱۳۸۶/۱۲/۱۲ و رأی شماره ۹۱۱۰۰۹۰۹۰۵۸۰۰۷۷۰ - ۱۳۹۱/۱۰/۱۸ و رأی شماره ۹۷ الی ۱۰۰- ۱۳۹۲/۲/۱۶ در مورد مشابه با لحاظ حکم قانون مذکور، مصوبات مربوط مبنی بر اخذ عوارض به لحاظ کسری یا عدم تامین پارکینگ را ابطال کرده است و تصویب عوارض کسری و حذف پارکینگ را بر خلاف ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و هم چنین تبصره ۴ ماده ۶۲ قانون برنامه پنجم توسعه اعلام نموده است. بنابراین ماده معترض عنه نیز غیر قانونی بوده و اخذ وجوه بر مبنای آن مجاز نمی باشد.

۴. ماده ۱۶ و ۲۱: بر مبنای این مواد، جهت پیش آمدگی املاک مسکونی، عوارض «پیش آمدگی» تعیین گردیده است. این در حالی است که در صورت تخلف مالک و ایجاد متراژ بیش از پروانه در ساختمان، موضوع می باید در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها مطرح و در صورتی که رأی به اخذ جریمه داده شود، شهرداری با اخذ عوارض ساختمانی اضافه متراژ ایجاد شده، پایانکار را صادر نماید. لیکن در ماده معترض عنه علاوه بر عوارض ساختمانی و جریمه مندرج در رأی کمیسیون ماده صد، عوارض مضاعفی با عنوان عوارض پیش آمدگی تعیین گردیده که این موضوع بدون مجوز قانونی و بر خلاف مواد ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و همچنین تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون برنامه پنجم توسعه می باشد.

۵. ماده ۲۲: در این ماده جهت افزایش تراکم املاک تجاری، شهرداری مکلف شده است علاوه بر دریافت بهای خدمات ساختمانی برابر جدول موضوع تبصره ۴ ماده ۱۴، حقوق تغییر کاربری (!!!) آن تراکم ها وفق تبصره ۱ ماده

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

داونامه

۳۵ به علاوه عوارض پذیره تجاری را محاسبه و دریافت دارد.

در خصوص غیر قانونی بودن جدول موضوع تبصره ۴ ماده ۱۴ مصوبه معترض عنه در بند ۲ این لایحه بحث شد. لیکن برابر ماده ۲۲ شهرداری حق اخذ حقوق تغییر کاربری بعلاوه پذیره تجاری را خواهد داشت. در مورد افزایش تراکم املاک تجاری نیز متذکر می گردد: شهرداریها هیچ گاه حق صدور پروانه طبقات اضافه خارج از ضابطه (یعنی تراکم مازاد بر طرح تفصیلی) را ابتدا به ساکن ندارند و صرفاً در صورت تصویب موضوع در کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می توانند تراکم ها را افزایش دهند. این موضوع از مفاد ماده ۵ و ۷ قانون اخیر الذکر قابل برداشت است. لیکن در صورتی که مالک به صورت خودسرانه نسبت به ایجاد طبقات مازاد اقدام نمود، شهرداری موظف است موضوع را به کمیسیون ماده صد ارجاع داده و در صورت اصدار رأی به پرداخت جریمه در کمیسیون ماده صد، شهرداری می تواند در خصوص طبقات مازاد، عوارض طبقات مجاز را علاوه بر جریمه مندرج در رأی از مالک اخذ نماید. در حالی که در ماده معترض عنه در صورت افزایش تراکم در املاک تجاری، مالک موظف است علاوه بر جریمه مندرج در رأی کمیسیون ماده صد و عوارض تجاری، عوارض موضوع تبصره ۴ ماده ۱۴ و همچنین عوارض تغییر کاربری را نیز پرداخت نماید که مسلماً تصویب چنین قاعده ای توسط شورای شهر مشهد، بدون تجویز قانونگذار و خارج از حدود قانونی شورای شهر می باشد. لازم به ذکر است در خصوص غیر قانونی بودن عوارض تغییر کاربری، موضوع ماده ۳۵ مصوبه معترض عنه متعاقباً بحث خواهد شد.

۶. ماده ۲۴ و ۲۵: در مواد ۲۴ و ۲۵ مبنای تعیین جرایم تخلفات ساختمانی P قرار گرفته است. حال آن که همان طور که گفته شد، بر مبنای ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها و همچنین تبصره ذیل ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شورای شهر و روستا، مبنای تعیین و وضع عوارض بر دارایی و ثروت و همچنین جرایم تخلفات

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

ساختمانی، ارزش معاملاتی ساختمان ها (K) تعیین شده در کمیون موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم بوده و شهرداری و شورای شهر حق تعیین معیار برای اخذ عوارض به عنوان p را ندارند. بنابراین این مواد نیز غیر قانونی می باشد.

۷. مواد ۳۰ و ۳۱ و ۳۵ و ۳۶ و تبصره های ذیل آن: در ماده مذکور به جهت ایجاد طبقات غیر مجاز اضافه در املاک تجاری، مقرر گردیده است که علاوه بر جریمه کمیون ماده ۱۰۰ و پرداخت عوارض موضوع تبصره ذیل ماده ۳۰، حقوق (عوارض) تغییر کاربری نیز از مالکان دریافت گردد که مسلماً این امر هیچ تجویز قانونی ندارد. در این مواد، شهروندان در هنگام تغییر کاربری املاک و همچنین افزایش تراکم که به موجب ابلاغ طرح تفصیلی جدید و یا تغییر آن در کمیون ماده ۵ اعمال می گردد، موظف گردیده اند مبالغ هنگفتی را با عنوان بهای خدمات تغییر کاربری و افزایش تراکم به شهرداری پرداخت نمایند. در حالی که این مصوبه بر خارج از حدود اختیارات شورای شهر و همچنین بر خلاف مواد ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون برنامه پنجم توسعه می باشد. علاوه بر آن که بسیاری از مصوبات شورای اسلامی شهرهای مختلف در خصوص اخذ عوارض تغییر کاربری به صورت زمین و یا بهای آن، توسط آراء متعدد صادره از آن هیأت ابطال گردیده که به عنوان مثال می توان به رأی شماره ۵۶۳-۱۳۹۰/۱۲/۸ در خصوص ابطال مصوبه شورای شهر گرگان و ۴۳۷ و ۴۳۸-۱۳۸۶/۶/۲۵ در خصوص ابطال مصوبه شورای شهر تهران نام برد.

۸. مواد ۳۷ و ۳۸ و تبصره های ذیل آن: در فصل ۶ از مصوبه معترض عنه و در مواد ۳۷ و ۳۸ آن، به بحث ورود به محدوده اشاره شده و بر اساس آن شهروندان موظف به عنوان بهای خدمات ورود به محدوده، درصدی از زمین و یا بهای آن را به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند. قبل از آنکه ایرادات قانونی ذکر گردد، لازم است نکته ای در مورد نحوه نگارش این مواد به عرض برسد. در ابتدای ماده ۳۷ عنوان گردیده: «در راستای اجرای اصلاحیه ماده

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

داونامه

۱۰۱ قانون شهرداریها»! همان طور که قضات مستحضرند، ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها، در خصوص وظایف مالکین در هنگام افراز و تفکیک ملک خود بوده و بر این اساس مالکین موظفند، درصدی از عرصه اراضی و یا بهای آن را به شهرداری واگذار نمایند. مطابق ظاهر این ماده، سهم شهرداری بابت حق تفکیک هیچ گاه از ۴۳/۷۵ درصد بیشتر نخواهد شد.

منبع قانونی عوارض ورود به محدوده، تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها مصوب ۱۳۶۷ می باشد که مطابق آن، در صورت ورود ملکی به داخل محدوده شهری، مالک آن در هنگام اولین استفاده از مزایای محدوده شهری، علاوه بر انجام وظایف آماده سازی موظف به واگذاری ۲۰٪ ملک به صورت رایگان به شهرداری می باشد. حال آن که در ماده ۳۷ و ۳۸ مصوبه معترض عنه، با خلط مباحث تفکیک و ورود به محدوده، سعی در افزایش سهام متعلق به شهرداری در هنگام ورود املاک به محدوده شهری را داشته و از این طریق جواز اخذ اراضی مازاد بر حکم مقنن به شهرداری اعطا شده است. گویی تنظیم کنندگان و مصوبین این مواد، علیرغم سابقه خدمت در شهرداری، تاکنون مفهوم حق تفکیک و هم چنین ورود به محدوده را به درستی درک ننموده و یا اینکه علیرغم فهم دقیق مسئله، عمداً موجبات تضییع حقوق عامه را فراهم آورده اند. شاه بیت این عمل غیر قانونی، در ستون مربوط «عدم داشتن عرصه در مسیر» مذکور در جداول ذیل این دو ماده است که بر اساس ردیف ۳، ۴ و ۵ جدول ذیل ماده ۳۷ و همچنین ردیف ۴ و ۵ جدول ذیل ماده ۳۸، شهروندانی که اراضی آنها وارد محدوده گردیده و مطابق طرح تفصیلی عرصه در مسیر خیابان و یا معبر ندارند، موظف به واگذاری بیش از ۲۰٪ ملک خود به شهرداری می باشند! این در حالی است که اگر در ملکی مطابق طرح تفصیلی، معبری پیش بینی نشده باشد، شهرداری حق اخذ زمین و یا بهای آن را به عنوان معبر نداشته و در هنگام حقوق شهرداری در ورود به محدوده این ملک، صرفاً حق اخذ همان ۲۰٪ را خواهد داشت.

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

در ستون بعدی که با عنوان «در صورت داشتن عرصه در مسیر» تنظیم گردیده است، ملاحظه می گردد تمام درصد های مندرج در ردیفهای آن بیش از حکم مقنن (۲۰ درصد) است. درست است که یکی از وظایف مالکین در هنگام ورود ملک خود به محدوده شهری، انجام وظایف آماده سازی و ارائه سطوح لازم برای اجرای طرح است (که یکی از مصادیق آن ارائه معابر به شهرداری می شود)، لیکن از آنجایی که معیار اخذ اراضی به عنوان معبر، صرفاً طرح تفصیلی شهر بوده و ممکن است معابر پیش بینی شده در طرح، از درصدهای ذکر شده در این ستون ها کمتر شود، بنابراین شورای شهر نیز حق وضع قاعده ای کلی و مطلق و تعیین درصدهایی مشخص را بدون در نظر گرفتن طرح تفصیلی نداشته که مسلماً این امر از حدود اختیارات قانونی آن شورا خارج است.

۹. ماده ۴۰ و ۴۱: این دو ماده از عجایب روزگار و از مصادیق بارز تضییع حقوق شهروندان توسط شورای شهر و شهرداری ها در طول تاریخ تاسیس این دو نهاد است که شاید بتوان از آن به عنوان مثال دانشگاهی برای روشن شدن ذهن دانشجویان حقوق استفاده نمود! بر اساس این دو ماده، در صورتی که ملکی وارد محدوده خدماتی گردیده و بر اساس طرح تفصیلی به صورت کلی در مسیر طرح قرار گیرد، مالک آن می باید ابتدا عوارض ورود به محدوده و درصدهای مندرج در مواد ۳۷ و ۳۸ را به شهرداری واگذار نموده و سپس شهرداری مابقی ملک را خریداری نماید. ظلمی آشکار و بس عجیب!!! اساساً معلوم نیست که تهیه کنندگان و مصوبین این دو ماده چه در سر می پروراندند که خود را راضی به تصویب آن نمودند.

آنچه که مسلم است، این است که موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت، در خصوص املاکی است که وارد محدوده شده و مالک آن قصد استفاده از مزایای محدوده شهری را داشته باشد. در این حالت شهرداری حق اخذ درصد مندرج در تبصره را دارد. سوال اینجاست که وقتی ملکی وارد محدوده گردیده و کلاً در طرح های مصوب شهری قرار گرفته، مالک آن چگونه می تواند از مزایای محدوده شهری در آن ملک استفاده نماید که متعاقباً وظیفه انجام وظایف

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

ورود به محدوده را داشته باشد؟ اساساً در این گونه املاک، شهرداری بهای خدمات ورود به محدوده را بابت چه خدمتی از مالکی که تمام ملکش در طرح مصوب شهری قرار دارد، اخذ می نماید؟ اگر مطابق صدر تبصره ۴ قانون فوق الذکر، اخذ ۲۰٪ ملک مذکور برای تامین عوض سایر تملکات شهرداری جهت بهسازی و نوسازی شهر است، چگونه در فرض این دو ماده، شهرداری زمین اخذ شده را می تواند به عنوان معوض سایر معاملات واگذار نماید؟ حال آنکه حق واگذاری آن را ندارد! مصوبین این مواد، چگونه مغایرت آشکار آن را با لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب ۱۳۵۸ توجیه می نمایند.

۱۰. ماده ۴۴ و تبصره های ذیل آن: در این ماده شهروندان علاوه بر وظایف سنگین مندرج در ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها، موظف گردیده اند مجدداً عوارضی را (البته در لباس بهای خدمات) به عنوان حق تفکیک به شهرداری پرداخت نمایند. این ماده نیز بر خلاف ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون برنامه پنجم توسعه می باشد. زیرا برابر مقررات موضوعه و از جمله ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری، تنها کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، حق تایید نقشه های تفکیکی را داشته و شهرداری صرفاً مجری این تصمیمات است. بنابراین شورای شهر و شهرداری که در اتخاذ تصمیم برای تفکیک ملک نقشی ندارند، نمی توانند برای آن وضع قاعده کنند. علی الخصوص آن که ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها، حقوق متعلقه به شهرداری در هنگام افراز و تفکیک را مشخص نموده و شهرداری خارج از آن، حق اخذ وجه را ندارد.

این موضوع در موارد متعدد در صدور رای از آن هیأت مورد استناد قرار گرفته که از جمله آن می توان به آراء شماره ۳۱۶-۵/۲-۱۳۸۶، ۴۷۰-۱۰/۲۷-۱۳۸۹، ۶۳۴-۹/۲۰-۱۳۹۱ و ... اشاره نمود. نظر به مراتب یاد شده، با توجه به مغایرت آشکار مواد معترض عنه با ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون برنامه پنجم توسعه، ماده ۱، ۲ و ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و همچنین آراء متعدد

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

صادره از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، بر اساس بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری تقاضای ابطال مواد معترض عنه از تاریخ تصویب آن را دارم."

شاکی به موجب لایحه تکمیلی اعلام کرده است که:

در خصوص بند ۱ دادخواست در مورد ابطال تبصره ۲ ماده ۱ مصوبه معترض عنه، نیز مستند قانونی ابطال آن مواد ۲ و ۳ قانون مدنی بوده که اشعار می دارد: « اثر قانون نسبت به آتیه است و عطف به ماسبق نمی شود» و همچنین «قوانین ۱۵ روز پس از انتشار در روزنامه رسمی لازم الاجرا می گردد».

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهر مشهد به موجب لایحه شماره ۴۹۲/۴۹۳/۴-ش-۱۳۹۳/۵/۲۱ توضیح داده است که:

" هیأت عمومی محترم دیوان عدالت اداری

موضوع: لایحه دفاعیه دادخواست آقای حمزه شکران زینی به کلاس ۱۷۰/۹۳

سلام علیکم

با احترام بازگشت به نسخه دوم دادخواست آقای حمزه شکران زینی موضوع پرونده شماره ۱۵۴۳۲/۹۳۰۹۹۸۰۹۰۰۰۱ در خصوص اعتراض به چند ماده از دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی، موضوع تبصره ۴۵ مصوبه شماره ۱۴/۶۰۹۱/۳/ش مورخ ۹۱/۱۲/۲۳ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس طی لایحه دفاعیه ذیل به استحضار می رساند:

الف) شاکی در جهت به انحراف کشاندن مسیر رسیدگی در مقدمه دادخواست تقدیمی اعلام داشته است مصوبه شورای اسلامی شهر عیناً تکرار دستورالعمل ۲۵ ماده ای شهرداری مشهد می باشد و مدعی شده اند به دلیل اینکه دستورالعمل ۲۵ ماده ای قبلاً ابطال شده است بنابراین شورای اسلامی شهر مشهد حق تصویب این مصوبه را نداشته است و این ادعا در حالی مطرح شده است که مفاد مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد هیچ ارتباطی به دستورالعمل ۲۵

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

ماده ای نداشته و این مصوبه به منظور شفاف سازی اقدامات شهرداری مشهد و یکسان سازی عملکرد شهرداری تصویب شده است و علاوه بر آن اگر هیأت به مفاد این دو دستورالعمل و مصوبه بذل عنایتی داشته باشند به درستی مشخص خواهد شد که دستورالعمل ۲۵ ماده ای که بندهایی از آن توسط هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ابطال شده است توسط خود شهرداری مشهد تهیه و ابلاغ شده بود و شورای اسلامی شهر مشهد دخالتی در تهیه و ابلاغ آن نداشته و اساساً دلیل ابطال چند بند از این دستورالعمل آن بود که شهرداری جهت اتخاذ تصمیم در این موارد صلاحیت قانونی را نداشته و هر نوع اتخاذ تصمیم در صلاحیت شورای اسلامی شهر و یا کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها و ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهر سازی بوده است که در نتیجه مصوبه مطروحه فعلی دقیقاً در راستای شرح وظایف شورای اسلامی شهر مشهد تنظیم گردیده و هر جا که نیاز به اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج یا ماده صد باشد در متن مصوبه حاضر به آن اشاره شده است فلذا به هیچ عنوان تداخل وظایف نیز به وجود نیامده است. شایان ذکر است شورای اسلامی شهر به موجب بندهای ۱۶ و ۲۶ ماده ۷۶ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ موظفند میزان عوارض و بهای خدمات شهرداریها را تعیین و ابلاغ نمایند که تبصره ۴۵ مصوبه شماره ۳/۹۱/۶۰۱۴ ش - ۱۳۹۱/۱۲/۲۳ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس دقیقاً در خصوص همین موضوع تهیه و تصویب گردیده است.

ب) اما در پاسخ به ایرادات مطروحه در مفاد دادخواست تقدیمی به صورت بند به بند معروض است:

۱- شاکی در بند یک دادخواست مدعی شده است تبصره ۲ ذیل ماده یک دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی عوارضی را وضع نموده و بر خلاف قانون این عوارض را عطف بماسبق نموده است که در پاسخ به عرض می رساند این ادعا به هیچ عنوان صحیح ندارد چرا که به موجب ماده یک دفترچه موصوف، به هیچ عنوان عوارض جدیدی وضع نگردیده و چون قانونگذار در متن تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی میزان عوارض ناشی از تمدید

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوِيَ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

پروانه های ساختمانی را مشخص نموده است از این رو در متن مصوبه دقیقاً به قانون مربوطه اشاره شده و اعلام گردیده شهرداری حق خواهد داشت عوارض موضوع تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی را طبق مقررات از مالکین مطالبه نماید و پر واضح است که چون اخذ عوارض موضوع این قانون دارای شرایط خاص خود می باشد شهرداری نیز در صورت تحقق شرایط قانونی حق مطالبه این عوارض را خواهد داشت بنابراین به دلیل اینکه قانون نوسازی قبل از سال ۱۳۹۰ نیز وجود داشته است موضوع عطف بماسبق شدن نیز مصداق نخواهد داشت.

۲- شاکی در بند دوم دادخواست برداشت اشتباهی از تبصره ۴ و ۵ ماده ۱۴ دفترچه داشته و با این مقدمه که اعطای طبق مازاد حسب مورد صرفاً در صلاحیت کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهر سازی و کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها خواهد بود و شهرداری رأساً حق اعطای طبق مازاد را ندارد! این گونه نتیجه گیری نموده اند که تبصره های ۴ و ۵ ذیل ماده ۱۴ دفترچه خارج از حدود اختیارات شورای شهر خواهد بود. اما نامبرده اطلاع ندارند که در طرح تفصیلی شهر مشهد که مصوب کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهر سازی می باشد صراحتاً به شهرداری مشهد اجازه داده شده در صورت حصول شرایط خاصی تا دو برابر تراکم مجاز ساختمانی طبقه مازاد اعطا و پروانه صادر نماید که در این مورد نظر هیأت را به بند ۵-۲-۱-۴ دفترچه طرح تفصیلی جلب می نمایم، نتیجتاً مقدمه اعلامی از ناحیه شاکی صحیح نبوده و در صورت حصول شرایط مقرر در طرح تفصیلی شهرداری حق صدور پروانه برای طبقات مازاد را خواهد داشت و این امر به هیچ عنوان تداخل در شرح وظایف کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی یا ماده صد قانون شهرداریها نمی باشد.

از طرفی دیگر چنان که بیان شد اخذ هر گونه حقوق توسط شهرداریها منوط به تصویب آن در شورای اسلامی شهرها خواهد بود که شورای اسلامی شهر مشهد نیز در راستای بندهای ۱۶ و ۲۶ ماده ۷۶ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور بابت این نوع طبقات عوارض مشخصی را وضع نموده است و چنان که ملاحظه

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

می فرماید این اقدام شورای اسلامی شهر مشهد دقیقاً مطابق قانون بوده و هیچ تخطی از مقررات نگرفته است. شایان ذکر است در مواردی که شهروندی به شهرداری مراجعه نموده و تقاضای پروانه ساختمانی برای طبقات مازاد بر تراکم را داشته باشد و شهرداری نیز براساس دفترچه طرح تفصیلی حق صدور پروانه داشته باشد این قسمت از مصوبه قابلیت اعمال را خواهد داشت ولیکن اگر فردی بدون اخذ مجوز از شهرداری اقدام به احداث طبقه مازاد نماید عمل وی تخلف محسوب و رسیدگی به آن در صلاحیت کمیسیون ماده صد خواهد بود و حالتی که فرد احداث بنا نموده و دارای تخلف ساختمانی باشد موضوعاً از حدود مفاد این بند از دفترچه خارج خواهد بود به عبارت دیگر مصوبه شورای اسلامی شهر در حالتی که فرد هنوز احداث بنا ننموده و تقاضای صدور پروانه دارد حاکمیت خواهد داشت و بدین لحاظ نیز در متن صراحتاً از لفظ صدور پروانه استفاده شده است حال آن که در حالتی که فرد تخلف داشته باشد موضوع صدور پروانه موضوعیت نداشته و صدور پایانکار مطرح خواهد بود که متأسفانه شاکی به این مهم توجهی نداشته اند و با همین تصویر اشتباه اقدام به نتیجه گیری کرده اند که صحیح نیست، همین طور اگر فردی تقاضای مطالبه طبقه مازاد داشته اما این تقاضا با شرایط مقرر در طرح تفصیلی مطابقت نداشته باشد و صدور پروانه از حدود اختیارات شهرداری خارج باشد در این حالت نیز شهرداری به هیچ عنوان اقدام به صدور پروانه ساخت نمی نماید و صدور پروانه منوط به اخذ مجوز کمیسیون ماده پنج خواهد بود.

علاوه بر آن شاکی بیان نموده اند به موجب تبصره ذیل ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی نحوه و موضوع عوارض، مبنای تعیین عوارض توسط شورای اسلامی شهر الزاماً بایست ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات مستقیم باشد و شورای اسلامی شهر حق تعیین هیچ نوع عوارضی غیر از ارزش معاملاتی املاک را نخواهد داشت که در این خصوص نیز معروض می دارد تبصره ذیل ماده ۱۵ آیین نامه صراحتاً اعلام نموده در مواردی که شورای اسلامی شهر بر دارایی اشخاص وضع عوارض می نماید ارزش معاملاتی باید ملاک عمل قرار گیرد و به جهت اینکه اختیار تعیین عوارض بر درآمد اشخاص در ماده ۸۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور به شوراهای اسلامی تفویض گردیده از این رو یقیناً تبصره ذیل ماده ۱۵ آیین نامه نیز به اختیارات ماده ۸۰ قانون تشکیلات،

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور اختصاص داشته و ارتباطی به اختیارات موضوع بندهای ۱۶ و ۲۶ ماده ۷۶ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور ندارد که بذل عنایت هیأت را به این مهم استدعا دارد. ضمناً ادعای شاکی مبنی بر اینکه در تمام شهر به ازای هر مترمربع مبلغ ۲۰/۵۰۰/۰۰۰ ریال عوارض ملاک عمل قرار گرفته است نیز صحیح نبوده و این اعداد در هر خیابان و هر منطقه از شهر بسته به شرایط که دارند متفاوت می باشد. ۳- شاکی پرونده در بند سه اعلام داشته اند به موجب ماده ۱۵ دفترچه، مجوز اخذ عوارض حذف پارکینگ به شهرداری مشهد اعطا شده است و چون مصوبات سایر شهرها در خصوص حذف پارکینگ ابطال شده است بنابراین شورای اسلامی شهر مشهد نیز حق تصویب چنین مصوبه ای را نداشته است که در این خصوص به استحضار می رساند بند ۱۵ دفترچه در خصوص حذف پارکینگ نیست بلکه در خصوص عدم تأمین پارکینگ است، به عبارت دیگر عوارض عدم تأمین با عوارض حذف پارکینگ متفاوت بوده و شاکی توجه نداشته اند که وضع عوارض عدم تأمین پارکینگ موضوع ماده ۱۵ دفترچه هیچ ارتباطی به مصوبات ابطالی سایر شهرها ندارد و در مواردی که مصوبات برخی از شوراها ابطال شده قانوناً امکان تأمین پارکینگ وجود داشته است اما شهرداری عوارضی را بابت کسری پارکینگ دریافت می کرده است که این نوع مصوبات خارج از حیطه اختیاراتشان بوده است حال آن که در مصوبه حاضر شورای اسلامی شهر مشهد به هیچ عنوان این موضوع مطرح نیست بلکه چون بر اساس مصوبات وزارت کشور و همین طور مراجع ذیصلاح از قبیل کمیسیون ماده پنج در برخی از املاک که مثلاً در بر بزرگراه ها و یا میدانی اصلی شهر قرار دارند به دلیل مشکلات ترافیکی و خطرات جانی به هیچ عنوان مالک اجازه احداث درب ماشین رو و تأمین پارکینگ را نخواهد داشت اما عدم تأمین پارکینگ به مفهوم عدم نیاز به پارکینگ نخواهد بود و می باید پارکینگ مورد نیاز را در مکان دیگری تعبیه نموده از این رو بر مبنای مصوبه شورای اسلامی شهر در این موارد عوارض مربوط از مالک اخذ می شود و کلیه وجوه دریافتی صرفاً در جهت خرید زمین و احداث پارکینگ هزینه خواهد شد که نتیجتاً ملاحظه می نمایید این بند از مصوبه هیچ ارتباطی به اخذ عوارض حذف پارکینگ نداشته و صرفاً در مورد عدم تأمین

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

پارکینگ مصداق خواهد داشت.

۴- شاکی در بند ۴ بیان نموده اند شهرداری بابت پیش آمدگی در معابر عوارض مضاعف دریافت می نماید و اخذ عوارض مضاعف موافق قوانین نخواهد بود. این ادعا در حالی مطرح شده است که نامبرده توجه ندارد اساساً بین فردی که در داخل ملک خود و بر روی عرصه ملکی خویش پیشروی طولی می نماید و فردی که در معبر عمومی احداث بنا می کند تفاوت زیادی وجود دارد و چون فردی که بر روی ملک خود احداث بنا می کند به هیچ عنوان به عرصه ملکی شخص ثالث تجاوز نکرده است در این حالت صرفاً حقوق پیشروی طولی را پرداخت می کند اما فردی که در معبر عمومی متعلق به شهرداری پیش روی طولی نموده و عملاً بر روی عرصه متعلق به شهرداری احداث بنا می نماید می باید به همین لحاظ حقوق مستقلی را پرداخت می نماید که شورای اسلامی شهر صرفاً در خصوص این نوع افراد حقوق مستقلی را به شرح ماده ۱۶ دفترچه تعیین کرده است که مطالبه این حقوق از مصادیق حقوق مضاعف تلقی نخواهد شد و صراحتاً در این بند اشاره شده در صورت پیشروی طولی بر روی معابر عمومی این حقوق اخذ خواهد شد. ضمناً ماده ۲۱ دفترچه ارتباطی به پیش آمدگی ندارد و اشتباهاً اعلام نموده اند.

۵- شاکی در بند ۵ دادخواست تقدیمی نسبت به ماده ۲۲ دفترچه ضوابط درآمدی اعتراض نموده و بیان داشته است به موجب این ماده شهرداری حقوق تغییر کاربری دریافت می نماید حال آن که این ماده هیچ ارتباطی به تغییر کاربری نداشته و صرفاً در مورد عوارض ناشی از عدم امکان تأمین پارکینگ است که قبلاً در این مورد توضیحات لازم ارائه شد.

۶- شاکی مدعی است که شهرداری به موجب ماده ۲۴ و ۲۵ دفترچه درآمدی، مبنای تعیین جرایم تخلفات ساختمانی را P' قرار داده است، حال آنکه این ادعا نیز ناشی از عدم دقت ایشان نسبت به مفاد دفترچه می باشد و مبنای محاسبه تخلفات ساختمانی همان مقررات ماده صد خواهد بود که انتخاب آن در صلاحیت کمیسیون مربوطه است، اما اگر فردی مرتکب تخلف ساختمانی شود و کمیسیون رأی به جریمه بدهد در این صورت مطابق آراء متعدد



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری شهرداری حق دارد حقوق ناشی از احداث بنا را دریافت نماید که در این بندهای دفترچه صرفاً بهای خدمات ناشی از تخلف ساختمانی تعیین گردیده و به هیچ عنوان ارتباطی به جرائم موضوع کمیسیون ماده صد ندارد، اما در مورد اینکه شورای شهر برای مطالبه عوارض حق ندارد معیاری غیر از ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات مستقیم تعیین نماید معروض می دارد در هیچ قانونی اعلام نگردیده که شورای اسلامی شهر چنین اختیاری را نداشته باشد بلکه به موجب بند ۱۶ و ۲۶ ماده ۷۶ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور این اختیار برای شورای اسلامی شهر وجود خواهد داشت و در ماده ۶۲ قانون برنامه پنجم نیز تصریح گردیده شوراهای اسلامی بر خلاف قانون حق وضع مصوبات ندارند که مصوبه حاضر دقیقاً در راستای قانون تصویب شده است.

۷- شاکی موصوف در بند ۷ اعلام داشته به موجب بندهای ۳۰ و ۳۱ و ۳۵ و ۳۶ دفترچه، شهرداری حقوق تغییر کاربری دریافت می نماید و این در حالیست که بندهای ۳۰ و ۳۱ هیچ ارتباطی به تغییر کاربری ندارد ولیکن در مورد بندهای ۳۵ و ۳۶ هیأت تصدیق خواهند کرد که نتیجه افزایش تراکم املاک این است که مثلاً اگر مالکی قبل از افزایش تراکم دارای مجوز دو طبقه ساختمانی بوده و اینک سه طبقه مجوز بگیرد فی الواقع شهرداری باید به جای دو خانوار به سه خانوار خدمات رسانی نماید که هزینه های مضاعف برای شهرداری در پی خواهد داشت و همین طور شرح و میزان خدمات رسانی شهرداری برای ملک مسکونی و ملک تجارتي یکسان نخواهد بود که در نتیجه شهرداری حق مطالبه بهای این نوع خدمات را خواهد داشت و شورای شهر نیز به موجب بند ۲۶ ماده ۷۶ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور حقوق تصوب بهای خدمات موصوف را داراست که بر همین اساس نیز حقوق مقرر قانونی برای شهرداری تعریف شده است و از این لحاظ نیز ایراد مطروحه جایگاهی نخواهد داشت.

۸- شاکی مذکور به موجب بند ۸ دادخواست به مواد ۳۷ و ۳۸ دفترچه معترض شده و هر آنچه که خود برداشت نموده را به عنوان مفاد دفترچه بیان کرده است حال آن که مفاد این بند از دفترچه با برداشت شخصی شاکی تعارض



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

داونامه

صد در صدی دارد با این توضیح که در تبصره چهارده ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها مقرر گردیده در صورت تقاضای مالک برای استفاده از مزایای ورود به محدوده شهری، می باید علاوه بر تأمین اراضی مورد نیاز جهت تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی و آماده سازی زمین، معادل بیست درصد از خالص زمین را نیز به شهرداریها واگذار نمایند و با عنایت به اینکه خدمات عمومی دقیقاً در طرح جامع و تفصیلی شهرها دارای مصادیق خاص خود می باشد و از طرفی تفکیک اراضی بر مبنای ضوابط طرحهای جامع و تفصیلی یکی از مهمترین مصادیق استفاده از مزایای ورود به محدوده خدمات شهری خواهد به همین دلیل نیز در تبصره ۳ ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها به موضوع تأمین اراضی مورد نیاز جهت فضاهای خدماتی اشاره شده است. اگر شهرداری حقوق مزایای ورود به محدوده را مستقل از میزان زمین موضوع تبصره ۳ و ۴ ماده ۱۰۱ اصلاحی دریافت نماید و هر کدام را به صورت مجزا محاسبه نماید در این صورت درصد قابل توجهی از زمین مالک باید به شهرداری واگذار شود به عبارت دیگر سرانه های طرح جامع و تفصیلی شهر در خصوص محاسبه تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی به علاوه ۲۰ درصدی خالص موضوع تبصره ۴ ماده واحده بالغ بر ۵۶ درصد خواهد بود و از طرفی اگر مالک، همین زمین را نیز تفکیک نماید بر اساس گفته خود شاکی باید ۴۳ درصد ملک را به شهرداری واگذار نماید که جمعاً ۹۹ درصد خواهد بود که به هیچ عنوان با عدالت سازگاری نخواهد داشت لذا شورای اسلامی شهر مشهد مقدس در جهت جلوگیری از ورود زیان بیشتر به مالکین اقدام به تصویب این ماده از دفترچه درآمدی نموده و مقرر شده شهرداری جهت مزایای ورود به محدوده و انجام عملیات تفکیک حداکثر ۴۳/۷۵ درصد از زمین را دریافت و مجوز تفکیک را صادر نماید بنابراین ملاحظه می فرمایید نه تنها در حق مالکین اجحافی صورت نگرفته بلکه این مصوبه به نفع مردم بوده و نهایت مساعدت را در حق مردم اعمال نموده است که بذل عنایت ویژه هیأت محترم به این مهم را استدعا دارد.

۹- در خصوص اشاره شاکی به مواد ۴۱۰ و ۴۱۱ دفترچه معروض می دارد در ماده ۴۰ این دفترچه مقرر شده اگر

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

مالکی که دارای زمینی زراعی بوده و ملک وی داخل محدوده خدماتی شهر شده باشد و بر اساس ضابطه طرح تفصیلی، کل این ملک به عنوان معبر در نظر گرفته شده باشد در این فرض دو حالت متصور است، یا مالک تقاضا خواهد نمود که کل ملکش بر اساس همان کاربری زراعی ارزیابی شود که در این حالت شهرداری کل ملک را با کاربری زراعی اولیه ارزیابی نموده و معوض آن را پرداخت می نماید اما حالت دیگر این است که مالک تقاضا کند ملک وی بر اساس ضوابط شهرداری ارزیابی شود که مصوبه شورای اسلامی شهر در این جهت تصویب شده است و چون تبدیل ملک به معبر به معنای تلف ملک خواهد بود و ارزیابی ملک بر اساس معبر امکان پذیر نیست از این لحاظ به شهرداری اجازه داده شده کل ملک واقع شده در معبر را مشروط به کسر حق السهم مزایای ورود به محدوده بر اساس کاربری کم مسکونی ارزیابی و معوض ملک را به ملک پرداخت نماید به عبارت دیگر اگر ملک وی معبر نمی بود و دارای کاربری کم مسکونی بود باز هم رعایت سهم شهرداری امری بلا منازع بود فلذا این ماده از دفترچه در جهت ارائه تسهیلات بیشتر به این نوع مالکین در نظر گرفته شده و شاکی با طرح این نوع ایرادات عملاً به ضرر مردم اقدام می کند.

اما در ماده ۴۱ باز هم سعی شده از ورود هر گونه احجاف در حق مردم جلوگیری شود با این توضیح که چون تبصره چهار ماده واحده به صورت کلی مالکان را متعهد به رعایت اراضی مورد نیاز جهت تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی نموده است و سقفی برای این تعهدات در نظر گرفته نشده است از این رو ممکن است مثلاً ۷۰ درصد زمین شهروندی در مسیر معبر قرار گیرد اما در مقابل ملک مجاور آن به هیچ عنوان معبری نداشته باشد و اگر قائل به این امر باشیم که این فرد ۷۰ درصد ملاک خویش را مجاناً به عنوان معبر رعایت نماید اما مالک مجاور صد درصد ملک خود را در تصرف خویش داشته باشد در این حالت این نوع اقدام شهرداری از مصادیق بارز احجاف در حق افراد خواهد بود که نتیجتاً شورای اسلامی شهر مشهد مقدس بر مبنای مصوبه حاضر و بر اساس سرانه های طرح جامع

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

جهت تعهدات مالکین حداکثر سقفی ۴۳/۷۵ درصد را مشخص و شهرداری را مکلف نموده تا اگر مازاد بر سقف ۴۳/۷۵ درصد از ملک اشخاص در مسیر طرح شهری قرار داشته باشد معوض آن را به مالک پرداخت نماید و بدین طریق موجبات عدالت اجتماعی که منطبق بر قانون می باشد را فراهم نموده است.

۱۰- اما در خصوص ایراد موضوع بند ۱۰ دادخواست نسبت به اخذ بهای خدمات ناشی از تفکیک نیز به استحضار می رساند به جهت اینکه انجام عملیات تفکیک براساس قانون، مستلزم انجام اقدامات اداری فراوان برای شهرداری است و ارائه خدمات شهرداری در این خصوص امری ضروری خواهد بود از این رو شورای اسلامی شهر مشهد بهای خدمات ارائه شده توسط شهرداری را تعیین نموده که هیچ گونه منافاتی با قانون ندارد.

بنابراین با توجه به لایحه دفاعیه ارائه شده از محضر آن هیأت استدعا دارد در صورت امکان فرصتی جهت دفاع حضوری توسط وکیل شهرداری نیز در نظر گرفته شود تا زوایای متفاوت این دفترچه در حضور عالی جنابان بررسی شود. در پایان صدور حکم به بی حقی شاکی و رد دادخواست ایشان تقاضا می گردد.

آقای علیرضا الفت و سید واحد واحدی به شرح دادخواست تقدیمی ابطال مواد ۳۷ تا ۴۴ دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی مصوب سال ۱۳۹۲ شورای اسلامی شهر مشهد در خصوص وضع عوارض حذف و یا کسری پارکینگ را تقاضا کرده اند.

متعاقباً در پاسخ به اخطار رفع نقص ثبت شده به شماره ۱۷۶۵-۱۳۹۵/۱۱/۶ با انصراف از تقاضای ابطال مواد ۳۹، ۴۰، ۴۱، ۴۲ و ۴۳ صرفاً ابطال مواد ۳۷، ۳۸ و ۴۴ دفترچه مزبور را با استناد به ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری تقاضا کرده و چنین اعلام داشته اند که در تصویب مواد ۳۷ و ۳۸ مفاد آراء هیأت عمومی به شماره های ۱۰۲۴-۱۳۹۴/۱۰/۲۲، ۴۲۶-۱۳۹۵/۷/۶ و ۱۹۵۸-۱۳۹۳/۱۲/۱۱ هیأت عمومی رعایت نشده است.

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

همچنین ماده ۴۴ تعرفه مذکور نیز مغایر آراء شماره ۹۶۴-۱۳۸۶/۹/۱۱، ۲۱۸-۱۳۸۷/۴/۹، ۳۹۳-

۱۳۸۹/۹/۲۹، ۴۵۹-۱۳۸۹/۱۱/۲۰ و ۴۹۲-۱۳۸۹/۱۱/۱۴ هیأت عمومی می باشد.

از نماینده شورای اسلامی شهر مشهد خواسته شد نماینده خود را به جلسه هیأت عمومی معرفی کنند. علیرغم دعوت از نماینده شورای اسلامی شهر مشهد برای شرکت در جلسه و ادای توضیحات نماینده ای از سوی شورا در جلسه هیأت عمومی حضور نیافتند.

متن قسمتهای مورد اعتراض از دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی مصوب شورای اسلامی شهر مشهد به قرار زیر است:

" ماده ۱- اعتبار پروانه های ساختمانی صادره از تاریخ ۱۳۹۱/۱/۱ به بعد دائمی است و پروانه قابل ابطال نمی باشد و دوره ساخت ساختمان از تاریخ صدور پروانه به شرح جدول زیر بوده که متقاضی باید در طول این دوره، نسبت به اتمام سفتکاری ساختمان اقدام نماید، در غیر این صورت پس از مهلت مقرر در جدول زیر از کل زیر بناهای مشمول عوارض نوسازی که در پروانه ساختمانی درج شده، عوارض نوسازی سالانه مندرج در تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری دریافت گردد:

| ردیف | زیربنای پروانه | مدت زمان دوره ساخت |
|------|-------------------------------|--------------------|
| ۱ | تا ۱۰۰۰ مترمربع | ۵ سال |
| ۲ | بیشتر از ۱۰۰۰ تا ۳۰۰۰ مترمربع | ۶ سال |
| ۳ | بیشتر از ۳۰۰۰ مترمربع | ۷ سال |

تبصره ۲- شرایط فوق الذکر با نظر شهرداری مشهد برای پروانه های صادره قبل از سال ۱۳۹۰ نیز قابل تعمیم خواهد بود.

فصل دوم: عوارض و بهای خدمات صدور پروانه ساختمانی مسکونی

ماده ۱۴- برای متقاضیان بر حسب شرایط و ضوابط و تقاضای آنها، عوارض صدور پروانه ساختمانی تراکم خالص

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

مسکونی به شرح زیر محاسبه می گردد:

(p) قیمت منطقه ای × یکی از ضرایب جدول زیر بسته به حوزه درآمدی و میزان تراکم × مساحت تراکم خالص مسکونی = عوارض

| ضریب تراکم بر حسب حوزه درآمدی | | | | | مقدار تراکم | ردیف |
|-------------------------------|----|------|------|------|----------------------------|------|
| یک | دو | سه | چهار | پنج | | |
| ۵/۵ | ۵ | ۴/۵ | ۴ | ۳/۵ | تا تراکم ۱۰۰٪ (تراکم پایه) | ۱ |
| ۱۱ | ۱۰ | ۹ | ۸ | ۷ | مازاد ۱۰۰٪ تا ۱۲۰٪ | ۲ |
| ۱۶/۵ | ۱۵ | ۱۳/۵ | ۱۲ | ۱۰/۵ | مازاد ۱۲۰٪ تا ۱۸۰٪ | ۳ |
| ۲۲ | ۲۰ | ۱۸ | ۱۶ | ۱۴ | مازاد ۱۸۰٪ تا ۲۴۰٪ | ۴ |
| ۳۳ | ۳۰ | ۲۷ | ۲۴ | ۲۱ | مازاد ۲۴۰٪ تا ۴۰۰٪ | ۵ |
| ۳۸/۵ | ۳۵ | ۳۱/۵ | ۲۸ | ۲۴/۵ | مازاد ۴۰۰٪ تا ۶۰۰٪ | ۶ |
| ۴۴ | ۴۰ | ۳۶ | ۳۲ | ۲۸ | مازاد بر ۶۰۰٪ | ۷ |

تبصره ۴- بهای خدمات ساختمانی صدور پروانه ساخت برای تراکم های مازاد از جمله طبقه اضافی و پیشروی طولی بر اساس ضرایب p مندرج در جدول زیر محاسبه و دریافت می گردد و دریافت مبالغ دیگری تحت هر عنوان از جمله عوارض زیربنای مسکونی از این موارد ممنوع است:

| حوزه درآمدی | یک | دو | سه | چهار و پنج |
|-------------|-----|-----|-----|------------|
| ضریب p | ۳۳٪ | ۳۰٪ | ۲۰٪ | ۱۰٪ |

تبصره ۵- اصلاح مبالغ p فعلی (مورد استفاده در مواد ۱۴ ، ۲۴ ، ۴۸) برای هر سال یکبار مجاز بوده و بررسی و تصمیم گیری نسبت به p پیشنهادی شهرداری در صورتی انجام خواهد شد که شهرداری مشهد موظف است p پیشنهادی هر سال را در سه ماهه چهارم سال قبل به شورای اسلامی شهر مشهد تقدیم نموده و p مصوب جدید از زمانی که شورای اسلامی شهر مشهد در همان مصوبه تعیین خواهد نمود، در سیستم یکپارچه شهرسازی قابل اعمال خواهد بود. بدیهی است از زمان اعمال p جدید در سیستم یکپارچه شهرسازی نیز محاسبات انجام شده برای املاک مودیان با p قبلی توسط سیستم یکپارچه شهرسازی که نهایتاً منجر به صدور فاکتور محاسبات شهرسازی و درآمد یا فیش نقدی شده باشد؛ برای تسویه حساب با شهرداری مشهد به مدت یک ماه معتبر بوده و پس از آن مشمول p جدید خواهند بود.

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

ماده ۱۵- برای املاک با بهره برداری مسکونی که مشمول موارد هفت گانه عدم تأمین پارکینگ باشند، عوارض عدم تأمین پارکینگ در تراکم های کم، متوسط و زیاد به ازای هر مترمربع پارکینگ مورد نیاز به ترتیب ۱۰P، ۳۵P و ۴۰P محاسبه و دریافت گردد. بدیهی است این نحوه محاسبه صرفاً برای واحدهای مسکونی مجاز ملک (وفق ضوابط طرح تفصیلی) اعمال خواهد شد.

ماده ۱۶- به ازای هر متر مربع هر نوع پیش آمدگی در معابر عمومی که مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و هادی احداث شود، علاوه بر عوارض زیربنای مسکونی پایه (موضوع ردیف ۱ جدول ماده ۱۴)، ۲۰P به عنوان عوارض پیش آمدگی محاسبه و دریافت گردد.

ماده ۲۰- برای هر گونه افزایش تراکم با سایر بهره برداری ها (شامل گروه های انتفاعی ۲ و نیمه انتفاعی مندرج در ماده ۳۳) در پروانه، نسبت به تراکم مجاز قبلی ملک با همان بهره برداری (فارغ از کاربری مجاز ملک)، به ازای هر مترمربع تراکم مازاد، علاوه بر دریافت بهای خدمات ساختمانی برابر جدول تبصره ۴ ماده ۱۴، حقوق انتفاع آن تراکمها در املاک با کاربری مجاز همان بهره برداری مطابق تعرفه تعیین شده در ماده ۳۵ و برای املاک با سایر کاربری ها به ماخذ ۲ برابر تعرفه تعیین شده در ماده ۳۵ محاسبه و دریافت گردد.

ماده ۲۱- عوارض صدور پروانه ساختمان در حریم شهر در حد ضابطه مجاز برای واحدهای صنعتی و حرف وابسته به کشاورزی ۳۰P و خانه باغ ۶۰P به ازای هر مترمربع زیربنا محاسبه گردد.
تبصره - عوارض صدور مجوز دیوارکشی در حریم شهر معادل ۱۵۰/۰۰۰ ریال و در داخل محدوده ۳۰/۰۰۰ ریال به ازای هر متر طول دیوار می باشد.

ماده ۲۲- برای املاک با کاربری تجاری و نیز سایر کاربری ها (به جز مسکونی) در حد ضابطه مجاز که به لحاظ ضوابط شهرسازی اجازه تأمین پارکینگ ندارند، عوارض عدم تأمین پارکینگ به ازای هر مترمربع پارکینگ مورد نیاز



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

به ترتیب برای املاک تجاری ۵۰p و برای سایر کاربری ها ۴۰p محاسبه و دریافت گردد.

فصل ۴: بهای خدمات تخلفات ساختمانی احداث شده

ماده ۲۴- بهای خدمات تخلفات ساختمانی خلاف ضابطه با یکی از بهره برداری های گروه های مبنا نیمه انتفاعی و غیر انتفاعی (مندرج در ماده ۳۳) مزاد بر تراکم مجاز ملک (فارغ از کاربری مجاز ملک)، احداثی از ۱۳۹۱/۱/۱ به بعد (که مساحت خلاف ضابطه های آن بر اساس طرح تفصیلی ملاک عمل شهرداری در سال وقوع تخلف تعیین شده با لحاظ حداقل تراکم مجاز پایه ۱۰۰٪ برای هر پلاک) بر اساس درصدهایی از (p) زمان پرداخت در حوزه های درآمدی پنج گانه به شرح زیر دریافت گردد:

| حوزه درآمدی | ۱ | ۲ | ۳ | ۴ و ۵ |
|-------------|-------|-----|-----|-------|
| ضریب p | ۳۶,۳٪ | ۳۳٪ | ۲۲٪ | ۱۱٪ |

ماده ۲۵- بهای خدمات تخلفات ساختمانی خلاف ضابطه با یکی از بهره برداری های گروه های مبنا نیمه انتفاعی و غیر انتفاعی (مندرج در ماده ۳۳) مزاد بر تراکم مجاز ملک (فارغ از کاربری مجاز ملک)، احداثی از ابتدای سال ۱۳۸۶ تا پایان سال ۱۳۹۰ (که مساحت خلاف ضابطه های آن بر اساس طرح تفصیلی ملاک عمل شهرداری در سال وقوع تخلف تعیین شده با لحاظ حداقل تراکم مجاز پایه ۱۰۰٪ برای هر پلاک) بر اساس ضرائبی از قیمت منطقه ای (P) زمان پرداخت در حوزه های درآمدی پنج گانه به شرح زیر دریافت گردد:

| حوزه درآمدی | ۱ | ۲ | ۳ | ۴ و ۵ |
|-------------|----|----|----|-------|
| ضریب p | ۴۵ | ۳۵ | ۲۵ | ۲۰ |

توضیح اینکه بهای خدمات یاد شده صرفاً برای ساخت و سازهای مسکونی و برای پیشروی طولی در طبقات مجاز برابر ضوابط شهرسازی و حداکثر تا سقف ده درصد سطح اشغال مجاز هر طبقه با یکی از بهره برداری های مبنا نیمه انتفاعی و غیر انتفاعی (مندرج در ماده ۳۳) می باشد. برای پیشروی های طولی بیشتر یا طبقات مزاد بر ضابطه شهرسازی و سایر خلاف ضابطه با یکی از بهره برداری های گروه مذکور، با ۲۰٪ افزایش نسبت به ضرائب جدول

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

فوق محاسبه خواهد شد.

ماده ۳۰- در صورت تقاضای مودی مبنی بر صدور مجوز تفکیک اعیانی برای یک دربند تجاری دارای مجوز در املاک با کاربری غیرتجاری و تبدیل آن به یک واحد تجاری، بهای خدمات آن به ازای هر مترمربع تجاری تفکیک شده، در معابر ۱۲ تا ۲۰ متر معادل ۱۵P و در سایر معابر ۳۰P محاسبه و دریافت گردد. در افزایش های بعدی واحدهای تجاری در همان واحد قبلی، واحد بزرگ تر معاف و بابت سایر واحدهای جدا شده به ماخذ فوق حقوق مرتبط دریافت شود.

ماده ۳۱- جریمه عدم تامین پارکینگ مورد نیاز در هر کاربری (که مساحت آن بر اساس ضابطه ملاک عمل شهرداری در سال وقوع تخلف تعیین می شود) به ازای هر مترمربع پارکینگ مورد نیاز تامین نشده؛ به موجب رای کمیسیون ماده صد و بر اساس ۱K تا ۲K تعیین می شود و k ملاک عمل برای تعیین جریمه حداقل و حداکثر کسری پارکینگ برای بهره برداری مسکونی در حوزه ۱ درآمدی معادل ۷۰P، در حوزه های ۲ و ۳ درآمدی معادل ۶۰P، در حوزه های ۴ و ۵ درآمدی معادل ۴۰P بوده و برای کاربری تجاری معادل ۱۰۰P و برای سایر کاربری ها معادل ۸۰P می باشد که در تمام آنها باید از قیمت منطقه ای (P) زمان وقوع تخلف استفاده شود.

ماده ۳۵- بهای خدمات تغییر کاربری ها (موضوع مواد ۳۱ تا ۳۴ این فصل) به شرح زیر محاسبه و دریافت گردد:

$$\text{بهای خدمات هر مترمربع تغییر کاربری اعیان املاک} = ۳۰\% \times (\text{ضریب کاربری قدیم} - \text{ضریب کاربری جدید}) \times p$$

تبصره ۱- در صورتی که تغییر کاربری از هر کاربری پایین تر به کاربری انتفاعی گروه ۱ به صورت موردی باشد، حقوق تغییر کاربری به ماخذ ۱۸۰P به ازای هر مترمربع اعیان با اعمال ضریب طبقات تجاری (مشروح در تبصره ۱ ماده ۱۷) محاسبه خواهد شد و برای املاک دارای اسناد موقوفه اداره اوقاف و آستان قدس رضوی، با ۳۰٪ تخفیف محاسبه و دریافت گردد.

تبصره ۱ اصلاحی ماده ۲۵ دفترچه مورد اعتراض:



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

جناب آقای مرتضوی

شهردار محترم مشهد مقدس

موضوع: اصلاح تبصره ۱ ماده ۳۵ دفترچه ضوابط محاسبات درآمدی (پیوست مصوبه ۳/۶۰۱۴/ش-۱۳۹۱/۱۲/۲۲)

سلام علیکم

با احترام لایحه شماره ۱۳۹۳/۲/۷-۲۱/۱۷۰۳۲ شهرداری مشهد مقدس در زمینه اصلاح تبصره ۱ ماده ۳۵ دفترچه ضوابط محاسبات درآمدی (پیوست مصوبه ۳/۶۰۱۴/ش-۹۱۱۳/۱۲/۲۲) در جلسه علنی مورخ ۱۳۹۳/۵/۲۱ شورای اسلامی شهر مشهد مطرح شد و به شرح زیر به تصویب رسید:

در معابر با امکان صدور مجوز تجاری (گروه ۱ ماده ۳۳ دفترچه ضوابط محاسبات درآمدی)، بابت تجارتنی بر اساس ۵۰٪ قیمت سرقفلی اعلام شده توسط کارشناس رسمی دادگستری (که شامل تمامی عوامل موثر مانند ارتفاع مزاد، تامین یا کسر پارکینگ و ... می باشد) وصول شود. ضمناً هیچ گونه تخفیف و محاسبه متفاوت از نظر ماهیت سند (ملکی، موقوفه، استیجاری، و ...) قابل اعمال نیست.

بدیهی است این مصوبه با رعایت ماده ۸۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور لازم الاجراست.

ماده ۳۶- بهای خدمات افزایش تراکم ناشی از تغییر طرح های تفصیلی (کلی) به ازای هر مترمربع مزاد تراکم در حوزه ۱ درآمدی معادل 40p، در حوزه های ۲ و ۳ درآمدی معادل ۳۰ p و در حوزه های ۴ و ۵ درآمدی معادل ۲۰p می باشد و بهای خدمات افزایش تراکم ناشی از مصوبات کمیسیون ماده پنج، پروژه های مشارکتی و غیره (موردی) بر اساس ضرایب p (موضوع تبصره ۴ ماده ۱۴ یا ماده ۲۴) محاسبه و دریافت شود.

تبصره - در مواردی که به خاطر تغییر طرح های تفصیلی، ملک مشمول پرداخت بهای خدمات تغییر کاربری یا افزایش تراکم شده باشد، در صورت تقاضای مالک مبنی بر انتقال ملک با کاربری و تراکم مصوب قبلی، در صورتی



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

که خریدار رسماً تعهد نماید در ازای استفاده از انتفاع کاربری یا تراکم جدید ملک در هنگام صدور پروانه یا پایانکار ساختمانی حقوق مذکور را به نرخ روز به شهرداری بپردازد، شهرداری مشهد موظف است بر اساس کاربری و تراکم مصوب قبلی با انتقال ملک موافقت نماید.

فصل ۶: بهای خدمات ورود به محدوده و تامین سرانه خدماتی طرح جامع شهر مشهد

ماده ۳۷- در راستای اجرای اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها و مستند به تبصره ۴ ماده واحده تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها، به منظور دریافت سهم شهرداری مشهد بابت سهم مزایای ورود به محدوده، کلیه اراضی و املاک خارج از خط محدوده سال ۱۳۶۷ (سال تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها) مشمول واگذاری درصدی از عرصه در تصرف خود به شهرداری مشهد، به شرح جدول زیر خواهند بود (به استثنای مواردی که در همین مصوبه معاف شده اند):

| ردیف | مساحت عرصه در تصرف | برای مقادیر | عدم داشتن عرصه در مسیر | در صورت داشتن عرصه در مسیر |
|------|--|--------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| ۱ | اراضی و املاک تا ۵۰۰ متر مربع | کل مترآز | ۱۲ درصد | ۲۰/۷۵ |
| ۲ | اراضی و املاک بیش از ۵۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ متر مربع | بیش از ۵۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ متر مربع | ۲۰ درصد | ۲۸/۷۵ |

تبصره ۱- کلیه اراضی و املاک تا مساحت ۵۰۰ متر مربع عرصه در تصرف مودیان؛ واقع در سکونت گاه های غیر رسمی، در صورت عدم داشتن عرصه در مسیر مشمول ۱۰ درصد و در صورت داشتن عرصه در مسیر مشمول ۱۸/۷۵ درصد بابت سهم ورود به محدوده خواهند شد.

تبصره ۲- در هر حال سهم شهرداری مشهد بابت مزایای ورود به محدوده از ۴۳/۷۵ درصد نباید بیشتر شود.

تبصره ۳- کلیه اراضی و املاک خارج از خط محدوده سال ۱۳۶۷ که از شهرداری پروانه یا پایانکار یا مفاصا حساب یا هر نوع گواهی با اعلام ضابطه بر اساس طرح تفصیلی ملاک عمل (یا طرح اجرایی شهرداری) دال بر تسویه حساب بدهی شهرداری تا زمان صدور گواهی باشد، دریافت نموده اند و یا مدارک و مستنداتی مبنی بر پرداخت یا واگذاری سهم ورود به محدوده داشته باشند، از سهم شهرداری بابت مزایای ورود به محدوده معاف می باشند؛ مگر آن که در

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

آن مستندات و مدارک صادره، صراحتاً قید شده باشد که حقوق شهرداری مشهد بابت مزایای ورود به محدوده دریافت نشده و در مجوزهای بعدی اخذ خواهد شد.

تبصره ۴- باغ هایی که دارای رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری و ماده ۷ آیین نامه حفظ و گسترش فضای سبز مبنی بر عدم تایید باغ باشند نیز مشمول این مصوبه می گردد و باید سهم شهرداری مشهد بابت مزایای ورود به محدوده را برابر این مصوبه پرداخت نماید.

ماده ۳۸- در راستای اجرای اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها، به منظور دریافت سهم شهرداری مشهد بابت تامین سرانه خدماتی طرح جامع ناشی از تفکیک و افراز کلیه اراضی و املاک داخل محدوده سال ۱۳۶۷ (سال تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها) مشمول واگذاری درصدی از عرصه در تصرف خود به شهرداری مشهد؛ به شرح جدول زیر خواهند بود (به استثنای مواردی که در همین مصوبه معاف شده اند):

| ردیف | مساحت عرصه در تصرف | برای مقادیر | عدم داشتن عرصه در مسیر | در صورت داشتن عرصه در مسیر |
|------|---|---------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| ۱ | اراضی و املاک تا ۵۰۰ متر مربع | کل متراژ | ۰ | ۰ |
| ۲ | اراضی و املاک بیش از ۵۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ مترمربع | بیش از ۵۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ متر مربع | ۱۲ درصد | ۲۰/۷۵ درصد |
| ۳ | اراضی و املاک بیش از ۱۰۰۰ متر مربع تا ۳۰۰۰ مترمربع | بیش از ۱۰۰۰ مترمربع تا ۳۰۰۰ مترمربع | ۲۰ درصد | ۲۸/۷۵ درصد |
| ۴ | اراضی و املاک بیش از ۳۰۰۰ متر مربع تا ۱۵۰۰۰ مترمربع | بیش از ۳۰۰۰ متر مربع تا ۱۵۰۰۰ مترمربع | ۲۵ درصد | ۳۳/۷۵ درصد |
| ۵ | اراضی و املاک بیش از ۱۵۰۰۰ مترمربع | بیش از ۱۵۰۰۰ مترمربع | ۳۵ درصد | ۴۳/۷۵ درصد |

تبصره - کلیه اراضی و املاک داخل محدوده سال ۱۳۶۷ که از شهرداری پروانه یا پایانکار یا مفاصا حساب یا گواهی دال بر تسویه حساب بدهی شهرداری دریافت نموده اند، از سهم شهرداری بابت مزایای ورود به محدوده معاف می باشند.

ماده ۴۰- آن دسته از اراضی و املاکی که به موجب طرح های تفصیلی یا اجرایی، کل عرصه در تصرف مودیان، در مسیر طرح های شهرداری قرار داشته باشد، پس از کسر سهم مزایای ورود به محدوده یا سرانه خدماتی (چنانچه طبق مواد ۳۷ و ۳۸ مشمول واگذاری سهم شهرداری باشند)، باقیمانده مساحت عرصه با تراکم کم مسکونی مورد ارزیابی

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

وادنامه

کارشناسی قرار گرفته و خریداری شود.

ماده ۴۱- در خصوص آن دسته از اراضی و املاک واقع در مسیر طرح های شهرداری مشهد که مشمول پرداخت سهم شهرداری مشهد بابت مزایای ورود به محدوده یا تامین سرانه خدماتی طرح جامع هستند، ابتدا مساحت عرصه در مسیر از سهم شهرداری کسر شده و چنانچه پس از آن شهرداری طلبکار شود، به نسبت مساحت باقیمانده طبق مفاد ماده ۳۹ این فصل عمل شود و چنانچه مودی طلبکار شود، ضمن رعایت عرصه در مسیر باقیمانده، در قالب مصوبات شورای اسلامی شهر مشهد صرفاً با اعطای امتیاز در عرصه باقیمانده پاسخگویی شود.

فصل ۷: بهای خدمات تفکیک

ماده ۴۴- بهای خدمات تفکیک عرصه به ازای هر مترمربع از کل عرصه در تصرف مودیان، اعم از اینکه مشمول پرداخت سهم شهرداری بابت مزایای ورود به محدوده یا تامین سرانه خدماتی طرح جامع بوده یا نباشند، در املاک با کاربری تجاری معادل ۱۰P و در سایر کاربری ها معادل ۶P محاسبه و دریافت شود.

تبصره ۱- در باز تفکیک های بعدی املاک، بهای خدمات تفکیک صرفاً شامل قطعه دوم و ما بعد آن (آن هم قطعات کوچکتر) می شود.

تبصره ۲- در حوزه های ۴ و ۵ درآمدی در هر صورت حقوق شهرداری مشهد (موضوع مواد فصول ۶ و ۷)، برای عرصه های در تصرف مودیان که مساحت آنها کمتر از ۱۰۰ مترمربع بوده و مورد استفاده مسکونی قرار داشته باشند، نباید از ۱۵ میلیون ریال بیشتر شود."

در اجرای ماده ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲، پرونده در هیأت تخصصی عمران، شهرسازی و اسناد دیوان عدالت اداری مطرح شد و این هیأت در خصوص خواسته شاکیان مبنی بر ابطال تبصره ۲ ماده ۱، تبصره ۴ و ۵ ماده ۱۴، ۱۶، ۲۱، ۲۴، ۲۵، ۳۰، ۴۰، ۴۱ از دفترچه یکپارچه سازی



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

ضوابط محاسبات درآمدی مصوب سال ۱۳۹۲ شورای اسلامی شهر مشهد به موجب دادنامه شماره ۲۶۸-۱۳۹۵/۱۱/۲۷ رأی به رد شکایت شاکیان 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.

در خصوص تقاضای ابطال مواد ۱۵، ۲۰، ۲۲، ۳۱، ۳۵ و تبصره های آن و تبصره ۱ اصلاحی آن، ۳۶ و تبصره آن ۳۷ و ۳۸ و ۴۴ دفترچه مذکور، پرونده به هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ارجاع شده است. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۶/۳/۱۶ 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

الف: نظر به اینکه قانونگذار به شرح تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در خصوص رعایت پارکینگ و یا کسری آن تعیین تکلیف کرده است و متخلف بر اساس رأی کمیسیونهای مقرر در آن ماده به پرداخت جریمه محکوم می شود و هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز بیش از این به موجب آراء متعدد مصوبات شوراهای اسلامی شهرهای مختلف در زمینه وضع عوارض بر حذف یا کسر پارکینگ را ابطال کرده است، بنابراین مواد ۱۵ و ۲۲ دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی شهرداری مشهد مصوب شورای اسلامی شهر مشهد خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب تشخیص می شود و به استناد بند

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می شود.

ب: به موجب 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 براساس 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 می شود و بر اساس ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهر سازی 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 و املاک در صلاحیت شورای اسلامی شهر نمی باشد. با توجه به مراتب شورای اسلامی شهر که صلاحیتی برای تغییر کاربری اراضی ندارد. به طریق اولی نمی تواند در این خصوص مبادرت به وضع قاعده و اخذ عوارض و بهای خدمات کند، بنابراین ماده ۲۰، ماده ۳۵ و تبصره های آن، تبصره ۱ اصلاحی ماده ۳۵ و ماده ۳۶ ضوابط مورد شکایت، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر مشهد می باشد و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری ابطال می شوند.

ج: نظر به اینکه مقنن به شرح تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در خصوص تهیه آیین نامه ارزش

معاملاتی توسط شهرداری و تصویب آن توسط شورای اسلامی شهر برای اجراء در هنگام اخذ جرائم تعیین

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

تکلیف کرده است و مطابق تبصره ۵ ماده یاد شده نیز نحوه عمل کمیسیون ماده صد در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن و عدم امکان اصلاح آن تعیین شده است، بنابراین ماده ۳۱ دستور العمل مورد شکایت که ترتیب دیگری غیر از موارد یاد شده در تعیین جریمه در نظر گرفته است، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر مشهد تشخیص می شود و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می شود.

۵: نظر به مقررات ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰ و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها مصوب سال ۱۳۶۷ در خصوص تعیین تکلیف درصدی از زمین در قبال تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها و یا در قبال موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر و با توجه به اینکه هنگام ورود اراضی به محدوده شهری انجام تفکیک نیز صورت می گیرد و شورای اسلامی شهر مشهد در تصویب ماده ۳۷ دستورالعمل با رعایت مقررات فوق الذکر حداکثر به میزان ۴۳/۷۵ درصد از زمین را بابت سهم مزایای ورود به محدوده با رعایت شرایط مربوط تعیین کرده است، بنابراین ماده ۳۷ خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر مشهد نیست.

۶: نظر به اینکه ماده ۳۸ دستورالعمل مورد شکایت در راستای اجرای ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۹۰ و به منظور ایجاد هماهنگی برای مناطق شهرداری و همچنین انجام وظیفه مقرر در بند ۹ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه

اصلاحات بعدی به تصویب رسیده است، بنابراین مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر مشهد نمی باشد.

و: با توجه به اینکه در قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۹۰ در خصوص کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری در هنگام تقاضای تفکیک تعیین تکلیف شده است و تغییر کاربری نیز از اختیارات کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهر سازی و معماری است و شورای اسلامی در این خصوص فاقد صلاحیت می باشد، بنابراین ماده ۴۴ دستورالعمل مورد شکایت از جهات یاد شده مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب می باشد و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری ابطال می شود.

با اعمال ماده ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری و عطف اثر رأی هیأت عمومی به تاریخ تصویب دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی در مواردی که منجر به ابطال شده است، موافقت نشد.

محمد کاظم بهرامی

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری