



# گزارش کارشناسی

## پرونده‌های دیوان عدالت اداری

در خصوص:

بخشی از مواد (۳۷) و (۳۸) دفترچه بهای خدمات  
یکپارچه‌سازی ضوابط محاسبات در آمدی شهرداری مشهد  
در سال ۱۳۹۲ موضوع مصوبه شماره ۱/۱۶۶۴۶۰ مورخ  
۱۳۹۱/۱۲/۲۰ و اصلاحیه آن به شماره  
۱۳۹۵/۱۱/۱۴/ش مورخ ۴/۹۵/۲۰۲۸۱

کد گزارش: ۹۷۰۲۰۱۷

تاریخ انتشار: ۱۳۹۷/۰۲/۱۹

پژوهشکده شورای نخبگان

شناسنامه گزارش

# گزارش کارشناسی پرونده‌های دیوان عدالت اداری

موضوع:

بخشی از مواد (۳۷) و (۳۸) دفترچه بهای خدمات  
یکپارچه‌سازی ضوابط محاسبات درآمدی شهرداری مشهد در  
سال ۱۳۹۲ موضوع مصوبه شماره ۱/۱۶۶۴۶۰ مورخ  
۱۳۹۱/۱۲/۲۰ و اصلاحیه آن به شماره ۲۰۲۸۱/۴/۹۵/ش  
مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۴

تهیه و تنظیم:

محمدعلی فراهانی

نظارت:

سیدمجتبی حسینی‌پور

پژوهشکده شورای نگهبان

شماره گزارش: ۹۷۰۲۰۱۷

تاریخ تنظیم: ۱۳۹۷/۰۲/۱۹

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## گزارش کارشناسی پرونده‌های استعلامی دیوان عدالت اداری

موضوع شکایت: بخشی از مواد (۳۷) و (۳۸) دفترچه بهای خدمات یکپارچه‌سازی ضوابط محاسبات درآمدی شهرداری مشهد در سال ۱۳۹۲ موضوع مصوبه شماره ۱/۱۶۶۴۶۰ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۰ و اصلاحیه آن به شماره ۱۳۹۵/۱۱/۱۴ ش مورخ ۴/۹۵/۲۰۲۸۱

شاکي: علیرضا الفت و سیدواحد واحدی

طرف شکایت: شورای اسلامی شهر مشهد

جهات مغایرت شرعی: قواعد فقهی "من طلب الخراج بغير عمارة أخرج البلاد و أهلک العباد"، "حرمة مال المؤمن كحرمة دمه" و "لاضرر" و اصل تسلیط شماره و تاریخ نامه دیوان: ۲۸۱/۴۰۳۲۴ - ۱۳۹۶/۱۱/۰۱

### مقدمه

شاکیان به موجب طرح دادخواستی مواد (۳۷) و (۳۸) مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد مقدس<sup>۱</sup> و اصلاحیه بعدی آن را به دلیل مغایرت با قواعد فقهی «من طلب الخراج بغير عمارة أخرج البلاد و أهلک العباد»، «حرمة مال المؤمن كحرمة دمه» و «لاضرر» و اصل تسلیط مغایر موازین شرعی دانسته است.

۱. متن مصوبات مورد شکایت در پیوست یک قابل مشاهده است.

مصوبه مورد شکایت که در سال ۱۳۹۱ به تصویب رسیده است و در سال ۱۳۹۵ مورد بازنگری و اصلاح قرار گرفته است قواعد و ضوابطی را در خصوص «تفکیک و افراز اراضی» و نیز «ورود به محدوده شهر» مقرر می‌دارد. در این گزارش مطابقت یا مغایرت مصوبات مزبور با قوانین را مورد بررسی قرار داده و ادعاهای مطروحه را ارزیابی خواهیم کرد.

## شرح و بررسی

در این قسمت ابتدا به بررسی ادله شاکی پرداخته و سپس مفاد مصوبات مورد شکایت بررسی خواهد شد. گفتنی است جوابیه‌ای در این پرونده از سوی شورای اسلامی شهر مشهد مقدس موجود نیست.

### ادله شاکی:

۱. مغایرت با آیات شریفه ۷۱ سوره یس<sup>۱</sup>، ۲۷۹ سوره بقره<sup>۲</sup>، ۲۴ سوره معارج<sup>۳</sup>، ۱۵۲ سوره انعام<sup>۴</sup>، ۳۴ سوره اسراء<sup>۵</sup> و ۵ سوره نساء<sup>۶</sup>
۲. مغایرت با قواعد فقهی «من طلب الخراج بغير عمارةٍ أُخرب البلاد و أهلک العباد»، «حرمة مال المؤمن كحرمة دمه» و «لاضرر و لاضرار فی الاسلام» و نیز مغایرت با ادله مطروحه در مشروح مذاکرات شورای نگهبان پیرامون «مصوبه اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری» در جلسات متعدد شورای نگهبان

---

۱. أَوْلَمْ يَرَوْا أَنَّا خَلَقْنَا لَهُمْ مِمَّا عَمِلَتْ أَيْدِينَا أَنْعَامًا فَهُمْ لَهَا مَالِكُونَ  
۲. فَإِنْ لَمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ  
۳. وَالَّذِينَ فِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ مَعْلُومٌ  
۴. وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْكَيْلِ وَالْمِيزَانَ بِالْقِسْطِ لَا نُكَلِّفُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدِلُوا وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا ذَلِكُمْ وَصَاكُم بِهِ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ  
۵. وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا  
۶. وَلَا تَوْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

۳. نظر شماره ۱۸۵/۳۰/۱۶۵۴۶ مورخ ۱۳۸۵/۴/۵ و نظر شماره ۲۸۰/۲۱/۱۷۵۶ مورخ ۱۳۸۰/۴/۲۱ شورای نگهبان
۴. اصول ۴ و ۴۷ قانون اساسی و مواد (۳۰)<sup>۳</sup>، (۳۱)<sup>۴</sup> و (۱۴۰)<sup>۵</sup> قانون مدنی
۵. دادنامه‌های صادره از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری<sup>۶</sup> به شماره‌های ۴۲۶- ۱۳۹۵/۷/۶، ۱۹۵۸-۱۳۹۳/۱۲/۱۱، ۱۸۳- ۱۳۹۶/۳/۲، ۱۵۳- ۱۳۹۲/۲/۳۰، ۱۴۴۷- ۱۳۹۵/۱۲/۲۴ و ۱۸۶- ۱۳۷۱/۸/۳۰
۶. اصل ۱۰۵ قانون اساسی و ماده (۹۰)<sup>۷</sup> اصلاحی قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ مبنی بر عدم مغایرت و مخالفت مصوبات شوراهای اسلامی کشور با موازین اسلام و قوانین و مقررات کشور و یا خروج از حدود وظایف و اختیارات
۷. احکام بیع در رساله امام خمینی رحمه‌الله و قانون مدنی

۱. اطلاع بند ۶۳ مصوبه ۷۹/۱۰/۶ شورای اسلامی شهر ارومیه نسبت به زمین‌های خارج از محدوده خلاف موازین شرع شناخته شد.

۲. مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری که به طور مطلق و بدون اشتراط به تقاضای صاحبان زمین‌های فین برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر (مذکور در تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداریها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ مجلس شورای اسلامی) دادن ۵۰٪ زمین‌های آنان را به صورت رایگان تصویب نموده است خلاف شرع شناخته شد؛ زیرا تبصره فوق‌الذکر تنها در برابر تقاضای صاحبان زمین، اجازه گرفتن مقداری از زمین آنان را داده است بنابراین در مواردی که هر یک از صاحبان زمینهای فین متقاضی استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه عمران شهر نباشد، گرفتن رایگان مقدار کمی هم از زمین او خلاف شرع است.

۳. هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.

۴. هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر بحکم قانون.

۵. تملک حاصل می‌شود:

(۱) باحیاء اراضی موات و حیزات اشیاء مباحه

(۲) بوسیله عقود و تعهدات

(۳) بوسیله اخذ بشفعه

(۴) بارت

۶. مشروح دادنامه‌های مورد استناد شاکی در پیوست این گزارش قابل مشاهده است.

۷. شماره مواد این قانون به موجب مصوبه مرداد ماه ۱۳۹۶ مجلس شورای اسلامی اصلاح شده است.

۸. تبصره‌های «۳»<sup>۱</sup>، «۴»<sup>۲</sup> و «۵»<sup>۳</sup> ماده (۱۰۱) قانون شهرداری

۹. تبصره «۴»<sup>۴</sup> قانون تعیین وضعیت اراضی و املاک واقع در طرح‌های

## دولتی و شهرداری‌ها

پس از بیان ادله شاکی به بررسی مصوبات مورد شکایت می‌پردازیم. با توجه

به اینکه درخواست شاکی ابطال ۴ ماده از دو مصوبه شورای شهر مشهد

می‌باشد، هریک از مواد به صورت جداگانه مورد بررسی قرار می‌گیرد.

### بررسی ماده (۳۷) مصوبه مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۰

این ماده در راستای اجرای ماده (۱۰۱)<sup>۵</sup> اصلاحی قانون شهرداری مصوب

۱. در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند شش‌دانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

۲. کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.

۳. هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

۴. در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح‌های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می‌توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و

عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده‌سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح‌های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری، بطور رایگان دریافت نمایند.

۵. ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع

در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می‌نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتابه به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با أخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید.

۱۳۹۰/۱/۲۸ و نیز تبصره «۴» قانون تعیین وضعیت اراضی و املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷ به تصویب رسیده است. در این خصوص توجه به نکاتی ضروری است:

اولاً؛ موضوع ماده (۱۰۱) و تبصره «۴» قانون فوق‌الذکر متفاوت بوده و نمی‌توان آنها را یکی دانست. البته این امکان وجود دارد که در مقام اجرا به صورت موضوعی، موردی یافت شود که توأمان مشمول حکم هر دو مقرر قانونی فوق گردد. اما در مقام نظر موضوع این دو مقرر از یکدیگر باید تفکیک شود. موضوع ماده (۱۰۱) عبارت است از «تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها» در حالی که تبصره «۴» در خصوص «دریافت رایگان بخشی از اراضی است که مالکان آنها متقاضی ورود به محدوده شهر هستند».

ثانیاً؛ ممکن است در مواردی تقاضای ورود به محدوده مطابق شود با تقاضای افراز یا تفکیک اراضی، در این صورت موضوع مشمول هر دو حکم خواهد شد. اما در ماده (۳۷) این موضوع را تعمیم داده و پیش‌فرض دانسته است. عبارت «دریافت حقوق شهرداری مشهد بابت مزایای ورود به محدوده و به تبع آن تفکیک یا افراز» مفید این معناست که «هر درخواست ورود به محدوده‌ای مساوی است با تفکیک یا افراز».

ثالثاً؛ اجرای حکم مقرر در تبصره «۴» قانون تعیین وضعیت، تابع شرایطی است. اولین و مهم‌ترین شرط «تقاضای صاحبان زمین‌های خارج از محدوده

→

کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

مبنی بر ورود به محدوده عمران و توسعه شهر» است. در صورتی که محدوده شهر بر اساس مصوبه مرجع صلاحیتداری توسعه پیدا کرده و اراضی خارج از محدوده درخواستی مبنی بر توسعه محدوده شهر و ورود اراضی آنها به آن محدوده مطرح نکرده باشند اساساً اجرای تبصره فوق منتفی است. دومین شرط اجرای این حکم رعایت زمان اجرای آن است. طبعاً در صورتی که تقاضایی جهت ورود به محدوده شهر توسط مالک زمینی ارائه شود، در صورتی تقاضای وی مقبول خواهد بود که مراجع صلاحیتدار توسعه محدوده را تصویب نموده و درصدی از زمین وی را جهت اجرای این تبصره مشخص کنند. درصد مربوطه نیز حداکثر ۲۰ درصد خواهد بود. بنابراین، سه شرط «تقاضای ورود به محدوده از جانب صاحبان اراضی»، «تصویب توسعه محدوده شهر توسط مرجع صلاحیتدار» و «تعیین درصد لازم جهت واگذاری رایگان به منظور ورود به محدوده حداکثر تا سقف ۲۰ درصد توسط همان مرجع» جهت اجرای تبصره «۴» قانون تعیین وضعیت ضروری است.

رابعاً؛ تبصره «۳» ماده (۱۰۱) قانون شهرداری در خصوص سرانه فضای عمومی و خدمات و نیز اراضی مورد نیاز برای احداث شوارع و معابر عمومی است. بدین منظور از اراضی بالای ۵۰۰ مترمربع درصدی از زمین به صورت رایگان در هنگام تقاضای افراز یا تفکیک اخذ خواهد شد.

این در حالی است که در صدر ماده (۳۷) مصوب ۹۱/۱۲/۲۰ و جدول ذیل آن، هیچ یک از موارد فوق رعایت نشده است.

۱. موضوع ماده (۱۰۱) و تبصره «۴» قانون تعیین وضعیت با هم خلط شده‌اند.
۲. برای اجرای تبصره «۴» قانون تعیین وضعیت هیچ شرطی پیش‌بینی نشده



است و از تمامی اراضی که وارد محدوده شده‌اند چه ورود آنها با تقاضای مالک زمین بوده است یا به صورت قهری زمین دریافت می‌شود.

۳. اجرای مصوبه عطف بما سبق شده است و شامل تمامی اراضی موضوع مصوبه که پس از سال ۱۳۶۷ داخل محدوده شهر شده‌اند می‌شود. حال آنکه ممکن است در هنگام ورود آنها به محدوده نیازی به اخذ زمین توسط مراجع ذیصلاح احساس نشده باشد.

۴. ماده (۱۰۱) اصلاحی در تاریخ ۱۳۹۰/۱/۲۸ به تصویب رسیده است. در حالی که مصوبه تمامی اراضی و املاکی را که بعد از سال ۱۳۶۷ داخل محدوده شده‌اند مشمول حکم قرار داده است.

۵. ردیف ۱ جدول ماده (۳۷) که در خصوص «اراضی و املاک تا ۵۰۰ مترمربع» وضع قاعده نموده است از حیث شمول نسبت به اراضی تا ۵۰۰ مترمربع مغایر ماده (۱۰۱) و از حیث افزایش درصد زمین اخذ شده به بیش از ۲۰ درصد در صورت داشتن عرصه در مسیر مغایر تبصره «۴» قانون تعیین وضعیت می‌باشد.

۶. کلیه درصدهای بیش از ۲۰ درصد مذکور در سایر ردیف‌های این جدول مغایر تبصره «۴» قانون تعیین وضعیت می‌باشد.

۷. با توجه به تبصره‌های این ماده مشخص می‌شود ماده (۳۷) در مقام اجرای تبصره «۴» قانون تعیین وضعیت به تصویب رسیده است و ارتباطی با ماده (۱۰۱) قانون شهرداری ندارد هرچند در صدر آن، طوری بیان شده است که این ماده در راستای اجرای ماده (۱۰۱) اصلاحی تصویب شده است.

۸. تبصره «۲» ماده (۳۷) به دلیل تعیین درصدی بیش از مقدار تعیین شده در

تبصره «۴» قانون تعیین وضعیت مغایر تبصره مزبور است.

۹. در خصوص ستون‌های «در صورت داشتن عرصه در مسیر» و «در صورت نداشتن عرصه در مسیر» هم‌گفتنی است که قانونگذار چنین تفکیکی را قائل نشده است و در صورتی که عرصه زمینی در مسیر طرحی عمرانی قرار می‌گیرد باید مطابق با قانون «نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت» نسبت به تملک آن اقدام نمود.

### بررسی ماده (۳۸) مصوبه مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۰

در خصوص این ماده نیز نکاتی به شرح زیر قابل ذکر است:

۱. بر اساس این ماده «کلیه اراضی و املاک داخل محدوده سال ۱۳۶۷ مشمول واگذاری درصدی از عرصه در تصرف خود به شهرداری مشهد؛ به شرح جدول زیر خواهند بود». این در حالی است که ماده (۱۰۱) تنها در خصوص اراضی و املاکی قابل اجرا و اعمال است که درخواست یا تقاضای تفکیک یا افراز را مطرح کرده باشند و نمی‌توان کلیه اراضی را مشمول حکم ماده (۱۰۱) دانست.

۲. ماده (۱۰۱) قانون شهرداری در تاریخ ۱۳۹۰/۱/۲۸ اصلاح شده است و مشخص نیست بر چه مبنایی کلیه اراضی داخل در محدوده سال ۱۳۶۷ مشمول حکم این ماده قرار گرفته‌اند.

۳. نکته‌ای که در خصوص در مسیر بودن یا نبودن عرصه در ماده (۳۷) بیان شد در این ماده نیز قابل توجه است.

### بررسی مصوبه اصلاحی مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۴

در خصوص این مصوبه نیز نکات زیر قابل توجه است:

## بند «۱» مصوبه:

۱. سرانه موضوع تبصره «۳» ماده (۱۰۱) اصلاحی قانون شهرداری در خصوص آن دسته از اراضی است که درخواست تفکیک یا افراز داشته باشند. اگرچه در تبصره «۱» این مصوبه بیان شده است که در صورت تفکیک یا افراز اراضی شهرداری موظف به اعمال درصدهای مذکور در جدول است، اما در تبصره «۲» اخذ سرانه را شامل اراضی و املاکی که پیش از این سند دریافت کرده‌اند نیز دانسته است و از این جهت مغایر ماده (۱۰۱) می‌باشد.

۲. تبصره «۳» از این حیث که نسبت به زمین‌هایی که متراژ آنها کمتر از ۵۰۰ مترمربع است اقدام به وضع قاعده نموده است مغایر با ماده (۱۰۱) می‌باشد.

۳. تبصره «۴» مصوبه نیز از این حیث که مقید به «درخواست تفکیک یا افراز» نشده است و نیز شامل اراضی یا املاکی که مستند با آراء قضایی دارای حکم هستند می‌شود مغایر ماده (۱۰۱) قانون شهرداری است.

## بند «۲» مصوبه:

۱. این بند به طور کلی مغایر تبصره «۴» قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها می‌باشد. بر اساس این بند کلیه مالکینی که تقاضای بهره‌مندی از مزایای طرح‌های تفصیلی یا جامع را دارند و می‌خواهند در ملک خود تصرف قانونی و مشروع داشته باشند باید درصدی از عرصه ملک خود را به عنوان سرانه به شهرداری بپردازند. این درحالی است که تبصره «۴» قانون تعیین وضعیت صرفاً در خصوص املاکی قابل اعمال است که خارج از محدوده شهر بوده و مالکان آنها خود متقاضی ورود به محدوده شهر و بهره‌مندی از مزایای آن را دارند و نمی‌توان آن را نسبت به سایر اراضی و املاک

تسری داد. حتی اگر ملکی بدون تقاضای مالکش و در نتیجه توسعه محدوده شهر در حریم شهر قرار گیرد امکان اعمال مفاد تبصره «۴» وجود ندارد.

۲. علاوه بر نکته فوق، پیش‌بینی درصدهای بیش از ۲۰ درصد نیز در مقام اعمال تبصره «۴» قانون تعیین وضعیت مغایر قانون می‌باشد.

۳. در خصوص تبصره «۲» نیز همان نکته بند «۱» مجری است، چراکه در صورتی که اراضی و املاک موصوف در تبصره «۲» به صورت قهری در محدوده شهر قرار گرفته باشند اساساً مشمول حکم تبصره «۴» نمی‌شوند و اخذ سرانه به استناد این تبصره، مغایر قانون است.

۴. بر اساس تبصره «۵» این بند، اراضی و املاک مشمول تبصره «۲» قانون تعیین وضعیت، مشمول حکم تبصره «۴» این قانون نیز می‌شوند. این در حالی است که تبصره «۴» قانون موصوف، به منظور تأمین اراضی معوضی که در نتیجه اجرای طرح‌های عمرانی قرار است به اشخاص و صاحبان املاک و اراضی پرداخت شود به تصویب رسیده است. در حقیقت علاوه بر اینکه از حیث موضوع مشمولین تبصره «۲» قانون تعیین وضعیت با مشمولین تبصره «۴» این قانون متفاوت‌اند بلکه از حیث حکم نیز تفاوت وجود دارد و در صورت اعمال تبصره «۴» در خصوص مشمولین تبصره «۲» اساساً نقض غرض صورت گرفته است. از این دو حیث حکم تبصره «۵» این بند نیز مغایر قانون می‌باشد.

#### **بند «۳» مصوبه:**

این بند نیز واجد ابهام است و در برخی از مصادیق مغایر قانون قلمداد می‌شود. اولاً مشخص نیست مساحت مذکور در این بند مربوط به زمین اولیه بوده یا قطعاتی که پس از تفکیک حاصل شده است. ثانیاً در صورتی که نسبت

به قطعاتی که از تفکیک اولیه حاصل شده‌اند، درخواست تفکیک یا افراز مجددی مطرح باشد به عنوان موضوعی مستقل مشمول بندهای بالاتر خواهند بود فلذا از این بند استفاده می‌شود که حکم این بند نسبت به تفکیک یا افراز اولیه اعمال خواهد شد. این به معنای عطف بماسبق مفاد مصوبه نسبت به اراضی و املاکی است که پیش از این تفکیک یا افراز اولیه آن صورت گرفته است.

### نتیجه‌گیری

با توجه به توضیحات فوق تبیین گردید که مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد به شماره ۱/۱۶۶۴۶۰ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۰ و نیز اصلاحیه مصوبه مزبور در تاریخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۴ به شماره ۴/۹۵/۲۰۳۸۱/ش از جهات مختلف مغایر ماده (۱۰۱) اصلاحی قانون شهرداری مصوبه ۱۳۹۰/۱/۲۸ و نیز قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷ می‌باشد. گفتنی است فقهای محترم شورای نگهبان، پیش از این در موارد مشابه، اطلاق مصوبات شورای شهر یا استانداری (در مقام نایب شورای شهر) مبنی بر اخذ درصدی از اراضی بیش از مقدار لازم یا نسبت به قطعات کوچک مغایر موازین شرعی اعلام کرده‌اند.<sup>۱</sup>

---

۱. نظر شماره ۹۶/۱۰۲/۱۸۳۱ مورخ ۹۶/۴/۲۱: «باتوجه به نظریه قبلی فقهای شورای نگهبان که طی شماره ۸۹/۳۰/۴۰۴۲۱ مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۲ اعلام گردیده: اطلاق مصوبه مذکور نسبت به مقدار بیش از لزوم و نیز در خصوص خدماتی که تصدی آن امور ارتباطی به شهرداری ندارد و نسبت به قطعات کوچک خلاف موازین شرع شناخته شد و ...»  
نظر شماره ۸۹/۳۰/۴۰۴۲۱ مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۲: «اطلاق بندهای ۱-۲ و ۳-۱ از قسمت ۴-۱۰ مصوبه نسبت به مقدار بیش از لزوم و نیز در خصوص خدماتی که تصدی آن امور ارتباطی به شهرداری ندارد و نسبت به قطعات کوچک خلاف موازین شرع شناخته شد.»

## پیوست یک

مصوبه موضوع شکایت:

ماده (۳۷) دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی مصوب

۱۳۹۱/۱۲/۲۰:

در راستای اجرای اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و مستند به تبصره ۴ ماده واحده تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، به منظور دریافت حقوق شهرداری مشهد بابت مزایای ورود به محدوده و به تبع آن تفکیک یا افزاز، کلیه اراضی و املاک خارج از خط محدوده سال ۱۳۶۷ (سال تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های 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 شده‌اند):

ردیف	مساحت عرصه در تصرف مؤدیان	برای مقادیر	در صورت نداشتن عرصه در مسیر	در صورت داشتن عرصه در مسیر
۱	اراضی و املاک تا ۵۰۰ مترمربع	کل متراژ	۱۲ درصد	۲۰/۷۵
۲	اراضی و املاک بیش از ۵۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع	بیش از ۵۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع	۲۰ درصد	۲۸/۷۵

۳۸/۷۵	۳۰ درصد	بیش از ۱۰۰۰ مترمربع تا ۳۰۰۰ مترمربع	اراضی و املاک بیش از ۱۰۰۰ مترمربع تا ۳۰۰۰ مترمربع	۳
۴۳/۷۵	۳۵ درصد	بیش از ۳۰۰۰ مترمربع تا ۱۵۰۰۰ مترمربع	اراضی و املاک بیش از ۳۰۰۰ مترمربع تا ۱۵۰۰۰ مترمربع	۴
۴۳/۷۵	۴۳/۷۵	بیش از ۱۵۰۰۰ مترمربع	اراضی و املاک بیش از ۱۵۰۰۰ مترمربع	۵

تبصره ۱- کلیه اراضی و املاک تا ۵۰۰ مترمربع عرصه در تصرف مؤدیان؛  
واقع در سکونتگاه‌های غیررسمی، در صورت نداشتن عرصه در مسیر؛ مشمول  
۱۰ درصد و در صورت داشتن عرصه در مسیر مشمول ۱۸/۷۵ درصد بابت  
مزایای ورود به محدوده خواهند شد.

تبصره ۲- در هر حال حقوق 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 پایان کار یا مفصاحساب یا هر نوع گواهی با اعلام ضابطه بر  
اساس طرح تفصیلی ملاک عمل (یا طرح اجرایی شهرداری) که دال بر تسویه  
حساب بدهی به شهرداری تا زمان صدور گواهی باشد؛ دریافت نموده‌اند، یا  
مدارک و مستندات مبنی بر پرداخت یا واگذاری مزایای ورود به محدوده داشته  
باشند، از واگذاری حقوق شهرداری بابت مزایای ورود به محدوده معاف

می‌باشند؛ مگر آنکه در 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- باغ‌هایی که دارای رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری و ماده ۷ آیین‌نامه حفظ و گسترش فضای سبز مبنی بر عدم تأیید باغ باشند نیز مشمول این مصوبه می‌گردند و باید حقوق شهرداری مشهد بابت مزایای ورود به محدوده را برابر این مصوبه پرداخت نمایند.

ماده (۳۸) دفترچه یکپارچه‌سازی ضوابط محاسبات درآمدی مصوب  
:۱۳۹۱/۱۲/۲۰

در راستای اجرای اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها، به منظور دریافت حقوق شهرداری مشهد بابت تأمین سرانه خدماتی طرح جامع ناشی از تفکیک یا افراز، کلیه اراضی و املاک داخل محدوده سال ۱۳۶۷ (سال تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های 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 شده‌اند):

ردیف	مساحت عرصه در تصرف مؤدیان	برای مقادیر	در صورت نداشتن عرصه در مسیر	در صورت داشتن عرصه در مسیر
۱	ارضی و املاک تا ۵۰۰ مترمربع	کل مترائز	۰	۰



۲۰/۷۵	۱۲ درصد	بیش از ۵۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع	اراضی و املاک بیش از ۵۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع	۲
۲۸/۷۵	۲۰ درصد	بیش از ۱۰۰۰ مترمربع تا ۳۰۰۰ مترمربع	اراضی و املاک بیش از ۱۰۰۰ مترمربع تا ۳۰۰۰ مترمربع	۳
۳۳/۷۵	۲۵ درصد	بیش از ۳۰۰۰ مترمربع تا ۱۵۰۰۰ مترمربع	اراضی و املاک بیش از ۳۰۰۰ مترمربع تا ۱۵۰۰۰ مترمربع	۴
۴۳/۷۵	۳۵	بیش از ۱۵۰۰۰ مترمربع	اراضی و املاک بیش از ۱۵۰۰۰ مترمربع	۵

تبصره- کلیه اراضی و املاک داخل محدوده سال ۱۳۶۷ که از شهرداری پروانه یا پایان کار یا مفصاحساب یا هر نوع گواهی که دال بر تسویه حساب بدهی به شهرداری تا زمان صدور گواهی باشد؛ دریافت نموده‌اند، از پرداخت حقوق شهرداری مندرج در این ماده محدوده معاف می‌باشند.

مصوبه شماره ۲۰۳۸۱/۴/۹۵/ش مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۴ شورای اسلامی

شهر مشهد:

ماده واحده: مواد ۳۷ الی ۴۴ دفترچه ضوابط محاسبات درآمدی (موضوع تبصره

۴۵ مصوبه شماره ۶۰۱۴/۳/۹۱/ش مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۲) به شرح زیر بازنگری شد:

۱- سرانه خدمات و معابر عمومی موضوع اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها، برای اراضی و املاک مشمول این قانون به شرح جدول زیر تعیین می‌شود.

جدول تعیین میزان سرانه خدمات و معابر

مساحت عرصه	سهم سرانه‌ها
اراضی و املاک تا ۵۰۰ مترمربع	۰
اراضی و املاک بیش از ۵۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع	۲۰ درصد
اراضی و املاک بیش از ۱۰۰۰ مترمربع تا ۳۰۰۰ مترمربع	۲۵ درصد
اراضی و املاک بیش از ۳۰۰۰ مترمربع تا ۶۰۰۰ مترمربع	۳۰ درصد
اراضی و املاک بیش از ۶۰۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰۰ مترمربع	۳۵ درصد
اراضی و املاک بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع تا ۱۵۰۰۰ مترمربع	۴۰ درصد
اراضی و املاک بیش از ۱۵۰۰۰ مترمربع	۴۳/۷۵ درصد

تبصره ۱- شهرداری موظف است در صورت تفکیک یا افراز اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهر مشهد، سرانه‌ها را مطابق جدول فوق‌مبنای اجرای قانون موصوف قرار دهد.

تبصره ۲- کلیه اراضی و املاکی که بدون استعلام و موافقت شهرداری رأساً نسبت به اخذ سند اقدام نموده باشند، به نسبت مساحت سند تفکیکی یا افراز شده از سند اولیه، مشمول جدول فوق می‌شوند.

تبصره ۳- با عنایت به تبصره یک مصوبه شماره ۱۰۴۹۹/۴/۹۴/ش برای املاک ساخته شده که قدرالسهم عرصه آنها از سند اولیه ۲۰۰ مترمربع یا کمتر باشد، با رعایت معابر طبق طرح‌های توسعه شهری، حقوق موضوع این ماده به میزان ۱۰ درصد سهم العرصه می‌باشد.

تبصره ۴- در راستای هویت‌دار کردن مالکیت املاک و اراضی سطح شهر، شهرداری مشهد مجاز است در صورت تقاضای مالکین یا متصرفین دارای اسناد مشاعی و یا اسناد عادی که حداقل شرایط مجاز برای پاسخگویی را داشته باشند و یا از طریق آراء ماده ۱۰۰ یا آراء قضایی و شبه‌قضایی، شهرداری موظف به پاسخگویی شده باشد، به نسبت قدرالسهم از سند اولیه، با سپردن تعهد عدم کشف فساد مشمول ای ماده می‌باشند. مبنای محاسبه حقوق موضوع این ماده در اینگونه املاک، مساحت ملک اولیه می‌باشد.

۲- سهم سرانه‌های مرتبط با سطوح لازم برای تأسیسات، تجهیزات و خدمات عمومی موضوع تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، به شرح جدول ذیل تعیین می‌گردد. مالکینی که متقاضی بهره‌برداری از مزایای طرح‌های تفصیلی یا جامع شهر هستند،

موظف به رعایت و واگذاری این سرانه‌ها به شهرداری مشهد می‌باشند.

### جدول تعیین میزان سهم سرانه

مساحت عرصه	سهم سرانه‌ها از مساحت عرصه
اراضی و املاک تا ۱۰۰۰ مترمربع	۲۰ درصد
اراضی و املاک بیش از ۱۰۰۰ مترمربع تا ۳۰۰۰ مترمربع	۲۵ درصد
اراضی و املاک بیش از ۳۰۰۰ مترمربع تا ۶۰۰۰ مترمربع	۳۰ درصد
اراضی و املاک بیش از ۶۰۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰۰ مترمربع	۳۵ درصد
اراضی و املاک بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع تا ۱۵۰۰۰ مترمربع	۴۰ درصد
اراضی و املاک بیش از ۱۵۰۰۰ مترمربع	۴۳/۷۵ درصد

تبصره ۱- مالکین اراضی و املاکی که سهم سرانه‌های خدمات و معابر یا سهم مزایای ورود به محدوده را به شهرداری واگذار یا تصفیه حساب نموده باشند، مشمول بندهای ۱ و ۲ این مصوبه نمی‌باشند و برای یک مرتبه اجازه تفکیک عرصه، مطابق ضوابط طرح توسعه شهری را خواهند داشت.

تبصره ۲- کلیه اراضی و املاکی که دارای سابقه باغی و یا کشاورزی (طبق مندرجات سند و یا آراء کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری و کمیسیون ماده ۷

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها) بوده و داخل محدوده قانونی قرار گرفته‌اند، اما تاکنون به صورت قانونی از مزایای ورود به محدوده استفاده نکرده باشند، در صورت درخواست مالک جهت استفاده از این مزایا و امکان بهره‌مندی از آن، مشمول این ماده می‌شود.

تبصره ۳- کلیه اراضی و املاکی که مشمول تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک بوده‌اند، چنانچه پروانه یا پایان‌کار یا مفاصاحساب براساس طرح تفصیلی یا جامع ملاک عمل یا طرح اجرایی شهرداری (که دال بر تسویه حساب بدهی شهرداری باشد) دریافت نموده باشند و یا مدارک و مستندات مبنی بر پرداخت یا واگذاری حقوق ورود به محدوده داشته باشند، مشمول این ماده نمی‌شوند.

تبصره ۴- سهم شهرداری مشهد مقدس به میزان مندرج در جدول فوق، به صورت زمین دریافت می‌شود که در صورت تقاضای مالک برای خرید سهم شهرداری و موافقت شهرداری، معادل قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری اخذ می‌شود.

تبصره ۵- در صورت تقاضای مالک جهت بهره‌مندی از حقوق مالکانه (موضوع تبصره ۲ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها)، پس از حصول شرایط قانونی لازم، شهرداری مکلف است سهم سرانه‌های خدماتی موضوع این ماده را از مالک دریافت و با حداقل تراکم مسکونی طرح مربوطه پاسخ‌گویی نماید.

## **پیوست دو**

دادنامه‌های هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مورد استناد شاکی:

• دادنامه شماره ۴۲۶ مورخ ۱۳۹۵/۷/۶:

مطابق ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ مقرر شده است: «چنانچه مصوبه ای در هیأت عمومی ابطال شود، رعایت مفاد رأی هیأت عمومی در مصوبات بعدی الزامی است. هر گاه مراجع مربوط، مصوبه جدیدی مغایر رأی هیأت عمومی تصویب کنند، رئیس دیوان موضوع را خارج از نوبت، بدون رعایت مفاد ماده ۸۳ قانون مذکور و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب‌کننده در هیأت عمومی مطرح می‌نماید.» نظر به این که در رأی شماره ۱۹۵۸-۱۳۹۳/۱۲/۱۱ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبه شورای اسلامی شهر اردبیل در خصوص عوارض ورود به داخل محدوده شهر نسبت به املاک و نیز بدون تقاضای صاحب ملک را به لحاظ مغایرت با قانون و خروج از حدود اختیارات ابطال شده است و شورای اسلامی شهر هشتگرد در تصویب بند ۲-۲۸ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۵ بدون رعایت مفاد رأی مذکور، سهم و عوارض شهرداری از ورود به محدوده شهر را وضع کرده است، بنابراین بند مذکور در قسمتی که ناظر بر وضع عوارض بر املاک و نیز بدون تقاضای صاحبان اراضی برای ورود به محدوده شهر وضع شده است با استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۱۳ و مواد ۸۸ و ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می‌شود.

• دادنامه شماره ۱۹۵۸ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۱:

به موجب تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب سال ۱۳۶۷ مقرر شده است « در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده های مجاز برای قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی

میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرحهای مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرحهای موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرحهای نوسازی و بهسازی شهری، به طور رایگان دریافت نمایند.» نظر به این که ضوابط مقرر در تبصره ۴ ماده واحده مذکور در تصویب ماده ۴۳ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۸۹ شهرداری اردبیل مصوب شورای اسلامی شهر اردبیل رعایت نشده است، لذا ماده ۴۳ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۸۹ مصوب شورای اسلامی شهر اردبیل به جهت مغایرت با قانون پیش گفته مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می شود.

• دادنامه شماره ۱۸۳ مورخ ۱۳۹۶/۳/۲:

مطابق ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲، مقرر شده است که «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 قانون مذکور و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب کننده در هیأت عمومی مطرح می نماید.» نظر به اینکه در

آراء شماره ۱۵۳-۱۳۹۲/۲/۳ و ۱۳۸۰/۱۰/۲۳-۳۴۶ مصوبه شورای اسلامی تبریز مبنی بر تعیین عوارض سهم خدمات عمومی از اراضی و املاک واقع در محدوده شهر جهت استفاده از مزایای توسعه و عمران شهری به لحاظ مغایرت با قانون و مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و بند ۳ از طرح تفصیلی فین کاشان مبنی بر اخذ ۵۰٪ زمینهای فین برای استفاده از مزایای ورود محدوده توسعه و عمران شهر مذکور به لحاظ مغایرت با موازین شرعی ابطال شده است و شورای اسلامی شهر گرگان در تصویب ماده ۳۷ تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۴ با عنوان عوارض ورود به محدوده شهر عوارضی معادل ۵ p وضع کرده است، بنابراین ماده ۳۷ تعرفه عوارض یاد شده با رعایت نصاب ۲۰٪ مذکور تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها مصوب سال ۱۳۶۷، به لحاظ مغایرت با آراء یاد شده هیأت عمومی با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۱۳، ۸۸ و ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می شود.

• دادنامه شماره ۱۵۳ مورخ ۱۳۹۲/۲/۳۰:

اولاً: نظر به این که قائم مقام دبیر شورای نگهبان به موجب نامه شماره ۱۹/۴۲۶۱۹/۳۰/۹۰-۱۳۹۰/۳/۲۹ اعلام کرده است که فقهای شورای نگهبان بند ۲ ماده ۲۴ تعرفه عوارض محلی شهر تبریز را مستقلاً خلاف موازین شرع تشخیص نداده اند، بنابراین در اجرای ماده ۴۱ قانون دیوان عدالت اداری و متابعت از نظر فقهای شورای نگهبان، بند ۲ ماده ۲۴ مصوبه مورد اعتراض از بُعد شرعی قابل ابطال نیست.

ثانیاً: در تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و



شهرداریها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ مقرر شده است که: «در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده های مجاز برای قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرحهای مصوب توسعه شهری مورد تایید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آنها برای تأمین عوض اراضی واقع در طرحهای موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرحهای نوسازی و بهسازی شهری به طور رایگان دریافت نمایند.» نظر به این که اجرای حکم مذکور به شرایطی از جمله تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه عمران شهر موکول شده است و حداکثر تا ۲۰٪ اراضی به طور رایگان قابل دریافت است، بنابراین بند ۲ ماده ۲۴ تعرفه عوارض محلی شهرداری تبریز که مازاد بر حکم مقنن جواز اخذ رایگان زمین اشخاص را مقرر کرده است خلاف قانون است و به استناد بند ۱ ماده ۱۹ و مواد ۲۰ و ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری از تاریخ تصویب ابطال می شود.

• دادنامه شماره ۱۴۴۷ مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۲۴:

نظر به اینکه مطابق بند ۳ ماده ۱ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب سال ۱۳۵۳، طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جمع شهر، نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر

یک از آنها تعیین می‌شود و بر اساس ماده ۵ اصلاحی قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۸۸، بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهر و تغییرات آنها در هر استان به کمیسیونی خاص محول شده است و از سوی وظایف شوراهای اسلامی شهرها در ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ با اصلاحات بعدی آن تعیین شده است و در این ماده قانونی تغییر کاربری اراضی در صلاحیت شورای اسلامی شهر پیش بینی نشده است به طریق اولی نمی‌تواند در این خصوص مبادرت به وضع قاعده و اخذ عوارض کند و با عنایت به اینکه به موجب ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب سال ۱۳۸۹، از سال ۱۳۹۰ وضع عوارض بر ارزش افزوده ناشی از طرحهای توسعه شهری توسط قانونگذار تجویز شده است، بنابراین بند ۱ پیوست شماره ۵ سند اصلی طرح جامع شهر تهران در سال ۱۳۸۶ و ماده ۲ مصوبه تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض از املاک شهری در اجرای طرحهای تفصیلی جدید مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر تهران تشخیص شد و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

• دادنامه شماره ۱۸۶ مورخ ۱۳۷۱/۸/۳۰:

نظر به اینکه به موجب ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران وظیفه و مسئولیت قانونی کمیسیون موضوع ماده مذکور بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در محدوده تعریف طرح

تفصیلی مذکور در بند ۳ ماده یک قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۶ تیر ماه ۱۳۵۳ با اصلاحیه بعدی آن می‌باشد لذا وضع قاعده خاصی مبنی بر کسر املاک متقاضیان تفکیک و افراز از تراکم محدوده عمل تحت عنوان سرانه خدمات شهری و شهرسازی از مقوله تصویب طرح‌های تفصیلی و امور مربوط به آن به شمار نمی‌رود و حسب مقررات کمیسیون مزبور اجازه و اختیاری در این باب ندارد. ثانیاً استفاده از املاک اشخاص به منظور تأمین نیازمندی‌ها و تأسیسات عمومی شهری به حکم قوانین موضوعه باید از طریق خرید و تملک آنها صورت گیرد بنابراین این مفاد بند ۹ مصوبه شماره ۱۶۴ کمیسیون ماده پنج مبنی بر موکول نمودن موافقت با تقاضای تفکیک و افراز اراضی و املاک اشخاص به کسر کردن تراکم یا اختصاص و منظور نمودن درصدی از املاک دیگران تحت عنوان سرانه خدمات شهری و شهرسازی خارج از حدود اختیارات قانون کمیسیون مزبور و خلاف قانون موضوعه در باب اعتبار اصل مالکیت مشروع و آثار مترتب بر آن تشخیص می‌شود و مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۶۰/۱۱/۴ ابطال می‌گردد.

امام خمینی (ره):

و از شورایی محترم نگهبان می‌خواهم و توصیه می‌کنم، چه در نسل حاضر و  
چه در نسل مابقی آینده، که با کمال دقت و قدرت و ظایف اسلامی و ملی خود  
رایینا و تحت تأثیر هیچ قدرتی واقع نشوند و از قوانین مخالف با شرع مطهر و  
قانون اساسی بدون هیچ ملاحظه‌ای جلو گیری نمایند.

(سخن امام، ج ۲۱، ص ۴۲۲)



بزهشکده شورای نگهبان

تهران، خیابان شهید سپهبد قرنی، کوچه خسرو، پلاک ۱۲