



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهرستان

بیت

تاریخ
شماره
پیوست

۸۸/۱۱/۲۵

۱۶۰/۱۳۷۷/۱۷۶۴۹

جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف

شهردار محترم تهران

سلام علیکم

بازگشت به نامه به شماره ۸۷۱۰/۴۱۳۳۸۰ به تاریخ ۸۷/۱۱/۱۰ جنابعالی درخصوص بررسی لایحه « ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح جامع و تفصیلی شهر تهران » که با قید دو فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۱۸۲۱۰ به تاریخ ۸۷/۱۱/۱۲ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در یکصد و شصت و چهارمین جلسه رسمی - علنی شورای اسلامی شهر تهران که به صورت فوق‌العاده در تاریخ ۱۳۸۷/۱۱/۱۳ منعقد شد اعلام وصول شده است. بررسی دوفوریت لایحه مزبور در ردیف دوم دستور یکصد و شصت و چهارمین جلسه علنی - فوق‌العاده شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۱۸۰۳۸ به تاریخ ۸۷/۱۱/۱۸ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور جنابعالی و نمایندگان محترم شهرداری تهران و سیزده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در روز یکشنبه سیزدهم بهمن ماه سال ۱۳۸۷ در محل تالار شورا به صورت رسمی منعقد شد مطرح و پس از ارائه توضیحات از سوی جنابعالی و مذاکرات انجام شده، کفایت مذاکرات اعلام و درخصوص دوفوریت بررسی لایحه مزبور اخذ رأی انجام شد که اکثریت آرای موافق لازم (بدون رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران حاضر در این جلسه در زمان رأی‌گیری (سیزده نفر) را احراز نمود متعاقباً پیشنهاد بررسی لایحه مزبور با قید یک‌فوریت از سوی جنابعالی ارائه شد و پس از مذاکرات انجام شده کفایت مذاکرات اعلام و درخصوص یک‌فوریت بررسی لایحه مزبور اخذ رأی انجام شد که اکثریت آرای موافق لازم (نه رأی) اعضای حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری (سیزده نفر) را احراز نمود، فلذا طی نامه به شماره ۱۶۰/۱۸۲۱۰ به تاریخ ۸۷/۱۱/۱۷ به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع و طی نامه به شماره ۱۶۰/۱۱۹۰ به تاریخ ۸۸/۲/۱ پی‌گیری شد و پس از وصول گزارش آن کمیسیون به شماره ۱۶۰/۳۳۴۵ به تاریخ ۸۸/۳/۴ بررسی لایحه مزبور در ردیف دوم دستور دویست و سیزدهمین جلسه علنی - فوق‌العاده شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۷۳۹۷ به تاریخ ۸۸/۵/۲۷ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور نمایندگان محترم شهرداری تهران و چهارده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در روز یکشنبه اول شهریور ماه سال ۱۳۸۸ در محل تالار شورا و به صورت رسمی منعقد شد مفاد آن مطرح و پیشنهاد سلب یک فوریت لایحه مزبور از سوی رئیس محترم کمیسیون اقتصادی، برنامه و بودجه و امور حقوقی شورا ارائه شد که پس از مذاکرات انجام شده، کفایت مذاکرات اعلام و درخصوص پیشنهاد مزبور اخذ رأی انجام شد که اتفاق آرای موافق (سیزده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری (سیزده نفر) را احراز نمود.



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

۸۸/۱۱/۲۵

تاریخ

۱۶۰/۱۳۷۷/۱۷۶۴۹

شماره

پیوست

لذا ضمن ارجاع بررسی لایحه مزبور به صورت عادی طی نامه به شماره ۱۶۰/۸۰۴۶ به تاریخ ۸۸/۶/۱۸ جهت بررسی به کمیسیون اقتصادی، برنامه و بودجه و امور حقوقی شورا و طی نامه شماره ۱۶۰/۸۷۲۵ به تاریخ ۸۸/۶/۱۸ پی گیری شد که در نهایت پس از وصول گزارش نهایی آن کمیسیون به شماره ۱۶/۱۴۳۷۹ به تاریخ ۸۸/۱۰/۱ بررسی لایحه مزبور در ردیف ششم دستور دویست و پنجاه و ششمین جلسه علنی - فوق العاده شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۱۶۶۶۰ به تاریخ ۸۸/۱۱/۶ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور نمایندگان محترم شهرداری تهران و چهارده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در روز یکشنبه یازدهم بهمن ماه سال ۱۳۸۸ در محل تالار شورا و به صورت رسمی منعقد شد مفاد آن مطرح و پس از قرائت و استماع گزارش کمیسیون اقتصادی، برنامه و بودجه و امور حقوقی و مذاکرات انجام شده کفایت مذاکرات اعلام و با لحاظ موارد اصلاحی و پیشنهادی در متن، در خصوص مفاد آن مشتمل بر سه ماده و شش تبصره اخذ رأی انجام شد که به اتفاق آرای موافق (سیزده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران حاضر در جلسه در زمان رأی گیری (سیزده نفر) به تصویب رسید.

به پیوست متن مصوبه مزبور را جهت آگاهی و اقدام، ایفاد و ابلاغ می نماید.

بدیهی است وفق ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات قانونی بعدی آن، مصوبه مزبور در صورتی که تا دو هفته پس از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولین ذیربط قرار نگیرد لازم الاجرا خواهد بود. ۱۴۸/۲۷۷۹

با احترام

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت :

- ۱- رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران.
- ۲- روسای محترم کمیسیون های اصلی شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و رویت دیگر اعضای محترم آن کمیسیون ها.
- ۳- استاندار محترم تهران جهت استحضار.
- ۴- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.
- ۵- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار.
- ۶- اداره فن آوری اطلاعات شورای اسلامی شهر تهران جهت درج در پایگاه اینترنتی شورا.
- ۷- دفتر هیئت رئیسه و مصوبات (۱۴۸).



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

متن مصوبه

" تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه‌ی دریافت عوارض از املاک
شهری در اجرای طرح‌های تفصیلی جدید "

«مشمول بر سه ماده و شش تبصره»

مصوب دویست و پنجاه و ششمین جلسه رسمی - علنی - فوق‌العاده

شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم)

به تاریخ یکشنبه یازدهم بهمن‌ماه

سال ۱۳۸۸

(۸۸/۳/۲۵۶/۶)

این مصوبه در پایگاه اینترنتی شورای اسلامی شهر تهران به نشانی WWW.Shora-tehran.ir قابل دسترسی است.



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ

شماره

پیوست

ماده یکم (۱):

شهرداری تهران موظف است همزمان با اجرای طرح‌های تفصیلی مناطق شهری، ضمن تهیه و تدوین لایحه نظام مالی شهرداری تهران که حداکثر تا انتهای شهریورماه سال ۱۳۸۹ جهت طی مراحل قانونی به شورای اسلامی شهر تهران ارائه خواهد شد، به منظور طی نمودن دوره گذار از نظام درآمدی فعلی به نظام مبتنی بر درآمدهای پایدار، و کاهش هزینه‌های اجرایی و مدیریتی ناشی از تحولات ساختاری مترتب بر اقدامات اصلاحی مذکور، از ابتدای تیر ماه سال ۱۳۸۹ در بخشی از پهنه‌های مرتبط در چارچوب ضوابط طرح‌های تفصیلی و جامع شهر تهران که امکان اجرای مفاد این مصوبه در سال اول میسر می‌شود، نسبت به اخذ عوارض امتیاز کاربرد پهنه‌بندی (موضوع ماده دوم این مصوبه) و سایر عوارض قانونی متعلقه، عوارض زیربنا، ایمنی، پیش‌آمدگی (در صورت تعلق) مازاد تراکم، (توده‌گذاری ساختمانی مازاد بر پایه تراکم مالی در صورت تعلق، صرفاً جهت صدور گواهی پایان ساختمان (در مواقع تثبیت) با رعایت بندهای به شرح ذیل اقدام نماید:

الف - تعیین پهنه‌های مرتبط و تهیه و تدوین آیین‌نامه اجرایی مفاد این مصوبه حداکثر تا انتهای اردیبهشت ماه سال ۱۳۸۹ و اخذ تأییدیه شورای بازنگری و اصلاح نظام‌های اجرایی و برنامه شهرداری تهران با حضور روسای کمیسیون‌های سه‌گانه و اصلی شورای اسلامی شهر تهران.

ب - بازنگری در ضوابط و مفاد پروانه ساخت و گواهی پایان ساختمان جهت اجرای مفاد این مصوبه با رعایت قوانین و مقررات موضوعه.

ج - تعیین میزان مجوز بهره‌برداری املاک موضوع ماده اول این مصوبه و ارائه لایحه‌ای در این خصوص حداکثر تا شهریورماه سال ۱۳۸۹ به شورای اسلامی شهر تهران جهت طی مراحل قانونی.

د - بررسی تبعات اقتصادی، اجتماعی اجرای مصوبه و ارائه گزارش آن به شورای اسلامی شهر تهران.



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

ماده دوم (۲):

شهرداری تهران موظف است به استناد بند اول پیوست پنجم سند طرح جامع از زمان ابلاغ این مصوبه و همزمان با ابلاغ و اجرای طرح‌های تفصیلی جدید از مالکینی که در اجرای ضوابط طرح‌های تفصیلی جدید املاکشان تغییر وضعیت یافته و امتیاز پهنه‌بندی به نسبت توده‌گذاری، افزایش بهای املاک مرتبط با ایشان را در پی خواهد داشت، عوارضی خاص بعنوان عوارض «امتیاز کاربری در پهنه‌بندی» ملک مربوطه متناسب با میزان حجم توده‌گذاری مجاز مطابق ضوابط و مقررات موضوعه و بر اساس ضرایب مندرج در متغیرهای ذیل به هنگام صدور پروانه ساختمانی اخذ و به حساب درآمدی خاصی که به همین منظور در یکی از بانک‌ها افتتاح می‌شود واریز و در تملک اراضی و املاک و طرح‌های توسعه شهری که همه ساله همزمان با بودجه سالیانه شهرداری تهران به تصویب شورای اسلامی شهر تهران می‌رسد، هزینه نماید.

معادل‌ها و تعاریف متغیرها به شرح ذیل می‌باشند:

- ۱- اماکن خدماتی عبارتند از: بهداشتی و درمانی، آموزشی، مذهبی، فرهنگی، ورزشی، فضای سبز
- ۲- S: مساحت زمین پس از اصلاحی
- ۳- Br: تراکم کاربرد مسکونی (مورد تقاضا)
- ۴- Bc: تراکم کاربرد تجاری (مورد تقاضا)
- ۵- Bo: تراکم کاربرد اداری (مورد تقاضا)
- ۶- Bi: تراکم کاربرد صنعتی (مورد تقاضا)
- ۷- $Kr = 1/6$: ضریب محاسبه تعرفه کاربرد مسکونی
- ۸- $Kc = K \times \frac{1}{\gamma}$: ضریب محاسبه تعرفه کاربرد تجاری (K ضریب راسته تجاری طبق مصوبه پنجاه و یکمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۸۶/۱۰/۹)
- ۹- $Ko = K \times \frac{1}{\gamma}$: ضریب محاسبه تعرفه کاربرد اداری (K ضریب راسته اداری طبق مصوبه پنجاه و یکمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۸۶/۱۰/۹)
- ۱۰- $Ki = K \times \frac{1}{\gamma}$: ضریب محاسبه تعرفه کاربرد صنعتی (K ضریب راسته صنعتی طبق مصوبه پنجاه و یکمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۸۶/۱۰/۹)



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

۱۱- $K_{cr} = K \times \frac{1}{\lambda}$: ضریب محاسبه تعرفه کاربرد تجاری (K ضریب راسته تجاری طبق مصوبه

پنجاه و یکمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۸۶/۱۰/۹)

۱۲- $K_{or} = K \times \frac{1}{\lambda}$: ضریب محاسبه تعرفه کاربرد اداری (K ضریب راسته اداری طبق مصوبه

پنجاه و یکمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۸۶/۱۰/۹)

۱۳- $K_{ir} = K \times \frac{1}{\lambda}$: ضریب محاسبه تعرفه کاربرد صنعتی (K ضریب راسته صنعتی طبق مصوبه

پنجاه و یکمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۸۶/۱۰/۹)

۱۴- A: ارزش یک مترمربع تراکم بر اساس مصوبه پنجاه و یکمین جلسه شورای اسلامی شهر

تهران مورخ ۸۶/۱۰/۹

۱۵- تعرفه تغییر کاربری از خدماتی و فاقد کاربری به مسکونی یا تجاری یا اداری یا صنعتی بر

اساس فرمول ذیل محاسبه می گردد.

$$S * A (B_r * K_r + B_c * K_c + B_o * K_o + B_i * K_i)$$

از خدماتی یا فاقد کاربری به مسکونی	از خدماتی یا فاقد کاربری به تجاری	از خدماتی یا فاقد کاربری به اداری	از خدماتی یا فاقد کاربری به صنعتی	تاریخ نقل و انتقال سند
$Br * Kr$	$Bc * Kc$	$Bo * Ko$	$Bi * Ki$	قبل از تصویب طرح جامع مورخ ۸۶/۹/۱۶

تبصره یکم (۱):

تعرفه تغییر کاربری از خدماتی یا فاقد کاربری به مسکونی یا تجاری و یا اداری و یا صنعتی به

ازای هر مترمربع زمین برای املاکی که تاریخ آخرین نقل و انتقال آنها قبل از تصویب طرح جامع

به تاریخ ۸۶/۹/۱۶ باشد، بر اساس جدول فوق الذکر محاسبه می شود.



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهرستان

تاریخ
شماره
پیوست

۱۶- تعرفه تغییر کاربری از مسکونی به تجاری یا اداری یا صنعتی بر اساس فرمول ذیل محاسبه می شود.

$$S * A (B_c * K_{cr} + B_o * K_{or} + B_i * K_{ir})$$

تاریخ نقل و انتقال سند	مسکونی به صنعتی	مسکونی به اداری	مسکونی به تجاری
قبل از تصویب طرح جامع به تاریخ ۸۶/۹/۱۶	$B_i * K_{ir}$	$B_o * K_{or}$	$B_c * K_{cr}$

تبصره دوم (۲):

چنانچه تاریخ نقل و انتقال سند بعد از تصویب طرح جامع به تاریخ ۸۶/۹/۱۶ باشد، تعرفه های مندرج در جدول ۱/۵ برابر محاسبه می شود.

تبصره سوم (۳):

در پروانه های بعدی چنانچه تراکم کاربرد افزایش یابد بر اساس فرمول های یاد شده، فقط مابه التفاوت قیمت اضافه شده اخذ می شود.

تبصره چهارم (۴):

در صورت تخلف احتمالی و صدور آرا بر ابقای بنا، مابه التفاوت بر مبنای دو برابر تعرفه اخذ می شود.

تبصره پنجم (۵):

در صورتی که کاربری ملک بر اساس نقشه های پهنه بندی طرح تفصیلی جدید با کاربری طرح تفصیلی قدیم مطابقت داشته باشد عوارض امتیاز کاربرد در پهنه بندی دریافت نخواهد شد.

تبصره ششم (۶):

شهرداری تهران موظف است به منظور رعایت حقوق شهروندانی که کلیه املاک دارای کاربری تجاری- اداری و صنعتی آنها بر اثر اجرای طرح های توسعه شهری با کاهش مرغوبیت مواجه می شود، با استفاده از ضرایب کاهنده مفاد این مصوبه اعمال حمایت نماید.

ماده سوم (۳):

از زمان اجرای مفاد این مصوبه کلیه مفاد مصوبات قبلی شورای اسلامی شهر تهران که مغایر با

مفاد این مصوبه هستند لغو و کان لم یکن می باشد. م/ ۲۷۷۹



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

وزیر

شماره ۹۳۲۱۱/۱/۲۴۴
تایخ ۸۹/۶/۲۱
پوست

بسمه تعالی

جناب آقای چمران
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

سلام علیکم

عطف به نامه های شماره ۱۶۰/۱۷۸۵۹ مورخ ۸۸/۱۱/۲۹ و شماره ۱۶۰/۳۷۱۳ مورخ ۸۹/۳/۱۷ درخصوص مصوبه شورای اسلامی شهر تهران تحت عنوان «تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض از املاک شهری در اجرای طرح تفضیلی جدید» در شهر تهران به اطلاع می رساند مفاد تبصره (۱) ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مقرر می دارد «شوراهای اسلامی شهر و بخش جهت وضع هر یک از عوارض محلی جدید که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده باشد، موظفند موارد را حداکثر تا پانزدهم بهمن ماه هر سال برای اجراء در سال بعد، تصویب و اعلام عمومی نمایند». براساس سوابق مربوطه مصوبه فوق در تاریخ ۸۸/۱۱/۱۱ تصویب و در تاریخ ۸۸/۱۱/۲۵ به شهرداری تهران ابلاغ گردیده است. بدیهی است مطابق قانون فوق الذکر ابلاغ به شهرداری اعلام عمومی محسوب نمی گردد و می بایست مراتب در موعد مقرر قانونی به منظور رعایت تشریفات قانونی در یکی از جراید منتشر و اعلام عمومی می گردید که این امر لحاظ نشده است.

باتوجه به اینکه تشریفات قانونی لازم در تصویب این مصوبه رعایت نگردیده است، لذا مصوبه فوق الذکر را

لغو و کان لم یکن اعلام می نماید. و ۱۲

مصطفی محمدنجار

دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران

۱۷

شماره ۱۳۸۹/۶/۲۹

شماره ۱۴۰/۹۳۹۷





فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه آرای هیات عمومی

کلاس پرونده:

91/472

شاکی:

آقای مجتبی اسلامی فر

موضوع:

ابطال بند اول پیوست شماره پنج سند اصلی طرح جامع شهر تهران در سال 1386 و ماده 2 مصوبه تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض سال 1388 شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ رأی:

شنبه 7 اسفند 1395

شماره دادنامه:

1447

بسم الله الرحمن الرحيم

شماره دادنامه: 1447

تاریخ دادنامه: 24/12/1395

کلاس پرونده: 91/472

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای مجتبی اسلامی فر

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بند اول پیوست شماره پنج سند اصلی طرح جامع شهر تهران در سال 1386 و ماده 2 مصوبه تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض سال 1388 شورای اسلامی شهر تهران

گردش کار: شاکی به موجب دادخواستی ابطال بند اول پیوست شماره پنج سند اصلی طرح جامع شهر تهران در سال 1386 و ماده 2 مصوبه تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض سال 1388 شورای اسلامی شهر تهران را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

" احتراماً به استحضار عالی می رسانم:

1- شورای اسلامی شهر تهران مصوبه ای را تحت عنوان پیوست شماره پنج سند اصلی طرح جامع تهران به تصویب رسانده که در بند یک آن چنین آمده: شهرداری تهران با تصویب شورای اسلامی شهر تهران، عوارض خاص تغییر کاربریهای خدماتی طرح قبلی به کاربریهای طرح جدید تفصیلی مصوب شهر تهران را به نحو مناسب و عادلانه از مالکین مربوطه به نفع شهر و توسعه و عمران آن دریافت و با نگهداری در حسابی خاص، با اولویت در جهت تامین

زمین و اراضی مورد نیاز فضاها و طرحهای خدماتی شهر و در اجرای طرحهای عمران شهری به مصرف خواهد رساند.

2- شورای اسلامی شهر تهران به استناد مصوبه مذکور بالا (که خود آن را تصویب نموده) مصوبه دیگری را در تاریخ 11/11/1388

تصویب نموده است که در ماده 2 این مصوبه چنین آمده: شهرداری تهران موظف است به استناد بند اول پیوست پنجم سند طرح جامع از زمان ابلاغ این مصوبه و همزمان با ابلاغ و اجرای طرحهای تفصیلی جدید از مالکینی که در اجرای ضوابط طرحهای تفصیلی جدید املاکشان تغییر وضعیت یافته و امتیاز پهنه بندی به نسبت توده گذاری، افزایش بهای املاک مرتبط با ایشان را در پی خواهد داشت، عوارضی خاص به عنوان عوارض [امتیاز کاربری در پهنه بندی] ملک مربوطه متناسب با میزان حجم توده گذاری مجاز مطابق ضوابط و مقررات موضوعه و بر اساس ضرایب مندرج در متغیرهای ذیل به هنگام صدور پروانه ساختمانی اخذ نماید...

اولاً: در سطر 4 ماده 2 مصوبه [امتیاز کاربری در پهنه بندی] چنین عنوان شده که: امتیاز پهنه بندی به نسبت توده گذاری، افزایش بهای املاک مرتبط با ایشان را در پی خواهد داشت و با استناد به این موضوع عوارض خاص [امتیاز کاربری در پهنه بندی] را مصوب نموده است در حالی که شورای شهر تهران در مصوبه 13/8/1386 به نام ارزش واگذاری امتیاز تراکم و تعرفه تغییر کاربری ساختمان (تاریخ ابلاغ 14/9/1386 به شماره صدور 15643/980/160) میزان اخذ عوارض تراکم هر کدام از کاربریهای مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی را متناسب با ارزش آنها متفاوت تعیین نموده است به گونه ای که میزان اخذ عوارض تراکم اداری چند برابر تراکم مسکونی است و عوارض تراکم تجاری به مراتب چندین برابر بیشتر از عوارض تراکم اداری است پس با اخذ این رقمهای بسیار متفاوت در تراکم کاربریهای مختلف، اخذ عوارض خاص [به دلیل افزایش بهای املاک] با عنوان (امتیاز کاربری در پهنه بندی) استدلالی بلاوجه است در واقع شورای شهر تهران با تصویب این مصوبه قصد دارد از یک ملک به دو حالت عوارض اخذ نماید. طبق ماده 7 لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداریها مصوب

3/9/1358 بهای اراضی و ابنیه و تاسیسات و ارزش حقوقی که اشخاص در ملک دارند بدون در نظر گرفتن اثر اجرای طرح مربوطه تعیین خواهد شد. نتیجتاً دلیل کم ارزش بودن این گونه املاک در بازار آزاد امتناع شهرداری از صدور پروانه (بعد از انقضای مهلت قانونی پنج سال) طبق قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها بوده است.

ثانیاً: با عنایت به محتوی و مفهوم بند اول پیوست پنجم سند طرح جامع (مصوب شورای شهر تهران) در واقع شورای شهر، با تصویب مصوبه جدید شهرداری را موظف نموده از املاک واقع در طرحهای دولتی که در طرح تفصیلی قدیم طرح کاربری خدماتی داشتند و در طرح تفصیلی جدید کاربری آن تغییر یافته است عوارض تغییر کاربری، به عنوان عوارض [امتیاز کاربری در پهنه بندی] دریافت نماید و این مصوبه جدید شورای شهر با عنوان [امتیاز کاربری در پهنه بندی] در ماهیت فرقی با مصوبه قبلی در مورد اخذ عوارض تغییر کاربری که هیأت عمومی دیوان عدالت اداری آن را (به شماره هـ/85/225- 26/8/1386 دادنامه 438-437 به کلاسه پرونده 85/225/366) ابطال نموده است ندارد و شورای شهر تهران با تغییر نام مصوبه و با فرمولی جدید که پرداخت عوارض، چندین برابر مصوبه ابطال شده قبلی را بر مردم تحمیل می نماید اقدام به احیای مصوبه ای مشابه مصوبه باطل شده قبلی نموده است.

ثالثاً: قانونگذار به منظور رفع بلا تکلیفی مالکین واقع در طرحهای عمومی و عمرانی و تاکید بر اعتبار مالکیت مشروع و قانونی اشخاص و اصل تسلیط به شرح قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها، چگونگی نحوه صدور پروانه برای این گونه املاک را بعد از انقضای مهلت تملک (که 5 سال) تعیین شده به صراحت مشخص نموده است از جمله حقوق مالکین این گونه املاک، اعمال انحاء حقوق مالکانه با توجه به اصل تسلیط است که مبین حق و اختیار و اراده مالک در نحوه استفاده از زمین و ملک خود همانند املاک مشابه و مجاور فاقد طرح با رعایت ضوابط قانونی مربوط است که در آراء متعدد دیوان نیز به آن استناد شده است از جمله رأی (شماره هـ/85/225 -

26/8/1386) هیأت عمومی دیوان عدالت اداری که مصوبه عوارض تغییر کاربری را ابطال نموده است به استناد این قانون صادر شده است.

رابعاً: در سالهای گذشته شهرداری تهران بعد از انقضای مهلت قانونی جهت تملک این گونه املاک، از صدور پروانه و اجرای قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی برای این گونه املاک و حتی اجرای آراء دیوان عدالت در مورد این گونه املاک، که صدور پروانه برابر املاک مشابه و مجاور فاقد طرح را حق قانونی مالکین این گونه املاک دانسته است امتناع ورزیده است. مسلماً تصویب چنین مصوبه ای برای اخذ عوارض با نامی متفاوت با تمسک به هر بهانه ای که باشد به مالکین این گونه املاک که سالیان متوالی به علت امتناع شهرداری از صدور پروانه، نتوانسته اند از ملکشان مانند املاک مشابه و فاقد طرح منتفع شوند ظلمی مضاعف است و در واقع شورای شهر، قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی را نادیده گرفته و قانون و قانونگذار را دور زده است.

علیهذا از مقام دیوان عدالت اداری به استناد قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و طبق ماده 7 لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداریها مصوب 3/9/1358 و رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره هـ/85/225- 26/8/1386 به کلاسه پرونده 85/225/366 تقاضای رسیدگی و ابطال بند اول پیوست پنجم سند طرح جامع شهر تهران (مصوب شورای اسلامی شهر تهران) و ابطال ماده 2 از مصوبه تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض از املاک شهری در اجرای طرحهای تفصیلی جدید مورخ 11/11/1388 شورای اسلامی شهر تهران به تاریخ ابلاغ 25/11/1388 شماره 17649/1377/160 مورد استدعاست."

متن مصوبات مورد اعتراض به قرار زیر است:

الف: بند اول پیوست شماره پنج سند اصلی طرح جامع شهر تهران مصوب شورای اسلامی تهران

" 1- شهرداری تهران با تصویب شورای اسلامی شهر تهران، عوارض خاص تغییر کاربریهای خدماتی طرح قبلی به کاربریهای طرح جدید تفصیلی مصوب شهر تهران را به نحو مناسب و عادلانه از مالکین مربوطه به نفع شهر وتوسعه و عمران آن دریافت و با نگهداری در حسابی خاص، با اولویت در جهت تامین زمین و اراضی مورد نیاز فضاها و طرحهای خدماتی شهر و در اجرای طرحهای عمران

شهری به مصرف خواهند رساند. "

ب: ماده 2 از مصوبه تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض سال 1388 شورای اسلامی شهر تهران

" ماده 2: شهرداری تهران موظف است به استناد بند اول پیوست پنجم سند طرح جامع از زمان ابلاغ این مصوبه و همزمان با ابلاغ و اجرای طرحهای تفصیلی جدید از مالکینی که در اجرای ضوابط طرحهای تفصیلی جدید املاکشان تغییر وضعیت یافته و امتیاز پهنه بندی به نسبت توده گذاری، افزایش بهای املاک مرتبط با ایشان را در پی خواهد داشت، عوارضی خاص به عنوان عوارض « امتیاز کاربری در پهنه بندی » ملک مربوطه متناسب با میزان حجم توده گذاری مجاز مطابق ضوابط و مقررات موضوعه و بر اساس ضرایب مندرج در متغیرهای ذیل به هنگام صدور پروانه ساختمانی اخذ و به حساب درآمدی خاصی که به همین منظور در یکی از بانکها افتتاح می شود واریز و در تملک اراضی و املاک و طرحهای توسعه شهری که همه ساله همزمان با بودجه سالیانه شهرداری تهران به تصویب شورای اسلامی شهر تهران می رسد، هزینه نماید. "

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهر تهران به موجب لایحه شماره 16766/160-17/8/1391 توضیح داده است که:

" ریاست محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

موضوع: پرونده کلاسه شماره 91/427 شماره 9109980900028583

سلام علیکم

احتراماً، عطف به پرونده کلاسه 1/472 موضوع مکاتبه مورخ 27/4/1391 مدیریت محترم دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ثبت شده به شماره 8488/160-1/5/1391 در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران در خصوص ارسال نسخه دوم دادخواست آقای مجتبی اسلامی فر به خواسته « ابطال بند اول پیوست پنجم سند طرح جامع شهر تهران در مورد وضع عوارض خاص تغییر کاربریهای خدماتی به کاربریهای طرح جدید تفصیلی شهر تهران و ابطال ماده 2 از مصوبه تعیین ضوابط مالی و اصلاح نحوه دریافت عوارض از املاک شهری در اجرای طرحهای تفصیلی جدید... » مراتب ذیل را در رد خواسته یاد شده به استحضار می رساند:

1- مستندات قانونی:

1-1- همان گونه که مستحضرد، حسب مندرجات بند 16 ماده 71 قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب 1/3/1375 و اصلاحات بعدی آن، « تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن » در صلاحیت شورای اسلامی شهر است.

1-2- بر مبنای تبصره 1 ذیل ماده 50 قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوبه 1387، وضع عوارض محلی که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده بر عهده شورای اسلامی شهر و بخش است.

1-3- با توجه به مراتب معروضه فوق، ملاحظه می فرمایند وضع عوارض محلی از صلاحیتهای شورای اسلامی شهر است.

2- تفاوتهای موضوع پرونده حاضر با موضوع دادنامه شماره 438-437 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری:

علیرغم ادعای شاکی در قسمت ثانیاً: دادخواست خود مبنی بر عدم تفاوت ماهوی مصوبه موضوع شکایت حاضر با

مصوبه موضوع دادنامه شماره 438-437 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به استحضار می رساند، موضوع پرونده حاضر با رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری دادنامه شماره 438-437-25/6/1386 کلاسه پرونده 85/225/366 که مورد استناد شاکی قرار گرفته دارای تفاوتهای ماهوی است:

1-2- دادنامه شماره 438-437 اخیرالذکر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری که مورد استناد شاکی قرار گرفته، مربوط به صورتی است که وجود طرحهای عمومی و یا عمرانی موجب کاهش بهای ملک می گردد. در صورتی که، مصوبه مورد اعتراض مربوط به صورتی است که در وضعیت جدید، بهای ملک شاکی افزایش یافته است.

2-2- دادنامه شماره 438-437 اخیرالذکر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مربوط به مواردی است که اجرای طرح بر عهده دولت و یا شهرداریها است و مالک از اعمال حقوق مالکانه خود منع می شود. در حالی که، در مانحن فیه مالک می تواند تمامی حقوق مالکانه خود را اعمال نماید.

4- همان گونه که ملاحظه می فرمایید مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با اعمال اصل تسلیط تعارضی ندارد و مالک می تواند حقوق مالکانه خود را به نحوی که مغایر ماده 30 قانون مدنی نباشد اعمال نماید.

با توجه به مراتب معروضه فوق با عنایت به صلاحیت شورای اسلامی شهر در وضع عوارض محلی، رد شکایت موضوع دادخواست تقدیمی مورد استدعاست.

همچنین شاکی در پاسخ به لایحه دفاعیه شورای اسلامی شهر تهران طی نامه ای به شماره ثبت دفتر اندیکاتور هیأت عمومی 30/8/1391-1931 اعلام کرده است که:

" احتراماً: در پاسخ به لایحه دفاعیه شورای اسلامی شهر تهران

1- در پاسخ به بند 2-1

توجهاً به اینکه کاهش بهای ملک در کاربریهای طرح تفصیلی قبلی به دلیل [تاثیر کاربری طرحهای خدماتی] بر این

گونه املاک در طرح تفصیلی قدیم بوده لذا با عنایت به ماده 7 از لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداریها مصوب 3/9/1358 (قیمت گذاری ملک بدون در نظر گرفتن اثر طرح می باشد) در واقع اکنون با منتفی شدن کاربری طرحهای خدماتی، کاهش قیمت ناشی از [تاثیر کاربری طرحهای خدماتی قبلی] از بین رفته و قیمت واقعی این گونه املاک (برابر با املاک همجوارشان که فاقد طرح می باشند) احیاء شده است.

2- در پاسخ به بند 2-2

شورای اسلامی شهر تهران صدور پروانه و اعمال حقوق مالکانه، املاکی را که در طرح تفصیلی قدیم کاربری خدماتی داشته اند و در طرح تفصیلی جدید کاربری آن تغییر یافته است را (به بهانه افزایش بهای این گونه املاک) منوط به پرداخت رقم هنگفتی تحت نام [امتیاز کاربری در پهنه بندی] نموده است در حالی که با پایان یافتن مهلت قانونی طبق تبصره 1 ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب 29/8/1367 مالک حق انتفاء از کلیه حقوق مالکانه برابر املاک همجوارشان را دارد. ضمناً افزایش بهای این املاک در واقع ناشی از منتفی شدن کاربری طرحهای خدماتی طرح تفصیلی قدیم، در طرح تفصیلی جدید می باشد که به طبع آن موجب احیاء ارزش واقعی این گونه املاک برابر املاک همجوارشان گردیده است. در واقع شورای اسلامی شهر تهران اصل تسلط که در قانون مذکور بالا آمده است را مشروط به پرداخت این عوارض تحت عنوان (امتیاز کاربری در پهنه بندی) نموده است. واقعیت این است که به دلیل امتناع شهرداری از اجرای قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و ... در مورد این املاک، مالکین این املاک سالیان درازی از حقوق قانونی شان محروم گردیده اند و هم اکنون که به دلیل منتفی شدن کاربری طرحهای خدماتی، قیمت واقعی این املاک احیاء گردیده است تصویب مصوبه [امتیاز کاربری در پهنه بندی] ظلمی مضاعف به مالکین این گونه املاک است و از عدالت به دور می باشد.

3- در پاسخ به بند 1-2

نظر دادگاه را به مصوبه ارزش واگذاری امتیاز تراکم و تعرفه تغییر کاربری ساختمان به تاریخ 13/8/1386 (تاریخ ابلاغ 14/9/1386 به شماره صدور 15643/980/160) جلب می نمایم که در آن، میزان اخذ عوارض تراکم هر یک از کاربریهای مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی متناسب با ارزش آنها تعیین گردیده است و استناد شورای شهر تهران به تبصره 1 ذیل ماده 50 قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب 1387 بی مورد می باشد و در واقع مصوبه [امتیاز کاربری در پهنه بندی]، وضع عوارض مضاعف می باشد.

علیهذا از دادگاه صدور حکم عادلانه مورد استدعاست. ضمناً به استحضار می رساند درج اصل تسلط در دادخواست و این لایحه از حیث ادعای خلاف شرع بودن مصوبه مورد شکایت نمی باشد. بنابراین با استناد به مقررات قانونی مورد نظر خواستار رسیدگی می باشم. "

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ 24/12/1395 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

نظر به اینکه مطابق بند 3 ماده 1 قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب سال 1353، 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 می شود و بر اساس ماده 5 اصلاحی قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1388، بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهر و تغییرات آنها در هر استان به کمیسیون خاص محول شده

است و از سویی وظایف شوراهای اسلامی شهرها در ماده 71 قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال 1375 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 نمی تواند در این خصوص مبادرت به وضع قاعده و اخذ عوارض کند و با عنایت به اینکه به موجب ماده 174 قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب سال 1389، از سال 1390 وضع عوارض بر ارزش افزوده ناشی از طرحهای توسعه شهری توسط قانونگذار تجویز شده است، بنابراین بند 1 پیوست شماره 5 سند اصلی طرح جامع شهر تهران در سال 1386 و ماده 2 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 1 ماده 12 و ماده 88 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 ابطال می شود.

محمدکاظم بهرامی

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه آرای هیات عمومی

کلاسه پرونده:

ه-472/92

شاکی:

آقای مجتبی اسلامی فر

موضوع:

اعمال ماده 13 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری نسبت به رأی شماره 24/12/1395-1447 هیأت عمومی و تسری ابطال مصوبه باطل شده شورای اسلامی شهر تهران به زمان تصویب آن

تاریخ رأی:

سه شنبه 2 آبان 1396

شماره دادنامه:

1447/2

بسم الله الرحمن الرحيم

شماره دادنامه: 2/1447

تاریخ دادنامه: 2/8/1396

کلاسه پرونده: ه-472/92

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای مجتبی اسلامی فر

موضوع شکایت و خواسته: درخواست اعمال ماده 13 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری نسبت به رأی شماره 24/12/1395-1447 هیأت عمومی و تسری ابطال مصوبه باطل شده شورای اسلامی شهر تهران به زمان تصویب آن

گردش کار: آقای مجتبی اسلامی فر به موجب لایحه ای اعلام کرده است که:

" احتراماً، اینجانب مجتبی اسلامی فر شاکی دادنامه شماره 1447 کلاسه پرونده 91/472 که از سوی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در مورخ 24/12/1395 منجر به صدور رأی گردیده است. از آنجا که مصوبه مذکور از زمان تصویب توسط شورای اسلامی شهر تهران منجر به تضییع حقوق عده کثیری از مردم و اجباراً پرداخت مبالغ هنگفتی گردیده است، لذا جهت احقاق حقوق مردم استدعا دارم با اعمال ماده 13 قانون دیوان عدالت اداری، ابطال به زمان تصویب مصوبه تسری داده شود. "

متن رأی شماره 24/12/1395-1447 هیأت عمومی که در آن نام آقای مجتبی اسلامی فر به عنوان شاکی قید شده به قرار زیر است:

" نظر به اینکه مطابق بند 3 ماده 1 قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب سال 1353، 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 می شود و بر اساس ماده 5 اصلاحی قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1388، بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهر و تغییرات آنها در هر استان به کمیسیون خاص محول شده است و از سویی وظایف شوراهای اسلامی شهرها در ماده 71 قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال 1375 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 نمی تواند در این خصوص مبادرت به وضع قاعده و اخذ عوارض کند و با عنایت به اینکه به موجب ماده 174 قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب سال 1389، از سال 1390 وضع عوارض بر ارزش افزوده ناشی از طرحهای توسعه شهری توسط قانونگذار تجویز شده است، بنابراین بند 1 پیوست شماره 5 سند اصلی طرح جامع شهر تهران در سال 1386 و ماده 2 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 1 ماده 12 و ماده 88 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 ابطال می شود.

در اجرای فراز دوم ماده 35 آیین نامه اداره جلسات هیأت عمومی و هیأتهای تخصصی دیوان عدالت اداری موضوع به هیأتهای تخصصی مربوطه ارجاع و با توجه به وصول نظریه اتفاقی هیأت تخصصی مبنی بر ضرورت ابطال مصوبه از تاریخ تصویب پرونده در دستورکار هیأت عمومی قرار گرفت.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ 2/8/1396 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

با عنایت به فراز دوم ماده 35 آیین نامه اداره جلسات هیأت عمومی و هیأتهای تخصصی و به منظور جلوگیری از تضییع حقوق اشخاص حکم بر ابطال مصوبات ابطال شده در رأی شماره 7/12/1395-1447 هیأت عمومی از زمان تصویب آنها صادر و اعلام می شود.

مرتضی علی اشراقی
معاون قضایی دیوان عدالت اداری