

فصل اول: نظریات کمیسیون مشورتی اراضی، اقتصادی و شهرسازی

با اعلام آمادگی مالک مبنی بر پرداخت جریمه، رای تخریب کمیسیون ماده ۱۰۰ که بدل از جریمه است نقض نمیگردد لیکن در صورت پرداخت جریمه، موضوع اجرای رای تخریب "بدل از جریمه" منتفی به نظر میرسد.

سوال:

شهردار پزند طی نامه شماره ۱۲/۸۸۸۲/ش مورخ ۱۳۹۶/۰۴/۲۷ مطرح نموده است:

«با توجه به تبصره (۳) ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، در صورت اعلام آمادگی مالک جهت پرداخت جریمه تخلف ساختمانی آیا رای بر تخریب بدل از جریمه نقض میگردد یا میبایست رای تخریب اعمال گردد؟ و آیا رای مذکور قابل اعتراض می باشد یا خیر؟»

«نظریه کمیسیون»

«مستنیط از تبصره ۳ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها «مصوب سال ۱۳۳۴ و اصلاحات بعدی آن» این است که با اعلام آمادگی مالک مبنی بر پرداخت جریمه، رای تخریب کمیسیون ماده ۱۰۰ که بدل از جریمه است نقض نمیگردد لیکن در صورت پرداخت جریمه، موضوع اجرای رای تخریب "بدل از جریمه" منتفی به نظر میرسد. همچنین آرای صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در مهلت مقرر برابر مقررات قانونی قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری است.»

< اگرچه صدور دستور موقت از سوی شعب دیوان ناظر بر عدم اجرای رأی تخریب کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداریها است و مخاطب آن صرفاً شهرداری می باشد، ولیکن هیچگونه حقی در خصوص ادامه روند عملیات ساختمانی غیر مجاز برای شاکی ایجاد نخواهد کرد.

سوال:

شهردار پرنده طی نامه شماره ۱۲/۹۷۵۴/ش مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۰۷ مطرح نموده است:

«با عنایت به ساخت و سازهای غیر مجاز در محدوده شهر پرنده و آراء کمیسیون ماده صد شهرداری مبنی بر تخریب و متعاقب آن اعتراض مالکین در دیوان عدالت اداری و صدور دستور موقت مبنی بر عدم اجرای رأی تخریب:

۱. آیا با دستور موقت، ادامه عملیات غیر مجاز از نظر شهرداری بلامانع است؟

۲. آیا مخاطب دستور موقت، طرفین رأی بوده و یا صرفاً شهرداری می باشد؟

۳. در صورت ادامه تخلفات مزبور، تکلیف چیست؟»

«نظریه کمیسیون»

۱. مستنبط از ماده (۳۴) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری این است که صدور دستور موقت از سوی شعب دیوان، متعاقب درخواست نقض رأی کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداریها، صرفاً ناظر بر عدم اجرای رأی تخریب کمیسیون ماده (۱۰۰) تا زمان رسیدگی به اصل شکایت از سوی شعب دیوان است و مانع اعمال مقررات ماده (۱۰۰) قانون مذکور از سوی شهرداریها مبنی بر جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی غیر مجاز نخواهد بود.

۲. اگرچه صدور دستور موقت از سوی شعب دیوان ناظر بر عدم اجرای رأی تخریب کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداریها است و مخاطب آن صرفاً شهرداری می باشد، ولیکن هیچگونه حقی در خصوص ادامه روند عملیات ساختمانی غیر مجاز برای شاکی ایجاد نخواهد کرد.

۳. چنانچه روند تخلف (ساخت و ساز غیر قانونی) استمرار یابد، مقررات ماده (۱۰۰) قانون شهرداریها مبنی بر جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی غیر مجاز، اعمال خواهد شد.»

< هدف از صدور دستور موقت حفظ وضع موجود ملک (اعم از پلمپ یا ادامه فعالیت تجاری) تا تعیین تکلیف نهایی از سوی شعب دیوان عدالت اداری است.

سوال:

شهردار باقرشهر طی نامه شماره ۳۰/۱۰۴۳۲ مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۱۰ مطرح نموده است:

«با عنایت به تغییر کاربریهای غیر مجاز در محدوده باقر شهر و ابلاغ اخطاریه در راستای اعمال تبصره‌های ماده (۱۰۰) قانون شهرداری از طرف شهرداری و متعاقب آن اعتراض مالکین در شعب دیوان عدالت اداری و صدور دستور موقت مبنی بر عدم اجرای رأی پلمپ، آیا صدور دستور موقت مبنی بر عدم اجرای رأی کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، متضمن الزام شهرداری به منع جلوگیری از بهره‌برداری تجاری و یا مسکونی از ملک مربوطه تا تعیین تکلیف نهایی از سوی شعب دیوان است یا خیر؟»

«نظریه کمیسیون»

«مستنبط از ماده (۳۵) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری این است که هدف از صدور دستور موقت از سوی شعب دیوان متعاقب درخواست نقض رأی کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداریها در اینگونه موارد، حفظ وضع موجود ملک (اعم از پلمپ یا ادامه فعالیت تجاری) تا تعیین تکلیف نهایی از سوی شعب دیوان عدالت اداری است.»

< در صورت ابطال مصوبه احدی یا برخی از شوراهای اسلامی شهر از سوی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مصوبات مشابه شوراهای اسلامی سایر شهرها که قبل یا پس از انتشار رأی هیأت عمومی تصویب شده‌اند و مغایر مفاد رأی ابطالی هیأت عمومی هستند، خود به خود باطل نمیگردند و میبایست بر اساس ماده (۹۲) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری جهت ابطال در هیأت عمومی مطرح شوند.

سوال:

شهردار اسلامشهر طی نامه شماره ۶۷۸۹۴ مورخ ۱۳۹۶/۰۶/۰۷ مطرح نموده است:

«آیا پس از انتشار رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر ابطال مصوبه احدی یا برخی از شوراهای اسلامی شهر در روزنامه رسمی، مصوبات مشابه شوراهای اسلامی دیگر شهرها که قبل یا پس از انتشار رأی هیأت عمومی تصویب شده‌اند، قهراً و خود به خود باطل میگردد و شهرداری نمیتواند به آن مصوبه عمل نماید یا جهت ابطال آن باید با تقدیم دادخواست جداگانه به مراجع قانونی مراجعه نمود؟»

«نظریه کمیسیون»

«در صورت ابطال مصوبه احدی یا برخی از شوراهای اسلامی شهر از سوی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و متعاقباً انتشار آن در روزنامه رسمی، مصوبات مشابه شوراهای اسلامی سایر شهرها که قبل یا پس از انتشار رأی هیأت عمومی تصویب شده‌اند و مغایر مفاد رأی ابطالی هیأت عمومی هستند، خود به خود باطل نمیگردند و تا مادامیکه در هیأت عمومی ابطال نشده‌اند، کماکان به قوت خود باقی خواهند ماند؛ زیرا اثر ابطالی دادنامه‌های هیأت عمومی دیوان عدالت اداری صرفاً متوجه آن دسته از مصوبات شوراهای اسلامی می باشد که در موضوع خواسته به آنها اشاره شده است؛

مصوبات مشابه شوراهای اسلامی سایر شهرها که قبل یا پس از انتشار رأی هیأت عمومی تصویب شده‌اند و مغایر مفاد رأی ابطالی هیأت عمومی هستند، میبایست بر اساس ماده (۹۲) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری به درخواست رئیس دیوان خارج از نوبت، بدون رعایت مفاد ماده (۸۳) قانون مذکور مبنی بر تبادل لوایح، بدون ارجاع به کمیسیونهای تخصصی مربوطه و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب کننده، جهت ابطال در هیأت عمومی مطرح شوند.»

< هدف از صدور دستور موقت حفظ وضع موجود ملک تا تعیین تکلیف نهایی از سوی شعب دیوان عدالت اداری است و هیچ گونه حقی در خصوص فک پلمپ و بازگشایی واحد تجاری برای شاکی ایجاد نخواهد کرد.

سؤال:

شهردار اسلامشهر طی نامه شماره ۹۹۳۰۷ مورخ ۱۳۹۶/۰۸/۲۰ مطرح نموده است:

«آیا صدور دستور موقت مبنی بر توقف اجرای رأی کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری تا زمان رسیدگی به اعتراض در شعب دیوان مجوزی برای فک پلمپ و بازگشایی واحد تجاری از سوی شاکی خواهد بود یا خیر؟»

«نظریه کمیسیون»

۱. «اگرچه صدور دستور موقت از سوی شعب دیوان ناظر بر عدم اجرای رأی کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری تا زمان رسیدگی به اعتراض شاکی می باشد و مخاطب آن صرفاً شهرداری است ولیکن هیچ گونه حقی در خصوص فک پلمپ و بازگشایی واحد تجاری برای شاکی ایجاد نخواهد کرد.

۲. هدف از صدور دستور موقت در اینگونه موارد حفظ وضع موجود ملک تا تعیین تکلیف نهایی از سوی شعب دیوان عدالت اداری است. بنابراین چنانچه قبل از صدور دستور موقت، ملک توسط شهرداری پلمپ شده باشد تا زمان رسیدگی به اعتراض، ملک به صورت پلمپ باقی میماند و صدور دستور موقت مجوزی برای رفع پلمپ نخواهد بود. همچنین چنانچه قبل از صدور دستور موقت، ملک توسط شهرداری پلمپ نشده باشد تا تعیین تکلیف نهایی، حفظ وضع موجود بلامانع خواهد بود.»

۱. اصناف در زمان صدور و یا تمدید پروانه کسب، ملزم به استعلام از شهرداریها نمیباشند مگر در مواردی که به موجب حکم قانون، صدور و یا تمدید پروانه کسب نیازمند استعلام از شهرداری باشد.

۲. مصوبات مشابه کمیسیونهای نظارت بر اصناف سایر استانها که قبل از انتشار رأی هیأت عمومی تصویب شدهاند و مغایر مفاد رأی ابطالی هیأت عمومی هستند، خود به خود باطل نمیگردند.

سوال:

رئیس اتاق اصناف شهرستان فیروز آباد، طی نامه شماره ۱۵۶۹ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۰۲ مطرح نموده است:

۱. «آیا اصناف به هنگام درخواست صدور و یا تمدید پروانه کسب، ملزم به استعلام از شهرداری هستند یا خیر؟»

۲. آیا رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۲۷۱ مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۳۰ مبنی بر "ابطال مصوبه ۱۳۹۳/۰۸/۰۱ کمیسیون نظارت بر سازمانهای صنفی مرکز استان کرمانشاه"، صرفاً اختصاص به همان شهرستان دارد و یا اینکه رأی صادره جنبه عمومی دارد و همگان مکلف به اجرای دقیق آن میباشند؟»

«نظریه کمیسیون»

۱. «اصناف در زمان صدور و یا تمدید پروانه کسب، ملزم به استعلام از شهرداریها نمیباشند مگر در مواردی که به موجب حکم قانون، صدور و یا تمدید پروانه کسب نیازمند استعلام از شهرداری باشد.

۲. در صورت ابطال مصوبه‌های از کمیسیونهای نظارت بر اصناف استانها از سوی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و متعاقباً انتشار آن در روزنامه رسمی، مصوبات مشابه کمیسیونهای نظارت بر اصناف سایر استانها که قبل از انتشار رأی هیأت عمومی تصویب شدهاند و مغایر مفاد رأی ابطالی هیأت عمومی هستند، خود به خود باطل نمیگردند لیکن مفاد آراء هیأت عمومی برای شعب دیوان و مراجع اداری مربوط در موارد مشابه لازماً اتباع است؛ بنابراین مصوبات مشابه کمیسیونهای نظارت بر اصناف سایر استانها که پس از انتشار رأی هیأت عمومی تصویب شدهاند و مغایر مفاد رأی ابطالی هیأت عمومی هستند، بر اساس ماده (۹۲) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری به درخواست رئیس دیوان، خارج از نوبت و همچنین بدون رعایت مفاد ماده (۸۳) قانون مذکور مبنی بر تبادل لوایح، بدون ارجاع به کمیسیونهای تخصصی مربوطه و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب کننده، در هیأت عمومی قابل ابطال می باشند.»

۱. در فرضی که تخلفات ساختمانی به منظور استفاده مسکونی از سوی مالک یا مالکین صورت گرفته است، تاریخ احداث بنا مأخذ تعیین ارزش معاملاتی ساختمان جهت تعیین جریمه در کمیسیون ماده ۱۰۰ خواهد بود.

۲. در فرضی که تخلفات ساختمانی به منظور استفاده تجاری از سوی مالک یا مالکین صورت میگیرد، تاریخ اولین بهرهبرداری تجاری از بنا مأخذ تعیین ارزش معاملاتی ساختمان جهت تعیین جریمه در کمیسیون ماده ۱۰۰ خواهد بود.

سوال:

شهردار اسلامشهر، طی نامه شماره ۱۳۶۲۶۱ مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۱۵ مطرح نموده است:

«در رسیدگی به تخلفات ساختمانی از قبیل تبدیل مسکونی و پارکینگ به تجاری یا احداث تجاری در حیاط، در کمیسیون ماده صد قانون شهرداریها، کارشناسان دادگستری زمان احداث و بهرهبرداری تجاری را دو سال متفاوت اعلام میدارند، مستدعی است اعلام نظر فرمایید کدام سال (سال احداث و تبدیل بنا و یا سال استفاده و بهرهبرداری تجاری) برای تعیین ارزش معاملاتی ساختمان، میبایست ملاک عمل کمیسیون ماده صد قرار گیرد؟»

«نظریه کمیسیون»

«در خصوص تعیین زمان تخلفات ساختمانی موضوع تبصره‌های (۱) الی (۵) قانون شهرداریها، جهت رسیدگی در کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداریها باید دو دسته تخلف را از یکدیگر تفکیک کرد:

۱. در فرضی که تخلف ساختمانی به منظور استفاده مسکونی از سوی مالک یا مالکین صورت گرفته است، تاریخ احداث بنا مأخذ تعیین ارزش معاملاتی ساختمان جهت رسیدگی و تعیین جریمه در کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری است.

۲. در فرضی که تخلفات ساختمانی از قبیل تبدیل مسکونی و پارکینگ یا احداث بنای جدید به منظور استفاده تجاری از سوی مالک یا مالکین صورت میگیرد، تاریخ وقوع تخلف، تاریخ اولین بهرهبرداری تجاری از بنا است و این تاریخ مأخذ تعیین ارزش معاملاتی ساختمان جهت محاسبه و تعیین جریمه در کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری خواهد بود.»

< هر گونه استخدام و بکارگیری نیروی انسانی در شهرداریها و سازمانهای وابسته آن میبایست بر اساس آیین نامه استخدامی کارکنان شهرداریهای کشور مصوب (۱۳۸۱/۰۸/۱۵) صورت پذیرد؛ لذا شورای شهر هیچ گونه اختیاری در این زمینه ندارد.

سوال:

شهردار کرج، طی نامه شماره ۱۶۵۳۳۹ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۰۸ مطرح نموده است:

«آیا شوراهاى اسلامى شهر مجاز به اظهار نظر و تصویب مصوبه در خصوص امور پرسنلى اعم از بکارگیری نیروهای جدید و غیره در شهرداری ها می باشند یا خیر؟»

«نظریه کمیسیون»

«به موجب ماده (۷۴) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهاى اسلامى کشور، برای شورای شهر و یا هر یک از اعضاء آن اختیاری جهت عزل و نصب کارکنان شهرداری پیشبینی نشده است؛ لذا، هر گونه استخدام و بکارگیری نیروی انسانی در شهرداریها و سازمانهای وابسته آن میبایست بر اساس آیین نامه استخدامی کارکنان شهرداریهای کشور مصوب (۱۳۸۱/۰۸/۱۵) صورت پذیرد.»

< شهرداری هیچ گونه اختیاری در ساخت و ساز روستاهایی که مطابق طرح هادی دارای محدوده و حریم مستقل از شهر هستند، ندارد.

سوال:

شهردار گناباد، طی نامه شماره ۱۹۸۶۴ مورخ ۱۳/۱۲/۱۳۹۶ مطرح نموده است:

«کمیسیون موضوع ماده صد قانون شهرداریها مستقر در شهرداری گناباد در سال ۱۳۹۱ نسبت به پرونده تخلف ساختمانی واقع در اراضی حریم شهر گناباد به جهت احداث بنای مسکونی فاقد پروانه، رسیدگی و نسبت به صدور رأی قلع و قمع اقدام نموده که پس از طی فرآیند تجدیدنظر خواهی در مراجع ذیصلاح، رأی مذکور قطعی و لازمالاجراء گردیده است. حال با عنایت به اینکه محل مذکور در سال ۱۳۹۳ به محدوده طرح هادی روستای مجاور (ریاب) وارد شده، آیا این شهرداری در خصوص اجرای رأی صادره تکلیفی دارد یا خیر؟»

«نظریه کمیسیون»

«با عنایت به مفاد تبصره یک ماده (۳) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۳۸۴) مبنی بر ممنوعیت دخالت شهرداری در ساخت و ساز روستاهایی که مطابق طرح هادی دارای محدوده و حریم مستقل از شهر هستند و همچنین نظر به اینکه حسب اعلام آن شهرداری، محل مذکور در سال ۱۳۹۳ به محدوده طرح هادی روستای مجاور (ریاب) وارد شده است؛ بنابراین در فرض سؤال، شهرداری گناباد تکلیفی برای اجرای رأی کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداریها ندارد.»

< اخذ عوارض از تابلوهای منصوب بر سردرب اماکن تجاری و اداری که معرف محل استقرار و فعالیت اماکن می باشد، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شوراهای اسلامی شهر است.

سوال:

مدیر کل حقوقی شهرداری تهران، طی نامه شماره ۱۸۶۷۲۷ / ۳۱۷ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۳۰ مطرح نموده است:

«با توجه به دادنامه شماره ۹۲۳ الی ۹۲۷ مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۲۱ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر ابطال مواد (۲) و (۵) و جداول شماره ۱ و ۲ مصوبه شماره ۱۶۰/۱۹۰۷/۱۱۶۷۴ مورخ ۱۳۹۳/۰۵/۰۴ و تبصره ۲ بند ج مصوبه ۱۶۰/۱۸۴۴/۲۴۷۵۰ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۱۹ شورای اسلامی شهر تهران، در خصوص اخذ عوارض از تابلوهای تبلیغاتی، تقاضای ارائه نظر مشورتی نموده است.»

«نظریه کمیسیون»

«از آنجا که تابلوهای منصوب بر سردرب اماکن تجاری و اداری علی القاعده مبین معرفی محل استقرار و فعالیت اماکن مذکور است و وسیله تبلیغاتی در زمینه ارائه خدمات مربوط شناخته نمیشود و اصولاً شهرداری در این خصوص ارائه کننده خدمت خاصی نبوده تا استحقاق دریافت بهای آن را داشته باشد، بنابراین اطلاق مواد ۲ و ۵ از جدول شماره ۱ و جدول شماره ۲ به استثناء بند ۵ آن که تبلیغاتی محسوب می شود از مصوبه شماره ۱۱۶۷۴/۱۹۰۷/۱۶۰-۱۳۹۳/۵/۴ و تبصره ۲ بند «ح» مصوبه ۲۴۷۵۰/۱۸۴۴/۱۶۰-۱۳۹۲/۱۱/۱۹ شورای اسلامی شهر تهران در حدی که متضمن اخذ عوارض از تابلوهای معرف محل می باشد خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات بوده و ابطال گردیده است؛ لذا تابلوهایی که ماهیت تبلیغاتی داشته باشند از شمول دادنامه مذکور خارج می باشند.»

< آراء قطعی صادر شده از کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداریها، لازمالاجراء می باشد و مرور زمان و افزایش قدمت ساختمان موجب نقض یا تغییر در مفاد آراء مزبور نمی گردد.

سوال:

شهردار شهر الوند طی نامه شماره ۸۵۴۴/ص/۱۶ مورخ ۳۱/۰۳/۱۳۹۷ مطرح نموده است:

«آیا گذر زمان و قدمت ساختمان تأثیری بر آراء صادره از سوی کمیسیون ماده (۱۰۰) و دیوان عدالت اداری مبنی بر تخریب دارد؟»

«نظریه کمیسیون»

«آراء قطعی صادر شده از کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداریها، لازمالاجراء می باشد و مرور زمان و افزایش قدمت ساختمان موجب نقض یا تغییر در مفاد آراء مزبور نمیگردد. لازم به ذکر است به موجب تبصره (۲) ماده (۱۶) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری، آرای قطعی کمیسیون ماده (۱۰۰) ظرف سه ماه از تاریخ قطعی شدن برای افراد مقیم داخل کشور و شش ماه برای افراد مقیم خارج از کشور قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری است.»

۱ < نظر به اینکه تغییر کاربری در صلاحیت کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری است و در قوانین موضوعه برای شوراهای اسلامی و شهرداریها، اختیار تغییر کاربری اراضی و املاک پیش بینی نشده است؛ لذا دریافت عوارض از ناحیه شهرداریها قبل از تصویب تغییر کاربری در کمیسیون موصوف خلاف قانون است.

۲ < چنانچه در اجرای طرحهای عمرانی شهری، ارزش افزوده‌های برای املاک ایجاد گردد دریافت عوارض ناشی از ارزش افزوده ایجاد شده مغایر قانون شناخته نشده است. لکن در صورتی که اجرای طرحهای عمرانی یا توسعه شهری باعث کاهش ارزش بهاء املاک گردد مشمول دریافت عوارض ارزش افزوده نخواهد بود.

سوال:

مدیر کل حقوقی شهرداری تهران طی نامه شماره ۳۱۷/۴۰۷۸۰۰ مورخ ۱۳۹۷/۰۴/۲۶ مطرح نموده است:

«آیا رأی شماره ۲۸۳ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۰۴ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، به صورت مطلق وضع عوارض تغییر کاربری را مغایر قانون اعلام کرده است یا اینکه مواردی از قبیل: ارزش گذاری تراکم تجاری، خدمات پشتیبان سکونت بر اساس ضوابط طرح تفصیلی شهر تهران به عنوان استثنائات از شمول دادنامه مزبور خارج می باشد؟»

«نظریه کمیسیون»

«اولاً تغییر کاربری در صلاحیت کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری است و در قوانین موضوعه برای شوراهای اسلامی و شهرداریها، اختیار تغییر کاربری اراضی و املاک پیش بینی نشده است. ثانیاً، دریافت عوارض از ناحیه شهرداریها قبل از تصویب تغییر کاربری در کمیسیون موصوف خلاف قانون است. ثالثاً، برابر رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره‌های ۲۸۳ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۰۴ و ۱۳۱۰ مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۰۹ و همچنین بند (الف) ماده (۱۷۴) قانون برنامه پنجم توسعه، چنانچه در اجرای طرحهای عمرانی شهری، ارزش افزوده‌های برای املاک ایجاد گردد دریافت عوارض ناشی از ارزش افزوده ایجاد شده مغایر قانون شناخته نشده است. لکن در صورتی که اجرای طرحهای عمرانی یا توسعه شهری باعث کاهش ارزش بهاء املاک گردد مشمول دریافت عوارض ارزش افزوده نخواهد بود.»

< ملاک و مبنای عوارضی که مؤدی باید پرداخت کند همان مبلغ تعیین شده در رأی قطعی کمیسیون ماده (۷۷) است و تأخیر کمیسیون مزبور در رسیدگی به اعتراضات مؤدی موجب تغییر مبنای پرداخت عوارض از زمان تعلق به سال وصول نخواهد بود.

سوال:

معاون قضایی رئیس دادگستری کل استان یزد طی نامه شماره ۹۰۳۰/۱۶۷۵/۵۰۰ مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۳۰ مطرح نموده است:

«با توجه به حدوث اختلاف نظر پیرامون مبنای زمانی محاسبه و وصول عوارض قانونی مورد مطالبه شهرداری از قبیل عوارض ماده (۷۷) قانون شهرداری، آیا مبنای محاسبه عوارض، زمان تعلق است یا باید بر اساس سال وصول، محاسبه گردد؟»

«نظریه کمیسیون»

«نظر به اینکه به موجب ماده (۷۷) قانون شهرداری «رفع هرگونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری به کمیسویی مرکب از نماینده شهرداری و نماینده دادگستری و نماینده انجمن شهر (شورای شهر) ارجاع میشود و رأی کمیسیون مزبور قطعی است...»، لذا ملاک و مبنای عوارضی که

مؤدی باید پرداخت کند همان مبلغ تعیین شده در رأی قطعی کمیسیون ماده (۷۷) است و تأخیر کمیسیون مزبور در رسیدگی به اعتراضات مؤدی موجب تغییر مبنای پرداخت عوارض از زمان تعلق به سال وصول نخواهد بود.»

< اخذ عوارض تغییر کاربری مشروط بر ایجاد ارزش افزوده برای ملک، در شهرهای دارای طرح هادی نیز بلامانع است.

سوال:

شهرداری گالیکش طی نامه شماره ۶۴۳۵ مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۰۴ مطرح نموده است:

«از آنجاییکه در حال حاضر در بسیاری از شهرها به دلیل عدم تصویب طرح های جامع و تفصیلی صرفاً طرح هادی در حال اجرا است آیا دادنامه شماره ۱۳۰۸ مورخ ۱۳۹۷/۵/۹ در شهرهایی که صرفاً دارای طرح هادی می باشند نیز قابل اجرا است؟»

«نظریه کمیسیون»

«مستنبط ازدادنامه شماره ۱۳۰۸ مورخ ۱۳۹۷/۵/۹ هیات عمومی دیوان عدالت اداری این است که چنانچه در اجرای طرح های مصوب شهری (طرح هادی، جامع و تفصیلی) برای املاک واقع در طرح های مذکور ارزش افزوده ای ایجاد شده باشد اخذ عوارض تغییر کاربری مشروط بر ایجاد ارزش افزوده برای ملک، در شهرهای دارای طرح هادی نیز بلامانع است.»

< پرداخت مالیات حقوق کارکنان شرکت خدمات هوایی کشور آسمان به عنوان شرکت دولتی، تابع مقررات خاص خود می باشد.

سوال:

رئیس امور مالیاتی استان تهران طی نامه شماره ۲۵۰/۱۷۰۶۷/ص مورخ ۹۷/۰۹/۲۶ مطرح نموده است:

«با توجه به اینکه شرکت خدمات هوایی کشور آسمان با ارائه دادنامه‌های شماره ۴۹۱-۴۹۲ مورخ ۱۳۹۵/۰۷/۲۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، خواستار محاسبه مالیات حقوق کارکنان شرکت خود همانند شرکتهای دولتی شده است؛ آیا ماهیت دولتی، صرفاً ناظر به قابلیت طرح دعاوی اشخاص از شرکت موصوف در دیوان عدالت اداری می باشد یا امور مالی، محاسباتی اعم از الزامات بودجهای، نظارت قانونی (دیوان محاسبات-بازرسی کل کشور)، قوانین مالیاتی و محاسبات عمومی نیز برای شرکت مذکور همانند سایر شرکتهای دولتی قابل تسری می باشد؟»

«نظریه کمیسیون»

«دادنامه شماره ۴۹۱-۴۹۲ مورخ ۱۳۹۵/۰۷/۲۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، صرفاً ناظر بر تبیین صلاحیت دیوان عدالت اداری در رسیدگی به شکایات مطروحه علیه شرکت خدمات هوایی کشور آسمان به عنوان شرکت دولتی است و موضوع پرداخت مالیات حقوق کارکنان شرکت مزبور تابع مقررات خاص خودشان می باشد.»

< چنانچه رسیدگی به اعتراض مالیاتی، قطعی و در زمان حاکمیت مصوبه سابق تمام مراحل قانونی را طی کرده باشد، مشمول رأی هیأت عمومی دیوان نیست و باید برابر مصوبه سابق عمل گردد. لیکن چنانچه پرونده در جریان باشد، استناد به مصوبه سابق که به موجب رأی هیأت عمومی دیوان باطل گردیده است، فاقد وجاهت قانونی است.

سوال:

رئیس کل سازمان امور مالیاتی طی نامه شماره ۲۰۰/۳۴۴۰/ص مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۲۹ مطرح نموده است:

۱. «در صورتی که در زمان معتبر بودن مصوبه، حسابرسی مالیاتی در حال انجام و یا برابر مفاد آن انجام شده باشد، آیا اقتضای رعایت رأی ابطالی، تجدید حسابرسی مالیاتی به منظور تشخیص و مطالبه مالیات خواهد بود؟

۲. چنانچه حسابرسی، تشخیص یا مطالبه مالیات در زمان اعتبار مصوبه، بر اساس مفاد آن انجام شده باشد و پس از انتشار رأی ابطالی در روزنامه رسمی، پرونده امر برای رسیدگی به اعتراض مؤدی مربوط به مالیات عملکرد سال یا سالهای قبل در هیأت حل اختلاف مالیاتی مطرح گردیده، آیا هیأت یاد شده مکلف به رعایت رأی هیأت عمومی جهت رسیدگی خواهد بود؟

۳. در صورتی که رأی قطعی هیأت حل اختلاف مالیاتی در هنگام اعتبار مصوبه صادر گردیده و در زمان طرح شکایت نسبت به آن رأی در شورای عالی مالیاتی، مصوبه ابطال شده باشد، آیا شعبه شورای عالی مالیاتی (که رسیدگی شکلی مینماید) میبایست با رعایت مفاد رأی هیأت عمومی دیوان به پرونده امر رسیدگی کند؟»

«نظریه کمیسیون»

«چنانچه حسابرسی یا رسیدگی به اعتراض مالیاتی، قطعی و در زمان حاکمیت مصوبه سابق تمام مراحل قانونی را طی کرده باشد، مشمول رأی هیأت عمومی دیوان نیست و باید برابر مصوبه سابق عمل گردد. لیکن چنانچه مراحل حسابرسی و رسیدگی به اعتراض مالیاتی پایان نیافته باشد و پرونده در جریان باشد. استناد به مصوبه سابق که به موجب رأی هیأت عمومی دیوان باطل گردیده است، فاقد وجاهت قانونی است.»