

سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

الموضوع: إعادة النظر بالقيمة التأجيرية للقسم رقم ١٠ من العقار ٤٥٤٢/المصيطبة

المرجع: المعاملة رقم ٢٠١٥/١٢٨٥٨

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع المبينين أعلاه،

تبين أن المحامي مالك جميل السيد تقدم بتاريخ ٢٠١٥/٧/١ بطلبٍ باسم قنصلية دولة لوسيا بشخصية القنصل الفخري مالك جميل السيد، ويرمي إلى إعادة تصحيح تكليف القسم ١٠ من العقار رقم ٤٥٤٢/المصيطبة باسم قنصلية على اعتبار أن هذا القسم هو طابق أول (فوق المحلات التجارية) وليس طابق سفلي ويختلف عن المحلات التجارية.

وحيث تبين من كتاب مراقب الرسوم رقم ٢٠١٥/٣٦١٣ تاريخ ٢٠١٧/٤/١٢ يطلب بموجبه التأكيد على تنفيذ محضر التخمين الذي يتناول تخفيض القيمة التأجيرية من ١١٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. إلى ٤٢,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. والإفادة عن تاريخ بدء تنفيذ محضر في حال التأكيد على تنفيذ القيمة، والإفادة عن الإعفاء الموجود على القسم المذكور لصالح سفارة دولة لوسيا.

وأن مدير المالية بموجب كتابه رقم ٢٠١٥/٥٤٨٧ تاريخ ٢٠١٧/٦/٩ قد أعاد طرح أسئلة مراقب الرسوم وأضاف بأن سعادة المحافظ قد طلب إعادة عرض المعاملة على لجنة التخمين فيما يتعلق بالسنوات اللاحقة لقرار لجنة الاعتراضات. وأن تاريخ الاشغال الوارد في محضر لجنة التخمين يخالف موافقة سعادة المحافظ التي تقضي بقبول الاعتراض عن السنوات اللاحقة لقرار لجنة الاعتراضات. وأنه يتحفظ على القيمة التأجيرية الجديدة لمخالفتها الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة التي تنص على أن تبقى القيم التأجيرية المخمنة معتمدة طالما بقيت أسباب التخمين قائمة.

وهذا ما يستدعي الإجابة على الأسئلة المثارة:

1- فيما خصّ طلب إعادة النظر بتخمين القيمة التأجيرية

إن المادة ٩ من قانون الرسوم والعلاوات البلدية أجازت بناء على طلب المكلف إعادة النظر بالتخمين إذا طرأ على العقار ما أفقده بعض قيمته، وكذلك فإن الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة نصّت على أن تبقى القيم التأجيرية المخمنة معتمدة طالما بقيت أسباب التخمين قائمة. وإن هذين النصين أجازا إعادة النظر بالتخمين كلما توفّرت شروط إعادة النظر، ولم يشترط المشتري أن لا تكون مسألة القيمة التأجيرية قد عرضت على لجنة الاعتراضات. وحيث أن لجنة الاعتراضات قد اتخذت قراراً يحمل الرقم ٢٦٤ تاريخ ٢٠١٤/٨/١٤ وقضت بموجبه بتحديد القيمة لتأجيرية، فإن ما هو ممنوع أن تتعدى لجنة التخمين على صلاحية لجنة الاعتراضات ذات الطبيعة القضائية، ولكن ليس ممنوعاً إعادة النظر بالتخمين لاحقاً في حال توافر معطيات تستوجب إعادة النظر بهذا التخمين. علماً أن طلب المستدعي ليس اعتراضاً على رسوم لكي ترتفع يد الإدارة البلدية ويستوجب إحالتها مجدداً إلى لجنة الاعتراضات وفق المادة ١٤٩، يضاف إلى ذلك أنه لا يدخل ضمن صلاحية لجنة الاعتراضات إعادة النظر بالتخمين بمعزلٍ عن الطعن بالتكليف بالرسوم البلدية. ولهذا لا يوجد أي مانع من إعادة النظر في التخمين بناء على طلب صاحب العلاقة.

2- فيما خصّ طلب تأكيد المحافظ على محضر لجنة التخمين لتنفيذه

إن المادة ٨ من قانون الرسوم والعلاوات البلدية قد نصّت على أن يجري تخمين القيمة التأجيرية بواسطة لجنة تخمين أو أكثر يؤلفها رئيس السلطة التنفيذية في البلدية، وأوجبت هذه المادة على لجنة التخمين أن تجري كشفاً على العقار المبني وأن تقوم بالمقارنة مع أبنية مشابهة ومؤجرة في ظروف مماثلة وأن تضع تقريراً تبين فيه الأسس التي اعتمدها في التخمين.

بحسب صراحة هذا النص، فإن صلاحية المحافظ تقتصر على اصدار قرار تشكيل لجنة التخمين، أما قرار تخمين القيمة التأجيرية فهو من صلاحية اللجنة. وإن التخمين الذي تحدده هذه اللجنة هو نافذ بذاته ولا يخضع لرقابة المحافظ بصفته رئيس السلطة التنفيذية في بلدية بيروت. ولهذا فإن محضر التخمين للقسم رقم ١٠ من العقار رقم ٤٥٤٢/المصيطبة هو نافذ بذاته وموجه

إلى رئيس دائرة تحقق الواردات الذي يتوجب عليه تنفيذه،
ولهذا فإن موافقة أو تصديق المحافظ لهذا المحضر لا يعفي أعضاء اللجنة من المسؤولية في حال
تبين عدم صحة التخمين الذي أجرته اللجنة.
وعليه لا يخضع محضر التخمين لموافقة أو تصديق المحافظ ليأخذ الصيغة التنفيذية. بل هو نافذ
بذاته من تاريخ توقيع أعضاء اللجنة لهذا المحضر.

3- فيما يتعلق بتاريخ سريان التخمين الجديد

حيث تبين في البند أولاً من هذا الكتاب أنه لا يوجد أي مانع من إعادة النظر بالقيمة التأجيرية للقسم
رقم ١٠ من العقار رقم ٤٥٤٢/المصيطبة على أن يطبق التخمين الجديد للمستقبل دون أن يكون له
أي مفعول رجعي، علماً أن محضر إعادة تخمين هذا القسم لا يحمل تاريخاً ولا رقماً.
ولهذا يسري محضر لجنة التخمين الجديد اعتباراً من تاريخ جلسة إقرار هذا المحضر ولا يجوز
إعطائه مفعولاً رجعياً.

4- فيما يتعلق بإعفاء القنصلية الفخرية من الرسوم على القيمة التأجيرية من العام ٢٠١٢

تنص المادة ٦٠ من اتفاقية فيينا للعلاقات القنصلية المبرمة بموجب القانون رقم ٢٢ تاريخ
١٩٧٤/٨/٨ على إعفاء الدور القنصلية لمملوكة أو المستأجرة من قبل الدولة الموفدة والتي يرأسها
موظف قنصلي فخري، من جميع أنواع الرسوم والضرائب الوطنية والاقليمية والبلدية عدا التي تكون
مقابل خدمات معينة.

توجب هذه المادة لكي يصار إلى الإعفاء من الرسم أن يكون المستأجر أو المالك هو الدولة الموفدة
حصراً.

ولهذا وحيث أن الشقة محل التكليف ليست مستأجرة من دولة لوسيا بصورة مباشرة لهذا لا يجوز
إعفاء القنصلية الفخرية من الرسوم.

وعلى القنصل الفخري التقدم بطلب إعفاء من الرسوم على القيمة التأجيرية بواسطة مديرية المراسم
في وزارة الخارجية والمغتربين أو استناد البلدية إلى رأي ديوان المحاسبة حول جواز إعفاء مبنى
قنصلية فخرية من الرسوم على القيمة التأجيرية.

استناداً لما تقدم:

1- لا يوجد أي مانع من إعادة النظر في التخمين بناء على طلب صاحب العلاقة، وإن التخمين

الجديد يسري من تاريخ إقراره ولا يعطى مفعولاً رجعيّاً

2- لا يوجد أي سند قانوني لطلب موافقة المحافظ على محضر التخمين.

3- إن إن العقار محل تخمين القيمة التأجيرية غير مملوك لدول لوسيا أو مستأجر من قبلها

ولهذا فإنه غير معفى من الرسم على القيمة التأجيرية.

هذا ما تبين لي أرفعه إلى سعادتكم لاتخاذ ما ترونه مناسباً من إجراءات.

بيروت في ٢٠١٧/١٢/٨

عصام نعمة إسماعيل