

## سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

**الموضوع:** اعتراض على رسوم بلدية على القسامين رقم ١٦ و ٤٤ من العقار رقم ١٧٩/المرفأ

المرجع: المعاملة رقم ١٧٤٦٧ تاريخ ٢٠١٧/٩/٢٠

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، تبيّن ما يأتي:

أن المحامي طارق فران بوكالته عن شركة ت.ر.ب. لبنان تقدّم بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢٠ باعتراض على تكليفها بالرسوم البلدية في القسامين رقم ١٦ و ٤٤ من العقار رقم ١٧٩/المرفأ. وأدلى بأن الرسم المتوجب على الشركة عن العام ٢٠١٥ الاستناد إلى البديل المحدد في عقد الإيجار تقل بمبلغ ١١٩٠٠٠٠٠ ل.ل. عن الرسم المطالب به. وأن الرسم المتوجب على الشركة عن العام ٢٠١٦ الاستناد إلى البديل المحدد في عقد الإيجار تقل بمبلغ ٢٧٢٠٠٠٠ ل.ل. عن الرسم المطالب به.

إن مراقب الرسوم بموجب كتابه تاريخ ١٧/١٠/٢٠١٧ قد اقترح إحالة الاعتراض إلى لجنة الاعتراضات لأن لجنة التخمين بموجب المحضر رقم ٢٠١٦/١٢١٥ و ٢٠١٦/١٢١٦ قد حددت القيمة التأجيرية لكل قسم بمبلغ ٤٣٠٠٠٠٠٠ ل.ل. ، وأن قيمة التخمين قد جاءت أعلى من البديل المحدد في العقد بنسبة ١٦% إلى ١٣%.

وقد أيد رئيس المصلحة المالية هذا الاقتراح ورفع الملف إلى سعادة المحافظ من أجل إحالته إلى لجنة الاعتراضات.

### 1- في سلطة الإدارة الاستثنائية في الإجابة لطلب المستدعي

أتاحت المادة ١٣٩ من قانون الرسوم والعلاوات البلدية لكل مكلف أن يعترض على أي تكليف بالرسوم والعلاوات المنصوص عنها في هذا القانون إذا وجد فيها خطأ أو إجحافاً أو مخالفة. وقد أجازت المادة ١٤٧ من هذا القانون للمرجع المختص أن يبيّن بهذا الاعتراض بخلاف مهلة أقصاها شهر تمديد لثلاثة أشهر

وبحسب هذه المواد فإن المرجع للبت بالاعتراض هو الإدارة البلدية، ولهذا تملك الإدارة البلدية سلطة استتسابية في إجابة طلب المستدعي إذا كان محقاً، دون الرجوع إلى لجنة الاعتراضات على الرسوم البلدية.

وكان على المصلحة المالية استجابة المستدعي إلى طلبه، لأن قانون رسوم والعلاوات البلدية قد حدد في المادة الخامسة منه ما يدخل في حساب القيمة التأجيرية عندما نصّ على أن: "يدخل في مفهوم القيمة التأجيرية كل ما يتقاضاه أو يحصل عليه المؤجر من المستأجر نقداً أو على شكل منفعة...".

وفي المادة السابعة منه أجاز كخيار احتياطي اللجوء طريقة التخمين المباشر في الحالات التالية:

- عدم وجود عقد إيجار مسجل في الأبنية المؤجرة
- صورية العقد المسجل أو الشك في صحته سواء أكان ذلك بقصد التهرب من الرسم أو بتأثير عامل القرابة أو الصداقة أو المجاملة أو لأي سبب آخر.
- إشغال البناء من قبل المالك.
- إشغال البناء من قبل الغير، الذي يجيز له المالك ذلك على سبيل التسامح، دون بدل أو ببديل رمزي، أكان هذا الغير من أفراد عائلته أو من الغرباء عنه.

وبالتالي لا يحق للإدارة اللجوء إلى التخمين المباشر عند وجود عقد إيجار مسجل أصلاً لدى البلدية، ولم تتوفر أي حالة من الحالات التي يجوز فيها للإدارة اللجوء إلى التخمين المباشر، بخاصة أنه قد ثبت من الملف وجود نزاع بين المؤجر والمستأجر، ولا يوجد أي صلة قرابة بينهما.

وأن اجتهاد مجلس شورى الدولة مستقر على اعتبار أن المشتري اعتمد لتحديد القيمة التأجيرية الخاضعة للرسم البلدي قاعدة اساسية...: عقود الايجار وملاحقها المسجلة ، وقاعدة استطرادية هي التخمين المباشر في حال عدم وجود عقد مسجل او صوري او لا يتفق وقيمة البناء لسبب ما دون تحديد او حصر، او في حال اشغال البناء من قبل المالك .

م.ش. قرار رقم ٢٦٠/٢٠٠٣-٢٠٠٤ تاريخ ١٣/١/٢٠٠٤ النادي اللبناني للسيارات والسياحة/ بلدية جونية.

استناداً لما تقدّم فإنه يقتضي اجابة المستدعي إلى طلبه، واعتماد البديل المحدد في عقد الإيجار، كقيمة تأجيرية معتمدة لفرض الرسم البلدي.

### ثانياً: في مهلة الاستجابة لمطالب المستدعي

أجازت المادة ٤٧ من قانون الرسوم والعلاوات البلدية للمرجع المختص أن يبيّن بهذا الاعتراض بخلاف مهلة أقصاها شهر تمديد لثلاثة أشهر ونصّت المادة ١٤٩ من هذا القانون على أنه إذا انقضت المهل المنصوص عليها في المواد السابقة، وجب إحالة الاعتراض إلى لجنة الاعتراضات المختصة دون إبطاء مشفوعاً بالمطالعة.

وحيث أن المحامي طارق فران بوكالته عن شركة ت.ر.ب. لبنان تقدّم بتاريخ ٢٠/٩/٢٠١٧، فإنه وبحكم القانون ارتفعت يد الدوائر البلدية عن المعاملة بتاريخ ٢١/١٢/٢٠١٧. وعليه لم يعد بالإمكان الاستجابة لمطلب المستدعي ووجب إحالة هذا الاعتراض إلى لجنة الاعتراضات على الرسوم البلدية.

استناداً لما تقدّم ، اقترح ما يأتي

- 1- إلزام الوحدات المختصة في البلدية البت بالاعتراضات بخلاف المهل المقررة في القانون.
- 2- إحالة هذا الاعتراض إلى لجنة الاعتراضات على الضرائب والرسوم مشفوعاً بمطالعة الإدارة حول صحة طلب المستدعي باعتماد بدل الإيجار المسجل أصولاً لتحديد القيمة التأجيرية .

هذا ما تبيّن أرفعه إلى سعادتكم لاتخاذ ما ترونه مناسباً من إجراءات.

بيروت في ٢٩ كانون الثاني ٢٠١٨

عصام نعمة إسماعيل