

سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

الموضوع: إعفاء شركة أس بي انترناشيونال ش.م.ل. من الرسوم على القيمة التأجيرية عن إشغالها
المكتب رقم ٣٠١ من العقار رقم ٧٧٣/المرفأ

المرجع: المعاملة رقم ٢٥٣٨/٢٠١٦ و ١٠٧٧٥/٢٠١٦

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع المبينين أعلاه، تبين ما يأتي:

إن شركة S B international SAL تقدمت بتاريخ ٢٠١٦/١/١٢ بكتابٍ بواسطة وكيلها القانوني طالبةً بموجبه إعادة النظر بالرسوم المفروضة لأسبابٍ موضوعية، عارضةً أنها استأجرت هذا المكتب الواقع في العقار ٧٧٣/المرفأ بتاريخ ٢٠١٤/٧/١٥ لكن الاجراءات الأمنية التي تلاحقت في لبنان أقلت الطرقات المؤدية إلى هذا العقار فلم يستقد المستأجر من المأجور ولم يستعمله لأي غرض بحيث يعتبر بحكم الشاغر وقد تكبد خسائر فادحة، وقد طلب إعفائه من الرسوم المتوجبة على إشغاله لهذا القسم أو أي قرارٍ آخر .

وقد أفاد مراقب الرسوم بكتابه رقم ٧٨٧ تاريخ ٢٠١٦/٣/٢٩ أنه بسبب الأوضاع الأمنية والتجمعات والتظاهرات الاحتجاجية لم يستقد من المأجور، لكن لا يوجد نص يجيز الإعفاء من الرسوم في حالاتٍ مماثلة.

ثمّ عادت الشركة وتقدّمت بكتابٍ ثانٍ بنفس الموضوع تسجل تحت رقم ١٠٧٧٥ تاريخ ٢٠١٦/٥/٣، طالبةً وتحقيقاً للعدل والإنصاف إعفاءها من الرسوم.

وحيث أن مجلس شورى الدولة قد سبق أن اتخذ قراراً في قضية مشابهة، وقد وضع قاعدة تفسيرية واضحة لإشغال البناء الموجب لفرض الرسم على القيمة التأجيرية، ومما جاء في هذا الحكم:

"بما ان المادة ١٤ من القانون رقم ٨٨/٦٠ تنص على أنه على مالك العقار أن يعلم البلدية بإشغال العقار سواء شغله بنفسه أو أجره من الغير وبكل ما يطرأ على هذا الإشغال من تعديل في وجهة الإستعمال وتبديل في الشاغلين ... وأن كل من يخالف أحكام هذه المادة يتعرض للغرامة.

وبما أنه يترتب بالتالي على ما تقدم ، القول بأن عدم قيام الشركة مالكة العقار موضوع النزاع بإعلام البلدية بواقعة الشغور وعدم الإشغال الفعلي، لا يحول دون اعتبار هذا الشغور ثابتاً، وإنما يرتب فقط على الشركة الغرامة المنصوص عليها في المادة ١٤ المذكورة أعلاه .
وبما أن المادة ١١ من القانون رقم ٨٨/٦٠ تنص على أنه ينشأ الحق بالرسم في السنة نفسها التي يجري فيها الإشغال ويفرض على مدة الإشغال الفعلية مع احتساب كسر الشهر شهراً كاملاً.

وبما أن القرار المطعون فيه يكون بالتالي مستوجباً جزئياً الفسخ بسبب عدم توجب أي رسم بلدي على القسمين رقم ١٥ و ١٧ من العقار موضوع النزاع ، خلال العام ٢٠٠٨ والفصل الأول من العام ٢٠٠٩، لعلّة الشغور وعدم الإشغال الفعلي وفقاً لما ذُكر أعلاه .
م.ش. قرار رقم :٦٧٨/٢٠١٤-٢٠١٥ تاريخ ٢٠١٥/٧/٩ شركة كوادراكيم العقارية ش.م.ل./ بلدية بيروت.

وبالعودة إلى موضوع المعاملة، تبين أن الإدارة المالية قد تحققت من واقعة شغور المأجور وعدم استخدامه لأسبابٍ خارجة عن إرادة المستأجر، وهي طلبت من المكلف إبراز مقطوعة كهرباء للتحقق من صحة واقعة عدم اشغال المأجور .
وأنه تبعاً لاجتهاد مجلس شورى الدولة المذكور لا تكون متوجبة الرسوم على القيمة التأجيرية عن عقارٍ شاغر لم يستعمله المكلف بعد أن تحققت الإدارة المالية من صحة واقعة الشغور .

استناداً لما تقدّم:

- 1- لا تتوجب الرسوم على المكتب رقم ٣٠١ في العقار ٧٧٣/ المرفأ، ويقتضي إجابة المستدعي إلى طلبه.
- 2- تفرض الغرامة المقررة في المادة ١٤ من قانون الرسوم والعلوات البلدية بسبب عدم التصريح عن الشغور .

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

بيروت في ١٤ تشرين الثاني ٢٠١٦

د. عصام نعمة إسماعيل