

سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

الموضوع: طلب ورثة المرحوم جميل سنو إعفائها من الرسوم على القيمة التأجيرية عن إشغالها الطابق الأرضي من العقار رقم ١٣٨٣/المرفاً

المرجع: المعاملة رقم ٢٠١٦/١٩٥٨٦

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع المبينين أعلاه، تبين ما يأتي:

إن ورثة المرحوم جميل سنو تقدموا بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣ بكتاب طالبن بموجبه إعفائهم من الرسوم البلدية، عارضين أنهم مستأجرون للطابق الأرضي من العقار رقم ١٣٨٣/المرفاً (ساحة النجمة) ويستثمرونه في بيع الألبسة

لكن الاجراءات الأمنية التي تلاحقت في المنطقة وإقفال الطرقات المؤدية إلى ساحة النجمة منذ العام ٢٠٠٥ بفعل اغتيال الرئيس الشهيد رفيق الحريري، ثم في العام ٢٠٠٦ بفعل حرب تموز وفي العامين ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ بفعل الاعتصامات والمظاهرات، وقد أقفلت المؤسسة مع إقفال ساحة النجمة بالسواتر الحديدية وتحولها إلى منطقة شبه عسكرية خلال هذه السنوات.

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 :٢٠١٤/٦٧٨-٢٠١٥ تاريخ ٢٠١٥/٧/٩ شركة كوادراكيم العقارية ش.م.ل./ بلدية بيروت.

وبالعودة إلى موضوع المعاملة، تبين أن الجهة المستدعية لم تشغل المأجور فعلياً بسبب الاغتيارات والحرب والأوضاع الأمنية وإقفال المنطقة وتحويلها إلى ما يشبه ثكنة عسكرية. وأنه تبعاً لاجتهاد مجلس شورى الدولة المذكور لا تكون متوجبة الرسوم على القيمة التأجيرية عن عقار شاغر لم يستعمله المكلف على أن تتحقق الإدارة المالية من صحة واقعة الشغور.

استناداً لما تقدّم:

- 1- على الإدارة المالية التحقق من صحة واقعة الشغور.
- 2- إذا ثبت أن الجهة المستدعية لم تشغل فعلياً المأجور، يمكن إعفاءها من رسم القيمة التأجيرية.
- 3- 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 ٢٤ نيسان ٢٠١٧

عصام نعمة إسماعيل