

سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

الموضوع: تعديل القيمة التأجيرية عند عدم تغيير شاغل البناء

المرجع: تكليفكم الشفهي تاريخ ٢٠١٩/٨/٢ (معاملة رقم: ٧٢٥٥ شؤون إدارية تاريخ ٢٠١٩/٤/٨)

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع أعلاه، تبين ما يأتي:

إن السيد رياض عفيف سوبره يشغل أحد المحلات الثلاثة الواقعة في الطابق الأرضي من العقار رقم ٤٣٧٧/المزرعة وذلك منذ العام ٢٠٠١، وذلك تنفيذاً لعقد المقاسمة الحبية بين ورثة عفيف سوبره. حيث كانت تصدر المكلفية باسم ورثة عفيف سوبره تحت رقم ثلاثة للمحلات الأربعة. أنه بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٩ باعت عفيفة وسلوى وندى سوبره المحلات الداخلة في حصصهم إلى السيدين عماد وهادي سوبره.

إن السيد عفيف سوبره تقدّم بطلب يرمي من خلاله إلى نقل التكاليف عن القسم الذي يشغله في العقار رقم ٤٣٧٧/المزرعة من اسم ورثة عفيف سوبره إلى اسم رياض عفيف سوبره.

وحيث أن السيد رياض سوبره قام بتنفيذ الموجب المفروض بموجب المادة ١٤ من قانون الرسوم والعلاوات البلدية التي نصّت على أن: "على مالك العقار أو من يقوم مقام المالك بتشديد بناء عليه بقصد استثماره أن يعلم البلدية خطياً بأشغال البناء سواء شغله بنفسه أو أجره من الغير وبكل ما يطرأ على هذا الأشغال من تعديل من وجهة الاستعمال وتبديل في الشاغلين.

وحيث أنه قام بإعلام البلدية بحصول واقعة نقل ملكية قسمين من العقار رقم ٤٣٧٧/المزرعة، وأنه طلب اصدار التكاليف على القسم الذي يشغله إلى اسمه بدلاً من اسم ورثة عفيف سوبره.

وحيث أن الإدارة البلدية عمدت إلى إعادة تخمين القسم المذكور من العقار ٤٣٧٧/المزرعة في معرض النظر بمعاملة إصدار التكاليف باسم المكلف رياض سوبره.

فتقدّم السيد رياض سوبره باعتراض على إعادة التخمين تسجّل تحت رقم ٧٢٥٥ تاريخ ٢٠١٩/٤/٨.

ولما كانت المادة الرابعة من قانون الرسوم والعلاوات البلدية تنصّ على أن يفرض الرسم على شاغل البناء مستأجراً كان أو مالكاً. كما أن الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة تنصّ على أن تبقى القيم التأجيرية المخمنة معتمدة طالما بقيت أسباب التخمين قائمة. بحيث يستفاد من احكام هذه الفقرة أنه يحق للادارة المالية اعادة النظر بالقيمة التأجيرية المعتمدة اذا طرأ أي تغيير على اسباب التخمين التي كانت قائمة، ومنها شراء المأجور من قبل المستأجر على سبيل المثال (م.ش. قرار رقم ١٨ تاريخ ١٦/١٠/٢٠٠٦ ناديا علم الدين/بلدية بيروت). وحيث أن لا يوجد أي تبديل في شاغل المحل الواقع على العقار رقم ٤٣٧٧/المزرعة، إذ أن الشاغل هو رياض عفيف سوبرة منذ العام ٢٠٠١ ولا زال لغاية تاريخه هو الشاغل وهو لا يطلب سوى تغيير صفة اشغاله للعقار المذكور، لذا لا يوجد أي مبرر لإعادة إجراء تخمين جديد. ولكن حيث أن التغيير المقصود في المادة الثامنة هو الحاصل في القسمين الثانيين من الطابق الأرضي في العقار رقم ٤٣٧٧/المزرعة الذين انتقلت ملكيتهما إلى اسم السيدين عماد وهادي سوبرة.

استناداً لما تقدّم،

- 1- إن الإدارة البلدية ليست ملزمة بإعادة تخمين القسم الذي يشغله السيد رياض عفيف سوبرة وذلك بسبب استمرار الإشغال من ذات الشخص، وأنه عملاً بالمادة ١٤ المذكورة يجب إعادة تصحيح إصدار التكاليف وتبديله من ورثة عفيف سوبرة إلى اسم رياض عفيف سوبرة.
- 2- على الإدارة البلدية إعادة تخمين القسمين الأرضيين من العقار ٤٣٧٧/المزرعة اللذين انتقلت ملكيتهما إلى اسم السيدين عماد وهادي سوبرة.

هذا ما تبيّن أرفعه لسعادتكم لاتخاذ ما ترونه مناسباً من إجراءات.

محامي بلدية بيروت

د. عصام نعمة إسماعيل