

بيروت في ٢٠٢٠/٨/٣

حضرة رئيس دائرة القضايا المحترم

الموضوع: تسجيل عقد إيجار

المرجع: كتابكم رقم ٢٠١٩/٧٠٠ والمبلغ إلينا بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٣

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع أعلاه، نبدي ما يأتي:

- 1- إن المحامي محمد عالم المستأجر للطابق الخامس من العقار رقم ٣٦١٦/المصيطة قد تنازل عن المأجور لصالح المحامي حسن شمس الدين والمحامية نهلة شمس الدين، وهما يستفيدا من هذا التنازل عملاً بالبند ثانياً من المادة ٣٩ من القانون رقم ٢ تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨ (تعديل قانون الإيجارات) لتي نصت على أنه يستفيد من التمديد في حال وفاة المستأجر أو تركه المأجور: ثانياً: فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لممارسة مهنة حرة منظمة بقانون:.. 2 - كل من آل إليه المأجور عن طريق التنازل من المستأجر أو من ورثته شرط أن يمارس المتنازل له أي مهنة حرة منظمة بقانون وعلى أن يجري التنازل في حال وفاة المستأجر في مهلة لا تتعدى السنتين من تاريخ الوفاة.
- 2- إن بلدية بيروت غير مخاطبة بهذا النص القانوني، بل المخاطب هو المالك الذي يتوجب عليه نقل الإجارة من المستأجر القديم إلى المستأجر الجديد بحكم التنازل.
- 3- بحسب قانون الرسوم والعلاوات البلدية، فإن بلدية بيروت ملزمة بتسجيل عقود إيجار تحمل تواريخ المالك والمستأجر ولا يوجد نظام تسجيل عقود تنازل بين مستأجرين. فالمادة ٦ من هذا القانون ألقت موجباً على المالك أو المستثمر أن يسجل عقود الإيجار وملاحقتها في الدائرة البلدية الواقع ضمن نطاقها العقار.... وإذا كان ثمة عقد إيجار مسجل في سنة سابقة وجدد مفعوله أو مدد ضمناً أو بحكم القانون، على المالك أو المستثمر أو المستأجر أن يودع البلدية المختصة نسخة طبق الأصل عن عقد الإيجار السابق ملصقا عليه الطابع القانوني الذي كان يتوجب على العقد الأصلي ويجري تسجيله وفقاً للأصول.
- 4- لهذا فإن البلدية غير ملزمة بتغيير اسم المستأجر.

ولكن حيث أن المادة الثالثة من قانون الرسوم والعلاوات البلدية تفرض الرسم على شاغل البناء، وأن المادة السابعة من هذا القانون توجب على البلدية أن تعيد النظر بالقيمة التأجيرية بطريقة التخمين المباشر في الحالات التالية:.... 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.

وحيث أن المادة ١٦ تنصّ على أن كل إشغال جديد أو تبديل في إشغال سابق يحصل في خلال السنة، يؤدي إلى فرض الرسم بموجب جداول تكليف إضافية عن مدة الأشغال استنادا إلى القيمة التأجيرية الجديدة. ويحق للبلدية أن تعدل التكاليف الأساسية أو الإضافية بموجب جداول تكليف تكميلية إذا تبين أن ثمة نقصا أو كتمانا في القيمة التأجيرية التي جرى التكليف على أساسها.

ولهذا فإن المأجور الواقع في الطابق الخامس من العقار ٣٦١٦/المصيطبة قد أصبح مشغولاً من قبل الغير وبدون عقد إيجار منظمّ أصولاً من المالك، وهذا ما يوجب إعادة النظر بالقيمة التأجيرية وتكليف الشاغلين بغير عقد إيجار بتسديد الرسوم الجديدة على القيمة التأجيرية. أي يتوجب تغيير اسم المكلّف (مكلف واقعي) بعد إجراء تخمين جديد.

محامي بلدية بيروت

د. عصام نعمة إسماعيل