

بيروت في ١٠/٤/٢٠١٨

سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

الموضوع: تسجيل عقد إيجار في حال وجود منازعات قضائية بين المالكين

المرجع: المعاملة رقم ٢٠١٦/١١٣٢٦

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع المبينين أعلاه، تبين ما يأتي:
أولاً: الوقائع

1- إن السيدة زينة الرفاعي قد اشترت من شركة غولدن سكوير ش.م.ل. للقسم رقم ٥٠ من العقار رقم ٣٣٧٧ (منطقة المصيطبة العقارية) وذلك بموجب عقد بيع ممسوح، وقد تقدمت بدعوى تسجيل هذا القسم أمام الغرفة الابتدائية في بيروت تسجلت تحت رقم ٢٠٠٣/٢٥٦.

2- أبرمت عقد إيجار القسم مع شركة (Jeans Couture SARL) لمدة ثلاثة سنوات.
3- تقدمت من بلدية بيروت لتسجيل عقد الإيجار المذكور، حيث تبين للإدارة المالية أن العقار لا زال مسجلاً على اسم شركة غولدن سكوير ش.م.ل. وأنه تبين من الإفادة العقارية أن السيد عدنان بو عياش قد تقدم بدعوى إبطال عقد البيع وأن المدعى عليه هي شركة غولدن سكوير.

ثانياً: في القانون

من الثابت أن الغاية من تسجيل عقود الإيجار هي من أجل تحديد شاغل هذا العقار تمهيداً لتحمله رسم القيمة التأجيرية. وحيث تبين من تسلسل المواد في قانون الرسوم والعلاوات البلدية أن هذا الرسم يفرض على شاغل العقار (مالكاً أو مستأجراً أو مستثمراً بأي صفة كان هذا الاستثمار). فلقد نصّت المادة ٣ على أن يفرض على شاغلي الأبنية رسم سنوي على القيمة التأجيرية، ثم أوضحت المادة ٤ أن هذا الرسم يفرض على شاغل البناء مستأجراً كان أو مالكا.

وعرّفت الشاغل بأنه كل من يستثمر بناء، حتى لو كان بطريقة وضع البناء أو شققه أو غرفه أو تجهيزاته تحت تصرف الغير لقاء بدل معين وفرضت المادة ٦ على المالك أو المستثمر أن يسجل عقود الإيجار وملاحقها في الدائرة البلدية الواقع ضمن نطاقها العقار..... . كما فرضت المادة ١٤ على مالك العقار أو من يقوم مقام المالك بأن 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.

وبالاستناد إلى النصوص القانونية المذكورة استقر الاجتهاد على أن شاغل البناء هو المكلف بالرسم على القيمة التأجيرية. و"مطرح الرسوم البلدي على القيمة التأجيرية هو مجموع ما يتكبده شاغل البناء لقاء إشغاله"، وأن القانون ذاته جعل من هذا الرسم موجباً شخصياً على عاتق الشاغل لقاء إشغاله البناء ايأ كانت طبيعة هذا الاشغال ومع ما يترتب على ذلك الاشغال من تبعات. وأن الرسم على القيمة التأجيرية هو دين شخصي يتم تحصيله بموجب جداول تكليف اساسية وازاافية تصدر اسماً باسم المكلف، وهو موجب شخصي يترتب على شخص شاغل العقار (كما عرفته المادة الرابعة من القانون رقم ٨٨/٦٠) وليس على العقار (يراجع: ديوان المحاسبة الرأي رقم ٢٠١١/٧٠ تاريخ ٢٠١١/١١/٢ (صادر بناء على طلب بلدية بيروت).

استناداً إلى هذا المعنى للرسم على القيمة التأجيرية، وبعد معرفة الغاية من تسجيل عقد الإيجار، ننتهي للقول بأن امتناع البلدية عن تسجيل عقد الإيجار لن يؤدي إلى إنهاء العلاقة التأجيرية بين المالك والمؤجر، بل سيؤدي إلى مخالفة القانون وإبقاء هذا الرسم على عاتق المالك (وفي هذه القضية على عاتق المالك القديم أي شركة غولدن سكوير ش.م.ل.) وهذا ما يخالف القانون مخالفة مباشرة.

وما يعزز هذا القول فإن اجتهاد مجلس شوري الدولة لا يعتد بالمنازعات العدلية إذا لم يكن القانون قد رتب عليها أثراً على صحة وقانونية التصرف الإداري.

حيث جاء في أحد الاجتهادات: "أن المخالفات المدلى بها ، وبمعزل عن ثبوتها ، لا تحول دون إعطاء البلدية موافقتها على التعديل المطلوب من الوكيل الذي ثبتت صفته وفقاً لما هو مبين آنفاً ، شرط ان يكون التعديل متوافقاً مع قوانين وانظمة البناء التي يتوجب على البلدية التقيد بها في إعطاء رخصة البناء او التعديل ، وانه ليس من صلاحية البلدية التطرق الى مضمون الاتفاقيات المعقودة بين اصحاب العقارات طالبي الترخيص وشركائهم في مشاريع البناء، والتحقق من مطابقة الترخيص المطلوب لهذه الاتفاقيات . وفي مطلق الاحوال ، فان الخلاف بين الجهة

المستدعية ووكيلها في العقار بشأن مخالفة التعديل للاتفاقية الموقعة بينهما بتاريخ ٢٠١٠/٨/٨ ، يبقى من صلاحية المحاكم العدلية التي يعود لها التحقق من ثبوت هذه المخالفة والبت في حقوق الفرقاء الناتجة عن الاتفاقية المذكورة ، وعند الاقتضاء اتخاذ القرارات المناسبة للمحافظة على هذه الحقوق لجهة متابعة أعمال البناء او وقفها وان الخلاف القائم بين الجهة المستدعية ووكيلها ، على النحو المبين أعلاه ، يبقى بدون مفاعيل قانونية على صحة التعديل المطعون فيه".

م.ش. قرار رقم : ٢٠١١/٢٤٩-٢٠١٢ تاريخ ٢٠١٢/١/١١ محمد عزت الشعار وآخرون/ بلدية بيروت.

استناداً إلى ما تقدّم فإن بلدية بيروت ملزمة بتسجيل عقد الإيجار في البلدية، ولا صلة لها بالمنازعات القضائية بين المالكين.

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

عصام نعمة إسماعيل