

بيروت في ٢٠١٨/٩/٤

سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

الموضوع: تسجيل عقد إيجار قبل انتقال ملكية العقار إلى الورثة

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، تبين ما يأتي:

من الثابت أن الغاية من تسجيل عقود الإيجار هي من أجل تحديد شاغل هذا العقار تمهيداً لتحميله رسم القيمة التأجيرية. حيث 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، ثمّ أوضحت المادة ٤ أن هذا الرسم يفرض على شاغل البناء مستأجراً كان أو مالكا. وعرفت 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 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 وذلك لغاية ٣١ كانون الأول من السنة التي جرى فيها الأشغال أو حصل فيها التعديل أو التبديل.

وبالاستناد إلى النصوص القانونية المذكورة، يطلب تسجيل عقد الإيجار إما المالك أو المستثمر (المادة ٦)، والإعلام بواقعة إشغال البناء يتولاه المالك أو من يقوم مقام المالك (المادة ١٤)، إن هذا التساهل الذي أبداه المشتري من خلال عدم التشدد في تحديد صفة من يطلب تسجيل عقد الإيجار أو إعلام البلدية بإشغال العقار، يقابله موجب مفروض على البلدية بتسجيل هذا العقد بحيث لا يحق رفض طلب التسجيل، وهذا الموجب قد أقره مجلس شورى الدولة في أكثر من حكم صادرٍ عنه:

"بما أن المادة ٦ من قانون ٦٠ تاريخ ١٩٨٨/٨/١٢ أوجبت على المالك أو المستثمر تسجيل عقد الإيجار وملاحقه في الدائرة البلدية الواقع ضمن نطاقها العقار ضمن مهلة أقصاها ٣١ كانون الأول من كل سنة وذلك كي يتسنى للبلدية من تحديد الرسوم والعلاوات على القيمة التأجيرية واستيفائها.

وبما أنه ليس للبلدية السلطة الاستثنائية أو الحق في تقدير مدى ملاءمة طلب التسجيل أو عدمه وإنما عليها أن تقوم به على أثر تقديم الطلب".

م.ش. قرار رقم ٢٢ تاريخ ٢٠٠٠/١١/١٤ عماد حب الله/ بلدية برج الشمالي صور

م.ش. قرار رقم ٥٤٨ تاريخ ٢٠٠٦/٧/٤ زينب مرتضى/ بلدية بيروت

وفي الحكم الأخير أضاف المجلس: أن اجتهاد المحاكم العدلية قد اعتبر أن عقد البيع الممسوح ووضع إشارته على صحيفة العقار العينية يوليان الشاري حق إدارة العقار وبالتالي حق إجارته. مما يجعل من اقوال البلدية أن عقد البيع الممسوح لا ينقل الملكية ولا تعطي الحق بتأجيريه قولاً مردوداً".

استناداً إلى ما تقدّم فإن بلدية بيروت ملزمة بتسجيل عقد الإيجار في البلدية، عندما يردها طلب تسجيل من مالك أو من يقوم مقام المالك أو من مستثمر.

أما بخصوص الحظر الوارد في المادة ٥١ من المرسوم الاشتراعي رقم ١٤٦ تاريخ ١٩٥٩/٦/١٢ التي تحظر على كتاب العدل وموظفي الدوائر العقارية وجميع الموظفين تحت طائلة العقوبات التأديبية إنشاء أو قيد أو تصديق أو تسجيل العقود والإقرارات والحقوق وسائر المعاملات المتعلقة بتركة أو بحقوق آلت إلى أصحابها بطريق الإرث أو الوصية أو الهبة أو الوقف أو بأي طريق آخر دون عوض ما لم يستحصل أصحاب العلاقة على ترخيص خاص من الدوائر المالية ولا يعطى هذا الترخيص إلا بعد دفع الرسوم أو تأمين ضعفي حداها الأقصى وفقاً لأحكام هذا المرسوم الإشتراعي.

فإن الموجب المفروض في هذه المادة يطال حصراً موظفي وزارة المالية ولا ينطبق على موظفي البلدية، لأن أحكام تسجيل عقود الإيجار لا تنشئ أي حقوق عينية على العقار، بخاصة وأن المادة صريحة لناحية حظر المعاملات المتعلقة بـ "التركة" وأن تسجيل عقد الإيجار لا يتصل بمعاملة متصلة بهذه التركة أو نقلها أو قسمتها أو أي تدبير آخر...

وعلى فرض أن هذه المادة تخاطب موظفي البلدية أيضاً، فإن تطبيقها يصطدم بتعذر تنفيذ موجبين مفروضين بذات الوقت على موظفي البلدية: موجب الإلزام بالتسجيل ضمن المهل وموجب الامتناع عن التسجيل إلى حين الاستحصال على ترخيص من وزارة المالية يتضمن تسديد رسوم الانتقال.

وعليه وعملاً بالمبادئ العامة للقانون التي توجب تطبيق النصوص القانونية بصورة مؤتلفة فيما بينها، وعملاً بقاعدة أن القانون الخاص والأحدث له الأولوية على النص العام، فإن البلدية ملزمة بتسجيل عقود الإيجار التي تردها من ورثة بمعزلٍ عن تسوية أوضاعهم المالية وتسديد رسوم الانتقال.

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

عصام نعمة إسماعيل

