

## سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

**الموضوع:** اعتبار رسوم القيمة التأجيرية المترتبة عن تسجيل عقد إيجار هي عائق المستأجر خلال فترة تنفيذ عقد الإيجار

**المرجع:** المعاملة رقم ٢٠١٦/١٥٩٩٧

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع المبينين أعلاه، تبين ما يأتي:

تقدمت شركة الإنشاء والتحسين العقاري بواسطة وكيلها القانوني بكتابٍ تطلب بموجبه أخذ العلم بالحكم القضائي الصادر بحق شركة معتوق غروب وعادل رضى معتوق بإلزامهما بأن يسددا لبلدية بيروت مبلغ ٣٣٤٢٩٥٠٠٠ ل.ل. الذي يمثل الرسوم البلدية المستحقة وغير المدفوعة لغاية ٢٠١١/١٠/١٥ عن استئجارهما أقساماً من العقار رقم ١٣٤/ ميناء الحصن. وتصحيح القيود بما يتناسب مع الحكم والقرار القضائي وشطب أي رسوم بلدية ناتجة عن الإشغال المذكور ومسجلة على عائق المالك (الشركة المستدعية).

وحيث أنه سبق لبلدية بيروت أن طلبت رأي ديوان المحاسبة في مسألة معرفة الجهة التي تلزم بتسديد الرسوم على القيمة التأجيرية في حال إقدام المالك على تأجير العقار، وقد أبدى ديوان المحاسبة الرأي الآتي:

"بما ان المادة الثالثة من القانون رقم ٨٨/٦٠ تاريخ ١٩٨٨/٨/١٢ (قانون الرسوم والعلاوات البلدية الساري المفعول) نصت على ان "يفرض على شاغلي الابنية رسم سنوي على القيمة التأجيرية".

وبما ان "مطرح الرسوم البلدي على القيمة التأجيرية هو مجموع ما يتكبده شاغل البناء لقاء إشغاله" وفق ما ورد في قرار مجلس شورى الدولة رقم ١٢٩ تاريخ ١٩٨٧/١٠/٥ وقد ادخلت المادة الخامسة من القانون رقم ٨٨/٦٠ ضمن هذا المفهوم "كل ما يتقاضاه او يحصل عليه المؤجر نقداً او على شكل منفعة...".

وبما ان المادة الرابعة من القانون رقم ٨٨/٦٠ نصت في فقرتها الاولى "يفرض الرسم (رسم القيمة التأجيرية) على شاغل البناء مستأجراً كان او مالكاً وهذا ما أكده ديوان المحاسبة في

رأيه الاستشاري رقم ٩٥/٢٧ تاريخ ١٨/١٠/١٩٩٥ إذ اعتبر "ان الرسم على القيمة التأجيرية يترتب على الشاغل اياً كان هذا الشاغل".

وبما ان الفقرة الثانية من ذات المادة عرفت شاغل البناء بالقول "كل من يستثمر بناء مالكاً كان او مستأجراً بطريقة تأجيره غرفاً او شققاً مفروشة او غير مفروشة على اساس دوري (فصلي او شهري...)..."

وبما انه على ضوء ما تقدم فان الرسم على القيمة التأجيرية يلحق بالبناء لقاء إشغاله حيث فرض القانون رقم ٨٨/٦٠ على البلدية ان تجبي رسماً يتناسب وقيمة المكان التأجيرية غير ان القانون ذاته جعل من هذا الرسم موجباً شخصياً على عاتق الشاغل لقاء إشغاله البناء اياً كانت طبيعة هذا الاشغال ومع ما يترتب على ذلك الاشغال من تبعات.

وبما ان الرسم على القيمة التأجيرية هو دين شخصي يتم تحصيله بموجب جداول تكليف اساسية وازفافية تصدر اسماً باسم المكلف وبهذا المعنى جاء في الرأي الاستشاري رقم ٥٨ الصادر عن ديوان المحاسبة بتاريخ ٢٥/٦/١٩٦٤.

بما ان الرسوم البلدية التي تفرض باسم شاغلي الابنية تصبح ديناً بذمة هؤلاء الشاغلين بعد تكليفهم بها دون ان يكون لمالكي الابنية علاقة بهذه الرسوم إلا بقدر ما يشغلونه من هذه الابنية ووفقاً للتكاليف الصادرة باسمهم".

وبما انه إذا كان مالك البناء بريء الذمة من اية حقوق مالية عليه تجاه البلدية في الفترة التي كان فيها البناء مشغولاً من آخر فان الرسم على القيمة التأجيرية يبقى متوجباً على الشاغل عن فترة إشغاله حيث على البلدية ملاحقته بالرسوم المتوجبة عليه وبالتالي فإنه يتعذر إشغال ذمة مالك بناء عن فترة سابقة لتملكه او إشغاله لأن رسم القيمة التأجيرية يكون متوجباً على الشاغل السابق (مستأجراً كان ام مالكاً) او مستقبلية بسبب عدم معرفة الرسوم التي قد تتوجب خلال الفترة المشار اليها.

بما انه ليس من نص قانوني يحمل المالك تبعة تخلف الشاغل عن تأدية الرسوم المتوجبة او يقضي بالعودة عليه بقيمة الرسم المتوجب ولا من نص يجرده من حقوقه على العقار ما عدا واجبه بالتصريح بكل ما يطرأ على هذا الإشغال من تعديل في وجهة الاستعمال وتبديل في الشاغلين وفقاً لنص المادة ١٤/ من القانون رقم ٨٨/٦٠.

وبما ان اعطاء براءة ذمة لمالك عقار لا يتوجب عليه اية رسوم لصالح البلدية لا يحول دون اتخاذ البلدية الاجراءات المنصوص عليها قانوناً لحماية حقوقها وتجنيب الادارة البلدية من اية محاولة من محاولات التهرب الضريبي.

وبما ان براءة الذمة هي بمثابة افادة تعني ان طالبها لا يتوجب عليه شخصياً اية مبالغ فانه لا يحق للبلدية الامتناع عن اعطاء براءة ذمة لأي مالك عقار بحجة ان الشاغل الحقيقي للعقار لم يسدد ما يتوجب عليه غير ان هذه الافادة لا تحول ملاحقة البلدية الشاغل وفقاً للأصول لتحصيل ما يتوجب لها بذمته.

بما ان الرسم على القيمة التآجيرية هو موجب شخصي يترتب على شخص شاغل العقار (كما عرفته المادة الرابعة من القانون رقم ٨٨/٦٠) وليس على العقار.

وبما انه على ضوء قانون الرسوم والعلوات البلدية رقم ٨٨/٦٠ فان التخلف عن تأدية الرسم على القيمة التآجيرية يعطي البلدية حق تكليف الشاغل واستيفاء الرسم منه إما رضاً او عن طريق بيع امواله قضاء بالمزاد العلني بعد انذاره.

وبما انه في حال تراكمت الرسوم وترك الشاغل البناء فإنها تبقى متوجبة على عاتقه وعلى البلدية ان تلاحقه وتلقي الحجز على امواله المنقولة وغير المنقولة استيفاء لهذه الرسوم ذلك ان دين البلدية "هو دين ممتاز ويمنح صاحبه حق التتبع على كافة اموال المدين".

ديوان المحاسبة الرأي رقم ٢٠١١/٧٠ تاريخ ٢٠١١/١١/٢ (صادر بناء على طلب بلدية بيروت)

استناداً إلى هذا الرأي، نخلص إلى ما يأتي:

1- لم تكن الشركة بحاجة لاستصدار حكم قضائي لإعلان إلزام المستأجر بالرسوم القيمة التآجيرية، وإن البلدية بإمكانها الاستفادة من هذا الحكم وطلب تنفيذه بواسطة دائرة التنفيذ من خلال الحجز على أموال المكلّف المنقولة وغير المنقولة لاستيفاء حقوق البلدية، علماً أن هذا التدبير قد ذكره الرأي الاستشاري الصادر عن ديوان المحاسبة.

2- لا يوجد أي مانع قانوني يجول دون إجابة طلب المستدعية وشطب هذه الرسوم عن ذمتها وعن سجل الأقسام المستأجرة من العقار ١٣٤/ميناء الحصن وتسجيلها على عاتق المستأجر.

3- تنفيذ المقترحات الواردة في كتاب دائرة القضايا.

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

بيروت في ١٤ تشرين الثاني ٢٠١٦

د. عصام نعمة إسماعيل