

س.ص.

ضرائب ورسم
1443

قرار رقم : ٢٠٠٦/٩١-٢٠٠٧

تاريخ : ٢٠٠٦/١١/٨

رقم المراجعتين : ٢٠٠٠/٩٥٧٤
٢٠٠٢/١٠٩٠٢
المستأنفة : شركة ريجي بلوس ش.م.م.
المستأنف عليها : بلدية بيروت

الهيئة الحاكمة : الرئيس : البرت سرحان
المستشار: ميريه عفيف عماطوري
المستشار: نديم غزال

مجلس شورى الدولة
باسم الشعب اللبناني

ان مجلس شورى الدولة
بعد الاطلاع على ملف المراجعة وعلى تقرير المقرر ومطالعة مفوض الحكومة
وعلى الملاحظات بشأنهما .
وبعد المذاكرة حسب الاصول ،

بما ان الجهة المستأنفة تقدمت لدى هذا المجلس بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠ بمراجعة بواسطة وكيلها القانوني سجلت تحت الرقم ٢٠٠٠/٩٥٧٤ طلبت بموجبها فسخ القرار رقم ٢٧٧ تاريخ ٢٠٠٠/٦/١ الصادر عن لجنة الاعتراضات على الرسوم والعلاوات البلدية في محافظة بيروت حيث اكد على القيمة التأجيرية المحددة من الدوائر البلدية وبالبلغه /١٣،٨٠٠،٠٠٠/ل.ل. على المأجور في العقار رقم ١٣١٦ القسم ١٤ من منطقة الرمل العقارية كما تطلب إلزام البلدية المستأنف عليها اعتماد قيمة الايجار كاساس لفرض الرسم على القيمة التأجيرية واعادة رسم التأمين وتدريب البلدية الرسوم والمصاريف كافة .

وبما ان الجهة المستأنفة تدلي بما خلاصته :

- ١- استأجرت المستأنفة وهي شركة تجارية محدودة المسؤولية العقار رقم ١٣١٦ - القسم ١٤ - من منطقة رميل العقارية ببديل سنوي قدره /١٢،٠٠٠،٠٠٠/ل.ل. ابتداء من تاريخ ١٩٩٦/١١/١ وقد سجل وفقاً للاصول في بلدية بيروت .
- ٢- قامت المستأنف عليها بتطبيق المادة ٧ من قانون الرسوم البلدية فخمنت مباشرة المأجور وقدرت القيمة التأجيرية بمبلغ /١٣،٨٠٠،٠٠٠/ل.ل. ابتداء من ٩٦/١١/١ .
- ٣- اعترضت المستأنفة امام لجنة الاعتراضات فصدر القرار المطعون فيه الذي كرس البديل المحدد من دوائر البلدية .

وبما ان الشركة المستأنفة تدلي بأن القرار المطعون فيه باطل لفقدانه التعليل باعتبار ان التعليل هو قاعدة عامة في الاصول المفروضة على القرارات القضائية وان القرار المطعون فيه لا يبين السند القانوني والواقعي الذي ارتكزت عليه لجنة الاعتراضات . ومن جهة اخرى ان شروط التخمين المباشر المدرجة في المادة ٧ من القانون رقم ٨٨/٦٠ تاريخ ١٩٨٨/٨/١٢ المتعلق بالرسوم والعلاوات البلدية غير متوافرة للاسباب التالية :

١- وجود عقد ايجار مسجل لدى الدوائر المختصة ، اذ ان المستأئفة تشغل العقار المذكور اعلاه بموجب عقد ايجار مسجل .

٢ - صورية العقد ، اذ ان البلدية لم تتذرع باي دليل او اثبات على ان عقد الايجار المسجل حسب الاصول هو عقد صوري نظم بقصد الحيلولة دون استيفاء الرسم البلدي وفق احكام القانون وان البلدية اعتمدت بالواقع تقديراً للقيمة التأجيرية يختلف عن القيمة الظاهرة في العقد المسجل (اي /١٢,٠٠٠,٠٠٠/ ل.ل.) وبالتالي فلا مجال للبحث في التخمين المباشر من قبل الادارة بمعزل عن قيمة البذل التعاقدية .

٣ - استعمال البناء من قبل الغير على سبيل التسامح ، اذ انه ثابت من اقوال لجنة الاعتراضات ان هناك عقد ايجار مسجلاً اصولاً وبثبوت هذه الواقعة ينتفي مبدأ التسامح .

٤ - اشغال البناء من قبل المالك ، اذ انه من الثابت ان الشركة المستأجرة ليست هي مالكة المأجور بدليل ان الشركة التجارية تتمتع بشخصية معنوية مستقلة عن شخصية الاعضاء اللتين تتألف منهم.

٥- ان شروط التخمين المباشر غير متوافرة وبالتالي يقتضي اعتماد بدل عقد الايجار المسجل قانوناً واصولاً لدى الدوائر المختصة في البلدية لاسيما وان قيمة البذل هي صحيحة وواقعية نظراً لقدم البناء والموقع وكون عقود الايجار في منطقة العقار هي اقل بكثير من قيمة بدل عقد ايجار الشركة المستأئفة .

٦- يقتضي وقف تنفيذ قرار اللجنة المطعون فيه لتوفر شروط الفقرة الثانية(٢) من المادة ٧٧ من نظام هذا المجلس اذ ان شرط الاسباب الجدية المهمة متوافر لعدم تطبيق اي شرط من شروط المادة ٧ من قانون الرسوم البلدية .

وبما ان الجهة المستأنف عليها تقدمت بلائحة جوابية تطلب بموجبها رد طلب وقف التنفيذ لعدم قانونيته ولعدم توفر شروطه سنداً لاحكام المادة ٧٧ من نظام هذا المجلس اذ ان القرار المطلوب وقف تنفيذه ليس من شأنه الحاق الضرر البليغ وانه لا يمكن باي حال اعتبار الزام المستأئفة بدفع التكاليف والرسوم القانونية المتوجبة عليها لصالح بلدية بيروت بمثابة

الضرر الجسيم وان الاستئناف لم يركز على اسباب جدية مهمة بل انه يفتقر الى الصحة والسند القانوني السليم ذلك انه ان عقد ايجار المستأنة المتعلق بالقسم ١٤ من العقار رقم ١٣١٦ / الرميل هو صوري ولا يتناسب وواقع الحال وان قرار لجنة الاعتراضات جاء في محله القانوني والواقعي .

وبما انه بتاريخ ٢٠٠١/٣/١٤ صدر عن المستشار المقرر قرار اعدادي كلف بموجبه الجهة المستأنة ابراز افادات عقارية وخريطة مساحة وعقد ايجار كما طلب الى الجهة المستأنف عليها ابراز الملف الاداري ولاسيما تصنيف المنطقة التي يقع فيها العقار رقم ١٣١٦ / منطقة الرميل العقارية والمقاييس المعتمدة لاستخلاص القيمة التأجيرية اضافة الى تقرير الكشف على العقار رقم ١٣١٦ - القسم ١٤ من منطقة الرميل العقارية .

وبما ان الجهة المستأنف ضدها وانفاذاً للقرار الاعدادي المذكور اعلاه تقدمت بلائحة جوابية مرفقة بالملف الاداري دون ان تظهر جلياً وبوضوح النقاط المحددة في القرار الاعدادي ولاسيما منها التالية منه :

- تصنيف المنطقة التي يقع فيها العقار رقم ١٣١٦ / منطقة الرميل العقارية .
- المقاييس المعتمدة لاستخلاص القيمة التأجيرية لاسيما ان هناك عقد ايجار مسجلاً لدى الدوائر المختصة في البلدية .

- التقرير المفصل للكشف على العقار رقم ١٣١٦ / - القسم ١٠ - من منطقة الرميل العقارية الذي اعتمد على اساسه المحضر رقم ٩٩/٦ تاريخ ٩٩/١/٢٧ .

وبما انه بتاريخ ٢٠٠٢/١٠/١٦ صدر القرار الاعدادي الذي قضى بضم المراجعة رقم ٢٠٠٢/١٠٩٠٢ تاريخ ٢٠٠٢/٧/٥ الى المراجعة الحاضرة للتلازم .

وبما انه بتاريخ ٢٠٠٣/٨/١٥ صدر القرار الاعدادي رقم ٢٠٠٣-٢٠٠٢/١٣٦ الذي قضى بوقف تنفيذ القرار رقم ٢٧٧ تاريخ ٢٠٠٠/٦/١ وتكليف المستدعي ضدها ايداع قلم هذا المجلس بعض المستندات .

بما ان الجهة المستأنفة تقدمت لدى هذا المجلس بتاريخ ٢٠٠٢/٧/٥ بمراجعة بواسطة وكيلها القانوني سجلت تحت الرقم ٢٠٠٢/١٠٩٠٢ طلبت بموجبها فسخ القرار رقم ٧١٧ تاريخ ٢٠٠٢/٥/٢١ الصادر عن لجنة الاعتراضات على الرسوم والعلاوات البلدية في محافظة بيروت حيث اكد على القيمة التأجيرية المحددة من الدوائر البلدية والبالغة /١٣,٨٠٠,٠٠٠/ل.ل. على المأجور في العقار رقم ١٣١٦ القسم ١٤ من منطقة الرميل العقارية بدلاً من /١٢,٠٠٠,٠٠٠/ل.ل. وهو بدل الايجار السنوي المسجل وفقاً للاصول في بلدية بيروت كما تطلب الزام بلدية بيروت المستأنف عليها اعتماد قيمة الايجار كأساس لفرض الرسم على القيمة التأجيرية وإعادة رسم التأمين وتدريب البلدية الرسوم والمصاريف كافة .

وبما ان الجهة المستأنفة تدلي بما خلاصته :

- استأجرت المستأنفة وهي شركة تجارية محدودة المسؤولية العقار رقم ١٣١٦ - القسم ١٤ - من منطقة رميل العقارية ببديل سنوي قدره /١٢,٠٠٠,٠٠٠/ل.ل. ابتداء من تاريخ ١٩٩٦/١١/١ وقد سجل وفقاً للاصول في بلدية بيروت .
- قامت المستأنف عليها بتطبيق المادة ٧ من قانون الرسوم البلدية فحتمت مباشرة المأجور و قدرت القيمة التأجيرية بمبلغ /١٣,٨٠٠,٠٠٠/ل.ل. ابتداء من ٩٦/١١/١ .
- اعترضت المستأنفة امام لجنة الاعتراضات فصدر القرار المطعون فيه الذي كرس البديل المحدد في دوائر البلدية .

وبما ان الشركة المستأنفة تدلي بأن القرار المطعون فيه باطل لفقدانه التعليل باعتبار ان التعليل هو قاعدة عامة في الاصول المفروضة على القرارات القضائية وان القرار المطعون فيه لا يبين السند القانوني والواقعي الذي ارتكزت عليه لجنة الاعتراضات . ومن

جهة اخرى ان شروط التخمين المباشر المدرجة في المادة ٧ من القانون رقم ٨٨/٦٠ تاريخ ١٩٨٨/٨/١٢ المتعلق بالرسوم والعلاوات البلدية غير متوافرة للاسباب التالية :

١- وجود عقد ايجار مسجل لدى الدوائر المختصة ، اذ ان المستأنفة تشغل العقار المذكور اعلاه بموجب عقد ايجار مسجل ... وان عدم وجود عقد ايجار مسجل هو في غير موقعه القانوني.

٢ - صورية العقد ، اذ ان البلدية لم تنتزع باي دليل او اثبات على ان عقد الايجار المسجل حسب الاصول هو عقد صوري نظم بقصد الحيلولة دون استيفاء الرسم البلدي وفق احكام القانون وان البلدية اعتمدت بالواقع تقريراً للقيمة التأجيرية يختلف عن القيمة الظاهرة في العقد المسجل (اي /١٢،٠٠٠،٠٠٠/ل.ل.) وبالتالي فلا مجال للبحث في التخمين المباشر من قبل الادارة بمعزل عن قيمة البديل التعاقدية .

٣ - استعمال البناء من قبل الغير على سبيل التسامح ، اذ انه ثابت من اقوال لجنة الاعتراضات ان هناك عقد ايجار مسجل اصولاً وبثبوت هذه الواقعة ينتفي مبدأ التسامح.

٤ - اشغال البناء من قبل المالك ، اذ انه من الثابت ان الشركة المستأجرة ليست هي مالكة المأجور بدليل ان الشركة التجارية تتمتع بشخصية معنوية مستقلة عن شخصية الاعضاء اللتين تتألف منهم .

٥- ان شروط التخمين المباشر غير متوافرة وبالتالي يقتضي اعتماد بدل عقد الايجار المسجل قانوناً واصولاً لدى الدوائر المختصة في البلدية لاسيما وان قيمة البديل هي صحيحة وواقعية نظراً لقدم البناء والموقع وكون عقود الايجار في منطقة العقار هي اقل بكثير من قيمة بدل عقد ايجار الشركة المستأنفة .

٦- يقتضي وقف تنفيذ قرار اللجنة المطعون فيه لتوفر شروط الفقرة الثانية(٢) من المادة ٧٧ من نظام هذا المجلس اذ ان شرط الاسباب الجديدة المهمة متوافرة لعدم تطبيق اي شرط من شروط المادة ٧ من قانون الرسوم البلدية .

وبما ان الجهة المستأنف عليها تقدمت بلائحة جوابية تطلب بموجبها رد طلب وقف التنفيذ لعدم قانونيته ولعدم توفر شروطه سنداً لاحكام المادة ٧٧ من نظام هذا المجلس اذ ان القرار المطلوب وقف تنفيذه ليس من شأنه الحاق الضرر البليغ وانه لا يمكن باي حال اعتبار الزام المستأنفة بدفع التكاليف والرسوم القانونية المتوجبة عليها لصالح بلدية بيروت بمثابة الضرر الجسيم وان الاستئناف لم يرتكز على اسباب جدية مهمة بل انه يفقر الى الصحة والسند القانوني السليم ذلك ان عقد ايجار المستأنفة المتعلق بالقسم ١٤ من العقار رقم ١٣١٦ / الرميل هو صوري ولا يتناسب وواقع الحال وان قرار لجنة الاعتراضات جاء في محله القانوني والواقعي .

وبما انه بتاريخ ٢٠٠١/٣/١٤ صدر عن المستشار المقرر قرار اعدادي كلف بموجبه من الجهة المستأنفة ابراز افادات عقارية وخريطة مساحة وعقد ايجار كما طلب الى الجهة المستأنف عليها ابراز الملف الاداري ولاسيما تصنيف المنطقة التي يقع فيها العقار رقم ١٣١٦ / منطقة الرميل العقارية والمقاييس المعتمدة لاستخلاص القيمة التأجيرية اضافة الى تقرير الكشف على العقار رقم ١٣١٦ - القسم ١٤ من منطقة الرميل العقارية .

وبما ان الجهة المستأنف ضدها وانفاذاً للقرار الاعدادي المذكور اعلاه تقدمت بلائحة جوابية مرفقة بالملف الاداري دون ان تظهر جلياً وبوضوح النقاط المحددة بالقرار الاعدادي ولاسيما منها التالية منه :

- تصنيف المنطقة التي يقع فيها العقار رقم ١٣١٦ / منطقة الرميل العقارية .
- المقاييس المعتمدة لاستخلاص القيمة التأجيرية لاسيما ان هناك عقد ايجار مسجل رسمياً لدى الدوائر المختصة في البلدية .
- التقرير المفصل للكشف على العقار رقم ١٣١٦ / - القسم ١٠ - من منطقة الرميل العقارية الذي اعتمد على اساسه المحضر رقم ٩٩/٦ تاريخ ٩٩/١/٢٧ .

وبما انه وبتاريخ ٢٠٠٢/١٠/١٦ صدر القرار الاعدادي الذي قضى بضم المراجعة الحاضرة الى المراجعة رقم ٢٠٠٠/٩٥٧٤ تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠ لتلازمهما .

وبما انه بتاريخ ١٦/١٠/٢٠٠٢ صدر القرار الاعدادي رقم ٣٣/٢٠٠٢-٢٠٠٣ الذي قضى بوقف تنفيذ القرار رقم ٧١٧ تاريخ ٢١/٥/٢٠٠٢ وتكليف المستدعى ضدها ايداع قلم هذا المجلس بعض المستندات الاضافية .

وبما ان المستدعى ضدها قدمت بتاريخ ٢٦/٢/٢٠٠٣ لائحة جوابية كررت فيها اقوالها ومطالبها السابقة مبرزة بعض المستندات .

وبما ان المستشار المقرر وضع تقريره بتاريخ ٣/٥/٢٠٠٦ كما اعطى مفوض الحكومة مطالعته بتاريخ ١٥/٦/٢٠٠٦ وقد تم النشر بموجب البيان ٢٤٧.

وبما انه بتاريخ ١/٨/٢٠٠٦ قدمت بلدية بيروت ملاحظاتها على التقرير والمطالعة كررت فيها اقوالها ومطالبها السابقة وطلبت الاخذ بهما وتصديق القرارين المستأنفين.

وبما انه بتاريخ ١/١١/٢٠٠٦ تبنى رئيس الغرفة التقرير الموضوع كما أكد مفوض الحكومة بتاريخ ١/١١/٢٠٠٦ مطالعته السابقة .

فعلى ما تقدم

١- في الشكل :

بما ان القرار المطعون فيه رقم ٢٧٧ قد تبلغته المستدعية بتاريخ ٥/٨/٢٠٠٠ وبالتالي فان المراجعة رقم ٩٥٧٩/٢٠٠٠ المقدمة بتاريخ ٣٠/٨/٢٠٠٠ تكون وارده ضمن المهلة القانونية وتتوافر فيها سائر الشروط الشكلية .

وبما ان القرار المطعون فيه رقم ٧١٧ تاريخ ٢١/٥/٢٠٠٢ تبلغته المستدعية بتاريخ ٦/٦/٢٠٠٢ وبالتالي فان المراجعة المقدمة بتاريخ ٥/٧/٢٠٠٢ تكون وارده ضمن المهلة القانونية ومستوفية سائر الشروط الشكلية .

بما ان المستدعية تطلب ابطال القرارين المذكورين اعلاه والصادرين عن لجنة الاعتراضات على الرسوم والعلاوات البلدية لفقدان التعليل ولاعتماد التخمين المباشر بالرغم من وجود عقد ايجار مسجل لدى الدوائر المختصة وبالتالي يقتضي البحث في كل سبب على حده .

اولاً : في فقدان التعليل

بما ان المستدعية تدلي بان القرارين المطعون فيهما لا يتضمنان أي تعليل قانوني واضح مما يقتضي معه فسخهما واعتماد التخمين على اساس عقد الايجار المبرز والمسجل لدى الدوائر البلدية .

وبما ان القرارين المذكورين الصادرين عن لجنة الاعتراضات والعلاوات البلدية قضيا باعتبار ان البديل الوارد في عقد الايجار هو متدن مقارنة بالاسعار الراجعة لعقارات مماثلة .

وبما ان القرارين المطلوب فسخهما تضمننا سرداً للوقائع وللاسباب القانونية التي توصلت اليها اللجنة فيهما وان النتيجة ارتكزت على مقارنة عقود الايجار في الابنية المجاورة والمماثلة لعقار المستدعية وخلصت الى اعتبار ان بدل الايجار متدن وغير صحيح .

وبما ان التعليل الوارد في القرارين وان كان مقتضباً غير انه يتضمن معطيات مادية وقانونية من شأنها الارتكاز عليها للوصول الى نتيجة واقعية وصحيحة .

وبما ان تبعاً لما تقدم يقتضي رد هذا السبب لعدم القانونية .

ثانياً : في التخمين المباشر

بما ان المستدعية تدلي بان اعتماد التخمين المباشر بالرغم من وجود عقود ايجار مسجلة اصولاً لدى المستدعي ضدها يعتبر مخالفاً للقوانين .

وبما انه ثابت ان هناك عقد ايجار يتضمن بدلاً بقيمة / ١٢,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. ابتداء من ١٩٩٦/١١/١ سجل اصولاً لدى بلدية بيروت .

وبما ان القيمة التأجيرية هي مجموعة معطيات تتخطى القيمة الظاهرة لعقد الايجار لتشمل عناصر مختلفة اوردها المادة الخامسة من القانون رقم ٨٨/٦٠ كما يلي :بدلات الايجار الاساسية - بدلات الخدمات التي يقدمها المؤجر الى المستأجر - قيمة المنافع التي يحصل عليها المؤجر من المستأجر - القيمة التأجيرية للمفروشات والمعدات وقيمة الاعباء التي تترتب على المؤجر

وبما ان البديل المحدد من قبل البلدية بالنظر لمعطيات الملف وبالنظر لموقع العقار وتاريخ انشاؤه والمنطقة الواقع فيها يكون في محله ويقتضي اعتماده اساساً لفرض الرسم على القيمة التأجيرية .

وبما ان بدل الايجار ليس العنصر الوحيد الذي يدخل في تخمين القيمة التأجيرية .

وبما انه تبعاً لما تقدم يقتضي رد السبب المدلى به وتصديق القرارين المطعون فيهما واعتماد مبلغ / ١٣,٨٠٠,٠٠٠ ل.ل. كقيمة تأجيرية للمأجور موضوع النزاع ابتداء من ١٩٩٦/١١/١ .

وبما انه لم يعد من حاجة لبحث سائر ما ادلي به لعدم الفائدة .

لذلك

يقرر بالاجماع :

اولاً : قبول المراجعة شكلاً .

ثانياً : وفي الاساس تصديق القرارين ٢٧٧ تاريخ ٢٠٠٠/٦/١ و ٧١٧ تاريخ ٢٠٠٢/٥/٢١ الصادرين عن لجنة الاعتراضات على الرسوم والعلوات البلدية في مدينة بيروت والقاضيين باعتماد مبلغ / ١٣,٨٠٠,٠٠٠ ل.ل. كقيمة تأجيرية ابتداء من ١٩٩٦/١١/١ .

ثالثاً : تضمين الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف ومصادرة التأمين .

قراراً أصدر وأفهم علنا بتاريخ الثامن من تشرين الثاني ٢٠٠٦ .

الكاتب	المستشار	المستشار	الرئيس
هاني بسام	نديم غزال	ميريه عفيف عماطوري	البرت سرحان