

الرأي الاستشاري - رقم 2002/141

الجمهورية اللبنانية
رئاسة مجلس الوزراء
ديوان المحاسبة

رأي استشاري

صادر عن ديوان المحاسبة سندا للمادة 87 من قانون تنظيمه

--

رقم الرأي : 2002141/

تاريخه : 2002 /12/ 30

رقم الأساس: 132/2002 استشاري

الموضوع: كيفية تحديد رسوم الفراغ المترتبة على استرداد عقار من شركة "سوليدير".

المرجع: كتاب وزير المالية رقم 3958/2002 تاريخ 18/12/2002.

× × ×

الهيئة

الرئيس : رشيد حطيط

رئيس غرفة : عثمان طعمه

رئيس غرفة : هدى عبد الله حايك

رئيس غرفة : حسن نور الدين

المستشار : ايلي معلوف

× × ×

ان ديوان المحاسبة (الغرفة الخاصة)

بعد الاطلاع على كافة الاوراق بما فيها تقرير المقرر

ولدى التدقيق والمداولة

تبين ما يلي:

انه ورد ديوان المحاسبة بتاريخ 20/12/2002 الكتاب المذكور في المرجع اعلاه المتضمن طلب الرأي الاستشاري في الموضوع المعروض كالتالي:

1- بتاريخ 25/7/1997 تم توقيع عقد استرداد العقار رقم 1283 المرفأ بين الشركة اللبنانية لتطوير واعادة اعمار وسط مدينة بيروت واصحاب حقوق ايجار سابقة في البناء المشيد على العقار، وذلك استناداً الى المادة 63 من المرسوم 2537 تاريخ 22/7/1992 (النظام الاساسي للشركة).

2- حدد ثمن الاسترداد بمبلغ /405.075.د.أ. بسدد نقداً واسهماً فئة أ في شركة سوليدير، وأوقف تسجيل العقار على اسم المستردين على تنفيذ اجراءات معينة ومنها انهاء اعمال ترميم البناء حسب الأصول المعتمدة من الشركة وعلى نفقة الفريق المسترد.

3- عند انتهاء اعمال الترميم نظم عقد البيع بتاريخ 4/12/2002 وحدد فيه ثمن العقار وفقاً لعقد الاسترداد واستوفى رئيس المكتب العقاري المعاون رسم الفراغ استناداً الى هذا الثمن إلا ان امين السجل العقاري المركزي رأى بتاريخ 12/12/2002 وجوب استيفاء رسم الفراغ على اساس القيمة التأجيرية للعقار بعد الترميم والتي تجعل قيمة العقار اعلى بكثير من قيمته اثناء عقد الاسترداد، وهو الأمر الذي اعترض عليه المسترد مدلياً بأنه بعد توقيع عقد الاسترداد تصرف المالك بملكه واجرى التحسينات عليه.

ويخلص طالب الرأي الى السؤال عن اساس التكاليف برسم الفراغ فهل هو القيمة التأجيرية بعد الترميم ام القيمة المصرح عنها في عقدي البيع والاسترداد.

بناء عليه

بما انه تم اعتبار العقار رقم 1283 المرفأ داخلاً ضمن نطاق الشركة العقارية لاعمار وسط مدينة بيروت، واجيز لاحقاً استرداده وفقاً لأحكام المادة 63 من المرسوم رقم 2537/1992.

وبما ان مالك العقار لم يتقدم لاسترداده ضمن المهلة النظامية، فاستعمل هذا الحق مستأجران في البناء القائم عليه، وجرى تحديد قيمة الاسترداد بمبلغ قدره /405.075.د.أ. وهو حاصل القيمة الاساسية المقررة من لجنة الاستملاك مضافاً اليها نسبة 10%، ووقفت عملية التسجيل على اسم المسترد على اتمام ترميم البناء خلال مدة معينة.

وبما ان اجراء اعمال الترميم قد حسنت قيمة العقار الامر الذي خلق ارباكاً لدى اجراء عملية التسجيل، وذلك لناحية اساس رسم الفراغ والتسجيل الذي تراوح بين قيمة الاسترداد والقيمة الحاصلة نتيجة ضرب القيمة التأجيرية بعد اتمام اعمال الترميم بـ 12.5%.

وبما ان رسم الفراغ والانتقال هو نسبة مئوية من قيمة العقار.

وبما ان قيمة العقار هي مبدئياً الثمن الوارد في عقد البيع.

وبما انه يتم اللجوء الى اعتماد القيمة التأجيرية كأساس لتحديد الثمن للحوّل دون تدوين ثمن في العقد مغاير للواقع.

وبما ان تحديد الثمن عند استرداد العقارات من الشركة العقارية لاعمار وسط مدينة بيروت يتم وفقاً لألية محددة تركز اساساً على التخمين الذي تجريه لجنة الاستملاك القضائية مضافاً اليه نسبة عشرة بالمئة من قيمة هذا التخمين ولا مجال لمناقشة صحة الثمن في هذه الحالة.

وبما ان الثمن محدد وفقاً لنص خاص ويقتضي التقيد بمضمونه انطلاقاً من المبدأ الذي يقضي بتغليب النص الخاص على النص العام ويقتضي بالتالي استبعاد اللجوء الى القيمة التأجيرية كأساس لحساب الثمن وبالتالي رسم الفراغ.

وبما انه وفضلاً عما تقدم فان التحسينات الحاصلة في العقار قد تمت لاحقاً وبمال مدفوع من المسترد.

وبما انه سبق للديوان ان اعطى حلاً مماثلاً للبيوع التي تتم نتيجة مزاد علني اذ رأى وجوب الأخذ بالثمن الوارد في عقد البيع باعتباره الثمن الحقيقي.

لهذه الأسباب

يرى الديوان:

اولاً: الاجابة وفقاً لما تقدم.

ثانياً: ابلاغ هذا الرأي الى وزارة المالية – المديرية العامة للشؤون العقارية- والنيابة العامة لدى الديوان./.

× × ×

رأياً استشارياً صدر في بيروت بتاريخ الثلاثين من شهر كانون الاول سنة الفين واثنين./.

الرئيس	رئيس الغرفة	رئيس الغرفة	رئيس الغرفة	المستشار	كاتب الضبط
رشيد حطيط	عثمان طعمه	هدى عبد الله حايك	حسن نور الدين	ايلى معلوف	وسيم كاملة

يحال على المراجع المختصة

بيروت في / / 2002

رئيس ديوان المحاسبة

رشيد حطيط