



الجمهورية اللبنانية

رئاسة مجلس الوزراء

ديوان المحاسبة

تقرير خاص رقم ٢٠٢٣/٣
عملاً باحكام المادة ٥٢ من قانون تنظيم ديوان المحاسبة
الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٨٢ تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ وتعديلاته

-:-

رقم التقرير : ٢٠٢٣ /٣

تاريخه : ٢٠٢٣/ ٣/٢٨

الموضوع : بشأن صفقات:

- ١- استئجار شركة ميك ٢ المملوكة من الدولة لمبنى قصابيان - الشياح - دون اشغاله بتأتمناً.
- ٢- استئجار شركة ميك ٢ لمبنى الباشورة (البلوكين B و C) و من ثم شراءه بتكاليف عالية دون ان تملكه.

× × ×

الهيئة

الرئيس : عبد الرضى ناصر

والمستشاران : محمد الحاج وجوزف الكسرواني

× × ×

تمهيد :

تناقلت بعض وسائل الاعلام أخباراً عن مخالفات مالية حصلت في وزارة الاتصالات نتيجة اجراء شركة MIC 2 صفقتين :

- الصفقة الاولى وتتعلق باستئجار مبنى في منطقة الشياح (العقار رقم ١٦٣٣) المعروف بمبنى قصابيان ، ودفع بدلات ايجار عن عدة سنوات دون ان تقوم شركة MIC 2 بالانتقال اليه واشغاله.

- والصفقة الثانية وتتعلق باستئجار شركة MIC2 البلوكين (B et C) المشيدين على العقار رقم ١٥٢٦ من منطقة الباشورة ما لبثت شركة MIC2 بعد عدة اشهر من اشغال المأجور ان اشترت المبنى بعد فسخ عقد الايجار الذي كان من المقرر ان يمتد لمدة خمسة عشر سنة .

- وحرصاً من ديوان المحاسبة على حسن استعمال الاموال العمومية ، وعلى جلاء حقيقة هذه الاخبار ، وما اذا كانت تلك الصفقات قد تمت وفقاً للقوانين والانظمة ذات الصلة وبما يحقق الغاية المرجوة منها في اطار من الشفافية والتنافسية والكفاءة التي تكفل تأمين القيمة الفضلى من انفاق المال العام ، ارسل ديوان المحاسبة المذكرات التالية :

- المذكرة رقم ١٢٢/م تاريخ ٢٠٢٠/١١/٧ موضوعها طلب معلومات بشأن استئجار بناية قصابيان في منطقة الشياح واستئجار ثم شراء مبنى في وسط بيروت (الباشورة).

- المذكرة رقم ١٣٤/م تاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٥ موضوعها طلب معلومات بشأن المباني المستأجرة والمملوكة من قبل شركتي MIC 1 و MIC 2 .

- المذكرة رقم ٢٧/م تاريخ ٢٠٢٢/١١/٣٠ موضوعها طلب معلومات ومستندات حول :

- ايجار مبنى قصابيان القائم على العقار ١٦٣٣/ من منطقة الشياح العقارية .

- ايجار وشراء الـ Bloc B الـ Bloc C من العقار ١٥٢٦ /الباشورة - بيروت .

- الكتاب الصادر عن ديوان المحاسبة تحت رقم ٢٥٢/ص تاريخ ٢٠٢٢/١١/٣٠ موضوعه طلب افادة عقارية شاملة وتفصيلية للعقار ١٥٢٦ من منطقة الباشورة العقارية تبين من خلالها جميع الوقوعات والتصرفات القانونية التي تمت على البلوك B والبلوك C من العقار المذكور (مصدر المعاملة - اسماء اصحاب العلاقة - الطبيعة القانونية للوقوعات . " بيع - ايجار - تأمين - رهن - حجز وخلافه ... ")

وقد ارسلت الادارة (وزارة الاتصالات - شركة MIC 2 والمديرية العامة للشؤون العقارية) المعلومات المطلوبة حيث عمل الديوان على قراءتها وتحليلها وتقييم النتائج التي حققتها وزارة الاتصالات وشركة MIC 2 من خلال تلك العقود لمعرفة مدى الالتزام بمبادئ المشروعية والاقتصاد والكفاءة والفعالية وما اذا كانت الاهداف المرجوة والمطلوبة قد تحققت ، وقد خلص الى وضع هذا التقرير استناداً الى المواد ١ و ٤٥ و ٥٢ من قانون تنظيمه الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٨٢ وتعديلاته التي نصت تباعاً على ما يلي :

المادة الاولى: ديوان المحاسبة محكمة ادارية تتولى القضاء المالي مهمتها السهر على الاموال العمومية والاموال المودعة في الخزينة وذلك :

- بمراقبة استعمال هذه الاموال ومدى انطباق هذا الاستعمال على القوانين والانظمة المرعية الاجراء .

- بالفصل في صحة وقانونية معاملاتها وحساباتها .

- بمحاكمة المسؤولين عن مخالفة القوانين والانظمة المتعلقة بها ... " .

المادة ٤٥ : " الغاية من الرقابة الادارية المؤخرة تقدير المعاملات المالية ونتائجها العامة من حين عقدها الى حين الانتهاء من تنفيذها الى قيدها في الحسابات . "

المادة ٥٢ : " للديوان ، كلما رأى لزوماً ، ان يرفع الى رئيس الجمهورية او الى رئيس مجلس النواب او الى رئيس مجلس الوزراء او الى الادارات العامة والهيئات المعنية تقارير خاصة بمواضيع معينة واقتراحات ملائمة لها . "

وقد تناول التقرير العناوين والمحاور التالية :

- مقدمة حول قطاع الاتصالات وابرز شروط التعاقد بين وزارة الاتصالات والشركة المشغلة .

● قضية الصفقة المعقودة على مبنى قصابيان (العقار رقم ١٦٣٣ الشياح) :

- الوقائع الحاصلة في فترة تولي الوزير السابق شربل نحاس وزارة الاتصالات .
- الوقائع الحاصلة في فترة تولي الوزير السابق نقولا الصحنوي وزارة الاتصالات .
- الوقائع الحاصلة في فترة تولي الوزير السابق بطرس حرب وزارة الاتصالات .
- في تقدير الخسائر التي تكبدتها الخزينة او التي قد تتكبدها الخزينة العامة .
- خلاصات بشأن المسؤوليات المختلفة المتعلقة بقضية ايجار مبنى قصابيان (مسؤولية الشركة المشغلة – مسؤولية اعضاء في لجنة اشراف المالك ، مسؤولية الوزيرين الصحنوي وحرب) .

● القضية المتعلقة بالصفقات المعقودة على البلوكين B و C (العقار رقم ١٥٢٦ الباشورة) .

- الوقائع الحاصلة في فترة تولي الوزير جمال الجراح وزارة الاتصالات .
- الوقائع الحاصلة في فترة تولي الوزير السابق محمد شقير وزارة الاتصالات .
- الدعاوي المقدمة بشأن صفقتي الايجار والبيع .
- الشبهات حول حصول عمليات تبييض اموال لاختفاء المنافع غير المشروعة (الدعوى المقدمة من السيد وسيم منصور) .
- خلاصات بشأن المسؤوليات المختلفة المتصلة بقضية استئجار ومن ثم شراء مبنى الباشورة (العقار رقم ١٥٢٦) - (الوزراء الجراح وشقير) .
- في مدى مسؤولية وزير الاتصالات طلال الحواط وجوني القرم عن عدم دفع الاقساط المتوجبة لمالك مبنى الباشورة وعدم وضع اشارة عقد البيع على الصحيفة العينية للعقار رقم ١٥٢٦ الباشورة .
- في تقدير الخسائر التي تكبدتها الخزينة العامة نتيجة استئجار ومن ثم شراء مبنى الباشورة .
- ملخص عن النتائج المحققة من خلال استئجار و شراء مبنى الباشورة خصوصاً في ضوء عدم دفع الأقساط المتوجبة و عدم وضع اشارة عقد البيع في السجل العقاري
- الخسائر المالية التي لحقت بالخزينة في ضوء عدم اشغال مبنى قصابيان وفي ضوء استئجار و شراء مبنى الباشورة باسعار مرتفعة وبالتقسيم بفائدة /١٠٠,٠٠٠,٠٠٠/٥ دولار ولم تنقل ملكية المبنى حتى تاريخ اعداد هذا التقرير الى شركة ميك ٢ .
- في النتائج و التوصيات .

● مقدمة حول قطاع الاتصالات وابرز شروط التعاقد بين وزارة الاتصالات والشركة المشغلة .

إن وزارة الاتصالات هي الوزارة المسؤولة عن شؤون الاتصالات في لبنان، إذ تتولى إنشاء وتجهيز واستثمار وصيانة كافة خدمات الاتصالات التي تشمل كافة خدمات الهاتف الثابت والهاتف المحمول والإنترنت والخدمات البريدية. وتتولى أيضاً تحديد الرسوم المفروضة على استيفاء هذه الخدمات ومراقبة أنشطة القطاع الخاص في مجال الاتصالات.

ونظراً لأهمية قطاع الاتصالات كمصدر تمويل للخزينة، وكونه من أهم بنود أجندة الإصلاح، نظّم ديوان المحاسبة تقريراً خاصاً (٢٠٢٢/٢ في ٢٠٢٢/٤/٥) يتناوله وذلك سنداً للمادة ٥٢/ من المرسوم الاشتراعي رقم ١٩٨٣/٨٢ التي خولت الديوان، وكلما رأى لزوماً لذلك أن يرفع إلى رئيس الجمهورية أو إلى رئيس مجلس النواب أو إلى رئيس مجلس الوزراء أو إلى الإدارات العامة والهيئات المعنية تقارير خاصة بمواضيع معينة واقتراحات ملائمة لها.

وقد تطرّق التقرير إلى واقع القطاع مركزاً بشكل خاص على قطاع الاتصالات الخليوية، والذي برز فيه عديد من الأمثلة حول الهدر كان من أبرزها:

الزيادات في الإنفاق الرأسمالي والتشغيلي وتطوّر عدد الموظفين والرواتب المرتفعة للمستشارين وكلفة الإيجارات المرتفعة المترتبة على الشركتين وكلفة الصيانة إضافة إلى عقود الرعاية والإعلانات.

وستتناول في هذا التقرير بشكل خاص إيجار مباني إحدى شركتي الخليوي ميك ٢ (تاتش) والتي تشمل تحديد المباني الواقعة في العقارين ١٦٣٣ الشياح (مبنى قصابيان) و١٥٢٦ (الباشورة)، علماً أن الشركة عادت واشترت المبنى الثاني في ملابسات يجدر أيضاً التوقف عندها. يلحظ أن تقرير الديوان كان لحظ أن كلفة مباني هذه الشركة بلغت ١٤١ مليون دولار في الفترة الممتدة ما بين ٢٠١٠ و٢٠١٨، وهو مبلغ سيزداد في ٢٠١٩ نتيجة مبنى الباشورة مقر الشركة الحالي.

ولا بدّ قبل الغوص في التفاصيل المتعلقة بهذه المباني من توضيح بعض النقاط المتمثلة بالقطاع والمتعلقة بالعلاقة بين الدولة اللبنانية والشركة المشغلة له:

- اعتمدت الدولة اللبنانية نظام الخليوي باتفاق عقده وزارة البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية حينها مع شركتي "فرانس تلكوم" FTMI و "تلكوم فنلند إنترناشيونال" FTI في العام ١٩٩٤ لتنفيذ المشروع الذي تم تمويله بناء على عقد BOT بنتيجة استدرج عروض عالمي استناداً للقانون رقم ١٩٩٣/٢١٨ الذي أجاز للوزارة إجراءه لتحقيق مشروع النظام الراديو خليوي الرقمي GSM أو ما يعادله في إمكانياته وتسهيلته باعتماد مبدأ التمويل الذاتي.

- استناداً للقانون ٢٠٠٢/٣٩٣، أنهت الدولة اللبنانية عقد الـ BOT، وبنتيجة هذا الإنهاء، تم نقل نظام الاتصالات GSM إلى الدولة اللبنانية.

تبعاً لذلك، تم تأسيس شركتي خليوي MIC1 و MIC2 لإدارة هذا القطاع في ٢٠٠٢. وهما شركتان تملك الدولة كامل أسهمهما ما عدا بعض الأسهم القليلة المتفرّغ بها إلى أعضاء مجلس الإدارة. وقد أبرمت الدولة عقديّ انتمان للأسهم العائدة لها في هاتين الشركتين مع مصرفي فرنسبنك ش.م.ل وعودة للخدمات الخاصة ش.م.ل، بحيث بات المصرفان يمثلان أسهم الدولة في الجمعيات العمومية، وفقاً لتوجيهات وزارة الاتصالات.

ولغاية إدارة الشركة MIC ٢، سعت الدولة إلى التعاقد مع شركة متخصصة في مجال الاتصالات الخليوية بموجب اتفاقية إدارة Management Agreement.

وفي هذا الإطار، وبنتيجة مناقصة دولية أطلقتها الدولة اللبنانية في شهر شباط من العام ٢٠٠٤، تم توقيع اتفاقية إدارة الشبكة بين الجمهورية اللبنانية وشركة MTC الكويتية التي أسست شركة تابعة هي شركة MTC LEBANON المسؤولة عن إدارة وتشغيل وصيانة شبكة الاتصالات المتنقلة في لبنان لمدة أربع سنوات تبدأ من ٢٠٠٤/٦/١. عند انتهاء إدارة الشبكة، فازت MTC الكويت بالمناقصة التي جرت في ٢٠٠٩/١/٧ لإدارة شبكة الاتصالات الخليوية ووقعت اتفاقية إدارة جديدة في ٣٠ من الشهر نفسه. مُدّدت هذه الاتفاقية ١٠ مرّات لتنتهي في ٢٠١٩/١٢/٣١ وتستعيد الدولة إدارة قطاع الخليوي بكامله من بعدها.

في أبرز شروط التعاقد بين وزارة الاتصالات والشركة المشغلة

بالعودة إلى عقد الإدارة المبرم بين الدولة وشركة MTC الكويت لإدارة شركة ميك ٢ ش.م.ل. والموقع في ٢٠١٢-١-٣١ (وقد تمّ إقراره من مجلس الوزراء وبقي معمولاً به حتى آخر ٢٠١٩)، تبرز فيما يعيننا في هذا التقرير البنود الآتية:

- تنتخب الجمعية العمومية لشركة ميك ٢ أعضاء مجلس الإدارة المقترحة أسماؤهم من الشركة المشغلة، ليتسنى لها القيام بمهامها، وذلك وفق الآليات المحددة في المادة ٦ من العقد،

- أنشأ العقد لجنة إشراف المالك التي يعين وزير الاتصالات جميع أعضائها. وهي تتولى تمثيله في علاقته مع الشركة المشغلة ومراقبة هذه الأخيرة بالتنسيق معه ولا سيما لجهة إعطاء الموافقة المسبقة على النفقات التشغيلية والاستثمارية، علماً أن أعضاء هذه اللجنة تقتطع أتعابهم من مداخل شركة ميك ٢ ويبلغ مجموعها واحد بالألف من مجموع هذه المداخل وهي توزع عليهم وفق توجيهات وزير الاتصالات (مادة ١٥ من العقد). وتنشئ الوزارة اللجنة بهدف التنسيق مع الشركة المشغلة ومراقبة أداء التزاماتها بموجب هذه الاتفاقية. كما أن اللجنة لا تتمتع بشخصية معنوية مستقلة إنما هي تشكل جزءاً من الدولة اللبنانية وتالياً من الإدارة اللبنانية (مادة ٢١ من العقد).

- أُلزم عقد الإدارة الشركة المشغلة بإدارة الشركة بحسن نية ولتحقيق المصلحة الفضلى للدولة اللبنانية وبطريقة لا تخالف توجيهاتها (مادة ٣-١-٢ من العقد). وقد ألزمها بشكل خاص بتقديم خدمات الشراء العام وضماناً تأمين السلع والخدمات الضرورية من خلال استخدام خبرة وعوامل القوة لدى الشركة المشغلة (مادة ٦، ٣، ٥ من العقد).

- منع العقد الشركة من إبرام العقود التي تمتد لفترة تتجاوز مدة العقد من دون موافقة خطية من وزارة الاتصالات (مادة ٦-٩-٦ من العقد).

- نص صراحة على أن أي نفقة استثمارية متوقعة يجب أن تحصل على الموافقة المسبقة من وزير الاتصالات (مادة ١ من العقد).
- حددت مدة العقد بسنة قابلة للتמיד (مادة ٢, ٣).
- أجاز العقد للدولة فسخ العقد في حال ارتكاب الشركة انتهاكا لأي من التزاماتها في الاتفاقية غير قابل للتصحيح أو في حال امتناع الشركة المشغلة عن تصحيح الخطأ خلال مدة ٣٠ يوما من تلقاها إنذاراً بوجود ذلك. وفي هذه الحالة، حدد التعويض اتفاقياً ب ٦ ملايين د.أ. (مادة ٣٠ و ٣١ من العقد).
- أن القانون المطبق على العقد هو القانون اللبناني (مادة ٤٠ من العقد).

(مستند رقم ٠: نسخة عن عقد الإدارة).

تطور النفقات التشغيلية

قبل العام ٢٠١٢، كانت الدولة تدفع مبلغاً سنوياً ثابتاً، وهو المبلغ المقدّر بموجب العرض الذي قدمته كل من الشركتين لمجمل مصاريفها التشغيلية والذي فازت على أساسه بالمناقصة على أن تشكل أرباحاً من الوفر الذي تحققه من هذا المبلغ. عدّلت العقود في العام ٢٠١٢ بموجب عقد الإدارة، ولم يعد من سقف مالي للنفقات التشغيلية، ولم تعد الشركتان تديران عملية إنفاقهما، بل حوّلت إلى الوزير. وكان من نتيجة ذلك أن الشركتين لم تعودا مسؤولتين عن الإنفاق ولا تملكان أي قرار بشأنه.

وبالتالي كان من المفترض أن يؤدي هذا التدبير إلى خفض في الإنفاق التشغيلي انطلاقاً من موجب حرص الوزارة على المال العام. غير أنه تبين خلال السنوات ما بعد ٢٠١٢ أن الإيرادات كانت في تناقص والنفقات في ارتفاع، ولم يكن هناك من خطة لخفض الإنفاق التشغيلي الذي اعتبر مرتفعاً جداً مقارنة بمساحة لبنان وعدد المشتركين وقرب المسافة بين المحطات للشركتين.

وقد أظهرت الدراسات التي قدّمتها الشركتان المشغلتان إلى لجنة الإعلام والاتصالات النيابية عن الفترة ما بين العام ٢٠١٠ و ٢٠١٨ أنّ مجمل الإيرادات انخفضت على الرغم من ارتفاع عدد المشتركين من حوالي ثلاثة ملايين إلى أكثر من ٤ ملايين مشترك، وكان ذلك نتيجة ارتفاع الإنفاق الرأسمالي والتشغيلي. حيث ارتفعت النفقات التشغيلية والرأسمالية بنسبة تقدر بـ ١٢٩% تقريباً بين الأعوام ٢٠١٠ و ٢٠١٨ (ص. ٢٩ من تقرير ديوان المحاسبة).

وفي مسعى لتخفيف الهدر الحاصل في هذا الخصوص، أقرّ المجلس النيابي في قانون موازنة ٢٠٢٠ المادة ٣٦، التي ألزمت حينها شركتي الخليوي بتحويل كامل إيراداتهما إلى حساب الخزينة لدى مصرف لبنان يومي الإثنين والخميس من كل أسبوع باستثناء ما تُنفقه الشركتان على الرواتب فقط، على أن تحدّد آلية دفع المبالغ التي تتوجّب على الخزينة لصالح تلك الشركات من بدل إدارة ونفقات وأعباء ومشتريات وخلافه، تتحملها الشركات في مجال عملها، بموجب قرار يصدر عن مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية والاتصالات. إلا أنّ المجلس النيابي عاد وعدّل بموجب القانون النافذ حكماً رقم ٢٠٢٢/٩ هذه المادة بحجة أنها غير قابلة للتطبيق والتي أصبحت تنصّ على الآتي: "على شركتي الخليوي وبشكل شهري تحويل صافي الإيرادات إلى حساب الخزينة لدى مصرف لبنان عن الشهر الذي سبق بعد حسم كافة النفقات، على أن تكون ملحوظة في بنود الموازنة لكلّ منهما...".

أولاً : القضية الأولى: قضية الصفقة المعقودة على مبنى قصابيان (العقار ١٦٣٣ الشياح):

مقدمة

منذ العام ٢٠٠٥، أعلمت شركة ميك ٢ وزارة الاتصالات بضيق مساحة المبنى المركزي الذي كانت تشغله قرب المرفأ ، وبحاجتها إلى الانتقال إلى مبنى يوفر لها مساحات أكبر.

وفي العام ٢٠١١، طلبت الشركة (ممثلة برئيس مجلس إدارتها السيد كلود باسيل) من وزارة الاتصالات الانتقال إلى مبنى كائن في منطقة الشياح (مبنى قصابيان) بمجموع بدلات يتجاوز ٣٨ مليون د.أ على امتداد ١٠ سنوات فضلا عن الموافقة على تسديد ٥ ملايين د.أ لأعمال تجهيز المبنى وتقطيعه وفق حاجات الشركة. ورغم رفض وزير الاتصالات آنذاك السيد شربل نحاس العرض المقدم لأسباب عدة، منها:

- قدم المبنى،
- وارتفاع بدل الإيجار المقترح،
- وكونه في حالة غير مناسبة،

عادت شركة ميك ٢ لتعرض نفس المبنى في ٢٠١٢ على الوزير اللاحق السيد نقولا الصحنوي الذي وافق على توقيع عقد الإيجار للمدة المذكورة بعد تخفيض بدل الإيجار عن فترة العشر سنوات من ٣٨,٤٣٠,٢٢٥ د.أ إلى ٣١,٤٦٩,٧١٦ د.أ ومنح الشركة إمكانية فسخه بصورة مبكرة بعد انتهاء السنة الثالثة. وعليه وقع العقد في أيلول ٢٠١٢.

وفي حين نص العقد على أن الشركة عاينت المأجور وتثبتت من متانته، كشفت شركة دار الهندسة بعد تكليفها بمعاينته فنيا بعد ٩ أشهر من توقيع العقد اكدت أنه بحاجة إلى تدعيم أساساته بأكلاف قدرتها بمليون ونصف مليون د.أ من أجل استعماله للغاية التي استؤجر من أجلها.

بعد مفاوضات أجريت مع الجهة مالكة مبنى قصابيان على خلفية العيوب المكتشفة فيه، تم توقيع ملحق على العقد وافقت فيه الجهة المالكة على حسم مبلغ ٧٠٠ ألف د.أ من بدلات الإيجار عن السنوات اللاحقة.

وقيل إنهاء أعمال التدعيم التي وافقت الوزارة على إنجازها بكلفة مليون و ٨٠٠ ألف د.أ، عادت الشركة وطلبت الموافقة على أكلاف تجهيز المبنى وتقطيعه والمقدرة منها ب ١٠,٩٢٣,٣١٣ د.أ.

ومع تعيين وزير الاتصالات الجديد السيد بطرس حرب في شباط ٢٠١٤، طلب هذا الأخير الاستفادة من إمكانية الفسخ المبكر للعقد فور انتهاء السنة الثالثة. رفضت الشركة مالكة المبنى (قصابيان) الفسخ المبكر، وأصررت على استمرار العقد حتى انتهاء مدته، وقد نجحت في إرغام شركة ميك ٢ على إيداع بدل إيجار سنة رابعة بعدما حجزت احتياطيا على أموال عائدة لها لدى أشخاص ثالثين، مستفيدة من إعلان شركة ميك ٢ تراجعها عن الفسخ المبكر بإرادتها المنفردة وبصورة منافية لآليات التعاقد المنصوص عليها في عقد الإدارة مع الشركة المشغلة.

وفي حين أصرت الدولة منذ ذلك الحين على موقفها في فسخ العقد، قدّمت الجهة المالكة دعاوى عدة ضدّ شركة ميك ٢ ما يزال بعضها عالقا أمام القضاء. وإذ باشرت النيابة العامة المالية الدعوى العامة أمام قضاء التحقيق في بيروت، فإن قضاء التحقيق أحال الملفات إلى مجلس النواب لاتخاذ الموقف المناسب لجهة ملاحقة الوزيرين السيدين نقولا الصحنوي وبطرس حرب.

وبتاريخ ١٨ تشرين الثاني ٢٠٢٢ ، قدم ٢٦ نائبا عريضة اتهام بحق الوزيرين المذكورين، بالإضافة إلى وزير الاتصالات السابق السيد جمال الجراح على خلفية قضايا أخرى، منها ما يتصل بإيجار المبنى القائم على العقار ١٥٢٦ من منطقة الباشورة، وفق ما سنورده تفصيلا في هذا التقرير.

وقائع وملابسات القضية الأولى تفصيلاً

وبالعودة إلى تفاصيل هذه القضية،

يتبين الآتي:

A-القسم الأول: الوقائع الحاصلة في فترة تولي الوزير "شربل نحاس" وزارة الاتصالات:

١. الشركة تعلن نيتها الانتقال إلى مبنى جديد بكلفة أقل من كلفة مبناها آنذاك:
بتاريخ ٢٠/٤/٢٠٠٥، أعلنت شركة ميك ٢ وزارة الاتصالات (ممثلة بالسيد جيلبير نجار وهو أحد أعضاء لجنة إشراف المالك) بحاجتها للانتقال من مبناها المركزي الكائن في منطقة المرفأ وأبنية لاحقة له كانت استأجرتها لحاجات عملها ، إلى عقار واحد تتوفر فيه المساحات التي تحتاجها. وقد جاء في كتابها المؤرخ في ٢٠/٤/٢٠٠٥ أنها بصدد التفاوض مع مالك مبنيين في منطقة المتحف مقابل بدل إيجار سنوي قدره ٧٠٠ ألف د.أ. وقد جاء في الكتاب حرفياً:

"إن المركز الرئيسي الجديد للشركة سوف يحل محل المركز الرئيسي الحالي وتوابعه. وإن هذا المركز الجديد يتمتع بمواصفات بناء عصرية وحديثة، كما أن موقعه المجاور لمبنى وزارة الاتصالات "مبنى العدالة" في بيروت يؤمن مركز ربط ممتاز للشبكة الخليوية، كل ذلك فضلاً عن التوفير في بدلات الإيجار السنوية". كما حدد الكتاب المدة التي ستستغرقها عملية الانتقال بسبعة أشهر نظراً لضخامتها.

(مستند رقم ١: كتاب موجه من شركة ميك ٢ إلى لجنة إشراف المالك بتاريخ ٢٠/٤/٢٠٠٥).

٢. لجنة إشراف المالك تطلب معلومات تفصيلية حول المبنى المزمع استئجاره ومواصفاته وكلفة الانتقال:

بتاريخ ٩/٥/٢٠٠٥، طلب عضو لجنة إشراف المالك السيد جيلبير نجار من شركة ميك ٢ إبلاغه نسخة عن عقد الإيجار وتفاصيل كاملة عن المبنيين المنوي استئجارهما فضلاً عن جدول مقارنة بين المبنى الحالي ، وهذين المبنيين لجهة الإيجابيات والسلبيات، فضلاً عن تقدير الكلفة الكاملة للانتقال.

(مستند رقم ٢: كتاب من لجنة إشراف المالك إلى شركة ميك ٢ بتاريخ ٩/٥/٢٠٠٥).

٣. شركة ميك ٢ تتريث حتى الانتهاء من مفاوضاتها مع مالك أحد الأبنية:

بتاريخ ٢٠٠٥/٧/١٨، عادت شركة ميك ٢ لتؤكد نيتها الانتقال إلى مبنى جديد تتوفر فيه كامل المواصفات المطلوبة، مدلية أنها قطعت شوطا مهما في المفاوضات مع مالكي أحد الأبنية ، مدلية أنها سوف تبادر إلى إبلاغ الوزارة نسخة عن الاتفاق النهائي فور التوصل إليه ، مع كافة المستندات العائدة للعقار الجديد، مشددة على أن بدل الإيجار السنوي يقل عن بدلات الإيجار السنوية المترتبة عن مركزها الحالي.

(مستند رقم ٣: كتاب شركة ميك ٢ الموجه إلى لجنة إشراف المالك بتاريخ ٢٠٠٥/٧/١٨).

٤. شركة ميك ٢ تطلب بعد ٦ سنوات منحها موافقة مبدئية على استئجار مبنى قصابيان:

بتاريخ ٢٠١١/٤/٧، وجهت شركة ميك ٢ بشخص مديرها السيد كلود باسيل، إلى لجنة إشراف المالك ممثلة بالسيد جليب نجار وجوزف شلالا كتابا تضمن أمورا عدة أبرزها الآتية:

- أن الشركة لم تحصل بعد على موافقة وزارة الاتصالات على كتابها المؤرخ في ٢٠٠٥/٧/١٨. هذا مع العلم أنها كانت أبلغت آنذاك وزارة الاتصالات وفق ما أشرنا إليه أعلاه ، أنها كانت ما تزال تجري مفاوضات ، وأنها ستزودها بالمستندات التي طلبتها الوزارة فور حصول اتفاق نهائي من دون اتخاذ أي إجراء لاحق،
- أن الشركة وجدت مبنى تتوفر فيه جميع المواصفات اللازمة حيث جاء حرفيا في كتابها: " The new location meets all necessary specifications" وهو المبنى الواقع في العقار رقم ١٦٣٣ من منطقة الشياح.
- أرفقت الشركة نسخة عن عقد إيجار لمدة عشر سنوات بلغت مجموع البدلات المتوجبة خلال هذه الفترة: ٣٨,٤٣٠,٢٢٥ د.أ. وهذا الأمر إنما يعني أن بدل الإيجار الوارد في مسودة العقد بلغ أضعاف بدل الإيجار المتوقع في ٢٠٠٥ والذي كان ٧٠٠ ألف د.أ كما يتبين من البندين ١ و ٣ المشار إليهما أعلاه.
- كما أرفقت تقديرا لكلفة الانتقال حددتها ب ٥ ملايين و ١٠ آلاف د.أ .
- كما أرفقت وصفا كاملا للمبنى وحددت مساحته الإجمالية ب ١٦٧١٢ مترا مربعا. علما أن مسودة عقد الإيجار خلت من ذكر أي مساحة وأن تقارير الخبراء اللاحقة ستذكر أن مساحة المبنى هي ١٤٥٣٠ مترا مربعا فقط.
- طلبت منحها موافقة مبدئية للسير قدما في إبرام عقد الإيجار ليصار إلى التفاوض حول البدل والمدة.

(مستند رقم ٤: كتاب شركة ميك ٢ الموجه إلى لجنة إشراف المالك).

٥. رفض وزير الاتصالات شربل نحاس الانتقال إلى مبنى قصابيان بالنظر إلى قدمه وارتفاع بدل الإيجار:

بتاريخ لاحق، ردّ وزير الاتصالات حينها السيد شربل نحاس الطلب ، على أساس أنّ البناء قديم جداً ، وبحالة غير مناسبة ، وأنه يعارض دفع مبالغ مرتفعة بهذا الشكل للإيجار. وهذا ما كشفه العضو في لجنة إشراف المالك السيد جيلبير نجار في كتابه المؤرخ في ٢١/٩/٢٠١٥ ، والموجه إلى رئيس مجلس إدارة شركة ميك ٢ المعين لاحقاً من الشركة المشغلة في ٢٠١٥ وهو السيد بيتر كالياروبولوس. وعليه، توقّف مشروع الانتقال لفترة من الوقت.

(مستند رقم ٥: كتاب العضو في لجنة إشراف المالك السيد جيلبير نجار).

B-القسم الثاني: الوقائع الحاصلة في فترة تولي الوزير السابق " السيد نقولا الصحنوي "وزارة الاتصالات:

٦. شركة ميك ٢ تكرر طلبها الذي سبق رفضه باستئجار مبنى قصابيان بعد تغيير وزير الاتصالات وأعضاء لجنة إشراف المالك:

في ٦/٣/٢٠١٢، عادت إدارة شركة ميك ٢ لتطلب مجدداً بواسطة رئيس مجلس إدارتها السيد كلود باسيل من عضو لجنة إشراف المالك الجديد السيد أنطوان حايك ، الموافقة للانتقال إلى مبنى قصابيان نفسه. وقد عادت الشركة لتطلب موافقة وزارة الاتصالات على نسخة عقد الإيجار وكلفة الانتقال على ذات المبنى وفق مرفقات كتابها الموجه إلى وزارة الاتصالات في ٧/٤/٢٠١١ .

(مستند رقم ٦: كتاب شركة ميك ٢ بتاريخ ٦/٣/٢٠١٢).

٧. لجنة إشراف المالك تطالب بمنح الشركة حق الفسخ المبكر:

رداً على كتاب شركة ميك ٢ المؤرخ في ٦/٣/٢٠١٢، اشترطت لجنة إشراف المالك بتاريخ ٣٠/٣/٢٠١٢ لقبول عقد الإيجار منح الشركة حق إنهاء عقد الإيجار بصورة مبكرة والحصول على تعويض أو إنهاء العقد مبكراً في حال تعذر إخلاء المالك للطابق السفلي .

بالمقابل، لم تبدِ لجنة الإشراف في كتابها المذكور أي اعتراض على بدل الإيجار ، كما لم تطلب أي إيضاح عن الطريقة المعتمدة للثبوت من أنه بدل يتوافق مع البدلات المعتمدة في السوق، طالبة تزويدها بنسخة مُعدّلة لإعطاء موافقتها النهائية.

(مستند رقم ٧: كتاب لجنة إشراف المالك بتاريخ ٣٠/٣/٢٠١٢) .

٨. شركة ميك ٢ ترسل نسخة معدلة لعقد الإيجار وفق طلبات لجنة إشراف المالك في اليوم نفسه:

في اليوم نفسه، ومن دون أي إبطاء، أرسلت شركة ميك ٢ عقداً مُعدّلاً تضمن التعديلات المطلوبة من لجنة إشراف المالك.

(مستند رقم ٨: كتاب شركة ميك ٢ بتاريخ ٣٠/٣/٢٠١٢).

٩. تقارير الخبراء بتخمين بدلات الإيجار:

تبعاً لذلك، عمدت شركة ميك ٢ إلى تكليف ٣ خبراء لتخمين بدل الإيجار في وقت لاحق.

ولهذه الغاية، وضع الخبير أديب بو صقر في ٢٧/٤/٢٠١٢، تقريراً خَمَّن فيه بدل إيجار المتر المربع بمبلغ يتراوح بين ٢١٥ و ٢٢٥ د.أ. ولم يعطِ الخبير أي معطيات بشأن مساحة المبنى .

أما الخبير سمير شمس فقد وضع بتاريخ ٩/٥/٢٠١٢ تقريراً خمن فيه بدل إيجار المتر المربع ب ١٣٨ د.أ. أي بما يقارب نصف البديل كما خمنه الخبير أديب بو صقر. ويلحظ أن الخبير سمير شمس حدد مساحة البناء ب ١٤٥٣٠ متراً مربعاً.

ويلحظ أن كلا الخبيرين لم يميزوا بين علوي وسفلي وأرضي.

أما الخبير الثالث سعيد جابر فقد خَمَّن بتاريخ ١٠/٥/٢٠١٢ بدل إيجار المتر المربع ب ٢٠٠ د.أ. للطوابق العلوية و ١٠٠ د.أ. للطوابق السفلية.

ورغم التفاوت الكبير في بدلات الإيجار بين تقارير الخبراء، لم تقم شركة ميك ٢ بأي مسعى لتوضيح أسباب التفاوت أو محاولة الاستعانة بلجنة خبراء ضماناً للوصول إلى بدل إيجار عادل.

(مستندات أرقام ٩ و ١٠ و ١١: تقارير الخبراء السادة أديب بو صقر وسمير شمس وسعيد جابر).

١٠. شركة ميك ٢ تتراجع عن مطالبتها بإنجاز صفقة إيجار مبنى قصابيان:

بتاريخ ٢٢/٥/٢٠١٢، وجهت شركة ميك ٢ ممثلة بالسيد كلود باسيل إلى لجنة إشراف المالك ممثلة بالسيد أنطوان هايك كتاباً طلبت منها فيه إهمال مطالبها الواردة في كتاب ٢٠١٢/٣/٦ والكتب اللاحقة، لانتفاء الغاية منها. وقد بررت تراجعها عن هذا المطلب بعدم استجابة وزارة الاتصالات على صرف المبالغ اللازمة لهذه الغاية، والمدة المتبقية من عقد الإدارة مع الشركة المشغلة.

وقد أوضحت الشركة أنها ستبلغ وزارة الاتصالات بمخططها بنقل بعض أقسام الشركة فقط حيث ورد حرفياً:

" THEREFORE, A NEW BUDGETARY CAPEX WILL BE COMMUNICATED TO THE MOT FOR THE PURPOSE OF RELOCATING ONLY THE CONTACT CENTER, THE SERVICE CENTER AND THE NOC ”.

ويتبدى من ذلك أن الشركة المُشغلة قد صرفت النظر عن مطلبها السابق بضرورة انتقالها إلى مبنى جديد يضم جميع أقسامها، مفضلة أن تنقل أحد أقسامها إلى أماكن مستأجرة جديدة.

وبتاريخ ٢٠١٢/٨/٨، وافقت لجنة إشراف المالك على عقد إجازة على طابقين في أحد المباني في بيروت لهذه الغاية، وذلك بالإشارة إلى كتاب وردها من شركة ميك ٢ بتاريخ ٢٠١٢/٨/٢ في هذا الخصوص.

وبذلك، تكون شركة ميك ٢ قد تمكنت من تأمين مبانٍ تكفي احتياجاتها وفق كتاب رئيس مجلس إدارة الشركة السيد كلود باسيل مترجمة عن فكرة نقل جميع أقسامها إلى مبنى واحد. وفهم من ذلك أن التفاوض لعقد صفقة استئجار مبنى قصابيان توقف تماما.

(مستند رقم ١٢: كتاب شركة ميك ٢ بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٢ ومستند رقم ١٢-١ كتاب لجنة إشراف المالك بتاريخ ٢٠١٢/٨/٨).

١١. لجنة إشراف المالك تبادر إلى إعادة إحياء صفقة إيجار مبنى قصابيان :
بتاريخ ٢٠١٢/٩/٧، وبصورة مفاجئة، أرسل السيد أنطوان حايك من لجنة إشراف المالك رسالة عبر البريد الإلكتروني من حسابه الشخصي إلى حساب السيد كلود باسيل، المسودة النهائية لعقد إيجار مبنى قصابيان، طالبا منه السير بالاتفاقية وشروطها مجددا.

وهذه المراسلة إنما تكشف مدى انخراط السيد أنطوان حايك شخصيا في التفاوض على العقد، ومبادرته لإنجازه، بدلا عن شركة ميك ٢ التي كانت تراجع رسميا قبل ذلك عن المطالبة بعقد هذه الصفقة كما يتحصل من كتابها المؤرخ في ٢٠١٢/٥/٢٢.

ويلحظ أن هذه المراسلة صدرت عن الحساب الإلكتروني الخاص بالسيد أنطوان الحايك، وهي تختلف عن المراسلات الرسمية اللاحقة، حيث بدت شركة ميك ٢ بشخص رئيس مجلس إدارتها السيد كلود باسيل وكأنها هي التي تبادر لإنجاز العقد وفق ما نبيته في البنود أدناه.

(مستند رقم ١٣: رسالة إلكترونية من السيد أنطوان حايك إلى السيد كلود باسيل).

١٢. شركة ميك ٢ تستعجل محامي الشركة إنجاز صفقة إيجار مبنى قصابيان:

خلال أقل من ٢٠ دقيقة من تلقيه الرسالة الإلكترونية من السيد حايك، أرسل السيد كلود باسيل مسودة عقد الإيجار إلى محامي الشركة الأستاذ عماد حمدان طالبا التصرف بصورة فورية، واصفا الموضوع بالمستعجل جدا، مؤكدا أنه يجب أن نوقّع ونبدأ العمل .

ونلاحظ هنا انتقال السيد كلود باسيل من تراجعته عن عقد الصفقة لانتهاء الغاية منها، إلى اعتبار إبرامها أمرا مستعجلا لا يقبل الانتظار.
(مستند رقم ١٣ المذكور أعلاه: رسالة إلكترونية من السيد كلود باسيل إلى محامي شركة ميك ٢).

١٣. شركة ميك ٢ تطلب الموافقة رسميا على النسخة المعدلة لعقد الإيجار:

بتاريخ ٢٠١٢/٩/١٣ أرسلت الشركة بواسطة السيد كلود باسيل المسودة النهائية بصورة رسمية إلى لجنة إشراف المالك، بما يظهر أن المبادرة في إنجاز العقد أنت منها بخلاف

ما تظهره الرسائل الإلكترونية المتبادلة السابقة بين السيدين أنطوان حايك و كلود باسيل الحاصلة قبل أيام (بتاريخ ٢٠١٢/٩/٧). وهذا الأمر إنما يثبت اختلاف المراسلات الرسمية عن المراسلات غير الرسمية، بما يؤكد بوجود تنسيق خفي وغير معلن بين الرجلين بشأن هذه الصفقة.
(مستند رقم ١٤ : كتاب شركة ميك ٢ بطلب الموافقة على نسخة عقد الإيجار المعدلة).

١٤ . موافقة لجنة إشراف المالك على عقد الإيجار:

بتاريخ ٢٠١٢/٩/١٤، وافقت لجنة إشراف المالك بشخص السيد أنطوان حايك نفسه على عقد الإيجار.

(مستند رقم ١٥ : كتاب الموافقة من اللجنة).

١٥ . التوقيع على عقد إيجار مبنى قصابيان وأبرز شروطه:

وَقَّعَ عقد الإيجار السيدان وائل أيوب وشربل قرداحي (وهما عضوان في مجلس إدارة الشركة) بتكليف من رئيس مجلس الإدارة السيد كلود باسيل (المعين من الشركة المشغلة) في ٢٠١٢/٩/١٧. ومن أبرز بنود العقد الآتية:

- أن شركة ميك ٢ قد عاينت البناء وقبلت بوضعيته القانونية والهندسية والفنية من دون أي تحفظ، كما وجدته الشركة صالحا لاحتمال الأثقال الإضافية على سطحه (مقدمة العقد). وقد عاد العقد لينصّ في المادة ٢ (فقرة ٢) على الشيء نفسه، حيث جاء حرفياً: "وحيث صرح الفريق الأول (أي شركة ميك ٢) بأنه عاين العقار رقم ١٦٣٣ من منطقة الشياح العقارية معاينة نافية للجهالة واطلع على أوضاعه من النواحي القانونية والهندسية والفنية ووجده صالحا لاحتمال الأثقال الإضافية على سطحه ووافق عليها دون تحفظ وبأن يحافظ على متانة البناء من أي ضرر قد ينجم عن ذلك ..".

- ورد في المادة ٣،١ أن شركة ميك ٢ ستستعمل البناء من أجل تركيب و تشغيل محطة او اكثر للبت الخلوي تتضمن غرف جاهزة للمعدات و أجهزة و عواميد إرسال و بث و موانع للصواعق.

- حددت قيمة الإيجار السنوي ب ٢,٢ مليون د.أ للسنة الأولى على أن تخضع لزيادة ٦% سنويا. وعليه، بلغ البديل الإجمالي للسنوات العشر ما مجموعه ٣١,٤٦٩,٧١٦ د.أ. (مادة ٥). ويفهم من ذلك أنه تم تخفيض بدل الإيجار المقترح بموجب الكتاب المؤرخ في ٢٠١١/٤/٧ بحدود ٦,٩٦٠,٥٠٩ د.أ.

- أن مدة الإيجار تبدأ من تاريخ توقيع العقد من دون منح شركة ميك ٢ أي مدة سماح لإنجاز التعديلات داخل المبنى (مادة ٤)، فرة ٤-١.

- حُدِّدَت مدة العقد ب ١٠ سنوات ابتداء من تاريخ التوقيع عليه، (مادة ٤).

- تم منح شركة ميك ٢ حق إنهاء العقد سنويا بدءا من السنة الرابعة على أن تبلغ رغبتها للمؤجر قبل ٤ أشهر على الأقل من انتهاء السنة التعاقدية (مادة ٤).

(مستند رقم ١٦ : عقد الإجارة).

١٦. تكليف شركة دار الهندسة للكشف على المبنى بعد ٩ أشهر من توقيع العقد بصورة غير مبررة:

أعدت شركة ميك ٢ مناقصة تتعلق بتصميم البناء وخدمات استشارية للمبنى المستأجر. وتم اختيار شركة دار الهندسة لإنجاز هذه المهمة في شباط ٢٠١٣، إلا أنه لم يتم توقيع العقد إلا في ٢٤/٦/٢٠١٣، أي بعد ٩ أشهر من توقيع عقد الإيجار، وهي فترة كانت الشركة سددت عنها بدلات إيجار تصل قيمتها إلى ١,٦٥ مليون د.أ (بدل ٩ أشهر) من دون الاستفادة من المبنى بأي شكل من الأشكال. والأهم أن هذا التباطؤ بدأ مناقضا للاستعجال الحاصل من قبل إدارة الشركة لإبرام العقد. ويستشف من ذلك أن الشركة استعجلت إبرام الصفقة أكثر مما استعجلت تأمين مبنى مناسب لحاجاتها.

(مستند رقم ٥ المذكور أعلاه: كتاب العضو في لجنة إشراف المالك جيلبير نجار).

١٧. المبنى غير مناسب للغاية المتوخاة من استئجاره:

بتاريخ ١٠/٧/٢٠١٣، وتبعاً للتقرير الذي وضعته شركة دار الهندسة حول متانة المبنى، وجهت شركة ميك ٢ للشركة المالكة (قصابيان) بواسطة الكاتب العدل السيدة ريموند بشور صقر، كتاباً أعلمتها فيه أن شركة دار الهندسة أبلغتها "بأن البناء ... مصاب بعيوب هندسية خفية في أساسات البناء تؤثر على متانته وتحول دون إمكانية استعمال المأجور وفق الوجهة المحددة، مما يستوجب تصليح هذه العيوب الخفية جميعها من أجل إشغال الشركة الموكلة (ميك ٢) للمأجور بشكل طبيعي وآمن". وعليه، طلبت شركة ميك ٢ من الشركة المالكة تحمل كلفة تصليح العيوب الخفية والمقدرة بـ \$١,٥٢١,٠٠٠ د.أ. مبلغاً إياها تقرير شركة الهندسة إثباتاً للضرر.

و بالاطلاع على تقرير شركة دار الهندسة بعد التقييم الهندسي الذي قامت به، يتبين ان التقرير وجد بالعين المجردة (visual observation)، أموراً عدة ابرزها الآتية:

- وجود رمل في الجسور في الطابق الرابع، ما يعني ان الخرسانة (الباطون) لم يتم مزجه بشكل جيد.
- وجود تشققات في جسور الطابق الرابع بـ ٤٥ درجة و ذلك بسبب الضغوطات و إجهاد السطح.
- وجود تشققات في جسور الطابق الحادي عشر.
- وجود تشققات في عواميد الطابق الحادي عشر.
- خلال الحفر في جسور الطابق الحادي عشر، انهارت الخرسانة.
- تأكل بعض قضبان الفولاذ في المستودع.
- معاناة بعض الاسطح المعدنية من ضعف في الترابط بينها.
- عدم توفر نطاق مائي في المنطقة الخارجية على عمق حوالي ٢٥ متر.

- في الطابق الثاني عشر، تؤدي الأعمدة الفولاذية المزروعة على اللوح المضلع الكابولي الى انحراف مفرط للبلاطة.
- يشير مسح القضبان الفولاذية في الأعمدة الى نسبة تسليح منخفضة في أعمدة الطابق العلوي.
- خلال الحفر في العواميد المكبرة، وُجد مساحات تفصل بين العواميد الأصلية و الأجزاء المضافة.

إنّ هذه الاكتشافات التي أفاد تقرير شركة دار الهندسة أنّها وُجدت بالعين المجردة، تنفي بشكل قاطع ما ورد في العقد لجهة أن شركة ميك ٢ عاينت المأجور عند توقيع العقود أكثر من مرّة معاينة نافية للجهالة و تثبتت من متانته.

كما أفادت بأن " المبنى بوضعيته الراهنة يصنّف كمبنى غير آمن للاستعمال من قبل ميك ٢ وفق ما تطلبه من أعداد و معدّات، بحيث يبرز خطر الانحلال و عدم تحمّل الهيكل." و قد نصحت دار الهندسة القيام بعدد من أعمال إعادة التأهيل للوصول الى معايير السلامة المتبعة هندسيًا.

وقد خلّص التقرير بعد العديد من الاختبارات و الفحوصات للمبنى و لعينات منه بأنّ المبنى بوضعيته الراهنة يصنّف كمبنى غير آمن للاستعمال من قبل ميك ٢ وفق ما تطلبه من أعداد و معدّات، بحيث يبرز خطر الانحلال و عدم تحمّل الهيكل. وقد نصحت دار الهندسة القيام بعدد من أعمال إعادة تأهيل جوهرية للوصول الى معايير السلامة المتبعة هندسيًا فقد جاء حرفيًا ضمن توصياتها وجوب هدم و إعادة بناء نصف العواميد الموجودة و وجوب تدعيم النصف الآخر من هذه العواميد، فضلًا عن زيادة ٢٩ عمودًا جديدًا. كما جاء ضمن التوصيات ضرورة تغيير السقوف SLABS لعدد من الطوابق و تدعيم السقوف الأخرى.

وقد أفادت الشركة أن الاعمال المطلوبة لإعادة صيانة المبنى ستخفّض مساحته الاجمالية للمبنى بين الطابق الأرضي و الثاني عشر من ٥٥٣٦ متر مربع الى ٥١٩٢ متر مربع، وهو ما سيؤدي الى تضيق المساحات المتاحة للاستعمال في المبنى من قبل الشركة، كما و تخفيض عدد مواقف السيارات من ٢٢٠ الى ١٨٠.

وقد أكّدت الشركة بأن هذه الأعمال لن تحمي المبنى من خطر الزلازل إلّا في حال القيام بإضافات عليه لعدد من العواميد و الجدران، و هو ما سيؤدي حُكمًا لتضييق إضافي في المساحات المتاحة في المبنى.

(مستند رقم ١٧: رسالة ميك ٢ إلى الشركة المالكة).

(مستند رقم ١٧-١: تقرير دار الهندسة).

١٨. الشركة المالكة ترفض تحمل مسؤولية تدعيم المبنى:

بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٦، أعلمت الشركة المالكة (قصابيان) شركة ميك ٢ بموجب كتاب وجهته من خلال كاتب العدل الأستاذ طري حبيب طوق رفضها تحمّل مسؤولية تدعيم

المبنى، مُذَكَّرَةً بما ورد في مقدّمة العقد بأنّ الشركة فحصت البناء ، وقبلت به من دون أيّ تحقّظ.

ومن أهم ما ورد في هذا الكتاب، الأمور الآتية:

- أن الشركة المالكة رفضت جملة وتفصيلا تقرير دار الهندسة "، متحفظة على كامل مضمونه ومرفقاته ، ومستغربة كيف أن شركة مرموقة يصدر عنها تقرير مماثل يتضمن جملة مغالطات وتناقضات قانونية وفنية". بل ذهبت الشركة المالكة إلى حد التلويح بمداعاة شركة ميك ٢ أو أي موظف أو عامل معها أو لديها ، أو أي شركة استشارية "من أي تشهير، أو تسريب لمضمون التقرير المذكور (تقرير دار الهندسة) ، مُحَدَّرَةً من استعماله أو إبرازه لأي جهة كانت ، أو البناء عليه في أي إجراء، لعدم صحته ، ولبنائه على معطيات خاطئة ومضللة..". ويستدل من ذلك أن تقرير دار الهندسة تضمن معطيات خطيرة ما تزال طي الكتمان وأن الشركة المالكة (قصابيان) مارست ضغوطا واضحة لتجاوزه والامتناع عن إبرازه لأي جهة كانت.

- شددت الجهة المالكة على "أن المفاوضات التي سبقت التوقيع على عقد الإيجار .. استمرت زهاء ٣ سنوات حيث توالى اللجان الهندسية والفنية والإدارية على زيارة المأجور ودراسته من النواحي الفنية والهندسية والتقنية خصوصا لجهة متانته، ومن بين الأشخاص الذين حضروا نذكر على سبيل المثال وليس الحصر السادة الأستاذ كلود باسيل، وائل أيوب، أنطوان حايك، بسام قببسي، كريم قببسي، إيلي بيروتي، العميد جورج سمعان، جيلبير نجار".

- تذعرت الشركة المالكة "أن الأثقال الممكن تحملها يجب أن تراعي المعايير التي اعتمدت عند تنفيذ البناء وليس أية معايير حديثة أو خاصة بموكلتكم لم تكن معتمدة ومتوفرة في حينه".

(مستند رقم ١٧-١ كتاب الشركة المالكة برفض تحمل مسؤولية تدعيم المبنى).

١٩. لجنة إشراف المالك ترفض تحمل مسؤولية تدعيم المبنى طالبة إعادة التفاوض مع الشركة المالكة:

وإذ لجأت شركة MIC2 إلى لجنة إشراف المالك طالبة الموافقة على دفع المبلغ من المداخل المحققة، إلا أنّ اللجنة رفضت ذلك، طالبة إعادة التفاوض مع الشركة المالكة.

(مستند رقم ٥: كتاب العضو في لجنة إشراف المالك السيد جيلبير نجار الذي يوثق رفض الملاك ومن ثم رفض اللجنة).

٢٠. توقيع اتفاقية تعديلية لعقد الإجارة تبعا لانكشاف العيوب في مبنى قصابيان:
في ٢٤/٩/٢٠١٣، أي بعد سنة تقريبا من بدء العقد، وبعد موافقة لجنة إشراف المالك، تمّ توقيع اتفاقية (ملحق) مع الشركة المالكة قوامها قبولها تحمّل مبلغ ٧٠٠ ألف دولار من الكلفة المطلوبة لتدعيم المبنى، على أن يُحسم هذا المبلغ بالتقسيم من مبلغ الإيجار السنوي ابتداء من السنة الثالثة إضافة إلى تمديد مجاني، لمدة ٦ أشهر، لعقد الإيجار بعد انتهائه، أي من ١٧/٩/٢٠٢٢ إلى ١٦/٣/٢٠٢٣.

مؤدى هذه الاتفاقية هو أن مساهمة الشركة المالكة (قصابيان) في تدعيم أسس المبنى لا تستحق إلا تدريجياً ، **و فقط** في حال استمرار العقد إلى خواتيمه. وبنتيجة ذلك، يسقط حق شركة ميك ٢ بمطالبة الشركة المالكة بهذه المساهمة في حال مارست حقها بفسخ العقد بصورة مبكرة.

ويلحظ أن الفريقين برّرا تعديل العقد وفق ما نستشف من مقدمته بحاجات القيام بأعمال إضافية تبعا للمواصفات الفنية التي تعتمد عليها شركة ميك ٢ في أبنيتها. وفيما ربطت مقدمة العقد هذه الأعمال الإضافية بأعمال الهندسة الداخلية (ديكور)، تحدثت المادة ٢ (فقرة ٤) من العقد على أن الهدف من الأعمال الإضافية هي تحسين متانة البناء تبعا للمواصفات المطلوبة من الفريق الأول أي شركة ميك ٢. وهذه البنود إنما ترشح عن اتجاه لتخفيف مسؤولية الشركة المالكة في العيب المكتشف، مقابل تحملها أقل من نصف تكاليف التدعيم وبالتفصيل وبصورة مشروطة وفق ما تقدم بيانه.

(مستند رقم ١٨ : الاتفاقية التعديلية).

٢١. شركة ميك ٢ تطلب الموافقة على تسديد كلفة تدعيم المبنى مع رفعها بحدود ٣٠٠ ألف د.أ

في ٢٦/١١/٢٠١٣، طلبت إدارة ميك ٢ بواسطة مديرها السيد كلود باسيل من لجنة إشراف المالك الممثلة بالسيد أنطوان حايك، الموافقة على صرف مبلغ ٤٣٠,١,٨١٣ دولار أميركي، وذلك للقيام بالتصليحات المطلوبة، وذلك بعد تقديم شركة Parallel عرضاً بهذه القيمة للقيام بالتصليحات التي كانت قدرتها شركة دار الهندسة بقيمة ١,٥٢١,٠٠ دولار أميركي.

ويلحظ هنا تباطؤ شركة ميك ٢ في التوصل إلى القيام بالأجراءات اللازمة لتحديد هوية المتعاقد معه لتدعيم المبنى، حيث لم يتم هذا الأمر إلا بعد أربعة أشهر من اكتشاف العيب في المبنى. وكل ذلك يظهر أن الشركة **استعجلت** إبرام صفقة إيجار المبنى متذرة بأنها بأمس الحاجة إليه لتعود وتتباطأ في إنجاز الأعمال اللازمة للانتقال إليه.

كما يلحظ أن تقدير الأكلاف ارتفعت بحدود ٣٠٠ ألف د.أ وفق تقديرات شركة PARALLEL ، وأن هذا الارتفاع حصل بعد توقيع الاتفاقية التعديلية مع مالك المبنى الحاصل في ٢٤/٩/٢٠١٣. ومن شأن هذا الأمر أن يطرح أسئلة حول مدى جدية التعاطي في هذا الملف، حيث كان يقتضي تحديد كلفة أعمال التدعيم بصورة نهائية وليس على أساس تقديرات أولية قبل إجراء التسوية مع الجهة المالكة (قصابيان).

ولو تم ذلك، لكانت شركة ميك ٢ تمكّنت من تحسين قدرتها التفاوضية مع هذه الأخيرة. (مستند رقم ١٩ : كتاب شركة ميك ٢ بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٣).

٢٢. موافقة وزير الاتصالات السيد نقولا الصحنوي على إجراء أعمال التدعيم:
وقد وافق وزير الاتصالات السيد نقولا صحنوي على موضوع الطلب بموجب كتابه المؤرخ في ١٤/١٢/٢٠١٣.

(مستند رقم ٢٠ : موافقة الوزير).

٢٣. شركة ميك ٢ تطلب الموافقة على كلفة انتقال "قَدَرْتها" بضعفي كلفة الانتقال المحددة منها في ٢٠١١ و ٢٠١٢:

بتاريخ ٣ شباط ٢٠١٤، طلبت شركة ميك ٢ من لجنة إشراف المالك الموافقة على صرف مبلغ \$١٠,٩٢٣,٣١٣ للقيام بأعمال كهربائية وهندسية وميكانيكية، بعدما أُرْفِقت عرضين واردين من شركتي أبنية والبنيان. وقد أوصت بقبول عرض أبنية لأنه أقل كلفة.

ويلحظ هنا أن المبلغ المقدر هنا زاد عن ضعفي كلفة الانتقال المقدرة بـ /٠١٠,٠٠٠.٥/ دولار أميركي كما وردت في كتاب الشركة إلى لجنة إشراف المالك بتاريخ ٢٠١١/٤/٧ والتي أعادت التأكيد عليها لاحقاً في كتابها الوارد في ٢٠١٢/٣/٦.

ويلحظ أن الفارق بلغ ٥,٩١٣,٣١٣ د.أ. وهو مبلغ يكاد يستغرق الجزء الأكبر من التخفيض الحاصل في بدل الإيجار المقترح في أثناء التفاوض على استئجار المبنى والذي بلغ ٦,٩٦٠,٥٠٩ د.أ. (يراجع البند ١٥ أعلاه).

وقد ذكر عضو لجنة إشراف المالك في كتابه المؤرخ في ٢٠١٥/٩/٢١ السيد جيلبير نجار أن الوزير الصحناوي رفض الموافقة عليه، علماً أن هذا الأخير كان ترك الوزارة في ٢٠١٤/٢/٤، أي قبل أن يسجل طلب الموافقة لدى أمانة وزارة الاتصالات والحاصل في ٢٠١٤/٢/٢١، ولم يثبت تالياً في الملف وجود أي رفض رسمي لهذا الطلب.

(مستند رقم ٢١: كتاب الشركة الذي تطلب بموجبه المبلغ) و(مستند رقم ٥ الكتاب الصادر عن السيد جيلبير نجار المذكور أعلاه).

C القسم الثالث: الوقائع الحاصلة في فترة تولى الوزير السابق السيد بطرس حرب وزارة الاتصالات:

٢٤. بعد تعيين السيد بطرس حرب وزيراً للاتصالات محل السيد نقولا الصحناوي: عقد اجتماع في مكتبه في ٢٠١٤/٤/٨ للبحث في ملف مبنى قصابيان، حيث اقترح الوزير حرب أن تقوم شركة ميك ٢ بفسخ العقد في أسرع وقت ممكن لوقف الهدر المتسارع، وقد فضّل الوصول إلى تسوية مع الشركة المالكة، وذلك وفق الكتاب المؤرخ في ٢٠١٥/٩/٢١ والموجه إلى رئيس مجلس إدارة شركة ميك ٢ المعين من الشركة المشغلة السيد بيتر كالياروبولوس.

(مستند رقم ٥، الكتاب الصادر عن السيد جيلبير نجار المذكور أعلاه).

٢٥. شركة ميك ٢ تلتزم بإنهاء عقد الإيجار مع التحفظ:

في ٢٠١٤/٤/٢٤، أرسلت شركة ميك ٢ إلى لجنة إشراف المالك كتاباً حول آلية إنهاء العقد والإجراءات التي ستقوم بها لإنهائه بأسرع وقت.

يتبين من هذا المستند أنّ الشركة تكبّدت حوالي ٧,٥ مليون دولار أميركي نتيجة الإيجار، من دون أن تتمكن من الاستفادة منه، وستكبد نفقات إعادته إلى ما كان عليه. ويلحظ في هذا الكتاب قول الشركة أنّها استأجرت هذا البناء "بأفضل شروط ممكنة"، وأنها لا ترى سببا في إنهاء العمل بعقد الإيجار لكون العقار مناسباً لها خاصة لجهة حجمه. كما بينت فيه أنه سيتعين عليها ترصيد النفقات للشركة التي تقوم بتدعيم المبنى **parallel** فضلا عن الشركة التي تشرف عليها (دار الهندسة).

كما أشارت شركة ميك ٢ أنها مضطرة إلى إنهاء العقد بناء على طلب الوزير حرب لكن من دون تحمّل أي مسؤولية من جرّاءه بشأن النتائج التي ستترتب عن ذلك. (مستند رقم ٢٢: كتاب شركة ميك ٢ حول إنهاء العقد).

٢٦. شركة ميك ٢ تحدد إجراءات إنهاء العقد:

وجّهت شركة ميك ٢ بواسطة نائب رئيس مجلس إدارتها الجديد السيد وسيم منصور كتابا إلى وزارة الاتصالات أعلمها فيه بالخطوات المتخذة لإنهاء العقد ابتداء من أول السنة الرابعة عملا بحق الفسخ المبكر، ومنها تسديد مبلغ ٢,٣٨٤,٤٢٠ د.أ بدل إيجار السنة الثالثة (قبل الحسم الحاصل بموجب الاتفاقية التعديلية) مع إجراء إيداع فعلي بقيمة الحسم وقدره ٨٧٥٠٠ د.أ. لدى الكاتب العدل.

(مستند رقم ٢٣: كتاب شركة ميك ٢ المؤرخ في ٢٢/١٠/٢٠١٤).

٢٧. عرض وإيداع فعلي لبدلات الإيجار:

بتاريخ ٢٠١٤/١١/٥، أعلمت شركة ميك ٢ الشركة المالكة (قصابيان) أنها سددت بدل السنة الثالثة لدى بنك بيروت والبلاد العربية وفق الآلية المتفق عليها. كما أودعت لها قيمة الحسم المنصوص عليه في الاتفاقية التعديلية لدى الكاتب العدل السيدة ريموند بشور صقر. وأخيرا، أعلمتها برغبتها بعدم تمديد العقد بعد سنته الثالثة سندا للمادة ٤ من العقد، أي بعد ٢٠١٥/٩/١٦. (مستند رقم ٢٤: كتاب العرض والإيداع الفعلي الذي قامت به شركة ميك ٢).

٢٨. رفض العرض الفعلي والإيداع من قبل الشركة المالكة: (قصابيان)

بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٣، رفضت الشركة المالكة قصابيان العرض والإيداع الفعلي، بحجة أن الاتفاقية التعديلية أبطلت حق الفسخ المبكر للإجارة حين نصت على حسم مبلغ ٧٠٠٠٠٠٠ سبعمائة ألف دولار أميركي من بدلات الإيجار عن السنوات التأجيلية اللاحقة. وقد اعتبرت أن أي فسخ مبكر هو بمثابة فسخ يرتب على شركة ميك ٢ تسديد جميع بدلات الإيجار عن مجمل السنوات التعاقدية.

(مستند رقم ٢٥: رفض العرض والإيداع الفعلي).

٢٩. شركة ميك ٢ تؤكد إنهاء عقد الإجارة:

في ٢٠١٥/٧/٢٠، وبناء على اجتماع مع الوزير بطرس حرب في ٢٠١٥/٧/١٣، عادت شركة ميك ٢ وكررت مضمون كتابها السابق لجهة قرارها بإنهاء عقد الإيجار، وذلك بموجب كتاب وجهته إلى شركة قصابيان. (مستند رقم ٢٦: كتاب الشركة للتأكيد على فسخ الإيجار).

٣٠. رفض ثان من الجهة المالكة للفسخ المبكر لعقد الإجارة:

في ٢٠١٥/٨/٨، رفضت الشركة المالكة (قصابيان) قرار ميك ٢ بفسخ العقد بكتاب موجه للأخيرة عبر كاتب العدل السيد طري طوق، وطالبت بتنفيذ العقد عينا وإلا بدلا عبر تسديد جميع بدلات الإيجار عن كامل مدة العقد، إضافة إلى العطل والضرر. وقد بررت الرفض بسلسلة اعتبارات أهمها الآتية:

- أن التعديل الحاصل على العقد بموجب الاتفاقية المعقودة بتاريخ ٢٤/٩/٢٠١٣ أسقط حق الفسخ المبكر، كما صرحت من قبل،
 - إن عقد الإيجار أوجب على الشركة التي استلمت بناء غير جاهز من الداخل **Core and Shell**، استكمال الأعمال الداخلية للبناء وتجهيزه سندا للبند ٦-٣،
 - إن تسليم المأجور يجب أن يحصل بعد إتمام الأعمال المتفق عليها وليس بعد القيام بأعمال "التخريب" الحاصلة في المأجور،
 - أن الأضرار التي حصلت جزاء الأعمال الحاصلة بالمأجور، يتحمل مسؤوليتها المستأجر سندا للمواد ٥٧٩ و٥٦٨ من قانون الموجبات والعقود.
- (مستند رقم ٢٧: كتاب الشركة المالكة الموجه إلى ميك ٢).

٣١. شركة ميك ٢ تطلب السماح لها بالرجوع عن إنهاء عقد الإجارة:

بتاريخ ٢٠١٥/٩/٩، عاودت شركة ميك ٢ بشخص رئيس مجلس إدارتها الجديد السيد بيتر كالياروبولوس الطلب من لجنة إشراف المالك ممثلة بالسيد جيلبر نجار، الموافقة على معاودة المحادثات مع الشركة المالكة لإعادة إحياء عقد الإجارة، علما أنه قد مرّ على بدايته ٣ سنوات من دون أي استفادة منه. وقد أفاد السيد كالياروبولوس بأن شركته ستعلم مالكي العقار بأنها طلبت من الوزارة استكمال السير بالعقد.

(مستند رقم ٢٨: كتاب السيد بيتر كالياروبولوس الموجه إلى لجنة إشراف المالك).

٣٢. تراجع شركة ميك ٢ عن قرار إنهاء العقد خلافا لإرادة وزارة الاتصالات:

في ٢٠١٥/٩/١٦، أي في اليوم الأخير قبل فسخ العقد، وقيل أن يردها أي جواب من لجنة إشراف المالك، أرسلت شركة ميك ٢ بواسطة رئيس مجلس إدارتها السيد كالياروبولوس وبإرادتها المنفردة، كتابا إلى الشركة المالكة تعلمها فيه بتراجعها عن إنهاء العقد. وقد بررت الشركة طلبها بفسخ العقد مسبقا، بأنه جاء بسبب عدم منحها الميزانيات المطلوبة للقيام بالأعمال الهندسية في المبنى. وقد أفادت الشركة في الكتاب بأنها تنتظر موافقة وزارة الاتصالات لدفع بدلات السنة الرابعة.

(مستند رقم ٢٩: كتاب الشركة الذي تراجع فيه عن فسخ العقد).

٣٣. لجنة إشراف المالك تحمّل الشركة المسؤولية الكاملة عن صفقة إيجار مبنى قصابيان

بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢١، وجهت لجنة إشراف المالك ممثلة بالسيد جيلبير نجار إلى شركة ميك ٢ كتابا، رفضت فيه رفضا قاطعا قيامها بالتراجع عن عقد الإيجار. وقد استعادت اللجنة في هذا الكتاب مختلف المراحل التي مرت بها هذه الصفقة، منذ بدء التفاوض بشأنها حتى تاريخه. وقد تضمن فقرات عدة يستشف منها بوضوح أن الشركة تتحمل المسؤولية كاملة عن النتائج المترتبة على إبرام الصفقة وفسخها. وفي هذا الاتجاه، ورد في الكتاب أن لجنة إشراف المالك تعدّ ملفا قضائيا حول القضية لتحويله إلى النيابة العامة لمباشرة التحقيقات في هذه الصفقة.

وختاما، طالبت اللجنة شركة ميك ٢ بالبحث عن مبنى جديد بهدف الانتقال إليه.

(مستند رقم ٥ المذكور أعلاه: كتاب عضو لجنة إشراف المالك).

٣٤. الشركة المالكة تطلب تسديدها بدل السنة الرابعة:

بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٨، أذرت الشركة مالكة المبنى (قصابيان) شركة ميك ٢ " للمرة الأخيرة" بضرورة تسديد بدل الإيجار عن السنة التعاقدية الرابعة البالغة قيمتها ٢.٧٨٦ مليون دولار إضافة إلى الفائدة القانونية.

في الكتاب نفسه، ذكّرت مالكة المبنى (قصابيان) شركة ميك ٢ بأنها (أي شركة ميك ٢) توقّفت عن أعمال التدعيم التي كانت تعهّدت القيام بها في المبنى وأن من شأن توقفها عن هذه الأعمال أن يعرّض المبنى للخطر، مطالبة الشركة باستكمال ما أسمته موجباتها التعاقدية.

(مستند رقم ٣٠: كتاب شركة قصابيان الموجه إلى ميك ٢ حول ضرورة القيام بموجباتها التعاقدية).

٣٥. شركة ميك ٢ تبلغ لجنة إشراف المالك مطالب الجهة المالكة:

بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٥، أبلغت شركة ميك ٢ لجنة إشراف المالك مطالب الجهة المالكة، طالبة منها اتخاذ الموقف المناسب، مشيرة إلى أن وزارة الاتصالات أعلمتها بوجود الامتناع عن التواصل مباشرة مع الشركة المالكة.

(مستند رقم ٣١: كتاب شركة ميك ٢ بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٥).

٣٦. شركة ميك ٢ تبلغ لجنة إشراف المالك بقرار النيابة العامة المالية بالحفظ:

بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٦، أبلغت شركة ميك ٢ لجنة إشراف المالك إفادة صادرة عن النيابة العامة المالية تفيد أنه تبعا لإجراء تحقيق في "معلومات صحفية" تتعلق باستئجار مبنى قصابيان بناء على طلب وزارة الاتصالات، اتخذ النائب العام المالي القاضي علي إبراهيم قرارا بحفظ الأوراق في ٢٠١٥/١٢/٣٠.

(مستند رقم ٣٢: كتاب شركة ميك ٢ مرفقا به إفادة من النيابة العامة المالية).

٣٧. شركة ميك ٢ تطلب مجددا التراجع عن فسخ العقد للحدّ من هدر المال العام:

بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٤، وجّه السيد كالياروبولوس كتابا إلى لجنة إشراف المالك يعلمها فيه بأنه استلم إنذارا جديدا بوجوب تسديد بدل إيجار السنة الرابعة عن مبنى قصابيان. وقد عادت الشركة لتطالب بإعادة السير بالعقد، بحجّة عدم هدر الأموال العمومية التي تمّ صرفها على المبنى وإيجاره.

(مستند رقم ٣٣، كتابة شركة ميك المؤرخ في ٢٠١٦/٣/١٤).

٣٨. الوزير حرب يحمل مسؤولية هدر المال العام لمن عقد الصفقة:

بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٩، رفض وزير الاتصالات بطرس حرب طلب السيد كالياروبولوس رئيس مجلس إدارة شركة ميك ٢ بوجوب إعادة النظر بفسخ العقد للحدّ من هدر المال العام، مؤكدا أنّ هدر المال العام تقع مسؤوليته على الذين طلبوا استئجار المبنى مع كلّ مشاكله رغم رفض الوزير السابق شربل نحاس له. وقد طلب الوزير حرب من الشركة التأكيد لمالكي المبنى (قصابيان) على موقف الشركة النهائي لجهة فسخ العقد وإيجاد الطريقة المناسبة لوضع حد للمطالب غير القانونية من قبل الشركة المالكة (قصابيان).

(مستند رقم ٣٤: كتاب الرفض الموجه من الوزير بطرس حرب إلى مدير ميك ٢).

٣٩. شركة ميك ٢ تعلم لجنة إشراف المالك بصدور قرار حجز على أموالها لدى أشخاص ثالثين:

تبعا لصدور قرار حجز على ديون لمصلحة ميك ٢ لدى أشخاص ثالثين، وعلى بعض ممتلكات الشركة ضمانا لتسديد بدل إيجار السنة الرابعة، وجهت شركة ميك ٢ إلى لجنة إشراف المالك كتابا في ٢٠١٦/١٠/٢٦، ذكرت فيه بتحذيرها السابق لجهة المفاعيل الكارثية لعدم دفع بدلات إيجار المبنى. وقد وضعت الشركة للجنة أمام ٤ خيارات قانونية بإمكانها اتّخاذها لمواجهة هذه الحجوزات. هذه الخيارات هي الآتية:

- (١) المنازعة بصحة الحجز الاحتياطي،
- (٢) حصر الحجز الاحتياطي،
- (٣) تقديم كفالة مصرفية لرفع الحجز .
- (٤) إيداع دائرة التنفيذ شكا مصرفيا بقيمة المُطالب به من قبل شركة قصابيان كضمانة لتسديد الدين (٢,٥ مليون دولار + ١٠%).

وقد أوصت الشركة باعتماد الخيار الرابع، طالبة من وزارة الاتصالات إبلاغها إذا ما كان لها رأي مغاير في مهلة أقصاها ٢٠١٦/١١/١، منبهة إلى أن اعتماد هذا الخيار لا يقي الشركة من حجوزات مستقبلية عن بدل إيجار السنة الخامسة عند استحقاقه.

(مستند ٣٥: رسالة ميك ٢ إلى لجنة الإشراف حول الخيارات الممكن اتّخاذها لتجاوز آثار الحجز).

٤٠. لجنة إشراف المالك توافق على تسديد بدل السنة الرابعة مع حفظ حقوق شركة ميك ٢ بالمطالبة باسترداده:

بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٤، وافقت لجنة إشراف المالك على الخيار المذكور أعلاه (أي تقديم كفالة بموجب شيك مصرفي)، طالبة في الوقت نفسه باتخاذ إجراءات للمنازعة بصحة وجود الدين.

(مستند ٣٦: كتاب موافقة لجنة إشراف المالك).

D القسم الرابع: في الملاحظات الجزائية:

٤١. قاضي التحقيق أحال ملف قضية مبنى قصابيان الى المجلس النيابي لإتخاذ الموقف المناسب بخصوص الوزيرين نقولا الصحنوي و بطرس حرب :

لاحقا، ادّعت النيابة العامة المالية بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٤ بجرمي هدر المال العام وسوء إدارته في قضية إيجار مبنى قصابيان على كل من السيدين وائل أيوب و شربل فرداحي من شركة ميك ٢ (موقعي العقد)، ثمّ عادت وقدمت ادّعاء إضافيا على السيد كلود باسيل، سندا للمواد ٣٥٩ و ٣٦٠ و ٣٦٣ من قانون العقوبات. وقد تم ذلك خلاف توجهها السابق بحفظ الدعوى الحاصل بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠، بعدما أودع وزير الاتصالات السابق لديها ملفا بقضية مبنى قصابيان.

وفي ٢٠٢٢/٣/٣ أصدر قاضي التحقيق في بيروت أسعد بيرم قرارا منع فيه المحاكمة عن الأشخاص المدّعى عليهم وهم السادة أيوب وفرداحي وباسيل على اعتبار أن قرار الاستئجار أو عدمه يعود لوزارة الاتصالات. إلا أنّ القاضي اعتبر أنّ صلاحية ملاحقة وزير الاتصالات السيدين نقولا صحنوي و بطرس حرب، تعود للمجلس النيابي و ليس للقضاء العدلي. وعليه، أحال نسخة عن الملف إلى مجلس النواب لاتخاذ القرار المناسب بشأن ملاحقتهم من عدمه بجرم هدر المال العام الناتج عن دفع مبلغ يفوق ١٠ ملايين دولار من الخزينة كبدايات إيجار مبنى لم يتم إشغاله.

(مستند رقم ٣٧: قرار قاضي التحقيق أسعد بيرم).

وإذ استأنفت المحامية العامة المالية القاضية فتن عيسى قرار قاضي التحقيق في اليوم نفسه، واستأنفت الدولة اللبنانية ممثلة بهيئة القضايا هذا القرار، إلا أنّ الهيئة الاتهامية عادت وصدّقت القرار بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٩.

(مستند رقم ٣٨: قرار الهيئة الاتهامية بتصديق قرار قاضي التحقيق)

٤٢. عريضة اتهام نيابية تطبقا للمادة ٧٠ من الدستور:

تبعاً لإحالة ملف مبنى قصابيان من النيابة العامة التمييزية إلى مجلس النواب، وقّع ٢٦ نائبا عريضة اتهام بحق الوزيرين الصحنوي وحرب، إلى جانب الوزير جمال الجراح على خلفية وقائع أخرى وردت في إحالة أخرى صادرة عن النيابة العامة المالية، وفي تقرير ديوان المحاسبة بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٥ بشأن قطاع الاتصالات.

E- القسم الخامس: في تقدير الخسائر التي تكبدتها أو قد تتكبدها الخزينة العامة

بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٧، وجهت شركة ميك ٢ إلى لجنة إشراف المالك ممثلة بالسيد جيلبير نجار كتابا بينت فيه حصيلة ما تكبدته من مبالغ ونفقات نتيجة صفقة إيجار مبنى قصابيان. وقد وردت فيها المبالغ الآتية:

- تسديد بدلات إيجار السنوات الثلاث الأولى وقد بلغت ٧,٠٠٣,٩٢٠ د.أ.، يضاف إليها الضريبة على القيمة المضافة،
 - إيداع شك مصرفي ببدل إيجار السنة الرابعة لدى الكاتب العدل لرفع الحجز الاحتياطي على عائدات شركة ميك ٢ لدى الغير وقيمته (٢,٥ مليون د.أ. + ١٠%).
 - سددت شركة ميك ٢ مبلغا وقدره ٢٦٣,٨٤٧ د.أ. لشركة PARALLEL عن الأعمال التي قامت بها حتى تاريخ ٢٠١٥/١٠/٧، وقد أشارت ميك ٢ إلى احتمال تسديد هذه الشركة مبالغ إضافية نتيجة وقف العقد معها،
 - سددت ميك ٢ مبلغا قدره ١١٠,٠٠٠ د.أ. لشركة دار الهندسة عن الأعمال التي قامت بها حتى تاريخ ٢٠١٥/١٠/٧ وقد أعربت شركة ميك ٢ أنه يبقى بدمتها تجاه الشركة مبلغ ٥٠ ألف د.أ. فضلا عن احتمال تكبدها تسديد تعويض نتيجة إنهاء العقد معها،
 - سددت شركة ميك أيضا مبالغ ورسوم للحصول على رخصة البناء والترميم في المبنى. وقد بلغت وفق ما جاء في كتابها المؤرخ في ٢٠١٥/١٠/٧ ما مجموعه ١٦٦,٦٣١,٠٠٠ ليرة لبنانية (بدل رخصة بناء لبلدية الشياح وبدل معاملات الترخيص لدى نقابة المهندسين) أي ما يعادل ١٠٩,٩٨٧ د.أ. وفق سعر الصرف السائد آنذاك،
- أي ما يعادل مجموعه ١٠,٣٤٤,٣٩٨ د.أ. وكلها من دون أي منفعة مقابلة.

هذا من دون احتساب ضريبة الأملاك المبنية واشتراكات الماء والكهرباء والرسوم البلدية وما يكون قد استحق نتيجة إلغاء العقود بعد ٢٠١٥/١٠/٧ أو أتعاب المحامين لمتابعة الدعاوى المقامة أو ما قد تنتهي إليه الدعاوى المقامة ضد شركة ميك ٢ من الشركة المالكة، وهي دعاوى ترمي إلى تسديد بدلات السنوات اللاحقة والتي يتجاوز مجموعها ٢٠ مليون دولار اميركي (قصابيان).

(مستند رقم ٣٩: كتاب شركة ميك ٢ إلى لجنة إشراف المالك).

F- القسم السادس: خلاصات بشأن المسؤوليات المختلفة المتصلة بقضية إيجار مبنى قصابيان:

مما تقدم، تبرز أدلة على مسؤوليات مختلفة من جزاء الموافقة على عقد الإجارة وعلى الاتفاقية التعديلية له أو من جزاء الملابس الحاصلة تبعا لقرار فسخ عقد الإجارة:

- ١- في مسؤولية الشركة المشغلة "زين" من خلال شخص رئيسي مجلس إدارة شركة ميك ٢ المعينين منها السيدين كلود باسيل وبيتر كاليوبولوس:

من البين أنّ الشركة المشغلة لشركة ميك ٢ قد أخذت في مسؤوليّة حسن إدارة هذه الأخيرة من زوايا عدّة:

- أنها لم تعتمد الممارسات الفضلى في عقد الصفقات الكبرى، حيث أنها لم تجر أي مناقصة لتحديد المبنى الأنسب لحاجات الشركة،
- أن ممثلها السيد كلود باسيل والذي شغل رئاسة مجلس إدارة شركة ميك ٢ طوال الفترة الممتدة من تاريخ تقديم أول طلب لوزارة الاتصالات لاستئجار مبنى قصابيان في ٢٠١١ حتى أوائل ٢٠١٤، أبدى إصراراً شديداً على استئجار هذا المبنى. وهذا ما نستشفه من تكرار السيد كلود باسيل عرض المبنى نفسه للاستئجار على الوزير الصحناوي بعد قرابة سنة من رفض سلفه الوزير نحاس لاستئجار المبنى، ورغم أن الوزير نحاس كان برر رفضه بقدّم المبنى وعدم صلاحه وبديل إيجاره المرتفع .
- أنها قدمت مسودة أولى لعقد الإيجار بمبلغ مرتفع يصل إلى ٣٨ مليون د.أ من دون اللجوء إلى أي تخمين مسبق. ولم تكلف خبراء لتخمين قيمته إلا في فترة لاحقة بعد طلب لجنة إشراف المالك تعديلات على العقد. وهي وافقت على عقد الإيجار بما تضمنه من بدلات إيجار جديدة رغم التفاوت الكبير في تقارير الخبراء لجهة تقدير بدل الإيجار المناسب كما عرضنا في البند ٩ أعلاه،
- مع الإشارة إلى أن هذا التفاوت في تقارير الخبراء يخفي عدم جدية في تحديد البديل.
- أنها و بتاريخ ٢٠١٢/٩/٧ أبدت استعجالاً لافتاً في إبرام صفقة الاستئجار حسيماً يتحصل من البند ١٢ حيث رأت أن الأمر مستعجل جداً وأنه يجب التوقيع وبدء العمل. وما يزيد من التساؤل حول هذا الاستعجال هو إعلانها قبل أربعة أشهر (في ٢٠١٢/٥/٢٢) عن تراجعها عن مطلبها باستئجار مبنى قصابيان (البند ١٠).
- كما يزيد من التساؤل في هذا الشأن تباطؤها اللاحق في تكليف دار الهندسة في فحص المبنى لمدة زادت عن تسعة أشهر. وقد بدا استعجالها في عقد الصفقة من دون أي مناقصة مسبقة أو دراسة لصلاحية المبنى متناقضاً تماماً مع تباطؤها في تفعيل الإجراءات اللازمة للاستفادة منه، فكأن استعجالها " هو في عقد الصفقة بشروط معينة" أكثر مما هو في تأمين مبنى لحاجاتها الملحة.
- أنها لم تثبت من أن المبنى يصلح للغاية المتوخاة من استئجاره قبل إبرام عقد الإجارة من خلال إجراء التجارب المخبرية على أساساته للتأكد من صلاحيته لحمل الأوزان ذات الصلة بتجهيزات و معدات شركة MIC 2 ، بل وضّمت العقد على العكس من ذلك، تصريحات لها، مفادها أنها تثبتت من صلاحية المبنى ومتانته خلافاً للحقيقة والواقع، بما قلل من حظوظ الشركة في إبطال عقد الإيجار عند اكتشاف عيوب المبنى.
- أنها عادت وضمّنت الاتفاقية التعديلية للعقد ما يمّوه من عيوب المبنى ومن مسؤوليتها في عدم استكشاف وضعه قبل التعاقد وعن مسؤولية مالكي المبنى (قصابيان) في عدم الكشف عنها، وذلك من خلال تبرير تعهداتها بتحمل جزء من نفقة إصلاح المبنى بإدخال أعمال ديكور غير أساسية على المبنى، في حين أن سببه هو عدم متانة المبنى والأكلاف اللازمة لتدعيمه لجعله صالحاً للاستعمال ، وفق ما ورد في محلّ آخر من العقد نفسه.

- أنها قدّمت تقديراً لكلفة الانتقال من مبناها الأساسي إلى المبنى الجديد في ٢٠١٣. بلغ ضعف كلفة الانتقال المقدرة في ٢٠١١ و ٢٠١٢.

ويؤشر هذا الأمر إلى عدم جديتها في وضع هذه التقديرات، وتالياً إلى عدم حرصها على إدارة شركة ميك ٢ بحسن نية ولتحقيق المصلحة الفضلى للدولة اللبنانية وبطريقة لا تخالف توجيهاتها (المادة ٣، ١، ٢ من عقد الإدارة المشار إليه في مقدمة هذا التقرير)،-

- أن الشركة المشغلة ممثلة برئيس مجلس إدارة شركة ميك ٢ المعين منها السيد بيتر كاليربولوس ضربت عرض الحائط التعليمات المعطاة لها بوجود فسخ العقد و ذلك من خلال تراجعها عنه (عن الفسخ) من دون الحصول على موافقة مسبقة من لجنة إشراف المالك أو من وزير الاتصالات.

فمن المعلوم أن التراجع عن فسخ العقد هو بمثابة إعادة إحياء للعقد لا يمكن حصوله من دون الحصول مسبقاً على موافقة خطية من الوزارة وفق المادة ٦، ٩، ٦ من عقد الإدارة المشار إليها أعلاه. وهي بذلك خالفت أيضاً المادة ٢، ١، ٣ من عقد الإدارة المشار إليها أعلاه.

- أن الشركة المشغلة لم تتخذ الإجراءات القانونية والقضائية الكفيلة بالحد من الخسارة وضبط الهدر تبعاً لفسخ العقد. بل اعتمدت ضبابية في التعامل مع الجهة المالكة من خلال توجيه رسائل متناقضة كما ثبت أعلاه، بما يخالف التعليمات والتوجيهات الخطية المعطاة لها في هذا الخصوص، وعلى نحو قد يعرض شركة ميك ٢ للمسؤولية تجاه الجهة المالكة.

- في مسؤولية أعضاء لجنة إشراف المالك وبخاصة السيد أنطوان الحايك

من المعلوم أن أعضاء لجنة إشراف المالك يقومون بمهام رقابية للتثبت من ملاءمة القرارات المتخذة من الشركة المشغلة في سياق إدارتها لشركة ميك ٢ ، والتنسيق معها في هذا الخصوص. وبفعل تعيينهم من وزير الاتصالات وتقاضيهم بدلات يحددها للقيام بهذه المهام، فمن الواجب عليهم الحفاظ على الأموال الموكلة إليهم مراقبة حسن استعمالها وضمن الغايات المقررة لها.

وعليه، نستشف من الوقائع عدم قيامهم بدورهم الرقابي على الشركة المشغلة، فيما يتصل بكيفية عقد صفقة مبنى قصابيان والبدل المحدد فيها أو مدى صلاحية المبنى للغايات المتوخاة من استئجاره، وبخاصة في ظل الأدلة على قيام عضو اللجنة السيد أنطوان الحايك بالتفاوض مباشرة مع الجهة المالكة قصابيان بهدف إبرام صفقة الإجارة كما يتحصل من البند ١١ أعلاه بعدما كانت شركة ميك ٢ ممثلة بالسيد كلود باسيل تراجمت عن مطالبها السابقة لجهة استئجار مبنى قصابيان وفق ما يتحصل من البند ١٠ أعلاه. كما تجدر الإشارة إلى التضارب الحاصل بين المراسلات الإلكترونية بين السيدين أنطوان الحايك و كلود باسيل والتي تظهر بوضوح تولي السيد أنطوان الحايك التفاوض مع الجهة المالكة و بين المراسلات الرسمية المسجلة بينهما والتي تظهر على العكس من ذلك تولي الشركة ميك ٢ ذمام التفاوض مع الشركة المالكة، وهو تضارب يطرح تساؤلات حول حقيقة العلاقة القائمة بينهما.

وقد بلغ الإهمال الوظيفي أوجّه تبعاً لانكشاف إخلال الشركة المشغلة في فحص المبنى للتأكد من صلاحيته للاستعمال، وبخاصة من خلال الموافقة على صرف مبالغ تجاوزت مليون و ٨٠٠ ألف د.أ لتدعيم المبنى أو من خلال الموافقة على الاتفاقية التعديلية المحجفة بحق شركة ميك ٢ من دون تنبيه وزير الاتصالات إلى وجوب تحميل الشركة المشغلة مسؤولية الأخطاء المرتكبة منها والمعددة أعلاه ، وذلك في ضوء ما ورد في تقرير دار الهندسة.

- في مسؤولية وزير الاتصالات السابق السيد نقولا صحنواوي

● أنه وافق على إبرام العقد رضائياً من دون اشتراط إجراء مناقصة أو استرجار عروض مسبق. وما يزيد من مسؤوليته في هذا المجال أنه تجاهل و تجاوز الاعتبارات التي كان سلفه الوزير شربل نحاس أثارها لرفض استئجار مبنى قصابيان، من دون إعطاء أي تبرير لذلك. (بناء قديم حالته غير مناسبة ، بدلات مرتفعة).

كما أنه أهمل التثبت من قيام الشركة المشغلة بما يلزم للتأكد من مدى صلاحية المبنى للغاية من استئجاره في ضوء حالته البادية للعيان و من مدى ملاءمة البدل أيضاً، ما أدى إلى:

- دفع وإهدار أكثر من ١٠ ملايين د.أ من دون أي منفعة فعلية .

-التسبب بدعاوى ما تزال عالقة ضد شركة ميك ٢ قد تصل قيمتها إلى ما يقارب ٣٠ مليون د.أ. قد تترتب على عاتق الخزينة في حال قُدر لشركة قصابيان ربح الدعاوى أمام القضاء.

● أنه وافق على إبرام الاتفاقية التعديلية للعقد رغم طابعها المجحف بحق شركة ميك ٢، وبخاصة أن هذه الموافقة حصلت من دون اتخاذ أي إجراء بحق الشركة المشغلة أو حتى التدقيق في مدى مسؤوليتها ومن دون استشارة هيئة التشريع والاستشارات كما يفترض القانون عند وجود نزاع غير قضائي (المادة ٩ من قانون تنظيم وزارة العدل). ومن أبرز أوجه الإجحاف، أن الجهة المالكة (قصابيان) اكتفت بالتعهد بتسديد جزء بسيط من المبلغ اللازم لإنجاز أعمال التدعيم في مبنى تعود ملكيته لها (٧٠٠ ألف من أصل ١٨٠٠ ألف د.أ) وأن الجهة المالكة تسدّد حصتها المذكورة بموجب أقساط متساوية طوال ٨ سنوات تحسم من بدلات إيجار السنوات التأجيلية اللاحقة ، في حين أنه يتعين على شركة ميك ٢ تسديد كلفة تدعيم المبنى قبل إشغاله فعلياً، وأن تعهد الجهة المالكة يبقى موقوفاً ومشروطاً باستمرار شركة ميك ٢ في عقد الإجارة وتاليا امتناعها عن ممارسة حقها بفسخ العقد بصورة مبكرة.

● أنه أهمل اتخاذ إجراءات بحق الشركة المشغلة على أساس عقد الإدارة وبخاصة سندا للمادتين ٣٠ و ٣١ منه المذكورتين في مقدمة هذا التقرير، تبعاً لانكشاف المخالفات المبينة أعلاه وبخاصة عدم صلاحية المبنى، ووافق تبعاً لذلك على إبرام اتفاقية تعديلية بشروط محجفة لشركة ميك ٢،

● أنه لم يعرض عقد إيجار المبنى والتعديل الحاصل عليه على ديوان المحاسبة. وهذا ما كان ديوان المحاسبة تثبت منه في تقريره المؤرخ في ٢٠٢٢/٤/٥ بشأن قطاع الاتصالات حيث أورد حرفياً: "إن كافة العقود المذكورة (ومن بينها عقد إيجار المبنى المذكور) لم تخضع للرقابة الإدارية المسبقة، كما أن كافة

المبالغ التي دُفعت أو قد تُدفع، سوف تتكبدها الخزينة العامة بشكل من الأشكال، وبالتالي فإنّ التفرّد في إلزام الدولة بها بمعزل عن أي رقابة تُذكر يشكّل مخالفة صارخة للأحكام القانونية، وهدرا للمال العام في ضوء عدم اعتماد خيارات أخرى."

في مسؤولية الوزير بطرس حرب

- أنّه اكتفى باتخاذ قرار بفسخ عقد الإيجار على خلفية معلومات وصلته "من أكثر من مصدر عن وجود صفقة مشبوهة تتعلق بعقد إيجار مبنى قصابيان" حسبما ورد حرفياً في القرار الصادر عن قاضي التحقيق في بيروت بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣ وحسبما أسهب عضو لجنة إشراف المالك السيد جيلبير نجار في وصفه في كتابه المؤرخ في ٢٠١٥/٩/٢١ (البند ٣٣). ورغم علمه الواضح بحصول هدر للمال العام كما يستشف من كتابه المؤرخ في ٢٠١٦/٣/٢٩ (البند ٣٨ أعلاه)، فإنه لم يتخذ أي إجراء لاسترداد المال المهودر، سواء من الإدارة السابقة في وزارة الاتصالات أو من الشركة المشغلة وفق عقد الإدارة بين الدولة وبينها (يراجع مقدمة التقرير). علماً أن واجبه الدستوري يرتب عليه ليس فقط وضع حدّ للهدر الحاصل بنتيجة الصفقة إنّما أيضاً محاسبة الجهات والأشخاص الذين تسببوا بهذا الهدر الذي تجاوز ١٠ ملايين دولار أميركي.

جلّ ما فعله هو تقديم "إخبار" (وليس شكوى) حول وجود شبهات في الملف إلى النيابة العامة المالية بناء على التحقيقات الصحفية، من دون أن يتخذ أيّ إجراء إضافي بعد حفظ الإخبار من قبل النيابة العامة المالية، كأن يطلب التوسع بالتحقيق مع إرسال ما لديه من مستندات وتقارير من شأنها جلاء العديد من الملابسات المحيطة بالصفقة. وهذا مثلاً ما فعله سلفه الوزير طلال حواط، الأمر الذي دفع النيابة العامة المالية إلى مباشرة الدعوى العامة بموجب ورقة الطلب الموجهة إلى قاضي التحقيق في بيروت بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٤،

- أنه لم يتخذ أي إجراء بحق الشركة المشغلة عن قيام رئيس مجلس إدارة شركة ميك ٢ المعين منها بيتر كاليوبولوس بالرجوع عن قرار فسخ عقد الإيجار خلافاً للتعليمات المعطاة له، وفي تجاوز واضح لصلاحيات وزير الاتصالات ولجنة إشراف المالك. فرغم مطالبته (أي الوزير حرب) هذا الأخير أي رئيس مجلس الإدارة بإعادة تأكيد قرار الفسخ، فإنه لم يتخذ أي تدبير تجاه الشركة المشغلة على أساس عقد الإدارة الموقع بين الدولة وبينها لإلزامها في تحمّل أي ضرر قد ينتج عن تصرف ممثلها المذكور، وبخاصة لجهة استحقاق أي بدلات إيجار عن السنوات اللاحقة للسنة التأجيرية الثالثة) بما يتجاوز ٢٠ مليون دولار أميركي).

ثانياً - القضية الثانية: القضية المتصلة بالصفقات المعقودة على البلوكين B و C (العقار ١٥٢٦ الباشورة):

مقدمة:

نشأت هذه الصفقة تبعا لفشل شركة ميك ٢ في الانتقال من مركزها السابق الكائن في منطقة المرفأ إلى مبنى قصابيان. وهذا ما نستشفه من عدد من المراسلات الصادرة عن وزارة الاتصالات والتي دعت الشركة إلى إيجاد مبنى جديد لتأمين حاجاتها إلى مساحات إضافية.

وكما حصل في قضية قصابيان، لم يجر طلب أو استدراج عروض جدي لتأمين مبنى، بل تم اختيار مبنين غير منجزين قائمين في العقار ١٥٢٦/الباشورة المملوكين من شركة سيتي دفلوبمنت ش.م.ل بعدما تم رفض ٣ عارضين آخرين لأسباب شكلية، أهمها النقص في المساحة المطلوب توفرها في المباني المعروضة من العارضين الثلاثة الآخرين.

بعد مفاوضات استمرت ٧ أشهر من تاريخ اختيار عرض شركة سيتي دفلوبمنت من دون أي من العروض الأخرى المردودة شكلا (لأن المساحات المعروضة أقل من المساحات المطلوبة)، وافق وزير الاتصالات السابق السيد جمال الجراح على توقيع عقدين في نفس الوقت:

- عقد إيجار لمدة ١٥ سنة بقيمة ٦,٤ مليون د.أ مع زيادة ١,٥% سنويا، وعلى أن يكون للجهة المالكة حق إنهاء العقد بعد انتهاء السنة العاشرة من دون أي تعويض.

- وعقد لإنجاز المبنى وتجهيزه وقد وقعته شركة ميك ٢ بموافقة الوزير الجراح مع شركة مملوكة من نفس المساهمين في الشركة المالكة للعقار من دون إجراء أي مناقصة أو استدراج عروض، وقد بلغت قيمته ٢٢,٦ مليون د.أ سددت دفعة واحدة عند التوقيع على العقد.

وعليه، كان من المتوقع أن تسدد شركة ميك ٢ إلى الجهة المالكة طوال ال ١٠ سنوات بموجب الصفقتين ما قيمته ٩١,٢ مليون د.أ. وكلها مبالغ كانت ستقتطع عمليا من المبالغ المحولة منها إلى الخزينة العامة.

وعليه، باشرت شركة ميك ٢ الانتقال إلى المبنى في آذار ٢٠١٩، بعدما سددت بدل إيجار السنة الأولى من عقد الإيجار البالغ ٦,٤ مليون د.أ.

الا انه وتبعاً لتعيين حكومة جديدة في بداية ٢٠١٩، برز تغيير في توجه وزير الاتصالات الجديد - وهو وزير الاتصالات الأسبق السيد محمد شقير-، في اتجاه إتمام صفقة لشراء المبنين المستأجرين.

وبعد مفاوضات استمرت أياماً معدودة، تم توقيع عقد بيع المبنين بعد ٤ أشهر من بدء عقد الإجارة وتسديد بدل الإجارة عن السنة الأولى. وحدد ثمن المبيع بقيمة ٦٨,٦ مليون د.أ، سدد منه مبلغ ٢٣,٦٠٠,٠٠٠ د.أ (أي ثلاثة و عشرون مليون وستمائة ألف دولار أميركي) عند التوقيع عليه، في حين اتفق على تسديد المبالغ المتبقية على ٣ أقساط بلغ كل منها ١٥ مليون د.أ تسدد تباعاً في ١٥ كانون الثاني من سنوات ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢، وعلى أن تطبق فائدة ٧,٥% على تقسيط الدفع على هذا الوجه.

وقد وردت مراسلات سابقة لعقد البيع بينت أن الثمن المتفق عليه هو ٧٥ مليون د.أ، وأنه خُفض إلى ٦٨,٦ مليون د.أ بعدما وافقت الشركة المالكة على حسم بدل إيجار السنة الأولى منه.

كما وردت مراسلات تعهدت بموجبها شركة ميك ٢ تسديد مبالغ مالية إلى الشركة المالكة تعويضاً لها عن النفقات المبذولة منها في إطار عقد الإجارة الذي تم التوافق على فسخه. كما تعهدت شركة ميك ٢ بتسديد الضريبة على الأملاك المبنية إلى الشركة المالكة عند تسديدها.

بالمقابل، لم تحسم المبالغ المسددة من شركة ميك ٢ بموجب عقد استكمال المبنى الموقع بالتزامن مع عقد الإيجار والبالغة ٢٢,٦ مليون د.أ. بمعنى أن هذا المبلغ دفعته ميك ٢ ، أولاً لاستكمال المبنىين بهدف استئجارهما، ثم عادت وسدّته مرة ثانية ضمن ثمن مبيع المبنىين.

فضلاً عن ذلك، وقعت شركة ميك ٢ مع الشركة مالكة العقار عقد إبراء ذمة متبادل تبعا لفسخ عقد الإيجار، تعهدت بموجبه بتسديد مبلغ ٢٣٣,٣٧٠,٥٠ د.أ بدل المصاريف التي بذلتها الشركة المالكة في إطار تنفيذ العقد بالإضافة إلى تعهدتها بتسديد ضريبة الأملاك المبنية التي قد تستحق في ذمة هذه الأخيرة لاحقاً.

وعليه، تكون شركة ميك ٢ قد حملت ذمتها بنتيجة الصفقات المعقودة مجموع المبالغ الآتية :

(ثمن المبيع: ٦٨,٦ مليون د.أ + بدل إيجار السنة الأولى ٦,٤ مليون د.أ + ثمن استكمال وتجهيز المبنى ٢٢,٦ مليون د.أ + فوائد على تفسيط ثمن المبيع: ٥,١ مليون د.أ + مبلغ سدّته ميك ٢ تبعا لفسخ عقد الإيجار بالتزامن مع إبرام عقد المبيع ٢٣٣,٣٧٠,٥٠ د.أ) أي ما يصل إلى ١٠٢,٩٣٣,٣٧٠,٥ د.أ وهو مبلغ مرشح للزيادة على ضوء تعهد شركة ميك ٢ بتسديد الضريبة على الأملاك المبنية التي قد تستحق في ذمة الجهة المالكة.

يطرح تقلّب إرادة شركة ميك ٢ ووزارة الاتصالات معها والمبالغ المرتفعة جداً بنتيجة الصفقات المختلفة علامات استفهام جدية.

إلا أن ما يزيد التساؤل هو ثبوت إجراء عمليات قانونية بمناسبة هذه الصفقات، تستوجب التحقق من الأسباب والدوافع الحقيقية لتلك العمليات وإمكانية وجود شبهات حول تقاضي أشخاص منافع مشكوك في مشروعيتها لقاء مساهمة محتملة منهم في إبرام صفقة الإيجار في موازاة إجراء هندسات قانونية من أجل إخفاء المنافع المشكوك بمشروعيتها والمحقة على هذا الوجه تحت غطائها بما قد يشكّل ربما تبييضاً للأموال. وهي أمور يجدر التساؤل حولها ومتابعتها من قبل المراجع القضائية المختصة بالنظر إلى ظروفها ونتائجها.

بقي أن نذكر في هذه المقدمة أنّ هذه القضية لم تنته فصولها بعد.

ففي حين توقفت شركة ميك ٢ عن تسديد المبالغ المستحقة في ذمتها بنتيجة عقد البيع ابتداء من ١٥ كانون الثاني ٢٠٢٠ من دون أن يتضح أسباب تأخرها عن الدفع، قدمت شركة سيني دفلويمنت دعاوى بحق شركة ميك ٢ لفسخ عقد البيع على مسؤوليتها. وهو أمر يجدر أخذه على محمل الجدّ من خلال وضع خطة قانونية من قبل شركة ميك ٢ لحماية حقوقها وأموالها منعا لتكبّدها مزيداً من الخسائر، كما نتوسع بشأنه في آخر هذا التقرير.

هذا فضلاً عن أنه حتى اللحظة، لم يتم الانتهاء من إفراز العقار كما لم يتم وضع إشارة بعقد البيع لصالح شركة ميك ٢ على العقار ١٥٢٦ من الباشورة، مما يبقي حقوق هذه الأخيرة (شركة ميك ٢) عرضة للضياع التام ويعرض تاليا خزينة الدولة إلى مزيد من الخسارة. وكلها أمور تستوجب القيام بإجراءات ملحة وبصورة مستعجلة لحماية حقوق الشركة و حقوق الخزينة و الدولة اللبنانية في أن.
وهذا ما سنحاول تفصيله لإعطاء صورة متكاملة عن هذه القضية.

وقائع وملابسات القضية تفصيلاً

وبالعودة إلى تفاصيل هذه القضية،

يتبين من المستندات الحاضرة الآتي:

القسم الأول: الوقائع الحاصلة في فترة تولي الوزير السابق السيد جمال الجراح وزارة الاتصالات:

١. الوزير جمال الجراح يطلب معلومات عن مركز شركة ميك ٢ فور استلامه وزارة الاتصالات:

صدر مرسوم تشكيل الحكومة الأولى في عهد الرئيس ميشال عون في ١٨ كانون الأول ٢٠١٦ وقد نالت الحكومة الثقة بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠١٦.

بنتيجة ذلك، تولى النائب السابق جمال الجراح وزارة الاتصالات فيها.

بعد قرابة أسبوع عمل واحد من نيل الثقة، وتحديدًا في ٩ كانون الثاني ٢٠١٧، طلب الوزير الجراح من رئيس مجلس إدارة ميك ٢ السيد بدر الخرافي معلومات حول مقرات الشركة والبدلات المسددة عنها.

(مستند رقم ١ ب: كتاب الجراح بتاريخ ٩ كانون الثاني ٢٠١٧).

٢. شركة ميك ٢ تسلم الوزير الجراح المعلومات المطلوبة منه بشأن مقراتها:

بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٧، زودت شركة ميك ٢ وزير الاتصالات بمعلومات عن مساحة مقراتها والبدلات التي تتوجب عليها من جراء استئجارها. وقد بينت في كتابها أن كامل المساحة المبنية المشغولة منها حالياً هي ٨١٣٨ متراً مربعاً. إلا أنها أفادت أن المساحة الإجمالية تصل بعد حسم المساحات المشتركة إلى ٦١٨٣ متراً مربعاً، في حين أن حاجتها الحالية هي لمساحة مبنية تصل إلى ٧٦٠٤ متراً مربعاً، كما قدرت حاجتها المرتقبة نتيجة نموها ل ٨٣٩٦ متراً مربعاً.

كما أضافت أن ثمة مساحة إضافية مطلوبة للقيام بالخدمات الحديثة وهي تبلغ ٣٥٥٠ متراً مربعاً،

كما حددت مساحة المواقع التي تحتاج إليها ب ١٤٧٩١ متراً مربعاً، علماً أنه كان يتوفر لها آنذاك ٨٥٦١ متراً مربعاً.

وقد حددت مجموع بدلات الإيجار المدفوعة منها آنذاك (وهي تشمل المواقع) ب ٢,٠٩٦,٤٠٠ د.أ. يضاف إليها بدل مواقف سيارات تبلغ ٤٩٥,٦٠٠ د.أ أي ما مجموعه ٢,٥٩٢,٠٠٠ د.أ.

(مستند رقم ٢ ب: كتاب شركة ميك ٢ المؤرخ في ٢٣/١/٢٠١٧).

٣. الجراح يؤكد على فسخ عقد مبنى قصابيان وضرورة إيجاد مبنى جديد.

بتاريخ ٢٣ شباط ٢٠١٧، وجه الوزير الجراح كتابا إلى شركة زين (الشركة المشغلة لشركة ميك ٢ بموجب عقد الإدارة) أعلمها فيه أن موقف الوزارة يبقى هو نفسه موقفها السابق بمعنى أنها تصر على فسخ عقد مبنى قصابيان وإيجاد مبنى مناسب آخر لانتقال شركة ميك ٢ إليه.

(مستند رقم ٣ ب: كتاب الوزير الجراح بتاريخ ٢٣ شباط ٢٠١٧).

٤. شركة ميك ٢ تباشر تقديم عروض للانتقال إلى مبنى جديد

بتاريخ ٢٦ تموز ٢٠١٧، وجه المدير العام للشركة السيد إمري غوركان إلى عضو هيئة إشراف المالك ناجي عبود كتابا كررت فيه الشركة أنها بحاجة إلى مساحات إضافية.

واللافت أن الكتاب جاء كما ورد فيه كرتاً على طلب هيئة إشراف المالك في ٢١ أيلول ٢٠١٥ بضرورة إيجاد مبنى جديد.

وبعدما ذكرت بالمساحات التي تشغلها والبدلات التي تسدها عنها، أفادت أنها تلقت عرضاً من شركة CARE GROUP بشأن مبنى تملكه هذه الأخيرة، مدلية أنها ستبحث عن عروض أخرى مع طلب الموافقة على تعيين خبراء بالكشف على المبنى لقاء بدلات مالية. ويلحظ أن المساحة الإجمالية كما وردت في عرض CARE GROUP تصل إلى ٩١٨٥ متراً مربعاً وأن البديل المعروض هو /٤,٥٧٥,٠٠٠/ أربعة ملايين وخمسمائة وخمسة وسبعين ألف دولار أميركي د.أ./ سنوياً.

(مستند رقم ٤ ب: كتاب شركة ميك ٢ بتاريخ ٢٦ تموز ٢٠١٧).

٥. شركة ميك ٢ تقدم ٤ عروض وتترد ٣ منها شكلاً :

أعلنت شركة ميك ٢ بتاريخ ٢١/١٢/٢٠١٧ وزارة الاتصالات بأنها تلقت أربعة عروض لاستئجار مبنى جديد بالتنسيق مع وزارة الاتصالات: ثلاثة منها أعلنت أنها مرفوضة شكلاً، كونها لا تستوفي شروط المساحة المطلوبة.

وعليه، رسا خيارها على الشركة الوحيدة المقبولة وهي «سيتي دفلوبمنت» التي عرضت تأجير البلوكين B و C في العقار ١٥٢٦ /الباشورة (وسط بيروت)، وتبلغ مساحتهما ١٤,٧٠٠ متر مربع، مع العلم أنهما كانا لا يزالان قيد الإنشاء كما ورد في الكتاب.

وقد ورد حرفياً في الكتاب:

" Building is under construction: the landlord proposed to hand it over (i) in February 2018 as core & shell or (ii) ready to move in by december 2018 (fit out costs to be settled in advance),

وبالرجوع إلى أسباب رد العروض شكلاً، يتبين الآتي:

- أن الشركة قامت بتحديد المساحة المطلوبة في حال التخلي عن كل عقود إيجار شركة ميك ٢ الواقعة على أبنية متعددة، بمساحة إجمالية تصل إلى ١٣٥١٤ متراً مربعاً،

- أن المساحات للعروض الثلاثة المرفوضة شكلاً لكل من إيلي سكاف و RIVE و GAUCHE و DESIGN COMPANY بلغت تباعاً (٤٠٧٠ م.م، ٩١٨٥ م.م و ٩٨٠٠ م.م). وهي مساحات غير مقبولة شكلاً لأنها تقل بكثير عن المساحات المطلوبة المقدرة ب ١٣٥١٤ متراً مربعاً.

(مستند رقم ٥ ب: كتاب ميك ٢ بالعروض الأربعة).

٦. الجراح يطلب السير بالمفاوضات لإبرام التعاقد مع "سيتي دفلوبمانت":

وبدل أن يطلب الجراح البحث عن عروض أخرى غير عرض «سيتي دفلوبمانت» لضمان المنافسة واختيار الأفضل طالما أن كل العروض الأخرى ردت شكلاً بفعل نقص المساحة، طلب رسمياً بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٨ من شركة ميك ٢ إجراء مفاوضات مع شركة سيتي دفلوبمانت بشأن استئجار المبنيين المذكورين أعلاه واستكمال الأعمال فيهما.

(مستند رقم ٦ ب: كتاب الوزير الجراح المؤرخ في ٢٣/١/٢٠١٨).

٧. تقرير الخبراء بتخمين المبنى:

بتاريخ ١٢/٣/٢٠١٨، صدر تقرير لجنة الخبراء المكلفة من شركة ميك ٢ وقد ضمت كلا من السيد يوسف مشموشي، والمهندسين: حسن الربيع، داني عثمان، ولييب شمس الدين. للكشف على المبنيين B, C، القائمين على العقار ١٥٢٦ الباشورة وتخمين قيمة إيجارهما.

ومن أهم ما تضمنه التقرير:

- أن المبنى ما يزال قيد الإنشاء،
- أنهم خمنوا إيجار المتر المربع في المحلات الأرضية في حال إنجازه ب ٨٠٠ د.أ وإيجار الطوابق العلوية ب ٥٠٠ د.أ.

(مستند رقم ٧ ب: تقرير الخبراء)

٨. توصيات شركة ميك ٢ بنتيجة المفاوضات مع سيتي دفلوبمانت:

بتاريخ ٢/٥/٢٠١٨ أرسلت إدارة «ميك ٢» الممثلة بالمدير العام إمري غوركان رسالة إلى الوزير الجراح، تبعا لكتابه الوارد إليها بتاريخ ٢٣/١/٢٠١٨ بإجراء مفاوضات مع شركة سيتي دفلوبمانت بشأن استئجار المبنى المذكور واستكمال الأعمال فيه.

وقد تضمنت الرسالة خلاصة الشركة على ضوء تقييم لجنة الخبراء والتباحث معهم.

وقد أوضح الكتاب أن الخبراء قيموا بدل الإيجار على أساس ٣ حالات للمبنى:

الحالة الأولى: أي "إذا تم استئجار المبنى في حالته الراهنة (قيد الإنشاء وغير منجز)"، فتكون قيمة المتر المربع الواحد مقدرة ما بين: ٣٠٠-٣٥٠ د.أ بالنسبة إلى المحلات الأرضية وبين ٢٥٠-٣٠٠ د.أ بالنسبة إلى الطوابق العلوية وطوابق المكاتب.

الحالة الثانية: أنه إذا تم استئجار المبنى وهو جاهز تماماً للانتقال إليه دون أثاث، تكون قيمة إيجار المتر المربع الواحد مقدرة ب: في المحلات الأرضية ما بين ٧٠٠ و ٨٠٠ د. أ. وفي الطوابق العلوية وطوابق المكاتب ما بين ٥٠٠ و ٦٠٠ د. أ.

الحالة الثالثة: إذا تم استئجار المبنى على أساس Core and Shell مع جهوزية تامة للأماكن المشتركة (وهو ما تعرضه الشركة المالكة): فتكون قيمة إيجار المتر المربع الواحد في المحلات الأرضية بين ٤٥٠ و ٥٥٠ د. أ. وفي الطوابق العلوية وطوابق المكاتب بين ٤٠٠ و ٥٠٠ د. أ.

تجدر الإشارة هنا إلى أن عقود ال Core and Shell هي عقود تقوم بموجبها الشركات الكبرى باستئجار مساحة أنجزت مساحاتها المشتركة بشكل تام من دون أن يتم تقطيعها من الداخل. بحيث يكون للمستأجر أن يقسم الأماكن المؤجرة وفقاً لاحتياجاته. فهي إذا عقود الهيكل والجوهر (أو البناء الأساسي) القائمة على أن نطاق أعمال المطور هو تصميم وبناء المبنى الأساسي. على أن يتم ترك مجموعة من أعمال التجهيز الأخرى ليتم الانتهاء منها من قبل شاغلي المبنى.

وعليه، أعلنت شركة ميك ٢ الوزير الجراح بأن الشركة سيأتي دفلوبمنت عرضت بعد المفاوضات، توقيع عقدين:

الأول: عقد تأجير البلوكين إجارة مساحتها ١٤٧٠٠ متر مربع على أساس Core and Shell بمبلغ ٦,٩ مليون دولار سنوياً (مع زيادة بنسبة ١,٥ % سنوياً) بدءاً من ٢٠١٩/٠١/٠١ ولمدة ١٥ عاماً، قابلة للفرض بعد انتهاء السنة العاشرة. ويلحظ هنا أن تأخير بدء الإجارة من ٢٠١٨/٥/٢ حتى ٢٠١٩/١/١ ميرر بانجاز المبنى.

والثاني: توقيع عقد لاستكمال الأشغال في المأجور مع شركة مملوكة من نفس مجموعة مساهمي سي تي دفلوبمنت (آل كرم)، من دون إجراء أي مناقصة أو استدراج عروض أو استقصاء أسعار.

ويستشف من ذلك أمور ثلاثة:

- **أن المبنى كان بتاريخ العرض قيد الإنشاء وغير منجز،** وهو الأمر الذي أثبتته الخبراء في تقريرهم الأول ، وأنه لو لم يكن كذلك، لما عمدت الشركة إلى تخمين بدل الإيجار في حال تسليم المبنى في هذه الوضعية ، ولاكتفوا بتخمين البديل في الوضعتين الأخيرين فقط،
- أن الشركة المالكة عرضت لإنجازه واستكمال الأعمال في المأجور قبل انتهاء السنة، على أن تسدد لها ميك ٢ مبلغ ٢٢,٦ مليون دولار نقداً ودفعة واحدة لصالح شركة SEG المملوكة من نفس مجموعة مساهمي سي تي دفلوبمنت،
- أن العرض المقدم من الشركة المالكة هو بتحديد بدل إيجار للمبنيين على أساس Core and Shell في حين أنه غير منجز وأنه سيصبح كذلك بفعل التمويل الذي ستسده شركة ميك ٢.

ومؤدى توصيف أساس تأجير المبنين المستأجرين على أنه Core and Shell وليس أنه غير منجز، هو اختلاف في تقدير البديل المتوقع بما يعادل ٣٠% وفق ما ورد في كتاب ميك ٢ المؤرخ في ٢٠١٨/٥/٢ (البند ٨ أعلاه).

إضافة إلى ذلك، حذرت شركة ميك ٢ من أن البدلات المحددة في كلا العقدين مرتفعة بالنسبة إلى أسعار السوق. فقد حذرت تحديداً:

- أن قيمة الإيجار المطروحة أعلى من سعر السوق، موضحة أن ثمة نقصاً في عدد مواقف السيارات يبلغ ٣٢٥ موقف سيارة ويقدر ثمنه بـ \$٣٥٠,٠٠٠.

- أن أسعار جزء كبير من التجهيزات والمواد التي تمت تسعيرة استكمال المبنى على أساسها تزيد بنسبة ٢٠% عن أسعار السوق وفق تقديراتها.

(مستند رقم ٨ ب: كتاب ميك بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢).

٩. الجراح يوافق على عقدي الإيجار واستكمال المبنى:

بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٤، وافق الوزير الجراح على توقيع عقد الإيجار مشروطاً أن لا يتجاوز بدل الإيجار ٦,١٠٠,٠٠٠ د.أ.

لكنه بالمقابل، وافق على عقد استكمال المبنى من دون تحفظ.

(مستند رقم ٩ ب: كتاب الوزير الجراح بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٤).

١٠. موافقة نهائية على عقدي الإيجار واستكمال المبنى:

بعد إبلاغه نجاح الشركة في تخفيض بدل الإيجار السنوي من ٦,٩ إلى ٦,٤ مليون د.أ، أعطى الوزير الجراح بتاريخ ٢٠١٨/٧/٤ موافقته النهائية لتوقيع العقدين، رغم أنه كان مصراً على أن لا يتجاوز بدل الإيجار ٦,١ مليون د.أ.

(مستند رقم ١٠ ب: موافقة نهائية).

١١. توقيع عقد الإيجار وأهم مضمونه:

بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٣، تم توقيع عقد الإيجار بين شركة سيتي دفلوبمانت وشركة «ميك ٢» ممثلة بالمدير العام السيد إمري غوركان، بعد الحصول على موافقة الوزير عليه.

ومن أبرز بنود هذا العقد الآتية:

- أنه عقد إيجار على أساس CORE AND SHELL

- أنه تم تحديد بدل الإيجار على أساس ٥٠٠ د.أ للمتر المربع في الأرضي والسفلي (١٩٢٣ متراً مربعاً)، وعلى أساس ٤٢٤ د.أ للمتر المربع في الطوابق العليا (١٢٨٠٤)

مترا مربعا) حسيما يتحصل من الجدول المرفق بعقد الإيجار. أي ما مجموعه ٦,٤ مليون دولار للسنة الأولى على أن ترتفع هذه القيمة بنسبة ١,٥% سنوياً ليصل مجموعها إلى ٦٨ مليوناً و ٥٠٠ ألف دولار في السنة العاشرة التي يمكن بعد انتهائها فضّ العقد دون دفع أي تعويضات.

- تم تحرير العقد على نسخة واحدة أودعت لدى المحامي سيرج عيروط, وقد نص العقد على أن مدته تبدأ في ٢٠١٩/٤/١.
 - لم يذكر عقد الإيجار شيئاً عن الصفقة الثانية التي يفترض أنها تمت مع شركة SEG المملوكة من نفس مساهمي سيتي ديفلومنت, وتم تسديدها دفعة واحدة وهي بقيمة ٢٢,٦ مليون د.أ. كما نبين أدناه.
- (مستند رقم ١١- ب: عقد الإيجار).

١٢. توقيع عقد استكمال المبنين بالتزامن مع عقد استئجاره:

بالتزامن مع توقيع عقد الإجارة، تم توقيع عقد لاستكمال المبنين مع شركة SEG وهي شركة تابعة لنفس مجموعة شركة سيتي دفلومنت وفق ما ورد في مقدمة العقد.

وأول ما نقرأه في مقدمة العقد أن المبنين هما جزء من مشروع ما يزال غير منجز
UNDER CONSTRUCTION.

وتُظهر تفاصيل الأعمال أنها تشمل أعمالاً أساسية لاستكمال المبنى، منها الإمدادات الصحية والكهربائية والأبواب والشبابيك فضلاً عن أعمال الباطون، وكلها نفقات لاستكمال المبنى.

بالمقابل، فإن قيمة المفروشات والتجهيزات في العقد furnishing لم تتعدّ ثلاثة ملايين د.أ.

(مستند رقم ١٢- ب: عقد استكمال المبنى).

وأهم الخلاصات حول هذا العقد، الآتية:

- أنه تم عقد الإيجار بموافقة وزير الاتصالات، من دون اعتماد معايير المنافسة. ولا يردّ على ذلك أن الشركة تلقت ٣ عروض أخرى طالما أن هذه العروض ردت شكلاً لاتصالها بمساحات لا تتوافق أصلاً مع المساحة المطلوبة. وكان من الممكن إجراء منافسة حقيقية لو بينت شركة ميك ٢ عفواً أو بطلب من الوزير الجراح للعارضين المساحة المطلوبة على أنها شرط لصحة العرض. وهو واجب بديهي لمقارنة العروض بغية اختيار العرض الأفضل
- أنه تم توقيع العقد من دون مراجعة ديوان المحاسبة وذلك خلافاً للمادة ٣٥ من قانون تنظيمه. وهذا ما كان ديوان المحاسبة تثبت منه في تقريره الخاص المؤرخ في ٢٠٢٢/٤/٥ بشأن قطاع الاتصالات حيث جاء حرفياً:
"إن كافة العقود المذكورة لم تخضع للرقابة الإدارية المسبقة، كما أن كافة المبالغ التي دُفعت وستُدفع، سوف تتكبدتها الخزينة العامة بشكل من الأشكال، وبالتالي فإنّ التفرّد في إلزام

الدولة بها بمعزل عن أي رقابة تُذكر بشكل مخالفة صارخة للأحكام القانونية، وهدرا للمال العام في ضوء عدم اعتماد خيارات أخرى."

- أنه تم تكييف العقد على أنه إجارة **Core and Shell** وذلك بشكل يخالف الواقع الذي يؤكد أن المبنى لم يكن منجزاً عند توقيع العقد وأنه لم يصبح كذلك إلا بفضل تمويل شركة ميك ٢ لأعمال استكمالها. وقد أدى ذلك إلى اعتماد تقديرات الخبراء المتصلة بهذا النوع من الإجارة بما يتجاوز حوالي ٣٠% قيمة البديل المقدرة من هؤلاء الخبراء للمبنى غير المنجز (أي ما يعادل ١,٩٢ مليون د.أ.). وتكون بذلك شركة ميك ٢ تكفلت باستكمال المبنى بأموالها لتعود وتحسب بدل الإجارة على أساس أن البناء منجز،

- أنه تم تحديد بدل الإيجار للطوابق السفلية بنفس قيمة بدل الإيجار للطوابق الأرضية، وهذا أمر يتعارض مع منطق السوق ومع تقارير الخبراء وكتاب الشركة المؤرخ في ٢٠١٨/٥/٢.

- أنه تم توقيع العقد رغم أن ممثلي شركة ميك ٢ أوضحوا للوزير أن البديل المعروض يتجاوز أسعار السوق، وفق ما ورد في كتابها المؤرخ في ٢٠١٨/٥/٢.

- أن مجموع بدلات الإيجار مع الزيادات وعلى مدى عشر سنوات الذي تم الاتفاق عليه قد بلغ ٦٨ مليوناً و ٥٠٠ ألف د.أ.، يضاف إليه المبلغ المدفوع لاستكمال المبنى وقدره ٢٢,٦ مليون د.أ. أي ما يقارب ٩١,١ مليون د.أ. وهو مبلغ يجدر إضافته على بدلات الإيجار للمبنيين المستحقة خلال فترة الإجارة بهدف احتساب كلفة استنجازهما الحقيقية.

وعليه، فإن كلفة الإيجار السنوية بعد إضافة نفقات استكمال المبنى تصبح ٩,١١ مليون د.أ. أي ما يعادل نسبة ١٣,٣٠% من قيمة المبنى التي حددت لاحقاً في تموز ٢٠١٩ في عقد البيع الجاري بين شركة ميك ٢ والشركة المالكة. وهي نسبة تعدّ قياسية بالنسبة لما هو متعارف عليه، من قيمة المأجور التي حددت في عقد البيع في فترة لاحقة. وهذا ما يتأكد (يثبت) مما قالت شركة ميك ٢ في كتابها المؤرخ في ٢٠١٨/٥/٢.

بخصوص العقد المتعلق باستكمال المبنى (صفحة استكمال المبنى) :

- أنه تمّ توقيعه رضائياً بموافقة وزير الاتصالات، من دون إجراء أي مناقصة أو استقصاء أسعار وفق الأصول، بل من دون أي تفاوض، أي دون مراعاة المبادئ والمسارات الواجب تطبيقها في هذا الخصوص،

- أنه تم توقيع العقد رغم أن ممثلي شركة ميك ٢ أوضحوا للوزير الجراح أن الأسعار المعروضة تتجاوز بكثير أسعار السوق،

- أنه تمّ توقيع العقد من دون مراجعة ديوان المحاسبة وذلك خلافاً للمادة ٣٥ من قانون تنظيم ديوان المحاسبة. وهذا ما كان ديوان المحاسبة تثبت منه في تقريره المؤرخ في ٢٠٢٢/٤/٥ بشأن قطاع الاتصالات المشار إليه أعلاه.

القسم الثاني: الوقائع الحاصلة في فترة تولي الوزير السيد محمد شقير وزارة الاتصالات:

١٣. إثارة مسألة الإجارة في جلسة منح الثقة لحكومة الرئيس سعد الحريري:

بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٣، في إطار جلسة منح الثقة لحكومة الحريري، أثار النائب جورج عدوان مسألة عقد الإيجار المعقود من قبل شركة ميك ٢ بموافقة وزير الاتصالات السابق جمال الجراح. وقد أعقب ذلك تحقيقات صحفية وإعلامية عدة.

١٤. شركة ميك ٢ تبلغ وزير الاتصالات عرض بيع المبنين:

بتاريخ ٢٦ تموز ٢٠١٩، أي بعد أقل من أربعة أشهر من بدء الإجارة، أبلغت شركة ميك ٢ ممثلة بمديرها العام إمري غوركان وزير الاتصالات السيد محمد شقير أن شركة سيتي دفلوبمنت وافقت على بيع المبنين المؤجرين منها لشركة ميك ٢. وقد أوضحت شركة ميك ٢ أن موافقة شركة سيتي دفلوبمنت حصلت بعدما تفاوضت معها في هذا الخصوص بناء على تكليف الوزير محمد شقير.

وقد ورد في كتاب شركة ميك ٢ أن شركة سيتي دفلوبمنت وافقت على عملية البيع على أن يحدد ثمن بيع المبنين المؤجرين ب ٧٥ مليون د.أ مع إعلان استعدادها لحسم بدل الإيجار للسنة الأولى (والذي كانت قبضته) من هذا المبلغ، بحيث يصبح المبلغ الواجب تسديده ٦٨,٦ مليون د.أ.

كما أبلغت الشركة الوزير شقير أن شركة سيتي دفلوبمنت طلبت تسديدها مبلغ /١٣,٣٣٥,٠١٣ د.أ بدل نفقات مبدولة منها في إطار عقد الإيجار.

(مستند رقم ١٣-ب: كتاب شركة ميك ٢ بتاريخ ٢٦ تموز ٢٠١٩).

١٥. موافقة الوزير شقير على عقد شراء المبنى:

بتاريخ ٢٠١٩/٧/٣٠، أعلم الوزير محمد شقير شركة ميك ٢ موافقته على شراء المبنى بالشروط المذكورة.

(مستند رقم ١٤-ب: كتاب الوزير بتاريخ ٣٠ تموز ٢٠١٩).

١٦. توقيع اتفاقية فسخ عقد الإجارة وشراء المأجور بالتزامن:

بتاريخ ٢٠١٩/٧/٣١، أي بعد يوم واحد من موافقة الوزير شقير على صفقة شراء المبنين، وقعت شركة ميك ٢ وشركة سيتي دفلوبمنت على اتفاقيتين: اتفاقية فسخ عقد الإجارة، واتفاقية البيع وفق الشروط التي فصلها أدناه.

اتفاقية فسخ ومخالصة وإبراء ذمة:

وقعت شركة ميك ٢ وشركة سيتي دفلوبمنت على اتفاقية أسمياها: "اتفاقية فسخ ومخالصة وإبراء ذمة". وقد ورد فيها ثلاثة أمور هامة:

- أن الفريقين يعتبران عقد الإيجار "مفسوخا من تاريخ التوقيع على هذه الاتفاقية وذلك عن طريق المخالصة الحبية ، ومن دون أن يكون لأي فريق مطلب تجاه الآخر بموجب عقد الإيجار".

واللافت هنا أن شركة ميك ٢ كانت سددت بدل الإيجار كاملا والبالغ ٦,٤ مليون د.أ وأن الفسخ تم بموجب هذه الاتفاقية بعد ٤ أشهر فقط من بدء مدة الإجارة، بمعنى أن إبراء الذمة يكون شمل هنا البدلات المستحقة عن الفترة اللاحقة لتاريخ فسخ الإجارة وهي تبلغ ٤,٢٦٦,٦٦٦ مليون د.أ (بدل إيجار ثمانية أشهر) من دون مبرر.

- أن شركة ميك ٢ سددت بنتيجة العقد لشركة سيتي دفلوبمنت مبلغ ٢٣٣,٣٧٠,٥٠ د.أ (مائتين وثلاثة وثلاثين ألفا وثلاثمائة وسبعين دولارا أمريكيا وخمسين سنتا) كبدل المصاريف التي تكبدتها شركة سيتي دفلوبمنت بمناسبة صفقة الإيجار،

- فضلا عن تعهدا بتسديد ضريبة الأملاك المبنية عن سنة ٢٠١٩ فور توجبها وإثر تقديم شركة سيتي دفلوبمنت صورة عن الإيصال ذات الصلة.
(مستند رقم ١٥ - ب: اتفاقية فسخ عقد الإجارة).

اتفاقية بيع المبنين:

في اليوم نفسه (٢٠١٩/٧/٣١)، تم توقيع عقد البيع بين «سيتي دفلوبمنت» و«ميك ٢». وقد وقع عن شركة سيتي دفلوبمنت مديرها العام فيما وقع عن شركة «ميك ٢» السيد إمري غوركان. وقد حدد ثمن المبيع في عقد البيع بقيمة ٦٨ مليوناً و ٦٠٠ ألف دولار. ويلحظ هنا أمران:

- الأول، أنه (اي عقد البيع) يخفي حقيقة الثمن المتفق عليه كما يتحصل من المراسلات السابقة أعلاه والذي بلغ ٧٥ مليون د.أ طالما أنه لا يذكر حسم بدل الإيجار المسدد عن السنة الأولى منه وهو يبلغ ٦,٤ د.أ،

- والثاني، أن ثمن المبيع المعلن في العقد يعادل مجموع بدلات إيجار المبنين على عشر سنوات وفق عقد الإيجار الموقع سابقا. وهذا الأمر يشكل دليلا آخر على تضخيم بدل الإيجار كما سبق بيانه عند التطرق إلى هذه الصفقة.

كما تمّ الاتفاق على أن يتمّ تسديد الدفعة الأولى من ثمن المبنى والمحددة ب ٢٣ مليوناً و ٦٠٠ ألف دولار فور توقيع العقد، وأن تدفع المبالغ المتبقية وفقا للآتي:

- ثلاث دفعات قيمة كل منها ١٥ مليون د.أ يتم تسديدها تباعا بتاريخ ١٥ كانون الثاني للسنوات ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ (أي ١٥ مليون دولار سنوياً). بالإضافة إلى مبلغ ٥,١ مليون دولار قيمة الفوائد المترتبة عن تقسيط ثمن المبيع على ثلاث سنوات (عقد البيع) وذلك على أساس فائدة ٧,٥% سنويا (مادة ٣).

كما نصت المادة ٣ من العقد أنه في حال تأخر الفريق الأول (شركة ميك ٢) عن تسديد أي من الدفعات لمدة تتجاوز الشهر الواحد اعتباراً من تاريخ استحقاقها يعتبر ناكلاً من دون حاجة لإنذار أو مراجعة قضائية أو غير قضائية من أي نوع كانت ويحق عندئذ للفريق الثاني (الشركة البائعة) مطالبة الفريق الأول (ميك ٢) بالمبلغ الذي تأخر عن تسديده إضافة إلى غرامة إكراهية غير قابلة للتعديل أو التخفيض من قبل أي محكمة قدرها ١٥ ألف د.أ عن كل يوم تأخير حتى الدفع الفعلي.

وقد ورد في عقد البيع أن عقد الإيجار تم فسخه بموجب اتفاقية خاصة، هي الاتفاقية المشار إليها أعلاه (مادة ٥).

وبموجب العقد، تعهدت شركة سيتي دفلوبمنت أن تتولى إتمام أعمال البناء ومعاملات الإفراز واستصدار سندات التمليك وصولاً إلى تسجيل المبيع على اسم شركة ميك ٢ أو من تعينه وذلك بالتزامن مع تسديد الفريق الأول للفريق الثاني آخر دفعة من الدفعات المذكورة في عقد البيع (مادة ٧ منه).

وقد حرر العقد على نسخة واحدة أودعت لدى المحامي سيرج عيروط، وهو المحامي نفسه الذي كانت أودعت لديه نسخة عن عقد الإيجار (مادة ١٢).

كما تمّ الاتفاق على أن يضع الفريق الأول (شركة ميك ٢) إشارة عقد البيع إثر التوقيع عليه لدى الدوائر العقارية المختصة على أن ترفع هذه الإشارة مؤقتاً من قبل الفريق الأول لاحقاً بطلب من الفريق الثاني لتمكين هذا الأخير من إتمام عملية الإفراز كون إجراء هذه العملية يستوجب ذلك، وأن يعاد وضعها فيما بعد إذا ارتأى الفريق الأول قبل التسجيل النهائي على اسمه لدى الدوائر العقارية (مادة ٤).

كما نص الاتفاق على أن شركة ميك ٢ أخذت علماً بالتأمين المتعلق بالمبيع لصالح مصرف فرنسينك ش.م.ل وتعهدت الشركة المالكة بفكّه ورفع إشارته قبل تسجيل المبيع على اسم شركة ميك ٢ تسجيلًا نهائيًا (مادة ٦).

وقد تخلل العقد مخالفات عدة أبرزها الآتية:

- أنه تم رضائياً بموافقة وزير الاتصالات، من دون إجراء أي مناقصة أو طلب عروض وفق الأصول، بل من دون أي تفاوض .
- أنه لم يصار إلى تكليف الخبراء لمعرفة السعر الحقيقي للمبنى المنوي شراءه .
- أنه تمّ توقيع العقد من دون مراجعة ديوان المحاسبة وذلك خلافاً للمادة ٣٥ من قانون تنظيم ديوان المحاسبة.
- نص عقد البيع على فسخ عقد الإيجار. لكن لم يتناول كيفية استرداد بدل الإيجار المسدد سلفاً عن السنة الأولى التي ابتدأت وفق العقد في ٢٠١٩/٤/١ والبالغ ٦,٤ مليون دولار.
- وقد برز ضمن المفاوضات أن كامل هذا البديل حسم من ثمن المبيع المقدر أنه ٧٥ مليون د.أ كما سبق بيانه، إلا أن هذا الأمر بقي ضمن المراسلات الحاصلة في فترة التفاوض في حين أن ثمن المبيع حدد وفق العقد بمبلغ ٦٨,٦ مليون د.أ، مقابل إبراء ذمة متبادل بين الفريقين في كل ما يتصل بعقد الإجارة.

وعليه، يقتضي هنا ترتيب إحدى نتيجتين:

إما أن الأطراف أخفوا جزءا من ثمن المبيع مع ما يترتب على ذلك من تهرب ضريبي، وإما أن شركة ميك ٢ بموافقة وزير الاتصالات قد أبرأت ذمة شركة سيتي دفلوبمنت من إعادة المبالغ المدفوعة كبديل إيجار عن السنة الأولى، من دون مبرر، حسبما يتحصل من اتفاقية فسخ ومخالصة وإبراء الذمة الموقعة بين شركة ميك ٢ وشركة سيتي دفلوبمنت بالتزامن مع التوقيع على عقد البيع والمشار إليها تفصيليا أعلاه.

- أن العقد لم يذكر صفقة "استكمال المبنيين" والتي بلغت قيمتها ٢٢,٦ مليون دولار. وعليه تكون الشركة ميك ٢ قد سددت هذا المبلغ مرتين: مرة كمساهمة منها في استكمال المبنى بهدف إشغاله لمدة لا تقل عن ١٠ سنوات، ومرة كثمن لشرائه بعد استكماله تبعا لفسخ عقد الإيجار. وبذلك تكون قد دفعت هذا المبلغ مرتين. وما يؤكد ذلك هو أنه فيما عدا أعمال الفرش والتجهيز، فإن أغلب الأعمال والتي قدرت قيمتها ب ١٩ مليون تدخل ضمن أعمال استكمال البناء،

- بلغ مجموع المبالغ المتوجبة وفق العقد (الثمن المحدد في عقد الشراء: ٦٨,٦٠٠.٠٠٠ د.أ. + المبالغ المسددة لاستكمال المبنى: ٢٢,٦٠٠,٠٠٠ د.أ. + المبالغ المسددة بموجب عقد الإيجار لعقد البيع: ٦,٤٠٠,٠٠٠ د.أ. + الفوائد المذكورة في عقد البيع ٥,١٠٠.٠٠٠ د.أ.) يضاف إليها ما تحمته شركة ميك ٢ في اتفاقية فسخ عقد الإيجار والمشار إليها أعلاه والذي يصل إلى مبلغ ٢٣٣,٣٧٠,٥٠ د.أ. كما يضاف إليها تعهدا بتسديد ضريبة الأملاك المبنية عن سنة ٢٠١٩ عند توجبها والتي لم يتم تحديدها بعد.

أي ما مجموعه على الأقل ١٠٢,٩٣٣,٣٧٠,٥٠ د.أ.

وهو مبلغ يتجاوز المبلغ المصرح عنه كثمن المبيع في العقد (وهو ٦٨,٦ مليون د.أ.) بنسبة تصل إلى ٥٠% أو ما يقارب ٣٤,٣٣٣,٣٢٠,٥٠ د.أ. - أن عقد البيع لم يحظ بموافقة ديوان المحاسبة.

(عقد البيع، مستند رقم ١٦ ب).

١٧. المؤتمر الصحفي للوزير شقير:

بتاريخ ٢٠١٩/٨/٩، عقد وزير الاتصالات السابق السيد محمد شقير مؤتمرا صحافيا تناول فيه تفاصيل إبرام عقد البيع، للرد على مجمل الاتهامات المذكورة.

ومن أبرز ما جاء فيه "أن صاحب المبنى تعاون معنا ولم يكن مجبورا أن يبيع الدولة المبنى" و"أظن أن مبنى تاتش أصبح أشهر من مبنى برج خليفة. وما قمت به هو توفير على الدولة. وبعد سنوات كان مبلغ ٩٤ مليون دولار طاروا عنها". وبذلك يكون الوزير شقير قد أكد في معرض تبريره صفقة شراء العقار أن الإجارة المعقودة سابقا كانت مجحفة بحق الدولة حيث كانت ستؤدي إلى اضمحلال ثمن شراء العقار من خلال بدلات الإيجار التي كان يتعين عليها دفعها وأن تدخله لشراء العقار حصل تاليا على خلفية مسعاه لتوفير أموال على الدولة وتخليصها عمليا من صفقة الإيجار المجحفة بحقها.

(مستند رقم ١٧ - ب).

١٨. تسديد الدفعة الأولى من قيمة العقد:

تم تسديد الدفعة الأولى من قيمة العقد بموجب شيك مصرفي نظمه مصرف فرنسبنك بتاريخ ٣ آب ٢٠١٩. (مستند رقم ١٨ - ب).

بالمقابل، وتبعاً للأزمة المالية، لم تسدّد شركة ميك ٢ المبالغ المالية المستحقة بموجب أقساط ثلاثة ابتداءً من ١٥ كانون الثاني ٢٠٢٠، وهي تبلغ ٤٥ مليون د.أ. وهذا ما سنوضحه أدناه.

١٩. لجنة الاتصالات النيابية تضع يدها على القضية وهي لا تزال قيد الدرس:

بتاريخ ٢٠١٩/٨/٨، وتبعاً لنشر عدد من التقارير الصحفية والإعلامية، تم انعقاد جلسة للجنة الاتصالات النيابية للاستماع إلى وزير الاتصالات محمد شقير عن تفاصيل الصفقة، من دون أن يصار إلى استكمال أعمالها.

القسم الثالث: الدعاوى المقدمة بشأن صفقتي الإيجار والبيع

تبعاً لهاتين الصفقتين، تم تقديم عدد من الشكاوى والدعاوى، وفق ما توفر من معلومات للديوان. أبرزها الآتية:

- الشكاوى المباشرة التي قدمها رئيس مجلس إدارة شركة ميك ٢ السابق وسيم منصور بصفته مالكا لسهم واحد فيها أمام قاضي التحقيق الأول في بيروت بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢٧ وقد سجّلت تحت الرقم ٢٠٢٠/٧٤. وقد أقيمت الشكاوى في وجه كل من السيدين بدر نصر الخرافي وإمري غوركان، وهما تبعاً لرئيس مجلس إدارة ومدير عام شركة ميك ٢ السابقين، والسيد سمير فارس كرم وهو رئيس مجلس إدارة شركة سيتي دفلوبمنت ش.م.ل، والسيد حسين علي عياش بصفته رئيس مجلس إدارة شركة Realty Group AC ش.م.ل السابق، فضلاً عن وزير الاتصالات السابقين جمال الجراح ومحمد شقير، فضلاً عن كل من يظهره التحقيق فاعلاً أو متدخلًا أو محرضاً. وقد طلبت الجهة المدعية في متن الشكاوى المبرزة للديوان إبلاغ الشكاوى المباشرة للدولة ممثلة بهيئة القضايا.

وقد طلبت المدعية في ختام الشكاوى التحقيق في الصفقات المعقودة والجرائم المدعى بها في متنها وهي الجرائم المنصوص عليها في المواد ٣٦٣ و ٣٧٣ و ٣٥٧ من قانون العقوبات معطوبة على قانون تبييض الأموال رقم ٢٠١٥/٤٤، تمهيداً للظن بمرتكبيها أمام القضاء المختص.

وقد ردّ قاضي التحقيق في بيروت شربل أبو سمرا الشكاوى بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١١ بحجة انقضاء صفة المدعي وعدم قانونيتها. وقد تم استئناف قرار رد الشكاوى أمام الهيئة الاتهامية بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٦ التي اصدرت قرارها رقم ٣٣ تاريخ ٢٠٢٣/١/١٩ حيث قضت بقبول الاستئناف شكلاً وقبوله أساساً وفسخ القرار المستأنف في شقه بموضوع الاستئناف الراهن ورد الدفعين بانقضاء صفة المستأنف - المدعي وسيم منصور للدعاء وبعدم صحة الشكاوى المباشرة لتحريك الدعوى العامة.

(مستند رقم ٢٤ ب: نص الشكاوى، ومستند رقم ٢٥ ب: قرار قاضي التحقيق بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١١ ومستند رقم ٢٦: استئناف قرار رد الشكاوى أمام الهيئة الاتهامية بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٦).

- دعوى مقدمة من الجهة بائعة المبنى سيتي دفلوبمنت ضد شركة ميك ٢ أمام المحكمة الابتدائية في بيروت الناظرة في القضايا العقارية سجلت تحت الرقم ٢٠٢٢/٩٠. وقد طالبت بموجبه بإلغاء عقد البيع وإلزام شركة ميك ٢ بإخلاء العقار موضوع الدعوى. وقد استندت الدعوى إلى تخلف شركة ميك ٢ عن تسديد الأقساط المترتبة على عقد البيع ابتداء من ١٥ كانون الثاني ٢٠٢٠.

القسم الرابع: في عدم تسديد الأقساط المتوجبة على شركة ميك ٢ بنتيجة عقد البيع

٢٠. في تخلف شركة ميك ٢ عن تسديد المبالغ المتوجبة عليها بموجب عقد البيع:

بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٩، وجه وزير الاتصالات في حكومة تصريف الأعمال السيد جوني القرم كتابا إلى ديوان المحاسبة يطلب رأيه الاستشاري وهو أعلمه بموجبه بالآتي:

- انه بتاريخ ٢٠١٩/٧/٣١ اشترت شركة كوبايل انتريم كومباني رقم ٢ ش.م.ل من شركة سيتي دفلوبمنت كامل البلوك والبلوك ٢ من العقار رقم ١٥٢٦ منمنطقة الباشورة العقارية والذي بموجبه يقوم المركز الرئيسي الحالي للشركة لقاء مبلغ /٦٨,٦٠٠,٠٠٠/ دولار ويسدد الثمن على أقساط وان الشركة قامت بالفعل بدفع القسط الاول.

- أنه رغم أن عقد بيع المبنين أوجب على شركة ميك ٢ تسديد ٣ أقساط متساوية قيمة كل منها ١٥ مليون د.أ في ١٥ كانون الثاني من كل من سنوات ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢، فإن الشركة لم تسدد أيا منها. وبنتيجة ذلك، ما يزال البناء موضوع البيع مسجلا على إسم الجهة البائعة،

- أنه عزا عدم تسديد الأقساط المذكورة لوجود مانع قانوني تمثل في إقرار موازنة ٢٠٢٠ والتي نصّت المادة ٣٦ منها على الآتي: "...،"

- أن الجهة بائعة المبنى سيتي دفلوبمنت قدمت دعوى أمام المحكمة الابتدائية في بيروت الناظرة في القضايا العقارية سجلت تحت الرقم ٢٠٢٢/٩٠ وقد طالب بموجبه بإلغاء عقد البيع وإلزام شركة ميك ٢ بإخلاء العقار موضوع الدعوى،

- أن وزير الاتصالات السيد جوني القرم طلب من وزارة المالية تأمين مبلغ ٤٥ مليون د.أ على سعر صرف ٣٩٠٠ ليرة لبنانية للدولار، من دون أن يوضح السند القانوني لتسعير الدولار على هذا الأساس،

وقد طلب بالنتيجة من ديوان المحاسبة إبداء رأيه في هذا الخصوص.

ويلحظ بالمقابل أن الوزير القرم لم يكشف لديوان المحاسبة عن وجود دعوى جزائية عالقة أمام قضاء التحقيق في بيروت قدمها أحد المساهمين في شركة ميك ٢ رئيس مجلس إدارتها السابق وسيم منصور طعنا بصفتي الإيجار والبيع، ضد كلا من وزير الاتصالات السابقين السيدين جمال الجراح ومحمد شقير والمفوض بالتوقيع عن شركة سيتي دفلوبمنت فضلا عن رئيس مجلس إدارة شركة ميك ٢ ومديرها العام المعينين من قبل الشركة المشغلة وأخيرا السيد حسين عياش.

ويحصل من كتاب الوزير القرم أن كلا من شركة ميك ٢ والوزيرين السيدين طلال حواط وجوني القرم لم يتخذوا خطوات فعلية لا لتسديد الأقساط المتوجبة بموجب عقد البيع ولا للمنازعة في صحة العقد ولا لمحاسبة أي من المسؤولين عن توقيعه ولا لوضع اشارة عقد على الصحيفة العينية للعقار . إذ أن الوزير القرم لم يتحرك لإيجاد حل إلا بعد إبلاغه دعوى فسخ عقد البيع من قبل شركة سي تي دفلوبمنت.

أما التذرع بأن المادة ٣٦ من قانون الموازنة قبل تعديلها لم تكن تسمح بتسديد المبالغ وفق ما ورد في كتاب القرم فهو غير صحيح طالما أن جل ما ورد في هذه المادة هو أن نفقات الاستثمار لا تقتطع من مداخل الشركة، إنما يتم تحويلها الى خزينة الدولة التي تعود و تحول للشركة المبالغ المطلوبة.

٢١. ديوان المحاسبة يعلن عدم صلاحيته لإبداء الرأي بشأن كيفية تسعير الدولار

بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١١، أبدى ديوان المحاسبة رأياً استشارياً خلص فيه أنه ليس له صلاحية لإبداء الرأي في هذا الشأن. وقد دَوّن ضمن رأيه:

"وبما أن مسألة تسديد الثمن المحدد في عقد البيع العقاري (وهو عقد مدني) بالعملة الأجنبية أو العملة الوطنية ترعاه أحكام قانون الموجبات والعقود ولا سيما المادة ٣٠١ منه يثير إشكالية إمكانية إيفائه بالعملة الوطنية وإذا كان يمكن إلزام الفرقاء التسديد بالعملة الأجنبية في العقود الداخلية وهي مسائل تدخل في مجال القانون المدني وبالتالي لا يتبين من خلال طلب الرأي المعروض أن هناك نصاً مالياً ملتبساً يقتضي توضيحه وتوضيح آلية تطبيقه وعليه لا تتوفر في المعاملة شروط طلب إبداء الرأي الواردة في المادة ٨٧ من قانون تنظيم ديوان المحاسبة.

وبما أنه في حال وجود ظروف اقتصادية استثنائية ناتجة عن تدهور قيمة النقد فهي تشمل كل العقود والمعاملات التي حددت قيمتها بالعملة الأجنبية أو بالعملة الوطنية وبالتالي إن حلها يدخل في مجال اختصاص السلطتين التنفيذية والتشريعية والسلطة القضائية المختصة عند عرض أي نزاع مدني عليها كما هو الحال في المسألة المعروضة."

وقد قررت الهيئة الاستشارية احاطة الغرفة القضائية علماً بالمخالفات الواردة في الملف الراهن.

القسم الخامس: في شبهات حصول عمليات تبييض أموال لإخفاء المنافع غير المشروعة التي تم تحصيلها بمناسبة صفقتي الإيجار والبيع

فضلاً عما تقدم يجدر التوقف عند الشكوى المقدمة من السيد وسيم منصور امام قاضي التحقيق الاول في بيروت بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢٧ التي يشير فيها الى تزامن عمليتي إيجار العقار وبيعه مع وقائع ثابتة بالمستندات تشكل شبهات حول تقاضي أشخاص منافع غير مشروعة لقاء مساهمة محتملة منهم في إبرام صفقة الإيجار وحول إجراء هندسات قانونية من أجل إخفاء المنافع غير المشروعة المحققة على هذا الوجه تحت غطاءها بما قد يشكل تبييضاً للأموال.

ومن أبرز الوقائع التي ذكرها السيد وسيم منصور في شكواه لتأكيد الشبهات المالية وتبييض الاموال ما يلي:

٢٢. تأسيس شركتين بالتزامن مع عقد الإجارة:

قبيل إبرام صفقة الإيجار الذي تم بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٣، تم تأسيس شركتين:
- شركة AC Realty المملوكة من حسين عيَّاش (٩٩٨ سهماً)، بالإضافة إلى كلٍّ من سيرج عيروط ومحام آخر يعمل في مكتب عيروط (سهم واحد لكل منهما) والتي تم تأسيسها في ٢٠١٨/٤/٢٦.

(مستند رقم ١٩ ب).

- شركة BC ١٥٢٦ المملوكة من نبيل كرم (٢٩٨٠ سهماً)، وكلٍّ من مينرفا دهان ومارون الحلو (١٠ أسهم لكل منهما) وقد تأسست بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢.

(مستند رقم ٢٠ ب).

٢٣. بيع المأجور للشركتين المنشأتين بموجب قرض مصرفي:

وافق مجلس إدارة شركة AC Realty بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٤، على حصول قرض مالي طويل الأجل من فرنسبنك بقيمة ٢٢ مليوناً و١٧٤ ألف دولار أميركي لتمويل عملية شراء البلوكين B و C، في مقابل التنازل لصالح فرنسبنك عن كامل المبالغ الناجمة عن بدلات الإيجار المعقود مع شركة «ميك ٢»، مع التأمين على القرض بضمانة العقار ١٥٢٦ /الباشورة.

(مستند رقم ٢١ ب: محضر مجلس إدارة شركة AC Realty بتاريخ ٢٠١٨/٥/٢٤).

وقد وافق مجلس إدارة شركة «سي تي دفلوبمنت» بتاريخ ٢٠١٨/٧/١١ في إدخال شركتي BC ١٥٢٦ و AC Realty Group ضمن عقد التأمين الممنوح من قبلها لفرنسبنك (رهنية العقار لصالح المصرف) بحيث تضمن جميع المبالغ المتوجبة أو ستتوجب بذمتها تجاه مصرف فرنسبنك، والمحددة بثمن شراء البلوكين B و C. والمفارقة أن تسجيل محضر مجلس الإدارة هذا حصل في ٢٠١٨/٧/١٢ أي قبل يوم واحد من توقيع عقد الإيجار الحاصل في ٢٠١٨/٧/١٣.

(مستند رقم ٢٢ ب: محضر مجلس إدارة شركة سي تي دفلوبمنت بتاريخ ٢٠١٨/٧/١١).

ويضيف السيد منصور ان هذه الوقائع تظهر شبهة قوامها أنّ شركة AC Realty نجحت في الحصول على قرض مصرفي بمبلغ طائل لشراء نصف المأجور من شركة سي تي دفلوبمنت، بفعل التنازل عن بدلات الإجارة المعقودة لصالح هذه الأخيرة. هذه الواقعة كما يقول السيد منصور تشكل شبهة على ٣ أمور:

- أن يكون إبرام عقد الإجارة تم بواسطة مالكي هذه شركة AC Realty الحقيقيين .
- وأن يكون إبرام هذا العقد لصالح شركة سي تي دفلوبمنت تمّ لقاء عمولة غير مشروعة تقوم على تنازلها لصالح هؤلاء عن نصف العقار،
- وأن تكون هندسة تأسيس الشركات والعقود المتصلة بها إنما قد تكون الهندسة التي استخدمت لإخفاء المنفعة غير المشروعة. وكلها ربما تكون شبهات على حصول عمليات سمسة غير قانونية وصرف نفوذ وتبييض أموال.

٢٤. تفرغ مساهمي شركة AC Realty عن أسهمهم فيها لمساهمين من شركة سيتي دفلوبمنت تبعاً لفسخ عقد الإيجار على المبنيين وتوقيع عقد بيعهما:

ما قد يزيد من هذه الشبهة كما يقول السيد وسيم منصور من شكواه هو أن المساهمين الظاهريين في شركة AC Realty عادوا وتفرغوا عن أسهمهم فيها لصالح مالكي شركة سيتي دفلوبمنت، بالتزامن مع إبرام صفقة بيع المأجور للدولة بعد فسخ عقد الإيجار. هذا الأمر إنما يدل على أن مساهمي هذه الشركة أنشأوها في سياق هندسة هدفت لاقتسام الثمار الناجمة عن صفقة الإيجار وإخفائها وراء عمليات قانونية وتنازلوا عن أسهمهم فيها فور فسخ عقد الإجارة.

(مستند رقم ٢٣ ب : التفرغ عن الاسهم) .

وفي هذا الصدد :

نرى من الضروري في ضوء الوقائع الواردة في شكوى السيد وسيم منصور والمستندات الموجودة في الملف توسع الجهات القضائية والنيابية في التحقيق في ضوء الملاحظات التالية :

- ان مجلس ادارة شركة (Ac Realty) وافق بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٨ على الحصول على قرض مالي طويل الاجل من فرنسبنك مقابل التنازل لصالح فرنسبنك عن كامل المبالغ الناجمة عن بدلات الايجار المعقود مع شركة ميك ٢. والغريب في الامر يعود الى ان عقد الايجار يرجع تاريخه الى ١٣/٧/٢٠١٨ اي بعد تاريخ الحصول على القرض .
- فكيف تمكنت الشركة من التنازل بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٨ عن بدلات الايجار لعقد ايجار لم يبصر النور الا بتاريخ ١٣/٧/٢٠١٨ .
- ان شركتي Ac Realty و Bc ١٥٢٦ المؤسستين قبل ابرام عقد الايجار بأيام ، عادا وباعا العقار الى شركة سيتي دفلوبمنت بعد مرور فترة وجيزة على شرائه منها.
- ان العمليات التي تمت على العقار ، او ما يسمى بالهندسات القانونية لم تسفر عن اية نتائج او اثار قانونية ، فالعقار بيع من شركة سيتي دفلوبمنت ثم رجع اليها خلال فترة زمنية وجيزة .
- ان شركتي Ac Realty و Bc ١٥٢٦ لم تنقلا ملكية البلوكين B و C اليها في السجل العقاري ، وفي مجمل الاحوال لم تعتمد الى وضع اشارة عن عقد البيع في الصحيفة العينية للعقار لحفظ حقوقها تجاه البائع شركة سيتي دفلوبمنت ، والبيع لم يتم امام كاتب العدل .
- الامر " الساطع " **la chose manifeste** هو قيام فرنسبنك باقراض " شركة " لم يمض على انشائها قرابة الشهر مبلغاً وقدره /٢٢,١٧٤,٠٠٠ دولار ورأس مالها لا يتجاوز ٣٠ مليون ليرة لبنانية!!!!
- ان البائع الاول (شركة سيتي دفلوبمنت) هي من قامت بضمان ديون المشتريين منها (Ac Realty و Bc ١٥٢٦) لدى مصرف فرنسبنك .

- واقعة تفرغ مساهمي شركة Ac Realty عن اسهمهم فيها لمساهمين من شركة سيتي دفلوبمنت تبعاً لفسخ عقد الايجار على المبنين وتوقيع عقد بيعهما (اي بيع البلوكين B و C من العقار ١٥٢٦ الباشورة).

القسم السادس: بخصوص الاخفاقات التي يجدر التحقيق في شأنها :

يلاحظ من خلال وقائع صفقة استئجار ومن ثم شراء البلوكين B و C من العقار رقم ١٥٢٦ الباشورة ، انها لم تراعى معايير النزاهة والكفاءة والفعالية والمنافسة والقيمة الفضلى من انفاق المال العام ، فالإيجار تم ببدايات عالية وكذلك الحال بالنسبة لصفقة استكمال و تجهيز المبنى حيث تجاوزت اسعار بعض البنود اسعار السوق بنسبة ٢٠% تقريباً ، اما شراء المبنى فقد تم دون الاستعانة بالخبراء لتحديد قيمة المبنى، ولم يصار الى حسم المبالغ التي دفعت على استكمال المبنى /٢٢,٦٠٠,٠٠٠/دولار اميركي ، فضلاً عن امكانية تحميل الخزينة فوائد مالية تقدر بـ /٥,١٠٠,٠٠٠/دولار نتيجة شراء المبنى بالتقسيط ولم يكن هناك من داع لشراؤه بالتقسيط ، اضافة الى ان المبنى مرهون لمصلحة مصرف فرنسبنك ، ولم تقم لآ وزارة الاتصالات ولا الشركة المشغلة MIC 2 بوضع اشارة عقد البيع على الصحيفة العينية ولا دفع الاقساط المتبقية من ثمن المبيع .

في مسؤولية الشركة المشغلة:

- أنها لم تلتزم بالممارسات الفضلى في مجال الشراء العام لا بخصوص عقد الإيجار ولا بخصوص عقد استكماله ولا بخصوص عقد البيع، حيث أن التعاقد حصل مع سيتي دفلوبمنت بغياب أي عملية تنافسية،

- أنها أوردت في عقد الإيجار توصيفا غير صحيح له عند اعتباره Core and Shell وذلك خلافا للواقع حيث كان المبنى آنذاك بحكم غير المنجز، مما أدى إلى تحديد بدلات الإيجار باسعار باهظة وصلت إلى ما يقارب ١٣,٣% بالحد الأدنى من قيمة المأجور، و هي نسبة تتعدى بكثير النسبة المتعارف عليها و التي لا تتجاوز ٥%.

- أنها لم تحسم من ثمن المبنين المتفق عليه في عقد البيع المبالغ المسددة من شركة ميك ٢ لاستكمال المبنى ولم تشر إليها حتى في أي من مراسلاتها مع وزير الاتصالات أو لجنة إشراف المالك.

- أنها عمدت إلى التستر على جزء من ثمن المبيع المتفق عليه، وتعهدت بتسديد شركة سيتي دفلوبمنت مبالغ غير مبررة بنتيجة فسخ عقد الإيجار.

- أنها لم تقم بأي عمل لتسديد الأقساط المستحقة بنتيجة عقد البيع، وتحديد القسط الأول المستحق في ١٥ كانون الثاني ٢٠٢٠ وهي فترة كانت ما تزال الشركة المشغلة تدير فيها شركة ميك ٢.

- لم تقم بوضع اشارة عن عقد البيع في السجل العقاري ما قد يعرض المصالح المالية لشركة MIC2 وللدولة الى الضياع في حال تعرض شركة سيتي دفلوبمنت الى الافلاس او في حال عمد مصرف فرنسبنك الى تنفيذ التأمين الملقى على العقار اذا لم تسدد شركة City اقساط الديون المتوجبة عليها تجاهه .

في مسؤولية وزير الاتصالات السابق جمال الجراح:

- أنه أهمل إجراء رقابة وتدقيق فعليين على العروض المقدمة من الشركة المشغلة والأسس التي اعتمدها لاختيار المبنى المزمع استئجاره، مما أدى إلى تكليف الشركة ميك ٢ بدلات باهظة والإضرار بالأموال العمومية،
- أنه وافق على عقود إيجار بأسعار أعلى من أسعار السوق وصلت إلى ١١,٥% بالحد الأدنى من قيمة المأجور وبشروط مجحفة رغم إبلاغه رسمياً من الشركة المشغلة بذلك وهي عقود تتضمن علاوة على ذلك أوصافاً غير صحيحة كما سبق بيانه.
- وافق على عقد استكمال وتجهيز المبنى بأسعار أعلى من سعر السوق ومع شركة مملوكة من نفس مجموعة مساهمي سيتي دفلوبمنت ومن دون إجراء أي مناقصة أو استقصاء أسعار
- أنه لم يعرض الصفقتين (الإيجار وتجهيز المبنى) لموافقة مسبقة من ديوان المحاسبة.

في مسؤولية وزير الاتصالات السابق محمد شقير

- أنه لم يتخذ أي إجراء بشأن الملابس المحيطة بصفقة الإجارة لا بحق الشركة المشغلة ولا بحق وزير الاتصالات السابق رغم الملابس المتصلة بعقدها. وبنتيجة ذلك، سلم بالواقع الذي فرضته صفقة الإيجار من دون التدقيق في مشروعيتها رغم علمه بمدى إجحافه بحقوق شركة ميك ٢ وبالتالي بحقوق الخزينة العامة وفق ما يستشف من التبريرات المعطاة منه لتبرير عقد البيع. وقد شكل ذلك إهمالاً وظيفياً ما يتسبب بإضرار كبيرة في حقوق الخزينة العامة،
- أنه عالج النتائج المترتبة على وضع مريب هو أشبه بنزاع غير قضائي وإن لم يكن معلناً (صفقة الإيجار المعقودة من سلفه) وذلك بإبرام صفقة جديدة، من دون عرض الصفقة الجديدة مسبقاً على أي مرجع استشاري (هيئة التشريع والاستشارات لدى وزارة العدل أو هيئة القضايا) أو ديوان المحاسبة أو أي مرجع قضائي،
- أنه وافق على عقد بيع المبنى لقاء ثمن مرتفع جداً من دون اللجوء إلى تخمينه إذ لم يثبت للديوان الاستعانة بخبراء لتخمين سعر المبنى ، فضلاً عن أنه لم يأخذ بعين الاعتبار المبالغ المسددة مسبقاً وبخاصة المبالغ التي دفعت من أموال الخزينة لاستكمال المبنى.
- أنه أهمل إعطاء الأوامر لوضع إشارة عقد البيع بخلاف ما نصت عليه المادة ٤ منه. وهو بذلك جعل ملكية شركة ميك ٢ للعقار غير محصنة ومعرضة للضياع، وبخاصة في حال إعلان إفلاس مالكة العقار شركة سيتي دفلوبمنت. وهذا ما يتحصل من الإفادة العقارية المؤرخة في ٢٠٢٢/١٢/٧ التي حصل عليها ديوان المحاسبة بالتاريخ نفسه (مستند رقم ٢٧).
- أنه أهمل إعطاء الأوامر بتسديد الدفعة الثانية من ثمن المبيع البالغة ١٥ مليون د.أ. والمستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/١/١٥، ما من شأنه تعريض حقوق شركة ميك ٢ للضياع، وبخاصة لجهة إمكانية اعتبارها ناكلة عن تنفيذ العقد مع ما يترتب على ذلك من استحقاق لغرامة إكراهية قدرها (١٥ ألف د.أ يومياً) عن كل يوم تأخير.

في مسؤولية وزيرى الاتصالات السابق السيد طلال الحواط والحالى السيد جوني القرم

تم تعيين السيد طلال الحواط وزيراً للاتصالات بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢١، واستمر في ممارسة وظيفته الوزارية حتى ٢٠٢١/٩/١٠ موعد تشكيل حكومة السيد رئيس الوزراء نجيب ميقاتي والتي تولى الوزير جوني القرم وزارة الاتصالات فيها. وعليه، أمكن تسجيل الملاحظات الآتية بشأن أداء الوزيرين الحواط و القرم:

- أن كلاهما أهمل إعطاء الأوامر بوضع إشارة عقد البيع على الصحيفة العينية للعقار رقم ١٥٢٦ الباشورة، مما يبقي ملكية الشركة للعقار عرضة للضياع، خصوصاً في حال أفلس (شركة City) او عمد مصرف فرنسبنك الى تنفيذ التأمين الملقى لصالحه على العقار لسبب من الاسباب .

- أن كلاهما لم يتّخذا أيّ خطوة لضمان تسديد الأقساط المتوجّبة بموجب عقد بيع المبنين ، أو للمنازعة في صحة العقد ومحاسبة المسؤولين عن توقيعه، علماً أن القسط الثاني استحق في ٢٠٢١/١/١٥ أثناء ولاية الوزير الحواط الذي كان بإمكانه الاستفادة من تعليق المهل لتسديده وتسديد القسط الأول المستحق أثناء ولاية سلفه (٢٠٢٠/١/١٥) والقسط الثالث الذي استحق أثناء ولاية الوزير القرم في ٢٠٢٢/١/١٥. وبشكل أعمّ، لم يتّخذا أيّ خطوة لدرس الوضعية القانونية لشركة ميك ٢ تبعا لصفقتي الإيجار والبيع وصولاً إلى تحديد المسؤوليات والخطوات الواجب اتّخاذها لحماية حقوقها. وبالفعل، لم يتحرك الوزير القرم لإيجاد حلّ إلا بعد إبلاغه دعوى إلغاء عقد البيع من قبل شركة سيتي دفلوبمنت). ورغم ذلك، فإنّ الحلّ المقترح منه يبقى حلاً من جانب واحد مجتزأ وغير مضمون النتائج، طالما أنه استنسب حسبما جاء في كتابه بطلب المشورة المرسل إلى ديوان المحاسبة أن يوفي المبالغ المتوجبة على أساس سعر صرف ٣٩٠٠ ليرة للدولار من دون تبيان السند القانوني أو الواقعي لاعتماده، ومن دون أن يكون هنالك اتفاق مسبق مع الجهة البائعة على هذا السعر. هذا فضلاً عن أن تسديد المبالغ المتوجبة في ذمة الشركة لا ينهي احتمال إلغاء عقد البيع بفعل التخلف الحاصل في تطبيق بنوده.

وعليه، من شأن تخلف الوزيرين الحواط والقرم عن اتخاذ الخطوات اللازمة لضمان الحفاظ على المبنين ما قد يتسبب بمزيد من الخسائر، أخطرها خسارة ملكية المبنين تبعا لقبول دعوى إلغاء عقد البيع المقدمة من شركة سيتي دفلوبمنت تاريخ ٢٠٢٣/٣/١ ضد شركة انتريم كومباني ٢ رغم كل الأكلاف التي بذلتها شركة ميك ٢ لتجهيزهما والانتقال إليهما أو تبعا لإعلان إفلاس شركة سيتي دفلوبمنت، او في حال نفذ مصرف فرنسبنك التأمين الملقى لصالحه على العقار لسبب من الاسباب .

فلماذا ابقاء كل من حقوق الدولة ، والشركة المشغلة التي تملكها الدولة والخزينة عرضة للضياع !؟

القسم السابع: في تقدير الخسائر التي تكبدها الخزينة العامة

مما تقدم من وقائع ، أمكن تسجيل الأمور الآتية بصورة أولية:

١- بخصوص مبنى الباشورة :

- أن مجمل المبالغ المتوجبة بموجب الصفقات الحاصلة على البلوكين B و C في العقار ١٥٢٦ / الباشورة بلغت ١٠٢,٩٣٣,٣٧٠,٥٠ د.أ (سدد منها فعلياً ٥٢,٨٣٣,٣٧٠,٥٠ د.أ) أي (٢٣,٦٠٠,٠٠٠ + ٢٢,٦٠٠,٠٠٠ + ٦,٤٠٠,٠٠٠ + ٢٣٣,٣٧٠,٠٠٠ = ٥٢,٨٣٣,٣٧٠,٠٠٠ د.أ) وهي مبالغ قد تزداد أو تنقص على ضوء الدعاوى المقدمة أو التي ستقدم من شركة ميك ٢ أو ضدها أو من أي جهة أخرى،
- أن المبالغ المدفوعة لاستكمال و تجهيز المبنى عند إبرام عقد الإجارة والتي لم يصر إلى حسمها من ثمن البيع مما أدى إلى تسديدها مرتين، تصل إلى ٢٢,٦٠٠,٠٠٠ د.أ.
- أن المبالغ التي توجد مؤشرات على تضخمها هي:

- بدل الإيجار المسدد عن السنة الأولى انطلاقاً من كون المبنى غير منجزين ومن كون قيمة بدل الإجارة السنوي بعد إضافة نفقات استكمال المبنى تصبح ٩,١١ مليون د.أ، أي ما يعادل نسبة ١٣,٣٠% من قيمة المبنى حسب عقد المبيع الذي تم إبرامه لاحقاً،
- و ثمن المبيع الذي حدد ب ٦٨,٥٠٠,٠٠٠ د.أ والذي يرجح أن يكون أعلى بكثير من قيمة السوق آنذاك، وفق ما نستشفه من تقدير مصرف فرنسبنك ش.م.ل له قبل استكمالها، حيث حدد ثمنه ب ٢٢,١٧٤,٠٠٠ د.أ. وإذا أضفنا إليها المبالغ المسددة من شركة ميك ٢ لاستكمالها وهي ٢٢٦٠٠٠٠٠ د.أ فإننا نصل إلى تقدير ثمنه بما لا يتجاوز ٤٥ مليون د.أ.

- بالنتيجة، تتجاوز المبالغ التي يجدر استردادها أو التدقيق في مدى توجبها من مجموع المبالغ المتوجبة بموجب الصفقات المذكورة خمسين مليون د.أ / ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ د.أ.
- أخيراً، تجدر الإشارة إلى احتمال تفاقم الخسائر في حال نجحت الجهة بائعة المبنى في دعاها بفسخ عقد البيع وتحصيل غرامة إكراهية قدرها ١٥ ألف د.أ عن كل يوم تأخير أي ما قدره ٥,٤٧٥,٠٠٠ عن كل سنة تأخير، لتخلف شركة ميك ٢ عن تسديد رصيد الثمن البالغ ٤٥ مليون د.أ. أو في حال إفلاس شركة سيتي دفلوبمنت مما يؤدي إلى سقوط المبنى في يد الدائنين أو في حال تنفيذ عقود التأمين من قبل دائنيها (فرنسبنك) مثلاً.

٢- بخصوص مبنى قصابيان :

- ان المبالغ والنفقات والمصاريف التي تكبدها شركة ميك ٢ نتيجة عقد الإيجار مع شركة قصابيان تقدر بـ /١٠,٣٤٤,٣٩٨/ دولار اميركي (دون تشغيل المبنى بتاتاً) مفصلة على الشكل التالي :
- تسديد بدلات إيجار السنوات الثلاث الأولى وقد بلغت ٧,٠٠٣,٩٢٠ د.أ، يضاف إليها

الضريبة على القيمة المضافة،

- إيداع شك مصرفي ببدل إيجار السنة الرابعة لدى الكاتب العدل لرفع الحجز الاحتياطي على عائدات شركة ميك ٢ لدى الغير وقيمه (٢,٥ مليون د.أ + ١٠%).
- سددت شركة ميك ٢ مبلغاً قدره ٢٦٣,٨٤٧ د.أ لشركة PARALLEL عن الأعمال التي قامت بها حتى تاريخ ٢٠١٥/١٠/٧، وقد أشارت ميك ٢ إلى احتمال تسديد هذه الشركة بمبالغ إضافية نتيجة وقف العقد معها،
- سددت ميك ٢ مبلغاً قدره ١١٠,٠٠٠ د.أ لشركة دار الهندسة عن الأعمال التي قامت بها حتى تاريخ ٢٠١٥/١٠/٧ وقد أعربت شركة ميك ٢ أنه يبقى بزمتهما تجاه الشركة مبلغ ٥٠ ألف د.أ، فضلاً عن احتمال تكبدها تسديد تعويض نتيجة إنهاء العقد معها،
- سددت شركة ميك أيضاً بمبالغ ورسوم للحصول على رخصة البناء والترميم في المبنى، وقد بلغت وفق ما جاء في كتابها المؤرخ في ٢٠١٥/١٠/٧ ما مجموعه ١٦٦,٦٣١,٠٠٠ ليرة لبنانية (بدل رخصة بناء لبلدية الشياح وبدل معاملات الترخيص لدى نقابة المهندسين) أي ما يعادل ١٠٩,٩٨٧ د.أ وفق سعر الصرف السائد آنذاك، أي ما يعادل مجموعه ١٠,٣٤٤,٣٩٨ د.أ. وكلها من دون أي منفعة مقابلة.

هذا من دون احتساب ضريبة الأملاك المبنية واشتراقات الماء والكهرباء والرسوم البلدية وما يكون قد استحق نتيجة إلغاء العقود بعد ٢٠١٥/١٠/٧ أو أتعاب المحامين لمتابعة الدعاوى المقامة أو ما قد تنتهي إليه الدعاوى المقامة ضد شركة ميك ٢ من الشركة المالكة، وهي دعاوى ترمي إلى تسديد بدلات السنوات اللاحقة والتي يتجاوز مجموعها ٢٠ مليون دولار اميركي (قصابيان).
(مستند رقم ٣٩: كتاب شركة ميك ٢ إلى لجنة إشراف المالك).

• في النتائج والتوصيات :

-انطلاقاً من عدم تحقيق الاهداف من وراء استئجار مبنى قصابيان (الانتقال الى المبنى واشغاله) والتعثر الذي رافق ولا يزال عملية استئجار ثم شراء مبنى الباشورة نتيجة عدم نقل ملكية المبنى الى الدولة اللبنانية (شركة انتريم كومباني ٢) ووجود دعوى امام القضاء من قبل المالك قد تؤدي الى فسخ عقد البيع،

وانطلاقاً من مبدأ ترشيد الانفاق واعتماد الحوكمة والشفافية في ادارة وتنفيذ المشاريع العامة نوصي بما يلي :

١- احاطة مجلس النواب علماً بالتقرير الحاضر للاطلاع عليه ، واخذ العلم بالمعطيات والملاحظات الوارد فيه ، واجراء اللازم بالشأن .

٢- ان تعمل وزارة الاتصالات بالتنسيق مع الادارات المعنية ومنها هيئة القضايا لدى وزارة العدل ، على اعداد ملف لتحديد المسؤوليات عن الخسائر المادية التي لحقت فعلاً بالاموال العمومية وفقاً لما هو مبين في هذا التقرير تمهيداً لمطالبة المتسببين بتعويض عن العطل والضرر (بالنسبة والتناسب) تحت طائلة مراجعة الجهات القضائية المختصة.

٣- ان تعمل وزارة الاتصالات بالتعاون مع هيئة القضايا لدى وزارة العدل ووزارة المالية والشركة المشغلة على اتخاذ الاجراءات والاطر الكفيلة بنقل ملكية مبنى الباشورة (البلوكين B و C العقار ١٥٢٦ من) الى الدولة اللبنانية – شركة انتريم كومباني ٢ باسرع وقت ممكن .

٤- توصية وزارة الاتصالات وبالتعاون مع هيئة القضايا لدى وزارة العدل على تسوية النزاع القائم مع مالك مبنى قصابيان وانهاء هذا الملف في اقرب وقت ممكن ما للاستمرار في المحاكمات من انعكاسات سلبية على الفرقاء كافة .

٥- احالة الملف على النيابة العامة لدى ديوان المحاسبة وعلى النيابة العامة التمييزية عملاً بالمادة /٢٧/ من قانون تنظيم ديوان المحاسبة ، وعلى الغرفة القضائية المختصة في ديوان المحاسبة .

٦- اعتماد الجهات المختصة والادارات ذات الصلة مبدأ " المنافسة" كشرط اساسي وكلما كان ذلك ممكناً في شراء واستئجار العقارات، وتجنب شراء عقارات مرهونة او مثقلة بتأمينات، وضرورة ان تعتمد الى نقل ملكيتها اثر عمليات البيع ، وفحص متانة ومدى صلاحية العقارات المشتراة والمستأجرة وفق الغايات المنشودة .

٧- اعتماد التخطيط ضمن رؤية واضحة عند اجراء مشاريع مماثلة نظراً للتعثر الذي وقعت به وزارة الاتصالات والشركة المشغلة (انتريم كومباني ٢) نتيجة فشل هاتين الصفقتين ما تسبب باضرار بالغة بالمال العام وبمصادقية الشركة المشغلة والدولة اللبنانية تجاه القطاع الخاص .

٨- النظر في العوائق التي تحول دون وضع خطة شاملة لقطاع الخليوي في لبنان ما يسمح بإدخال القطاع الخاص بهدف تأمين مزاحمة اوسع وصولاً الى خدمات تنافسية بكلفة أقل و جودة أعلى، و الذي يمكن تحقيقه من خلال تعديل القانون رقم ٢٠٠٢/٤٣١ و تفعيل دور الهيئة المنظمة للاتصالات في اطار من الاستقلالية.

وأخيراً يطرح التساؤل من خلال تسلسل الأحداث و النتائج الواقعية والقانونية التي تحققت ما اذا كان الهدف من وراء هاتين الصفقتين صرف أموال عمومية دونما اي تغيير في واقع الحال، فلا إشغال مبنى قصابيان قد تم ، ولا ملكية مبنى الباشورة قد انتقلت الى الدولة اللبنانية - شركة انتريم كومباني ٢ .؟؟

لذلك

تقرر:

أولاً: اعلام المراجع المعنية سناً للمادة /٥٢/ من قانون تنظيم ديوان المحاسبة بمضمون هذا التقرير، كل من دولة رئيس مجلس النواب ، ودولة رئيس مجلس الوزراء - وزارة الاتصالات - وزارة المالية - المديرية العامة لرئاسة الجمهورية - الامانة العامة لمجلس النواب - الامانة العامة لمجلس الوزراء - هيئة القضايا لدى وزارة العدل وهيئة الشراء العام وشركة انتريم كومباني ٢ .

ثانياً: ابلاغ كل من وزراء الاتصالات السادة نقولا الصحنوي – بطرس حرب – جمال الجراح – محمد شقير – طلال حواط وجوني القرم بمضمون هذا التقرير .

ثالثاً: احالة الملف على النيابة العامة لدى ديوان المحاسبة وعلى النيابة العامة التمييزية عملاً بالمادة /٢٧/ من قانون تنظيم ديوان المحاسبة وعلى الغرفة القضائية المختصة في ديوان المحاسبة .

تقريباً خاصاً اتُخذ بالإجماع في غرفة المذاكرة في بيروت بتاريخ الثامن و العشرين من شهر آذار سنة ألفين وثلاثة وعشرين.

x x x

الرئيس	المستشار	المستشار	كاتبة الضبط
عبد الرضى ناصر	محمد الحاج	جوزف الكسرواني	سلمى دهيني

يحال على المراجع المختصة
بيروت في / ٢٣ / ٢٠٢٣
رئيس ديوان المحاسبة
القاضي محمد بدران

المستندات الاساسية المرفقة

- مذكرات ديوان المحاسبة بخصوص مبنى قصابيان والباشورة .
- عقد إيجار مبنى قصابيان .
- تعديل اتفاقية عقد ايجار مبنى قصابيان .
- عقد إيجار مبنى الباشورة (البلوكين B و C) .
- عقد مخالصة تتعلق بفسخ عقد ايجار مبنى الباشورة (البلوكين B و C)
- افادة عقارية لمبنى الباشورة (البلوكين B و C) .
- الدعوى الموجهة من مالك مبنى الباشورة (شركة سيتي) لالغاء عقد البيع .
- المستندات المتعلقة بشركتي ب.س ١٥٢٦ ش.م.ل و Ac Croup

Realty