

الجمهورية اللبنانية

رئاسة مجلس الوزراء
ديوان المحاسبة

رأي استشاري
صادر عن ديوان المحاسبة سندا للمادة ٨٧ من قانون تنظيمه
--:

رقم الرأي : ٢٠٢٤/٧٨
تاريخه : ٢٠٢٤ /٩/١١
رقم الأساس : ٢٠٢٤/١٧ استشاري

الموضوع : طلب بيان الرأي بشأن استيفاء رسوم بيع عقاري بناء على قرار وزير المالية رقم ١/٧٩٨ تاريخ ١٠/٣١/٢٠٢٣ .

المرجع : كتاب مدير عام الشؤون العقارية رقم ٢٠٢٣/٣٢١١ تاريخ ٢٠٢٤/٣/١٣ .

× × ×

الهيئة

رئيس ديوان المحاسبة : محمد بدران
رئيس الغرفة : عبد الرضى ناصر
رئيس الغرفة : انعام البستاني
رئيس الغرفة : نللي ابي يونس
المستشار المقرر : أفرام الخوري

× × ×

ان ديوان المحاسبة
بعد الاطلاع على الاوراق كافة بما فيها تقرير المقرر
ولدى التدقيق والمدولة
تبين ما يلي:

أنه ورد ديوان المحاسبة تاريخ ٢٠٢٤/٣/١٨ كتاب مدير عام الشؤون العقارية رقم ٢٠٢٣/٣٢١١ تاريخ ٢٠٢٤/٣/١٣ الذي يطلب بموجبه بيان الرأي في الموضوع المشار اليه أعلاه .
وأنه جاء في كتاب مدير عام الشؤون العقارية ما يلي :

" بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٨ تقدمت السيدة فلوريا حسن حجيج بواسطة وكيلها القانوني السيد عبدالله محمود الرفاعي بالكتاب المسجل في هذه المديرية العامة تحت الرقم ٣٢١١ والذي تطلب بموجبه الاستيضاح حول سعر الصرف الواجب اعتماده لإستيفاء تنمة رسوم الفراغ ، حيث تبين أنه جرى عقدي بيع للقسم الرابع من العقار ٤١٩٩ من منطقة المصيطبة العقارية : البيع الأول ، من داليا رامي العرب الى المشتري مرتضى محمود قبلان سجل احتياطيا بتاريخ ٢٠١٠/٦/٣٠ وبرقم يومي ٢٠١٠/٢٤١٣ والبيع الثاني الحاقا للعقد الأول من مرتضى محمود قبلان الى فلوريا حسن حجيج سجل احتياطيا بتاريخ

٢٠٢٠/٦/١٦ وبرقم يومي ١١٣٨ تاريخ ٢٠٢٠/٣/١٢ ، وقد رقت المحكمة الابتدائية المدنية هذين العقدين الاحتياطين لمرور أكثر من سنة على تسجيلهما على الصحيفة العقارية وفقا للقانون ٩٩/٧٦ ، وقد أعطي هذان العقدان رتبة جديدة في السجل اليومي انما بتاريخ لاحق لتاريخ الموازنة الصادرة في ٢٠٢٢/١١/١٥ .

إن العقود التي تستفيد من مضمون ما ورد في نص القرار ١/٧٩٨ تاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣١ تصنف الى حالتين ، الاولى أن تكون مسجلة احتياطيا قبل صدور قانون الموازنة ، والثانية أن تكون منظمة قبل تاريخ الموازنة في ٢٠٢٢/١١/١٥ ومسجلة في السجل اليومي قبل الاول من كانون الاول سنة ٢٠٢٢ .

وإن ترقين القيدتين الاحتياطين ، كما ورد أعلاه ، يؤدي الى سقوط أي مفعول قانوني لهما ولم يعد بالامكان اعتبارهما كالعقود المسجلة احتياطيا قبل صدور قانون الموازنة ، بل ضمن فئة العقود المنظمة قبل الموازنة ، شرط أن ترد الى السجل العقاري وتسجل في السجل اليومي قبل تاريخ الاول من كانون الاول سنة ٢٠٢٢ . "

وأن مدير عام الشؤون العقارية يخلص في كتابه الى طلب ابداء الرأي لجهة مدى الاستفادة من الموازنة الصادرة في ٢٠٢٢/١١/١٥ ومضمون القرار ١/٧٩٨ تاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣١ من أجل استيفاء تنمة رسوم الفراغ .

بناء عليه،

حيث أن المسألة المطلوب ابداء الرأي بشأنها تتعلق بتطبيق قرار وزير المالية رقم ١/٧٩٨ تاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣١ المستند الى الموازنة الصادرة في ٢٠٢٢/١١/١٥ من أجل استيفاء تنمة رسوم الفراغ عن عقدي بيع للقسم الرابع من العقار ٤١٩٩ من منطقة المصيطبة العقارية وذلك بناء على طلب تقدمت به بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٨ السيدة فلوريا حسن حجيج بواسطة وكيلها القانوني من أجل الاستيضاح حول سعر الصرف الواجب اعتماده لهذه الغاية .

وحيث أن قرار وزير المالية رقم ١/٧٩٨ تاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣١ جاء يعدل الفقرة الاخيرة من قراره رقم ١/٢٩٦ تاريخ ٢٠٢٣/٥/٢ التي كانت تنص على : " لا تطبق أحكام الموازنة على العقود المنظمة بتاريخ سابق لتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥ الواردة لأمانات السجل العقاري المسجلة في السجل اليومي بتاريخ سابق للأول من كانون الأول ٢٠٢٢ على أن تستكمل عملية تسجيلها النهائي بما تشمله من رسوم ومستندات قبل ٢٠٢٣/١٢/٣١ . لا يطبق هذا الاستثناء على العقود المسجلة احتياطيا على الصحيفة العقارية قبل تاريخ ١٨ تشرين الاول سنة ٢٠١٩ . " فأصبحت تنص بعد التعديل :

" لا تطبق أحكام الموازنة على العقود المسجلة احتياطيا أو المنظمة بتاريخ سابق لتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥ الواردة لأمانات السجل العقاري والمسجلة في السجل اليومي قبل تاريخ الأول من كانون الأول ٢٠٢٢ على أن تستكمل عملية تسجيلها بما تشمله من رسوم ومستندات قبل ٢٠٢٣/١٢/٣١ . "

وحيث أنه بناء على التعديل الاخير لقرار وزير المالية أوضح مدير عام الشؤون العقارية في كتابه أن العقود التي تستفيد من مضمون ما ورد في نص القرار ١/٧٩٨ تاريخ ١٠/٣١/٢٠٢٣ تصنف الى حالتين ، الاولى أن تكون مسجلة احتياطيا قبل صدور قانون الموازنة ، والثانية أن تكون منظمة قبل تاريخ الموازنة في ١٥/١١/٢٠٢٢ ومسجلة في السجل اليومي قبل الاول من كانون الاول سنة ٢٠٢٢ ، على أن تستكمل ، بطبيعة الحال ، عملية التسجيل قبل ٣١/١٢/٢٠٢٣ .

وحيث أنه بموجب المادة الأولى من القانون ٧٦ تاريخ ٣/٤/١٩٩٩ (الفقرتين ٦ و٥) تعين رتبة تسجيل الحق العيني اعتبارا من تاريخ تدوين القيد الاحتياطي اذا اقيمت الدعوى بشأنه قبل انقضاء المهلة المحددة لهذا القيد أو اذا تم تسجيل هذا الحق العيني نهائيا على الصحيفة العينية للعقار ، فإذا لم تقم الدعوى أو لم يتم تسجيل الحق نهائيا يرقن أمين السجل العقاري تلقائيا وحكما أو بناء لطلب كل ذي مصلحة القيود الاحتياطية .

وحيث أن ترقين القيد الاحتياطي يبطل مفعوله وفقا لما استقر عليه اجتهاد المحاكم وعلى سبيل المثال ما جاء في حكم محكمة التمييز المدنية بيروت (رقم ٤٦ تاريخ ٢٩/٩/٢٠١١ – مجموعة باز رقم ٥٠ لعام ٢٠١١ ص. ١٣٨٣-١٣٨٧) وهو أن مفعول القيد الاحتياطي يبطل على الصحيفة العينية اذا لم يتم التسجيل القطعي بظرف ستة أشهر التي تلي تدوين هذا القيد .

وحيث أنه بسبب بطلان مفعول القيد الاحتياطي في المسألة الراهنة فإن تصنيف العقدين المشار اليهما أعلاه ضمن فئة العقود المنظمة قبل موازنة ٢٠٢٢ والتي يجب أن ترد الى السجل العقاري وتسجل في السجل اليومي قبل الاول من كانون الاول ٢٠٢٢ ، يكون واقعا في موقعه القانوني الصحيح .

وحيث أن هذا المنحى في تصنيف العقدين المذكورين أعلاه يتفق مع اجتهاد محكمة التمييز (الهيئة العامة – بيروت رقم ٩ تاريخ ١٢/٢/٢٠٠٢ ، مجموعة باز رقم ٤١ سنة ٢٠٠٢ ص. ٧٩-٨٢) وقد جاء فيه " إن عدم قيام طالب تدوين القيد الاحتياطي بالاستناد الى صك بيع عادي بتسجيل الحق موضوع البيع نهائيا أو بدعوى اثبات حقه ضمن مهلة الستة أشهر يؤدي الى سقوط القيد الاحتياطي حكما وترقيته وعدم ترتيب أي مفعول قانوني عليه حتى ولو لم يتم شطبه عن الصحيفة العينية للعقار إذ أن العبرة هي لمفعول القيد وليس لوجوده المادي . ولا يؤدي تقديم الدعوى في تاريخ لاحق للستة أشهر الى احياء هذه المهلة التي سقطت حكما ولا ترتد مفاعيل الدعوى التي تسجلت بعد انقضاء مدة الستة أشهر المذكورة الى تاريخ القيد السابق ."

وحيث يتأتى عما تقدم أنه لم يعد من الممكن الاخذ بالقيود الاحتياطية التي تم ترقينها وإن الاستفادة من القرار رقم ١/٧٩٨ تاريخ ٣١/١٠/٢٠٢٣ تبقى مشروطة بتحقق شروط الحالة الثانية وهي أن تكون العقود منظمة قبل تاريخ الموازنة في ١٥/١١/٢٠٢٢ ومسجلة في السجل اليومي قبل الاول من كانون الاول سنة ٢٠٢٢ ، على أن تستكمل ، بطبيعة الحال ، عملية تسجيلها بما تشمله من رسوم ومستندات قبل ٣١/١٢/٢٠٢٣ .

لهذه الاسباب

يرى الديوان

اولاً : الإجابة وفق ما تقدم.

ثانياً : ابلاغ هذا الرأي الى كل من وزارة المالية – الشؤون العقارية - النيابة العامة لدى الديوان.

× × ×

رأياً استشارياً صدر في بيروت بتاريخ الحادي عشر من شهر ايلول سنة الفين واربعة وعشرين.

رئيس ديوان المحاسبة	رئيس الغرفة	رئيس الغرفة	رئيس الغرفة	المستشار المقرر	كاتب الضبط
محمد بدران	عبد الرضى ناصر	انعام البستاني	نللي ابي يونس	افرام الخوري	وسيم كامله

يحال على المراجع المختصة
بيروت في ٢٠٢٥/١/

رئيس ديوان المحاسبة

القاضي محمد بدران