

# الجمهورية اللبنانية

رئاسة مجلس الوزراء  
ديوان المحاسبة

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

رقم الرأي : ٢٠٢٤/٢٩  
تاريخه : ٢٠٢٤ / ٤ / ١٦  
رقم الأساس : ٢٠٢٣/٩٢ استشاري

**الموضوع:** شراء فضلة العقار رقم ٧١١٣ بيت مري .

**المرجع:** كتاب رئيس بلدية بيت مري رقم ١٦٤/ص/٢٠٢٣ تاريخ ٢٠٢٣/١١/٢١ .

× × ×

الهيئة

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

× × ×

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

أنه ورد ديوان المحاسبة ٢٠٢٣/١٢/٥ الكتاب المذكور في المرجع أعلاه الذي يطلب  
بموجبه رئيس بلدية بيت مري الرأي الاستشاري حول تنفيذ عقد بيع فضلة عقار جرى تخمينه  
بالسعر الراجح في العام ١٩٩٩ ، ولم يستكمل طالب الشراء انجاز معاملات التسجيل في السجل  
العقاري .

وانه يستفاد من طلب الرأي ان المجلس البلدي وافق بتاريخ ١٣/٤/١٩٩٩ على بيع  
الفضلة ، وان طالب الشراء قام بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٤ بدفع القيمة المخمنة الى البلدية ، فأصدر  
رئيس البلدية القرار رقم ٢٠٠٩/٣٧٩ بتاريخ ٢٠٠٩/١٠/١٤ واعتبر بموجبه المبلغ المدفوع  
دفعة على حساب قيمة فضلة على ان يعاد الملف الى لجنة التخمين لاعادة تحديد القيمة الفعلية  
للعقار .

وانه بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٩ ورد البلدية طلب استكمال الاجراءات القانونية الآيلة الى  
تسجيل فضلة العقار .

### بناءً عليه

بما ان المبدأ في العقود ، ادارية كانت ام مدنية ، هو التوازن المتقابل في حقوق  
وواجبات اطرافها ، فلا يثرى احدهم دون سبب على حساب الآخر ، ويكون الموجب بقدر  
الموجب المقابل ، وبالتالي يجب ان يوازي الثمن القيمة الحقيقية للشيء المبيع .

وبما انه في الحالة الراهنة جرى تخمين الفضلة المطلوب شراؤها بتاريخ  
١٩٩٩/٢/٢٥ ، وقرر المجلس البلدي الموافقة على بيعها بتاريخ ١٣/٤/١٩٩٩ ، الا ان طالب  
الشراء تأخر حتى العام ٢٠٠٨ ليدفع القيمة المطلوبة ، فقررت البلدية اعتبار المبلغ المدفوع  
تأميناً على حساب قيمة الفضلة التي ستحدد مجدداً لمرور وقت طويل على التخمين الاول .

وبما أنه ، و عوضاً عن متابعة عملية البيع ، تأخر طالب الشراء مجدداً حتى العام  
٢٠٢٣ ليطلب التسجيل بالقيمة القديمة المخمنة في ظروف مختلفة عن الوضع الراهن .

وبما ان اجتهاد ديوان المحاسبة مستقر على عدم امكانية متابعة اجراءات بيع فضلة  
عقار بعد مرور فترة طويلة على التخمين دون استكمال اجراءات عقد البيع وتوقيعه ودفع الثمن  
، وقد أوجب الديوان لاتمام البيع اعادة التخمين واستكمال الاجراءات الاصولية بما فيها عرض  
المعاملة مجدداً على رقابة ديوان المحاسبة المسبقة .  
(يراجع رأي ديوان المحاسبة رقم ٢٢ تاريخ ٢٠١٩/٤/١٨ والقرار رقم ٢٨ ر.م تاريخ  
١٩٨٥/٣/٢٦) .

وبما انه لا يصح الاستناد الى المادة /٨/ من قانون البناء لتبرير اعتبار الثمن مدفوعاً  
كأمانة ، لانها تتعلق بحالة خاصة نظمها المشترع ووضع لها آلية تتعلق بإيداع تأمين لاعطاء  
رخصة بناء ، وهو ما يخرج عن اطار الفضلة العادية موضوع طلب الشراء .

وبما ان العدالة في الحالة المعروضة في طلب الرأي والكامنة في إيداع مبلغ التخمين  
القديم لدى البلدية ، تقضي باحتساب المبالغ المدفوعة بقيمتها الحقيقية في حينه وتقييمها على هذا  
الاساس واعتبار القيمة المستنتجة كجزء من الثمن المحدد مجدداً ، أخذاً بعين الاعتبار الظروف  
الاقتصادية وتدهور قيمة العملة وما كانت توازيه سابقاً بتاريخ الدفع الفعلي ، بما يؤمن مصلحة  
البلدية ولا يسبب ضرراً لطالب الشراء .

وبما انه يُبنى على ما تقدم وجوب اعادة التخمين مجدداً بناءً على طلب صاحب العلاقة  
واتمام الاجراءات انطلاقاً من هذه النقطة .

## لهذه الاسباب

يرى الديوان

اولاً : الإجابة وفق ما تقدم.

ثانياً : ابلاغ هذا الرأي الى كل من بلدية بيت مري - النيابة العامة لدى الديوان.

x x x

رأياً استشارياً صدر في بيروت بتاريخ السادس عشر من شهر نيسان 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	إيلي معلوف	وسيم كامله

يحال على المراجع المختصة  
بيروت في ٢٠٢٤/٤/  
رئيس ديوان المحاسبة  
القاضي محمد بدران