



الجمهورية اللبنانية  
مجلس النواب  
المديرية العامة للدراسات والمعلومات  
مصلحة الأبحاث والدراسات

**إستئجار وتأجير: عقارات ومباني حكومية**

**أولاً: المقدمة**

تشكّل قضية استئجار وتأجير عقارات ومباني الحكوميّة أحد أبرز العوامل المسببة للهدر للحكومات المتعاقبة، والتي لم تعتمد أيّ منها على الحدّ منها، أو البدء بخطوات للاستعاضة عنها، عبر تشييد مباني جديدة على عقارات تملكها الدولة، فالحدّ من الإستئجار ليس بمسألة صعبة ولا متعذرة التحقيق.

**ثانياً: في القانون**

**أ- لناحية العقارات المؤجرة الداخلة في أملاك الدولة في المدن**

تنص المادة ٦٠ من قانون إدارة وبيع أملاك الدولة الخصوصية<sup>١</sup> على ما يلي:  
"ان العقارات الداخلة في أملاك الدولة في المدن تؤجر بعد الاعلان عنها لمدة أربع سنوات على الاكثر وبناء على تعيين سعر افتتاح المزايده على أثر كشف اداري.  
فيما عدا الاحوال التي تؤجر فيها العقارات لادارة عمومية أو لمصلحة للمنفعة العمومية أو لاحد البلديات يجب بصورة اجبارية أن يجري التأجير بالمزاد العلني.  
إذا لم ينجح المزاد فيمكن اجراء التأجير بالرضى.  
إذا لم تدفع الاجرة في اوقات استحقاقها أو لم تنفذ الاعباء الاخرى وشروط التأجير فيمكن الحكم بسقوط حق المستأجر بقرار من وزير المالية اذا لم يرى من الافضل ملاحقة تنفيذ العقد بجميع الطرق القانونية. ان هذا القرار لا يقبل أدنى مراجعة."

## ب- أما لناحية القانون الذي يري عملية إستئجار الدولة لأملاك خاصة

تقسم هذه الإيجارات إلى نوعين: أبنية مستأجرة قبل عام ١٩٩٢ وأخرى ما بعد هذا التاريخ.

الأولى تخضع لأحكام قانون الإيجارات وخاصة عقود إيجار الأماكن غير السكنية، حيث نصت المادة ٣٨ منه: "لحين نفاذ قانون خاص ينظم علاقة المالك بالمستأجر في هذه العقود، تمدد عقود إيجار الأماكن غير السكنية المعقودة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ حتى تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١".

خلال هذه المدة ترتبط بدلات الإيجار اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون وتزداد سنوياً بنسبة تعادل معدل التضخم السنوي وفقاً للمؤشر الرسمي الصادر عن إدارة الإحصاء المركزي في السنة السابقة على أن لا تتجاوز الزيادة الخمسة بالمئة (٥%).

أما الثانية فهي بمعظمها عقود حرة تخضع لأحكام القانون رقم ٩٢/١٥٩ (حرية التعاقد)، ما يعني أنها خاضعة للتفاوض بين المالك والمستأجر حول الزيادة على بدل الإيجار، علماً بأن هذه الزيادات باتت تمثل عبئاً مالياً متصاعداً يرهق الخزينة العامة.

## ت- الوضع الراهن<sup>٢</sup>

تملك الدولة عقارات مؤهلة لتشديد مبان حكومية عليها، تمكنها من توفير هذه الكلفة وتأمين مداخل إضافية في حال عمدت الى تأجير قسم منها، أو تأجير اراض تملكها لشركات خاصة تبني عليها بطريقة ال-B.O.T.

تملك الدولة نحو ٢٢٨ عقارا في بيروت، بعضها مكاتب تشغلها إدارات حكومية وبعضها الآخر مكاتب شاغرة، والقسم الثالث اراض شاغرة يمكن التشييد عليها، وهي موزعة وفق ما جاء في المجلة الشهرية التي تصدرها "الدولية للمعلومات" كالاتي: الاشرافية: ٣١ عقاراً، الرميل ١، الصيفي ٣، المدور ١٢، المرفأ ٢١، المزرعة ٣٧، المصيطبة ٤٢، رأس بيروت ١٨، زقاق البلاط ١، عين المريسة ٨، المصيطبة ١١، ورأس بيروت ٤٣ عقاراً.

أما بالنسبة لكلفة الإيجار للأبنية الحكومية، ووفق الأرقام المتوافرة من قانون موازنة العام ٢٠٠٥، ومشروع موازنة سنة ٢٠١٥، جاءت (كلفة الإيجارات) على الشكل التالي:

<sup>٢</sup>المجلة الشهرية التي تصدرها الدولية للمعلومات ٢٠١٥، نقلاً عن جريدة "النهار"، ٢٠١٥/٨/١٧.

كلفة إيجار الأبنية الحكومية في العام 2005 مقارنة بكلفتها في العام 2015 ومقدار ونسبة الارتفاع				
الإدارة	كلفة الإيجار في العام 2005 (مليون ليرة)	كلفة الإيجار في العام 2015 (مليون ليرة)	مقدار الارتفاع (مليون ليرة)	نسبة الارتفاع %
مديرية الشؤون العقارية	675	1.672 مليار	997	147
المديرية العامة للطرق والمباني	310	399	89	28.7
المديرية العامة للتنظيم المدني	310	460	150	48
المديرية العامة للتقل البري والبحري	490	946	456	93
الجيش اللبثاني	1 مليار	2 مليار	1 مليار	100
المديرية العامة للتربية- التعليم الأساسي	14 مليار	19 مليار	5 مليار	36
التعليم الثانوي	7 مليار	10 مليار	3 مليار	43
مديرية الصحة العامة	850	1.183 مليار	333	39
المختبر المركزي للصحة العامة	12	51	39	325
وزارة الاقتصاد والتجارة	333	937	604	181
وزارة الزراعة	350	1.190 مليار	840	240
المديرية العامة للتعاونيات	45	30	15	-33
البريد	300	325	25	8.3
وزارة العمل	650	820	170	26
وزارة الإعلام	30	40	10	33
وزارة الطاقة والمياه	60	150	90	150
المديرية العامة للتلف	167	290	123	73
وزارة الثقافة	560	670	110	20
وزارة البيئة	351	640	289	82
وزارة المهجرين	600	1.013 مليار	413	69
وزارة الشباب والرياضة	250	355	105	42
وزارة الشؤون الاجتماعية	140	265	125	89
وزارة الصناعة	235	496	261	111

ما ورد يظهر إيجار أبنية الوزارات والإدارات العامة فقط، في الوقت الذي تستأجر المؤسسات العامة والبلديات العديد من الأبنية بكلفة مرتفعة تقدر بنحو ١٠٠ مليار ليرة سنوياً. ومن هذه المؤسسات: مجلس الجنوب، الصندوق المركزي للمهجرين، المجلس الاقتصادي والاجتماعي، مؤسسة "اليسار"، مؤسسة المحفوظات الوطنية، المؤسسة العامة لتشجيع الاستثمارات في لبنان، تعاونية موظفي الدولة، المشروع الأخضر، الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي، مصالح المياه في المحافظات ومكاتبها في الاقضية والبلدات، مؤسسة كهرباء لبنان، المعهد الوطني للإدارة، المؤسسة العامة للمنطقة الاقتصادية الخاصة في طرابلس، المركز التربوي للبحوث والإنماء، فروع الجامعة اللبنانية في المحافظات والمناطق...

أما المبنى الأشهر في مجال الإستئجار فهو مبنى الاسكوا في وسط بيروت، حيث يبلغ بدل إيجار هذا المبنى ١١.٧ مليار ليرة، وهو صاحب البديل الأعلى، علماً أنّ المالك، شركة "سوليدير"، رفعت البديل بقيمة ٥٠٠ مليون ليرة في السنوات الأخيرة<sup>٣</sup>.

وتبين أيضاً أن حالة هذه الأبنية، وهي في غالبيتها سكنية، لا تراعي مواصفات البناء الوظيفي المصمّم خصيصاً للإدارات الرسمية، ولا تتوافق مع أحكام المرسوم ١٦٨١٤ المتعلق بتحديد أصول إشغال الاماكن الإدارية، أي تحديد المساحات الوظيفية لكل فئة من الموظفين، كما أنها تنطوي على مساحات مهدورة، وليست مجهزة بمساحات للأرشيف، ولا تتوافر فيها شروط السلامة ضد الحريق والرطوبة، وتفتقر بمعظمها إلى تمديدات شبكة المعلوماتية والاجهزة الملحقة بها، وليس فيها قاعات محاضرات واجتماعات ملائمة.

ومن المباني الـ٥٧، هناك ٨ تفوق قيمة إيجاراتها مبلغ مليار ليرة وصولاً إلى ٤٣ مليار ليرة. فعلى سبيل المثال هناك إيجارات معقودة:

- لمباني إدارات تابعة لرئاسة مجلس الوزراء بقيمة ٥٥٨٠ مليون ليرة،
- وزارة الخارجية بقيمة ٤٣٠٤٢ مليون ليرة،
- وزارة الداخلية بقيمة ٢٢٠١ مليون ليرة،
- وزارة المال بقيمة ٤٢٥٥ مليون ليرة،
- وزارة الأشغال العامة والنقل بقيمة ١٢٠٦ مليون ليرة،
- وزارة الدفاع الوطني/ قيادة الجيش بقيمة ٣٤٥٦ مليون ليرة،
- وزارة التربية والتعليم العالي بقيمة ٢٤١٢٧ مليون ليرة....

<sup>٣</sup> "المبنى الأعلى في الجمهورية اللبنانية"، موقع محطة ال MTV، ٢١/٨/٢٠١٥.

### ث- إقتراحات متداولة

إزاء ارتفاع كلفة الإيجارات وضعت الحكومة خطة لشراء أو تشييد أبنية حكومية على ارض تملكها، لكن هذه الخطة لم تنفذ سوى جزئياً لغياب التمويل اللازم، أو للرجبة في الاستمرار في إيجار العديد من الأبنية نظراً للمنافع التي يحققها المالكون ومن يدعمهم من المسؤولين والسياسيين.

وسبق لمجلس الخدمة المدنية (ادارة الابحاث والتوجيه) أن اقترح خطة لتشييد أبنية حكومية على الأراضي تملكها الدولة، واستخدام أبنية تملكها الدولة، ونقل إدارات من مبان إلى أخرى للحد من الاستئجار. ومن ضمن هذه الادارات الجامعة اللبنانية، إذ يؤكد العميد السابق لكلية الاعلام ومؤسس فروع الجامعة اللبنانية في البقاع البروفسور أنيس مسلم أن الدولة استأجرت نحو ٥ مبان لفروع الجامعة في البقاع، بما يكلفها مبالغ طائلة، علماً أن لدى الدولة عقاراً كبيراً جداً في المنطقة يمكنها بناء مجمع يحوي كل فروع الجامعة في البقاع. وفي حال ليس للدولة التمويل اللازم لبناء مشاريع على عقاراتها، يقترح مسلم الاستعانة بالاتحاد الاوروبي أو ببعض الدول الصديقة لتمويل هذه المشاريع.

كما أشير، يأتي الحل باستخدام أبنية تملكها الدولة، وتشييد أبنية حكومية على أراضيها، تبعاً للخطة التي سبق واقترحتها الإدارات الحكومية المعنية، باستئجار الأبنية التابعة للدولة. هذا ما أكده الوزير فنيش، حيث يمكن تخفيف الكلفة السنوية عبر تشييد مبان للإدارات التي تضطر لتسديد بدلات إيجار مرتفعة، لكن هذه العملية مربوطة بأولويات؛ فهناك مبان مستأجرة قبل عام ١٩٩٢ وتخضع لقانون الإيجارات، فيما أخرى استأجرت بعد هذا التاريخ وتخضع لحرية التعاقد بأكلاف مرتفعة. لذلك لا بد من المفاضلة بين الخيارات المختلفة للتوصل الى النتائج المرجوة: وجود عقارات مناسبة، كلفة ايجار كل مبنى او مقر، كلفة التشييد. الا أن البحث يصطدم دائماً بالحجج، مع التأكيد أن الدولة على علم بأن غالبية هذه المباني لا تستوفي الشروط المحددة قانونياً لإقامة المراكز الحكومية، كما ان المباني المستأجرة موزعة مناطقياً من دون أن تلبي الحاجة المطلوبة منها. ويشكو الموظفون من عدم توافر مساحات كافية لإيقاف سياراتهم، فضلاً عن سيارات أصحاب العلاقة، ما يكبد الموظف نفقة إضافية تتمثل بدفع بدل اشتراك في موقف خاص بكلفة مرتفعة إذا توافر، علماً بأن مواقف السيارات بدأت تتناقص تدريجاً، والشوارع لا تسمح بإيقاف سيارات الموظفين في محيط الإدارة.

لذا جاءت الإقتراحات بالنسبة لعقارات التي تملكها الدولة وتصلح لإنشاء مبان حكومية عليها وتشبيدها على الشكل التالي:

العقار الأول رقمه ٣٠١٦ ويقع في منطقة الشياح - بئر حسن. خُصص جزء كبير منه لوزارة الصحة، والدفاع، والاقتصاد، ومستشفى بيروت الحكومي، وسفارتي الامارات وقطر، ومبنى الأونروا، تجمع المدارس، ووزارة الاتصالات (تشغله هيئة اوجيرو). لم يبق منه سوى قسمين، مساحتهما الإجمالية تبلغ ٨٣٥٠ متراً مربعاً، منها ١٧٠٠ متر مربع بتصرف النقل المشترك (القسم أ)، و٦٦٥٠ متراً مربعاً شيدت عليها أبنية خاصة بطريقة غير شرعية (القسم ب).

العقار الثاني معروف باسم «ساعة العبد» في الأشرافية ورقمه ٣٥٨٢، مساحته ١٦٣٦٨٩ متراً مربعاً، وهو بتصرف مديرية سكك الحديد والنقل المشترك، وخُصصت مساحات منه لبعض الإدارات: ٥ آلاف متر لتشييد مبنى لوزارة الأشغال العامة، مساحة غير محددة لتشييد مبنى للمعهد المالي.

وهناك ٧ عقارات متفرقة في مدينة بيروت: المصيطبة ٥٢٧٧ ومساحته ٨٣٠ متراً مربعاً، المصيطبة ٣٥٩٢ والمزرعة ٤٨٨٤ مساحتهما ٧ آلاف متر مربع، المصيطبة ٢٩٦٩ مساحته غير محددة، الصيفي ١٠٨٥ ومساحته ٧٥٠ متراً مربعاً، مساحة ٣٦١٨ متراً مربعاً غير محددة الموقع مستحقة للدولة من شركة سوليدير نتيجة إعادة تكوين الأملاك العامة، و٢٥ ألف متر مربع في منطقة المدور جزء مستملك من العقار ٣٥٦.

وأشار وزير التنمية الى العمل على ضرورة «إزالة التعديات» وإقامة مجمع لأجهزة الرقابة من ٣ أبنية على القسم ب من العقار الأول المذكور أعلاه، لكل من مجلس الخدمة المدنية والتفتيش المركزي والتنمية الإدارية (إيجاراتهما تبلغ ٢٢٦٩ مليون ليرة)، وهناك اقتراح بتشييد مبنى إضافي في هذا القسم لديوان المحاسبة الذي يبلغ بدل إيجاره السنوي ٩٠٠ مليون ليرة. فإذا اعتمد هذا الخيار، يتم توفير ٣٢٠٠ مليون ليرة على الخزينة.

لكن إذا تعدّر تخصيص القسم المذكور من العقار ٣٠١٦، فالأقترح أن يخصص العقار ٥٢٧٧ ضمن ٣ خيارات لتوفير نحو ملياري ليرة: لمجلس الخدمة المدنية والتنمية الإدارية معاً. وبالنسبة الى مؤسسة المحفوظات الوطنية، ديوان المحاسبة وإدارة الإحصاء المركز، ويوصي وزير التنمية بأن يستفاد من العقارين ٣٥٩٢ و ٤٨٨٤ اللذين يستخدمان حالياً مرأباً لتجمع المدارس في تلك المنطقة، فيما يجب انتظار تبلور حاجة سكك الحديد والنقل المشترك بالنسبة إلى العقار ٣٥٦. أما عقار (ساعة العبد) فيجب استطلاع رأي وزارة الاشغال ومصحة سكك

حديد قبل تخصيص أي مساحة منه، لأن هذا العقار مرتبط بنحو أساسي بخطة الدولة المستقبلية لتطوير النقل المشترك وسكك الحديد<sup>٤</sup>.

وأخيراً، من أجل التوصل إلى وضع سياسة عامة واضحة محققة الأهداف، على الحكومة اللبنانية - عبر وزارة المالية مديرية الشؤون العقارية - القيام بدراسة جدوى تأخذ بعين الاعتبار الأمور التالية:

١- إحصاء واضح وشفاف يوضح عدد العقارات المؤجرة والعقارات المستأجرة، كلفة العقارات المستأجرة ومردود العقارات المؤجرة، والموقع الجغرافي، لمعرفة إذا كان بالإمكان الانتقال إلى موقع آخر بأقل كلفة.

٢- غالباً ما يكون توزيع مباني الدولة حسب حاجة المنطقة لخدمات الدولة، والنظر إلى الكثافة السكانية في المنطقة، والنظر إلى ضغط العمل في المركز، لمعرفة إذا كان من الأفضل توزيع المركز على عدة نقاط جغرافية أو حصرها في مركز واحد، إذ أن ذلك من شأنه أن يكون لديه انعكاسات على البنى التحتية وازدحام السير، التلوث، فضلاً عن تحقيق الإنماء المتوازن والعدالة الاجتماعية.

٣- تحديد كلفة بناء مبنى تمتلكه الدولة اللبنانية، وأهمية موقعه الجغرافي من حيث الحاجة، أي من ناحية الكثافة السكانية في المنطقة المنوي البناء فيها، وإذا كان من الأفضل استئجار أو بناء مركز.

٤- طبيعة وأهمية الخدمات التي يقدمها أو سيقدمها الركن إلى المواطن. هل المنطقة الجغرافية بحاجة لهذا النوع من الخدمات؟

٥- اعتماد الحكومة الإلكترونية وإجراء المعاملات عبر الإنترنت سيوفر على الدولة اللبنانية كلفة استئجار أبنية أو عقارات، وكلفة يد عاملة وتخفيف الضغط على البنى التحتية.

إعداد: ساندي طانيوس

#### مصادر:

- سلوى بعلبكي، "الدولة تستأجر مقرات لإداراتها ومؤسساتها فيما املاكها تنتظر من يستثمرها!"، جريدة "النهار"، ٢٠١٥/٨/١٧.
- "أملاك الدولة في بيروت كافية لكافة الإدارات فلماذا اللجوء إلى الأيجار؟"، "الشهرية"، نشرة الكترونية، ٢٠١٥/٤/٣.

<sup>٤</sup> تقرير وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية محمد فنيش، كانون الثاني ٢٠١١.