



Distr.
GENERAL

A/C.5/34/23
5 November 1979
ARABIC
ORIGINAL: ENGLISH



الأمم المتحدة

الجمعية العامة

الدورة الرابعة والثلاثون
اللجنة الخامسة
الهند ٩٨ من جدول الأعمال

الميزانية البرنامجية المقترحة لفترة السنتين

١٩٨٠ - ١٩٨١

التعديلات والتحسينات وأعمال الصيانة
الرئيسية لأماكن العمل

مكتب الأمم المتحدة في جنيف

تقرير الأمين العام

ألف - فيلا * لي فويانتين *

- ١ - تقع فيلا لي فويانتين على قطعة أرض مساحتها ٧ ٥٠٠ متر مربع بجوار طريق عام رئيسي يؤدي إلى مطار جنيف وإلى مدينة فرناي - فولتير على الحدود الفرنسية . وهي تتعرض لضوضاء حركة المرور المتزايدة الكثافة . والفيللا مفصولة تماما عن مقر الأمم المتحدة الرئيسي ، ولذلك فهي تقع خارج النطاق الأمني للأمم المتحدة . وقد اشترت عام ١٩٣٧ بمبلغ ٢٠٠ ٠٠٠ فرنك سويسري .
- ٢ - وفي تقرير مقدم إلى الجمعية العامة في دورتها الثالثة والثلاثين (١) ، اقترح الأمين العام نقل مقر إقامة المدير العام لمكتب الأمم المتحدة في جنيف من الفيلا التي ظل يقيم فيها منذ عام ١٩٦٠ إلى فيلا لا فونيمتر . وقد وافقت الجمعية العامة على هذا المقترح .
- ٣ - كما اقترح الأمين العام في تقريره أن تعرض للبيع فيلا * لي فويانتين * وقطعة الأرض المقامة عليها والتي تبلغ مساحتها ٧ ٥٠٠ متر مربع . ورجت الجمعية العامة في القرار رقم ١١٦/٣٣ ألف ،

. A/C.5/33/33 (١)

الجزء خامسا ، من الأمين العام أن يجري دراسة عن الامكانيات الاخرى لاستخدام فيلا " لي فوياننتين " وأن يقدم تقريرا عن ذلك اليها في دورتها الرابعة والثلاثين .

٤ - وكانت أولى الامكانيات التي نظر فيها هي مواصلة استخدام الفيلا كمقر إقامة . بيد أن العيوب التي حدثت بالأمين العام أن يوصي بنقل مقر إقامة المدير العام لمكتب الأمم المتحدة في جنيف من فيلا " لي فوياننتين " الى فيلا " لا فونينتر " (٢) ، يرجح أن تحد من امكانيات الحصول على دخل كاف من الايجار يبرر تكاليف تجديد الفيلا .

٥ - اما ثمانية الامكانيات فكانت استخدام الفيلا كمكان للمكاتب . ذلك أنه حتى بعد أن نقلت الى فيينا شعبة المخدرات ، وصندوق الأمم المتحدة لمكافحة اساءة استعمال العقاقير ، والهيئة الدولية لمراقبة المخدرات ، وشعبة الشؤون الاجتماعية ، فان الحالة في جنيف فيما يتعلق بتوفر الأماكن على المدى الطويل ستظل صعبة . وتشير التنبؤات الحالية الى أنه لن تكون هناك اماكن احتياطية كافية لمواجهة أى نمو في الخدمات بعد عام ١٩٨٠ . فالانتقال الى فيينا لن يسمح الا بتخفيف فرط الازدحام الحالي في مهاني الامم المتحدة الذى ازداد مع السنين في عدة أماكن . وفور اعادة توزيع الأماكن التي تخليها الوحدات المذكورة أعلاه على دوائر أخرى ، سيجرى مسح كامل للأماكن لضمان أن تظل جميع الأماكن التي تشغلها الأمانة العامة للأمم المتحدة في جنيف مستخدمة على أفضل نحو ولتحدد أفضل طريقة لتلبية الاحتياجات المنظورة من الأماكن .

٦ - وفي الوقت نفسه ، فان فيلا " لي فوياننتين " رغم انها لا يمكن أن تسع اكثر من اثني عشر مكتبا فانها تزيد في تخفيف الضغط وان يكن بدرجة محدودة . ويمكن أن تشغل هذه المكاتب وحده قائمة بذاتها تخلي على هذا النحو عددا موازيا من المكاتب يقع في مهني آخر للأمم المتحدة . وتتوقف كلفة تجديد الفيلا لاستخدامها كمكان للمكاتب على متطلبات الدائرة التي سوف تشغلها ، وان كان من الممكن تقديرها مبدئيا بمبلغ ٩٠٠٠٠ من دولارات الولايات المتحدة . ومن المقرر ان تكون تكاليف الصيانة في حدود ٢٠٠٠٠ من دولارات الولايات المتحدة سنويا .

٧ - اما الامكانية الثالثة فهي تأجير الفيلا . ولم يتصل أى وفد أو وكالة مؤخرا بمكتب الأمم المتحدة في جنيف بهدف استئجار مكان للمكاتب في مهني للأمم المتحدة . ومن السهل حاليا العثور على أماكن للمكاتب التجارية في المدينة . ولاسترداد كلفة تجديد الفيلا وتغطية تكاليف الصيانة والحصول على عائد متواضع من قيمة العقار ، ينبغي أن يحدد الايجار الشهري بمبلغ ٧٥٠٠ فرنك سويسرى كحد أدنى . ويرى أن من غير المرجح أن يجتذب هذا السعر مستأجرين مكيين الى فيلا تفتقر الى مقومات المكاتب العصرية وتقع في بيئة صاخبة .

(٢) المرجع نفسه .

٨ - وقد أبدى المدير العام للمنظمة العالمية للملكية الفكرية مؤخرا اهتمامه بشراء أو استئجار فيلا "لي فويانتين" . وقد أبلغت الإدارة المنظمة العالمية للملكية الفكرية أن مسألة استئجار هذا العقار أو التصرف فيه ما تزال قيد النظر، وأن رغبته ستؤخذ في الاعتبار، وأن كان من الممكن الالتزام بشي في الفترة الراهنة .

٩ - وقد نظر في امكانية رابعة ، هي اقامة مبنى للمكاتب على أرض فيلا "لي فويانتين" ، فهذا المقار يقع في منطقة لا تشيد فيها فير الفيلا . ويمكن أن يطلب الى مجلس الدولة لمقاطعة جنيف منح استثناء ، والآن باقامة مبنى ادارى ، بيد أن هذا المبنى لا يمكن أن يتجاوز ارتفاعه ١٥ مترا بمقتضى ارتفاع دائم آل من أصحابه السابقين الى عصابة الأمم في عام ١٩٣٧ .

١٠ - ولا بد أن يؤثر توسيع شارع فرناى على قيمة العقار ، ولو أن السلطات المحلية لا تتوقع حالياً أن يجرى هذا التوسيع خلال السنوات القليلة القادمة . ونظرا لهذا الاعتبار، جرى البحث من جديد في امكانية خاصة ، هي بيع الفيلا بسعر مقبول .

١١ - وفي أوائل عام ١٩٧٩ ، أجريت اتصالات مع سلطات المقاطعة بهدف تقرير ما اذا كانت ترفب في شراء الفيلا مع قطعة الأرض التي تشغلها فيلا "لي فويانتين" . وأبلغ المدير العام بمد ذلك بأن مجلس الدولة لمقاطعة جنيف مستعد للدخول في مفاوضات مع مكتب الأمم المتحدة في جنيف حول موضوع امكانية حيازة العقار ، رغم أن المجلس احتفظ لنفسه بقراره النهائي لحين التوصل الى اتفاق على الجوانب الرئيسية للمبايعة (قيمة العقار، شروط الدفع، الخ) . وعلى ذلك، عيّن كل من الطرفين خبير عقارات لتقدير قيمة فيلا "لي فويانتين" ولكن تقريرهما لم يتح بمد . والممتقد أنه من فير المرجح في الظروف الراهنة أن يبدى مشتر آخر رغبته في شراء العقار .

١٢ - ونتيجة لذلك ، وفي ضوء كل العوامل المذكورة في هذا التقرير، وبالنظر الى الاحتمالات الحالية فير المؤكدة ، انتهى الأمين العام الى الابقاء على الوضع الراهن ، على الأقل الى حين أن تسفر الاتصالات مع السلطات السويسرية عن نتائج أكثر تحديدا . وبناءً على ذلك فانه يوصي بما يلي :

(أ) أن تحتفظ الأمم المتحدة بالعقار "لي فويانتين" ؛

(ب) أن تستخدم الفيلا عند اللزوم كمكان للمكاتب ، بشرط ألا تجرى فير التعديلات

ذات الضرورة القصوى ؛

(ج) أن تجرى ، في تلك الأثناء ، صيانة العقار بحيث يكون في حالة مقبولة .

باء - النقل المقترح للممتلكات الأمم المتحدة الى مدينة جنيف

١٣ - في عام ١٩٥٤ ، جرى تبادل في الممتلكات بين مقاطعة جنيف والأمم المتحدة أسفر عن تسلم الأمم المتحدة المقار المعروف باسم "لوبوكاج" مقابل عقار "لوشين" . وكان يقع في الطرف الشمالي من "لوبوكاج" منزل قديم اسمه "ميزون باشمان" يجور على طريق برنبي بحيث لم يكن هناك ، مما كان يمرض المشاة للخطر . وقد تداعى هذا المنزل بحيث لزم هدمه في كانون الاول / ديسمبر ١٩٧٨ ؛ وقد خصص في الميزانية البرنامجية لفترة السنتين الحاليتين اعتماد لهذا الغرض .

١٤ - وفي كانون الثاني /يناير ١٩٧٩ ، اتصلت بمكتب الامم المتحدة في جنيف سلطات مقاطعة ومدينة جنيف مبدية رقيتها في انهاء تعدى عقار "لوبوكاج" على الاملاك العامة ، وبالتالي القضاء على أى خطر على حركة المرور سواء بالنسبة للسيارات أم للمشاة . ولهذا اقترحت نقل ملكية رقمة الارض الموازية للمساحة المتعدى عليها وقدرها ١٦٠ مترا مربعا من أجل تشييد رصيف .

١٥ - وفي خلال المباحثات ، اتضح أن هناك جزءا مجاورا للعقار "لوبوكاج" مساحته نحو ٨٠ مترا مربعا وتملكه الأمم المتحدة ولكنه يقع خارج زمام العقار "لوبوكاج" ، ومن ثم فهو عرضة للتعدى على الاملاك العامة . ويفترض أن هذه الحالة ، التي كانت موجودة عندما أصبح عقار "لوبوكاج" ملكا للأمم المتحدة عام ١٩٥٤ مقابل عقار "لوشين" قد استمرت نحو خمسين عاما ، ان لم يزد عن ذلك . فقد تعذر الحصول على معلومات عن هذا الموضوع من السجلات الرسمية للمقاررات في مقاطعة جنيف أو من المحفوظات .

١٦ - وعند مناقشة مسألة التمييز عن نقل ملكية قطعتي الارض المذكورتين أعلاه ، استندت سلطات المدينة الى أحكام قانون الطرق السويسري المعمول به الصادر في ٢٨ نيسان /ابريل ١٩٦٧ والذي ينص على انه اذا قامت أى سلطة سويسرية ، سواء أكانت على المستوى المحلي أو على مستوى المقاطعة أو الاتحاد ، بشراء مناطق "خارج الخط" - أى اية قطعة ارض خاصة تتجاوز خط البناء في اى شارع أو طريق ، كما هو الحال في المنطقتين المذكورتين - فان سعر حيازة المتر المربع منها يجب الا يتجاوز ٥٠ في المائة من قيمة المتر المربع للأرض التي تتبعها .

١٧ - ويتضح في هذا الصدد أن الامتيازات والحصانات التي تتمتع بها الأمم المتحدة في سويسرا طبقا للفرع ٢ من اتفاق ١٩٤٦ ، والمتعلقة بالاعفاء من نزع الملكية ، لا يمكن الاحتجاج بها . وتنص الفقرة ٤ من الشروط التي تنظم تبادل عقارى "لوبوكاج" و "لوشين" بين الامم المتحدة ومدينة جنيف ، كما جاءت في صك نقل الملكية المؤرخ في ٨ كانون الاول /ديسمبر ١٩٥٤ ، على أن يحترم كل طرف "القيود القانونية على الملكية فيما يتعلق بمخططات خط البناء والقيود المماثلة التي لا تخضع بسقضى القانون للتسجيل" في السجلات الرسمية للمقاررات . وقبلت الأمم المتحدة هذه الشروط . ومن ثم يسرى القانون الصادر في ٢٨ نيسان /ابريل ١٩٦٧ .

١٨ - وفي هذه الظروف ، وكنتيجة لمناقشات مع سلطات مدينة جنيف ، جرى النظر في امكانية تسوية المسألة وفق الخطوط التالية :

(أ) أن تتخلى الأمم المتحدة لمدينة جنيف عن رقمة الأرض اللازمة لانشاء الرصيف بالاضافة الى المنطقة المجاورة ، وهو ما مجموع مساحته ٢٤٠ مترا مربعا ؛

(ب) أن تقيم المدينة أيضا ، بالاضافة الى مسؤوليتها المالية عن الرصيف ، حائطا علسي نفقتها ، على حد الملكية الجديد الفاصل بين الأملاك العامة وأملاك الأمم المتحدة ، تمويضا عن قيمة الأرض التي تخلت عنها الأمم المتحدة .

١٩ - وأمكن التوصل الى اتفاق أولي من حيث المبدأ على ذلك الحل بشرط أن يسلم الطرفان بأن قيمة الأرض المنقولة ملكيتها ستتكاملاً بشكل معقول مع تكلفة اقامة الحائط ، فضلا عن أن يكون الاتفاق النهائي رهنا بموافقة الجمعية العامة .

٢٠ - أما عن مسألة التمويض المالي ، فقد قدرت كلفة اقامة الحائط بمبلغ ٢٧٠٠٠٠ فرنك سويسري . ويقدر خبير المقارنات الذي عينته الأمم المتحدة عند تبادل عدة عقارات مع مقاطعة جنيف عام ١٩٧٦ ، أن القيمة الحقيقية للأرض المنقولة ملكيتها الى المدينة تبلغ ٢٠٠ فرنك سويسري للمتر المربع ، أي ان قيمتها ٤٨٠٠٠ فرنك سويسري . ونظرا لتقييد التمويض في هذه الحالات بنسبة ٥٠ في المائة من القيمة المادية للأرض ، طبقا لأحكام القانون الصادر في ٢٨ نيسان / ابريل ١٩٦٧ ، المذكورة في الفقرتين ١٦ و ١٧ أعلاه ، لا تضر الترتيبات المقترحة بصالح الأمم المتحدة من الناحية المالية . وعلاوة على ذلك ، لن تتحمل الأمم المتحدة أية مصروفات مالية تتصل بذلك .

٢١ - كما ينبغي أن يؤخذ في الاعتبار أن من الشائع في هذه الحالات المتعلقة بمناطق " خارج الخط " ، أن تسلم الأرض الى سلطات المدينة بالمجان . وفي هذه الحالة المعنية ، تعتبر الأرض المذكورة خارجة ، ماديا ، عن عقار الأمم المتحدة منذ حيازتها لمقار " لوبوكاج " ولا تمثل قيمتها بالنسبة للأمم المتحدة ، في أحسن الأحوال ، سوى قيمة حدية .

٢٢ - ولذلك ، يوصي الأمين العام ، بأن توافق الجمعية العامة على أن تنقل الى سلطات مدينة جنيف عقار الأمم المتحدة المكون من رقعتي الأرض المشار اليهما أعلاه بموجب الترتيبات الموضحة في الفقرة ١٨ .