

مشروع لتسوية مخالفات البناء منذ عام 1971:



هذه المخالفات كان يجري تشجيعها لاهداف مختلفة تتراوح بين الاهداف الانتخابية واغراض السمسرة العالية (مروان طحطح)

باتت مشاريع قوانين الموازنة هي السبيل لتحرير «الموبات» فصي مشروع موازنة عام 2017 توجد مادة تجيز تسوية كل مخالفات البناء المرتكبة خلال السنوات الـ45 الماضية، دفعة واحدة. هذه المادة تعدّ أخطر ما في المشروع، وهي لم تخضع لأي نقاش جدّي، على الرغم من الإقرار بآثارها «التدميرية». تسعى هذه المادة لشطب كل المخالفات التي ارتكبتها الناس وتجار البناء منذ عام 1954، بشحطة قلم، على غرار التسويات السابقة، التي حققت للبعض أرباحاً فاحشة بالمليارات، فيما خسر الجميع فرص التطوير الحضري الجيد والحقوق بالبيئة المصانة والبنى التحتية الفعالة والخدمات العامة الكافية

محمد وهبة

بحجّة البحث عن مورد يدرّ إيرادات استثنائية للخرينة، جرى تضمين مشروع موازنة 2017 المادة 64، التي تجيز تسوية مخالفات البناء الحاصلة خلال الفترة من 1971/9/13 ولغاية 2016/12/31 ضمناً. مشروع التسوية المقترح، هو القانون السادس لتسوية مخالفات البناء، بعد قوانين الأعوام 1964 و1979 و1983 و1990 و1994، ويشكّل امتداداً لها، في سياق نهج تدميري لأسس الدولة ووظائفها، والانتظام العام، والمساواة بين المواطنين، وحقوقهم بالعيش في مدن وبيئات سليمة، تتوفر فيها البنى التحتية والخدمات العامة الكافية للحاجات الآن وفي المستقبل.

تسوية مخالفات بالجملة

صدر أول قوانين تسوية مخالفات البناء في آذار 1964، وشطب كل المخالفات المرتكبة اعتباراً من 20 كانون الثاني 1954، وصدر آخر هذه القوانين في عام 1994 وشطب بدوره كل المخالفات المرتكبة اعتباراً من 26 آذار 1964... يأتي الاقتراح الحالي ليستكمل المسار، إذ يرمي إلى شطب كل المخالفات المرتكبة منذ 1971/9/13 إلى 2016/12/31، ويشمل جميع الأبنية وأجزاء الأبنية المنشأة خلافاً لقوانين وأنظمة البناء، كما يشمل الأبنية وأجزاء الأبنية المنشأة على غير الأملاك الخاصة لأصحابها! إذ يشترع هذا الاقتراح تسوية المخالفات المرتكبة على الأملاك الخصوصية العائدة للدولة والمشاعات العائدة للقرى، من خلال إجازة بيع هذه الأملاك للمخالفين، من دون أي شرط أو ضابط، سوى موافقة مجلس الوزراء على عمليات البيع، بناء على اقتراح الوزير المختص! ليس هذا فحسب، بل يذهب الاقتراح الوارد في مشروع موازنة عام 2017 إلى أبعد من ذلك، إذ يجيز أيضاً وأيضاً تسوية مخالفات الأبنية وأجزاء الأبنية، من أي فئة كانت، المنشأة ضمن الحرم والبراحات العائدة للطرق والأملاك العامة وضمن البراحات والتراجعات العائدة للتخطيطات، ومن ضمنها التراجعات عن الأملاك العمومية، ولا يستثنى سوى الأملاك البحرية التي يبشر الاقتراح أن قانوناً خاصاً بها سيصدر لتسوية المخالفات المرتكبة عليها! ويغطي الاقتراح المخالفات لعوامل الاستثمار، وكل تحويل حدث قبل 2016/12/31 في وجه استعمال المرأب والملا أو إلغائها في جميع الأبنية، فيما يصنّف الأبنية المخالفة تلك التي نفذت كلياً أو جزئياً بموجب رخص بناء معطاة خلافاً للقوانين والأنظمة منذ 1994/3/24... بمعنى أوضح، يسعى الاقتراح الحالي التسوية كل المخالفات من أي نوع كانت ومهما بلغت الأضرار الناجمة عنها.

تشجيع المخالفات بدلاً من ردعها

لا يختلف الاقتراح الحالي عن القوانين الصادرة منذ الخمسينيات، إلا في توسّعه ليشمل كل المخالفات من كل الأنواع والفئات، بما فيها التعدييات على أملاك الدولة والمشاعات والمجال العام، كما لا يختلف في تركيب معادلة احتساب المبالغ المترتبة على المخالف. كل هذه القوانين، بالإضافة إلى الاقتراح الأخير، كانت متشابهة في خطورتها، ولم ينتج عنها إلا المزيد من التشويه للمدن والقرى، وتحويل مخالفة قوانين وأنظمة البناء إلى قاعدة وليس استثناء، وتعطيل أي

إجراءات التخمين

ينصّ مشروع تسوية مخالفات البناء على تعيين لجان تخمين مختصة، من قبل مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزراء الأشغال والمالية والداخلية والعدل. مهمة هذه اللجان تخمين ثمن الأرض، وتعدّ قراراتها غير قابلة للمراجعة، على أن يجري التخمين بالأسعار الراجعة مع حسم تراجمي يختلف بحسب شطور زمنية، فيتراوح الحسم بين 10% في 2011 و85% في 1971، على ألا يكون هناك أي حسم على المخالفات بعد مطلع 2012. وتهدم المخالفات التي تحصل بعد 2017/1/1، علماً بأنه لا تتم تسوية أي وضع إلا بعد تسوية وضع الجورة الصحية وتسكير الآبار ذات الغور المفقود لتصريف المياه المبتذلة، فيما توزّع الغرامات الناتجة عن تطبيق هذه المادة على البلديات بنسبة 30% وعلى الخرينة بنسبة 70%.



إضافية»، لتخلص إلى إعلان زوال الدولة نهائياً، إذ «أن معظم مخالفات البناء أصبحت أمراً واقعاً ويستحيل أو يتعذر إزالتها».

تحمل هذه الأسباب الموجبة دلالات واضحة على أن المخالفات كان يجري تشجيعها لأهداف مختلفة تتراوح بين الأهداف الانتخابية وأغراض السمسرة المالية. فمن جهة تزعم السلطة أنها عاجزة عن قمع المخالفات وعن منع حصولها، فيما يحصي المخابعون عدداً من التعاميم الصادرة عن وزراء الداخلية المتعاقبين تسمح بإنشاء أبنية استناداً إلى «ورقة بلدية» من دون الحاجة إلى ترخيص من التنظيم المدني! في المقابل، توجد قصص كثيرة عن نافذين يقبضون ثمن صدور هذه التعاميم، سواء في السلطة المحلية أو في الأجهزة المولجة تطبيق القانون، فيما يستفيد تجار البناء من التعاميم المخالفة للقانون لتشديد المزيد من الشقق غير المرخصة.

تتدرج الأسباب الموجبة بحالة محددة، إلا أنها تستغلها لتبرير تسويات لشتى أنواع المخالفات التي لا تستند إلى أي حقوق من أي نوع كانت، إذ يرد في الأسباب «أن كثيراً من المواطنين اشتروا بالتقسيم وحدات سكنية أو غير سكنية على الخريطة (...) وتبيّن لهم بعد إنجاز هذه الوحدات أن منشئ العقار قد ارتكب مخالفات بناء في الوحدات

فعالية للتنظيم المدني والتخطيطات والتصاميم التوجيهية وتحديد عوامل الاستثمار، وتوسيع دائرة الاعتداءات على الأراضي المصنّفة والأملاك العامة... وتحقيق المزيد من الأرباح والمكاسب للمعتدين على الغير والحق العام والقانون.

أدت هذه القوانين إلى إحلال سلوك يحرّض على مخالفة القانون بوصفه سلوكاً قابلاً للتسوية في مقابل مبلغ مالي زهيد، بدلاً من إنزال العقاب بالمخالفين وردعهم عن تكرار المخالفة. كل مخالفة مرتكبة لإنشاء بناء غير مرخص أو لتوسيع بناء قائم، ألقياً وعمودياً، أو سواها من المخالفات المماثلة، بات يمكن معالجتها بتسديد مبلغ مالي للخرينة مقابل الاعتراف بشرعية البناء المنشأ أو التوسعة المنفذة. المبلغ المدفوع يحو كل أثر للمخالفة رغم كل ما ينتج عنها من أضرار، وليس ذلك فقط، بل يكرس العودة إلى المخالفة مجدداً في انتظار قانون جديد يحوها!

جاء الاقتراح الحالي بناءً على توافق بين رئيس الحكومة ووزيري المال والأشغال، وجرى تسويقه بحجة تأمين إيرادات استثنائية للدولة. وقد درستة لجنة وزارية فرعية ونوقش في إحدى جلسات مجلس الوزراء المختصة لدرس موازنة 2017، وأدرج في مشروع الموازنة بعلم كل الوزراء، خلافاً لما أشيع عن «دسه»

يرمي الاقتراح إلى شطب كل المخالفات المرتكبة منذ 13/9/1971 إلى 31/12/2016

يطلب من رئيس الحكومة، إلا أنه ظلّ اقتراحاً خارج التداول إلى أن بدأ تجار البناء يسألون عن مصيره سؤال المرتكبين عن قانون العفو.

الاسباب الموجبة

هذا الاقتراح يتسم بوقاحة «مميّزة»، تظهر جلياً في صياغة أسبابه الموجبة، التي تشير إلى أن «مخالفات البناء ارتكبت من قبل بعض تجار البناء والمواطنين في ظلّ عدم إمكانية أجهزة الدولة في مراقبتها ومنع حصولها». وأضافت الأسباب الموجبة أن هذه المخالفات تحول دون استيفاء الإدارة الضريبية لرسوم وضرائب سنوية مستمّرة (تسجيل وإفراز وأملاك مبنية وسواها)، فضلاً عن أن «الرسوم والغرامات المقترحة عن المخالفة تؤمن للخرينة موارد