

كل الذنوب «مغفورة»



تسوية مقابل المال

تنص المادة 64 من مشروع قانون موازنة عام 2017 على احتساب الرسوم والغرامات، المفروضة لتسوية مخالفات البناء، على أساس شطور لسعر متر الأرض بين حد أدنى يساوي مرتين قيمة الرسوم التي تُدفع عند الترخيص القانوني وما يعادل نصف ثمن الأرض الوهمية، وبين حد أقصى يصل إلى أربع مرات الرسوم ومرتين ثمن الأرض، وتدفع الغرامة عن كامل المساحة المخالفة. أما إذا تجاوزت المخالفة ضعف عوامل الاستثمار المسموح بها، فتزداد الغرامة وصولاً إلى تضاعفها في حال البناء على عقار غير صالح للبناء. أما المخالفات الأخرى، فيتوجب تسديد غرامة تصل إلى عشر مرات قيمة الرسوم ورسم رخصة بناء ورسم خاص عن عدم تأمين المرأب بين 15% من ثمن الأرض اللازمة للمرأب بمساحة 25 متراً مربعاً، وذلك بين ثمن أدنى قيمته 500 ألف عن كل متر وثمان أقصى قيمته 25 مليون ليرة. وينص مشروع القانون على أن تعدد المخالفات يؤدي حكماً إلى تعدد الرسوم والغرامات.

كذلك، ألغى المشروع التسويات والرخص والمعاملات التي تمت خلافاً للقانون، وأعطى البلديات والمحافظين صلاحية إعادة النظر بها وتحديد قيمة الرسوم والغرامات المتوجبة على المخالفين، على أن تُخفّض الغرامة إلى 50% من قيمتها، وإذا لم يسدّد المخالف ما يترتب عليه، يسجّل المبلغ ديناً ممتازاً على الصحيفة العقارية.

وبالنسبة إلى الأبنية المنشأة وفقاً لقوانين وأنظمة البناء من دون ترخيص قانوني، يمكن تسوية وضعها لقاء دفع مرتين قيمة الرسوم المتوجبة عند الترخيص خلال ستة أشهر من صدور القانون.

بحسب هذه المادة، على المخالف التصريح عن المخالفة خلال ستة أشهر، وإذا لم يصرح أو لم ينجز ملف إتمام التسوية أو اختار هدم المخالفة من دون تنفيذ ذلك، يصبح ملزماً بأداء الرسوم والغرامات التي تحتسبها الدوائر الفنية المختصة بالاستناد إلى قرار لجنة التخمين. وتخفّض الغرامة بنسبة 40% إذا سدد المخالف المبالغ المترتبة عليه خلال شهرين، فيما ينال إعفاء يتراوح بين 20% و40%، بحسب الفترة الزمنية للتسديد، أما إذا لم يدفع الرسوم والغرامات خلال ستة أشهر فيتوجب عليه عندها غرامة إضافية بنسبة 1 بالألف عن كل شهر تأخير. أما بالنسبة إلى الراغبين بالتسوية وتسديد المترتب عليهم، فيمكنهم تقسيط الرسوم والغرامات لمدة خمس سنوات.



تنفذ حكماً على نفقته ومسؤوليته الأشغال اللازمة لإزالة المخالفة. يحدد المبلغ المتوجب من قبل السلطة التي وجهت الإنذار ويحصل من قبل دوائر الضرائب في وزارة المالية وفقاً للقواعد المتبعة في جباية الضرائب والرسوم. ويعاقب المخالف عدا ذلك بغرامة تتراوح من 5000 إلى 50 000 ليرة لبنانية وبالحبس من يوم إلى 15 يوماً أو بإحدى هاتين العقوبتين». كذلك تنص المادة 22 من قانون البناء على أن «كل حفر أساسات أو بناء أو ترميم أو تحويل مباشر به من دون ترخيص أو تصريح حسبما يكون العمل خاضعاً لرخصة أو لتصريح أو يجري خلافاً للرخصة أو للوصل بالتصريح يوقف حتماً وينظم بحق المالك والمسؤول عن التنفيذ محضر ضبط بالمخالفة وعلى صاحب الشأن أن يتقدم بدون إبطاء بطلب رخصة أو بالتصريح حسب الاقتضاء. إذا ظهر أن الإنشاءات لا تتنافى مع التخطيط ولا مع الشروط القانونية، تعطى الرخصة أو الوصل بالتصريح مع فرض غرامة تعادل ثلاثة أضعاف قيمة جميع الرسوم المتوجبة عن القسم الذي يكون قد تم. يُعتبر تاماً كل بناء صب سقفه. تعتبر الغرامة والرسوم ديناً ممتازاً على العقار ولا تعطى براءة ذمة من البلدية إلا بعد استيفائها وتسوية وضع المخالفة».

وتنص المادة 23 من قانون البناء على أنه «يعاقب المسؤول الذي يخالف أحكام هذا المرسوم الاشتراعي والنصوص التي تتخذ لتطبيقه من 1000/ إلى 50 000/ ليرة وبالسجن من ثلاثة أيام إلى أسبوع أو بإحدى هاتين العقوبتين. إن المخالف الذي يواصل العمل بعد أن يكون قد أوقف يعاقب بغرامة من 2000/ إلى 000/ ليرة لبنانية وبالسجن من أسبوع إلى 15 يوماً أو بإحدى هاتين العقوبتين على ألا يحول ذلك دون تنفيذ الهدم عند الاقتضاء». أيضاً تنص المادة 24 من قانون البناء على أنه «يحظر على المالك بيع أو تأجير أي قسم من البناء قبل الحصول على رخصة البناء، كما يحظر إشغال البناء قبل الحصول على رخصة الأشغال العائدة له. يعاقب كل من يخالف ذلك بغرامة من 2000/ إلى 10 000/ ليرة لبنانية بالإضافة إلى اعتبار عقد الإيجار باطلاً».

وتشير المادة 37 من قانون التنظيم المدني على أنه «يعاقب كل من قام بإفراز دون الحصول على الإجازة التي يفرضها هذا المرسوم الاشتراعي أو كل من ينفذ إفرازاً دون التقيد بالأحكام الخاصة التي تفرضها الإجازة بالإفراز بغرامة من 5000 إلى 50 000 ليرة لبنانية، وبالحبس من يوم واحد إلى 15 يوماً أو بإحدى هاتين العقوبتين...» هذه الأمثلة تشمل أيضاً المادة 38 من قانون التنظيم المدني، وهي كلها تظهر أن «تطبيق أنظمة التنظيم المدني فاعلية وإمكانات تكاد تكون غير محدودة، وتعطي نتائج جيدة وحاسمة، وإن لم تكن كافية في بعض الأحيان حيث يفرض واقع المنطقة أو الحاجة إلى السرعة في التنفيذ تدخل السلطة العامة لإجراء الضم والفرز أو إنشاء شركة عقارية أو إنشاء مؤسسة عامة لترتيب المنطقة». ويذكر نحاس بأن «الوصول إلى النتائج المناسبة يفترض حكماً التقيد بأحكام القانون، الأمر غير المتوفر حتى الآن مع الأسف، إذ يشكل عدم تطبيق القانون أحد الأسباب الرئيسية للوضع الراهن غير المرضي في حقل التنظيم المدني والبناء».

به بثلاثة طوابق». هذا ما أورده الوزير السابق، شربل نحاس، في ورقة أعدّها في عام 2000، يبين فيها كيف يتحول الممنوع إلى مسموح بعد دفع غرامة، من دون أن يتزامن ذلك مع التطبيق الجدي للقانون، إذ «رغم وجود قوانين التسوية فإن المخالفات لم تتوقف، علماً بأن كل قانون لتسوية مخالفات بناء ينص على إزالة المخالفات التي تحصل بعد العمل به، ولم يأخذ الكثيرون على محمل الجد، لا بل تبين أنه لم يتقدم الكثيرون بالتصريح لتسوية المخالفات، ولم تُفرض الغرامات على المخالفات غير القابلة للتسوية».

القوانين لا تطبق

في المقابل، فإن فاعلية وحدود إمكانيات تطبيق أنظمة التنظيم المدني تبقى متدنية إن لم تكن غائبة كلياً. فبحسب دراسة نحاس، تبين أن هناك العديد من القوانين التي يجب تطبيقها لقمع المخالفات، المادة 36 من قانون التنظيم المدني تنص على أن «جميع الأشغال المنفذة خلافاً لأحكام التصاميم والأنظمة النافذة يجب أن تهدم أو أن يجعلها المخالف منطبقة على أحكام القانون بعد إنذار تحدّد فيه مهلة التنفيذ يوجهه إلى المخالف رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائمقام حيث لا يوجد بلدية، وإذا لم يرضخ المخالف في نهاية المهلة

خلال التخطيط المدني، لأمكن التخفيف من وطأة التركيز السكاني والاقتصادي في المدينة. لكن النمط فرض نفسه، ففي إحدى المرات صدر مرسوم بتعديل التخطيط التنظيمي للمنطقة التي توجد فيها مباني مشروع cap sur mer، وبعد يوم من الحصول على الرخصة، بناء على هذا التعديل، صدر مباشرة مرسوم ثان يعيد التنظيم إلى ما كان عليه قبل منح الرخصة».

باتت «مخالفات البناء هي القاعدة في العمل، وقد تكون المخالفة أكبر من الأصل (المرخص) في بعض الأحيان، كما هي الحال في منطقة عرمون جنوبي مدينة بيروت مثلاً، حيث تم إنشاء أبنية من خمسة عشر طابقاً، بينما يحدد النظام المصدق في المنطقة العدد الأقصى المسموح

التي اشتروها، مما حال دون تسجيل هذه الوحدات (...) أو الاستحصال على قرض سكني (...) مما أدى إلى نزاعات قانونية (...)». هذه الحالة المحددة تحتاج إلى معالجة خاصة بها، تنطوي على عقاب لمنشئ الوحدات المخالفة وإنصاف لمشتريها، لا إلى تسويات بالجملة.

القاعدة هي المخالفة وتسويتها

يشير المعماري عصام بكداش إلى أن الخطر في هذه التسويات هو «تراكم عدم الانتظام، إذ اعتاد اللبنانيون على إنشاء نظام ومخالفته ثم تشريع المخالفة، وأصبح ذلك نمطاً في الثقافة العامة، فيما هو تدمير للحاضر والمستقبل، لأن التخطيط المدني لا يتعلق بالوضع الحالي، بل هو ينظر إلى توالي الأجيال». ويرى بكداش أن تعميم التسويات له مخاطر واسعة متصلة بما هو أبعد من مخالفات موضعية، فعلى سبيل المثال إن إنشاء الخط السريع في كورنيش المزرعة كان يفترض أن ينشأ على جوانبه طرقات جانبية، لكن إغفال المرحلة الثانية حول كورنيش المزرعة إلى بولفار، وصار للمباني حق مكتسب أن تتمدد إلى المساحات التي كانت مخصصة للطرقات الجانبية... يوضح فكرته بالقول: «لو تخيلنا فقط أن الطرقات سهلة بين بيروت والضواحي من

يشتم هذا الاقتراح عمليات بيع الأملاك الخصوصية العائدة للدولة والمشاعات العائدة للقرى