

تقرير

التعدّيات على الشاطئ: الغرامات أدنى من إيجار غرفة في الضواحي

جرى دسّ مادة في قانون التعديلات الضريبية تقضي بفرض غرامات هزيلة جداً على التعديلات العائلية على طول الشاطئ اللبناني. هذا القانون يحابي المعتدين على حساب حقوق الناس. وعموماً عن اتخاذ قرار صارم باستعادة الملك العام، يُخاطب هذا القانون المخالفين بـ«حان»، ويطلب منهم تسوية أوضاعهم بما يكرس تعدياتهم!

هديك فرفور

عند بداية صياغة قانون «معالجة الإشغال غير القانوني للأماكن العامة البحرية»، منذ نحو سنتين، من قبل لجنة الأشغال العامة والنقل والطاقة والمياه النيابية، كان أعضاء اللجنة يُردّدون حينها العبارة الآتية: «علينا التركيز على ضرورة التوصل الى صيغة يستطيع المخالف تحمّلها ودفع الأكاليف المترتبة عليه».

أنداك، كان النقاش متركزاً على «البدلات» الواجب دفعها لتعزيز موازنة الدولة، عوضاً عن أن يكون النقاش متمحوراً حول إنهاء هذه التعديلات على الملك العام واسترداد هذا الملك من سطوة المعتدين، ليعود البحر ملكاً للناس.

التركيز على مُقاربة فرض «بدلات مقبولة» انعكس على القانون الصادر أخيراً، إذ غُيب الرادع القانوني الجدي للمعتدين وعمل على «محاباتهم» تمهيداً لتشريع تعدياتهم، فخفض الغرامات المستحقة وقدم تسهيلات بالدفع. ونص القانون على الإبقاء على المنشآت الدائمة على الأملاك العامة البحرية، معتبراً أنها «تعذّ من الملحقات المكملّة للإنشاءات المقامة على العقار الخاص مثل التجهيزات الرياضية والتنظيمية والترفيهية والمطاعم والكابينات التي يجب إيجادها قريبة من

الشاطئ» (...) شرط أن تكون مطابقة لأحكام قانون التنظيم المدني والأحكام التطبيقية المتعلقة بالأملاك العامة البحرية».

غرامات بخساً

استخدام مصطلح دفع «البدلات السنوية» في نص القانون ينطوي على خطورة بالغة، فهذا المصطلح يُستخدم للحديث عن ملكية خاصة وليس عن غرامات يتكبّدها مخالفون ومعتدون، وفق ما يشرح مؤلف كتاب «الأملاك العامة البحرية بين القانون والاجتهاد» المحامي إيلي خَطّار، ويعتبر أن هذه البدلات تُعدّ «أقل من المطلوب» و«لا تراعي النسبة القانونية الأدنى للإيجار وفقاً للعرف المعتمد لدى الدولة اللبنانية».

عام 2014، قُدّرت الإيرادات الناجمة عن معالجة الإشغالات المخالفة بنحو 75 مليار ليرة سنوياً. وبحسب أحد الحاضرين خلال جلسة إقرار قانون سلسلة الرتب والرواتب حينها، فإن وزير المالية لم يذكر حجم الإيرادات ولم يُعط رقماً واضحاً. في هذا الوقت، تظهر المعطيات أن الإيرادات المتأتية هي دون التوقعات.

يرد في البند الثامن من المادة 13 من قانون التعديلات الضريبية، المتعلقة بـ«معالجة الإشغال غير القانوني للأماكن العامة البحرية»، أنه يتم اعتماد النسب وقيم

البدلات السنوية المُحدّدة بالمرسوم الرقم 12841 تاريخ 1963/4/25 المعدل بالمرسوم الرقم 2522 تاريخ 1992/7/15 (..) وفقاً للمعالجة الآتية: «الغرامة المتوجبة = البديل السنوي للمساحة المشغولة × نسب المضاعفة × عدد السنوات».

في هذه المعادلة شقان يُساهمان في تقليل الغرامات. الشق الأول المتعلّق باعتماد البديل السنوي المُحدّد منذ 25 سنة، حيث كان تخمين سعر المتر آنذاك أدنى بكثير عمّا هو عليه الآن. مثلاً، بحسب المرسوم المذكور أعلاه، فإن سعر المتر المربع المعتمد لتحديد البديل السنوي المترتب على الإشغال المؤقت للأماكن العمومية البحرية للمنطقة الممتدة من مصب نهر الأولي الى مدخل صيدا الشمالي (محافظة الجنوب) مُحدّد بـ 150 ألف ليرة لبنانية فقط، فيما يبلغ سعر المتر في المنطقة العاشرة في بيروت بحكم هذا المرسوم، 625 ألف ليرة فقط، والمنطقة الممتدة من مصب نهر بيروت الى الطرف الجنوبي لمرفأ بيروت 750 ألف ليرة. أما سعر المتر في المنطقة الممتدة من مصب نهر ابراهيم الشمالية لمنطقة الصفرا العقارية فهو 250 ألف ليرة (محافظة جبل لبنان، فيما لا يتجاوز سعر المتر في المنطقة الممتدة من الحدود الشمالية لمنطقة البترون العقارية الى أول قضاء جبيل (محافظة الشمال) 300 ألف ليرة.

أما الشق الثاني، فهو يتعلّق بتحديد نسب المضاعفة التي لم تتجاوز الـ 4% كحد أقصى. تُظهر الجداول أن نسب المضاعفة على الشطوط تراوحت بين 1% و3,5% فقط، فيما يقول المحامي خَطّار إن النسبة القانونية الأدنى للإيجار وفقاً للعرف المعتمد لدى الدولة هي 6%. يُعطي خَطّار مثلاً عن كيفية احتساب غرامات المخالفين، وفق المنصوص عليه، في منطقة الجناح. يقول إن اعتماد نسبة المضاعفة الـ 1% لنحو 2000 متر من الأملاك العمومية البحرية كفيل بأن يجعل البديل السنوي للإشغال لا يتجاوز 18 مليون ليرة سنوياً، أمّا إذا اعتمدت نسبة الـ 6% فإن البديل سيتجاوز الـ 100 مليون



لم يُعرف ما إذا كان دفع الغرامات سيكون مرة واحدة أو سنوياً (مروان طحطح)

بالغرامات. يقول البند الثاني من القسم الثالث المتعلق بالتعدّيات الحاصلة قبل عام 1994، إنه إذا كان شاغل الأملاك العامة البحرية لا يملك عقاراً متاخماً أو غير حائز حق إيجار واستثمار، تضع الإدارة يدها على الأملاك العامة المشغولة ويجري إخلاؤها، «ما لم تُثبت الشاغل خلال سنة أشهر أنه تملك العقار أو العقارات المتاخمة أو استحصل على عقد إيجار أو استثمار عليها كلياً أو جزئياً».

عندما عرضت «الأخبار» مضمون نص القانون على مصدر قضائي قبل إقرار القانون، وجد المصدر أن هذا البند يحوي مضموناً خطيراً «لأنه يكفي استثمار سهم واحد فقط من العقار المتاخم لتشكيل الاستثمار الجزئي». بمعنى آخر، المُشرعون يطلبون من المعتدين «تسوية أمورهم» كي لا تُزال التعديلات على الملك العام.

آلية الدفع مشبوهة

يرى خَطّار أن قانون «معالجة الإشغال»، بخلاف اسمه، لم يُعالج شيئاً، بل على العكس، أبقى على الاعتداء، يكفي أنه أغفل مسألة الإشغال المؤقت السنوي واستخدم مصطلح البدلات التي تُستخدم للملكيات الخاصة وتجنّب

ليرة. ويُضيف في هذا الصدد: «الـ 18 مليون ليرة كبديل سنوي هي أقل من إيجار مكتب في منطقة بيروت، وهي أقل أيضاً من أرباح أصحاب المنتجعات السياحية من عبوات المياه التي يبيعونها هناك».

تقسيم الغرامات وحسم 20%

لم يقتصر «دلال» المعتدين على الغرامات الزهيدة فحسب، إذ

الغرامات أدنى بكثير مما يجب على الدولة استيفاؤه

ينطوي أيضاً على كيفية تسديد هذه الغرامات. ينص القانون على أنه في حال سدّد الشاغل المبالغ المتوجبة عليه دفعة واحدة يُعفى من نسبة 20%. كذلك يمكن للشاغل أن يطلب خلال مهلة شهر من تاريخ تبليغ أوامر التحصيل تقسيط المبالغ المتوجبة عليه لمدة 5 سنوات على 5 أو 10 أقساط متساوية، يستحق القسط الأول منها خلال الشهر الأول من تاريخ الموافقة على التقسيط. إلا أن المُفارقة تكمن في ما تم «دسّ» في البنود المتعلقة

