

## الأمالك العامة البحرية: ثروة مستباحة من النافذين والدولة تتفجّر

تسعى الدولة منذ سنوات الى زيادة الإيرادات المالية بغية الحد من عجز الموازنة العامة واحتواء الدين العام، فتفرض المزيد من الضرائب والرسوم وترفع من معدلاتها ما يرهق اللبنانيين، بينما تغفل عن "احتلال" الاملاك العامة البحرية وهي واحدة من افرزات الحرب اللبنانية التي لم تجد لها حلا حتى اليوم رغم مرور أكثر من 35 عاما على انتهاء هذه الحرب

حرم الاستيلاء على الاملاك العامة الدولة من إيرادات مالية كبيرة متراكمة تتجاوز مليارات الدولارات، والسبب في هذا العجز ان المحتلين وواضعي اليد عليها، ليسوا سوى ستار لزعماء وسياسيين نافذين من كل الاتجاهات السياسية والطائفية ممسكين بالسلطة والقرار، ولا مصلحة لهم بتشريع قوانين ومراسيم على حساب مصالحهم.

### ماهي الاملاك العامة البحرية؟

من اللافت ان القانون الذي يحدد الاملاك العمومية (ومنها الاملاك العمومية البحرية) وحدودها وكيفية اشغالها هو القرار الرقم 144/s تاريخ 10 حزيران 1925 الصادر عن الجنرال سراي، المفوض السامي "للجمهورية الفرنسية لدى سوريا ولبنان الكبير وبلاد العلويين وجبل الدروز". اي انه قانون مضي على اصداره 100 عام ولا يزال ساري المفعول. نص القرار على "ان هذه الاملاك لا تباع ولا تكتسب ملكيتها بمرور الزمن، ومن ضمن ما تشمله شاطئ البحر حتى ابعد مسافة يصل اليها الموج في الشتاء وشطوط الرمل والحصى. ويحق للدولة والبلديات منح اجازات الاشغال الموقت لسنة واحدة قابلة للتجديد بالرضى الضمني".

تنظيم اشغال الاملاك العامة البحرية يحدد المرسوم الرقم 4810 تاريخ 24 حزيران 1966 تنظيم اشغال الاملاك البحرية، متضمنا

عددا من المواد الاساسية لجهة الحفاظ على الاملاك العامة البحرية مثلا:

- تبقى الاملاك العامة البحرية باستعمال العموم ولا يكتسب عليها لمنفعة احد اي حق يخول اقبالها لمصلحة خاصة الا في حالات استثنائية بأن يكون المشروع ذا صفة عامة وله مبررات سياحية او صناعية".
- يسمح بانشاءات دائمة سوى ما يعود الى التجهيزات الرياضية والتنظيمية على ان لا يتعدى معدل الاستثمار السطحي لهذه التجهيزات 5%، ولا يعلو البناء فوق مستوى الاملاك العامة البحرية اكثر من 6 امتار مع عامل استثمار اقصى 0,075%.

- على طالب الترخيص ان يكون مالكا لعقار متاخم للقسم المراد اشغاله من الاملاك العامة البحرية، وان لا تزيد مساحة الاملاك العامة المنوي اشغالها عن ضعف مساحة العقار الخاص المتاخم، وان لا تزيد واجهة هذه الاملاك عن واجهة العقار الخاص المتاخم.

لكن الاشغالات العمومية البحرية المرخصة وغير المرخصة، تخالف نص هذا المرسوم وتقفل الشاطئ أمام العموم وتحوّله الى ملكية خاصة من دون ان تتخذ السلطات اية اجراءات تمنع ذلك.

### بدلات الاشغال المالية

الغى المرسوم الرقم 4217 تاريخ 28--12-2018 المرسوم الرقم 2522 الصادر في 15 تموز 1992 الذي الغى بدوره المرسوم الرقم 12841 تاريخ 25 أيار 1963، وحدد بدلات جديدة للتراخيص الممنوحة لإشغال املاك عمومية بحرية، فيقسم الشاطئ اللبناني الممتد على طول 220 كلم الى 80 موقعا لكل منها تخمين مختلف، بحيث تم رفع سعر المتر التخميني عما كان محدد في المرسوم الرقم 92/2522 بنسبة 300% ولكنها ظلت متدنية بشكل كبير عن الاسعار الرائجة، ما الحق الضرر والغبن بحقوق الدولة، بحيث قدرت إيرادات الدولة

من جميع الاشغالات البحرية المرخصة وغير المرخصة بنحو 28 مليار ليرة لبنانية اي ما كان يوازي نحو 19 مليون دولار، وفي نهاية نيسان 2023 ومع تراجع سعر صرف الليرة اصبحت هذه الاسعار زهيدة جدا وتكاد لا تساوي شيئا اذ انخفضت الى نحو 288 الف دولار فقط. لذا، عمدت الحكومة وسط اعتراض عدد من الوزراء والسياسيين والنافذين الى رفع خجول لبدلات تخمين اشغالات الاملاك العامة البحرية بحيث تقدر الإيرادات في حال الجباية الكاملة بنحو 40 مليون دولار سنويا، وهو ايضا مبلغ زهيد مقارنة بالثروة العقارية المشغولة، اذ يجب ان لا تقل الإيرادات عن 250 - 400 مليون دولار سنويا، وهذا دون الإيرادات المقدره نتيجة تسوية المخالفات، ما يكشف عن المبالغ المالية الطائلة التي خسرتها الدولة وتاليا اللبنانيين جراء تهاونها وتفجرها على المحتلين طيلة السنوات الماضية، اذ تقدّر الاموال المنهوبة بنحو 7.5 مليارات دولار طيلة الفترة الماضية.

وفي سبيل تحديد البدل السنوي عن الاشغال، يتم اعتماد القاعدة التالية:

البدل = المساحة المشغولة × سعر المتر المحدد × 0,50%، (او 0,75% او 2% او 1,0%) تبعا لنوعية الاشغال: مساح - مجمعات سياحية - صناعي وتجاري - استعمال خاص - استعمال

زراعي. وهو بدل متدن لانه يعتمد سعرا تخمينيا للاملاك العامة البحرية ادنى بنسبة 70% عن سعر الاملاك الخاصة المحاذية، ويعتمد بدل الايجار بنسبة 0,5% من القيمة وليس نسبة 3% - 5%.

### واقع الاشغالات العامة البحرية

تبلغ مساحة الاملاك العامة البحرية المشغولة بشكل قانوني او غير قانوني 5605594 مترا مربعا ويقوم عليها 1085 شاغلا.

تتوزع اشغالات الاملاك العمومية البحرية حاليا على 6 فئات كما يلي:

- اشغالات املاك عمومية بحرية مرخصة وفقا للاصول وموجب مراسيم قانونية. يبلغ عددها 78 ترخيصا، وتصل المساحة المرخصة الى 3074230 مترا مربعا منها 876302 مترا مربعا مرخصة قبل العام 1975.

- اشغالات املاك عمومية بحرية مرخصة وفقا للاصول وموجب مراسيم قانونية اتما قامت باشغال اضافية من دون ترخيص خصوصا في فترة الحرب، ويبلغ عدد اصحابها 20 مخالفا وتصل المساحة الى 232682 مترا مربعا.

- اشغالات املاك عمومية بحرية من دون تراخيص، وخلافا للقوانين والانظمة. القائمون بها يملكون عقارا خاصا متاخما مستوفية للشروط المنصوص عليها في المرسوم الرقم



4810 وقابلة للتسوية، ويبلغ عدد هؤلاء 26 مخالفا وتصل المساحة المشغولة 119272 مترا مربعا.

- اشغالات املاك عمومية بحرية من دون تراخيص وخلافا للقوانين والانظمة. القائمون بها يملكون عقارا خاصا متاخما اتما غير مستوفية للشروط المنصوص عليها في المرسوم الرقم 4810، ويبلغ عدد هؤلاء 431 مخالفا وتصل المساحة المشغولة 1564663 مترا مربعا.

- اشغالات املاك عمومية بحرية من دون تراخيص وخلافا للقوانين والانظمة. القائمون بها لا يملكون عقارا خاصا متاخما وغير مستوفية للشروط المنصوص عليها في المرسوم الرقم 4810 وغير قابلة للتسوية، ويبلغ عدد هؤلاء 530 مخالفا وتصل المساحة المشغولة الى 614747 مترا مربعا.

- اشغالات قامت بها جهات حكومية وبلديات لاسيما مرافق وموانئ احدثتها وزارة النقل من دون تراخيص.

في الخلاصة، بالرغم من حال الانهيار المالي والاقتصادي وحاجة الدولة الى الإيرادات لمواجهة المتوجبات المترتبة عليها، لاسيما اعادة الودائع المصرفية الى المودعين، تبقى الاملاك العامة البحرية ثروة عقارية مسلوبة منهوبة مستباحة.