

المسؤولية عن مخالفات رخص البناء ونتائجها

ندى العوابد

- عدم احترام المواطن القانون بصورة عامة، وبالأخص قانون البناء.

- عدم إمكانية الإدارة منح الترخيص له، نظراً إلى شروط وإجراءات القوانين والأنظمة، عندها يلجأ إلى المخالفة.

- تنفيذ المواطن لعمال البناء على أمل صدور قانون "عفى الله عن ما مضى"، وكأن شيئاً لم يكن...

- إن غرامات تسوية مخالفات البناء منخفضة جداً، ولا تتناسب مع زيادة مساحات البناء والمخالفات المرتكبة، وأرباح المخالفات تتجاوز كثيراً رسوم وغرامات تسوية المخالفات.

- عدم استيعاب أغلب المواطنين مفهوم قانون البناء، والغاية منه لتأمين له الصحة والسلامة العامة...

- عدم توفر رقابة فعّالة من قبل الأجهزة المختصة على مراحل تنفيذ أعمال البناء، حيث تهدف الرقابة إلى احترام قواعد التخطيط المدني والبناء، وعدم التعدي على العقارات المجاورة والطرق العامة، ومنع الفوضى والعشوائية والحفاظ على الصحة والسكينة العامة والبيئة.

المقدمة

إن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض، وحق الملكية كفله الدستور بحمايته وضمانته، فالأصل أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية، وممارسة جميع الأنشطة التي يراها تحقق مصلحته الخاصة. ولكن في المقابل إن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام لأنظمة وقوانين البناء وحقوق الآخرين.

إن التقيد التام برخصة البناء هي مظهر من مظاهر سيادة دولة القانون، لأن اهتمام الدولة بتنظيم هذا النشاط يرتبط بالفرد والمجتمع.

وبما أن مخالفات البناء، تكون إما بتشديد بناء دون الحصول مسبقاً على رخصة وفق الأصول القانونية أو بعدم الالتزام بشروط ومضمون رخصة البناء بحال توافرها، أو تنفيذ أعمال إضافية غير مذكورة في مضمون الرخصة، وبالتالي يجب الحصول على رخصة لهذه الاعمال وفقاً للقانون.

أما الأسباب الحقيقية لمخالفة المواطنين أنظمة وقوانين البناء، فهي عديدة، وأهمها:

- هل للرقابات دور بتعقيد متابعة التنفيذ وشل نشاط المرخص له، أم تمارس دوراً ضعيفاً تحت تبريرات مختلفة يسمح له بالتجاوزات والمخالفات دون وجه حق؟
- ما الإجراءات والآليات الواجب اتخاذها للقضاء على هذه الظاهرة؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة، ومعالجة مختلف جوانب الموضوع وإبراز أهميته، فقد قسّم البحث الى مطلبين، تناول الأول تجاوز الأعمال القانونية خلال تنفيذ رخصة البناء، أما الثاني فتطرّق الى آثار التنفيذ المخالف لمضمون رخصة البناء.

المطلب الأول: تجاوز الأعمال القانونية خلال تنفيذ رخصة البناء

أخضع المشرع مالك البناء إلى مجموعة من القواعد القانونية، التي تهدف إلى تنظيم قطاع البناء، ووضع حداً للفوضى والمخالفات، فألزمه بالحصول على رخصة البناء، قبل المباشرة بالأعمال، إذ إن هذه الشروط والقيود والمواصفات لا يمكن تجاوزها، تحت طائلة إيقاف الأعمال فوراً وعدم إعطائه رخصة.

وبما أن رخصة البناء إلزامية لتشييد وتحويل وترميم وتجديد الأبنية على اختلاف أنواعها^(٢)، وفق ما نصّت عليه المادة ١ من القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ١٢/١/٢٠٠٤.

ويقتضي خلال تنفيذ رخصة البناء، عدم تجاوز الأعمال القانونية، ذلك يعني، الالتزام الدقيق والكامل بمضمون الرخصة الممنوحة، وإلا يتعرّض المخالف ومنفذ التجاوزات القانونية

لقد ترسّخت أنشطة مخالفات البناء في لبنان منذ الاستقلال عام ١٩٤٣ حتى تاريخه، نتيجة تراخي السلطات العامة في قمعها من جهة، ونتيجة صدور قوانين متعاقبة بالخصوص، تعالج المخالفات الحاصلة وتفرض هدمها^(١) وإزالتها...

يهدف هذا البحث إلى معالجة إشكالية ظاهرة مخالفات البناء منها، تشييد بناء دون الحصول مسبقاً على رخصة وفق الأصول القانونية، وتلك التي لا تنفّذ وفق المواصفات المحددة قانوناً أي عدم الإلتزام بشروط ومضمون رخصة البناء، أو تنفيذ أعمال إضافية غير مذكورة في مضمون الرخصة أو غير موافق عليها، مع تحديد آليات قمع هذه المخالفات، حيث إن عدم إحترام مضمون رخص وقانون البناء، يؤدي إلى المساس بحقوق الغير وحقوق الدولة في الوقت نفسه.

من خلال ما سبق ذكره، خلص هذا البحث الى طرح الإشكالية التالية: ما هي الوسائل القانونية التي كرّسها المشرّع للحد من تفشي ظاهرة مخالفات رخص البناء في لبنان؟ ويتفرّع عن هذه الإشكالية التساؤلات الفرعية الآتية:

- هل تتعارض إلزامية الحصول على رخصة البناء مع حرية تصرف المالك بملكه؟
- ما هي الأسباب والدوافع لمخالفة مضمون رخصة البناء أو إنجاز بناء دون الحصول على رخصة قانونية؟
- ما مصير البناء الذي يحتوي على مخالفات، ومن المسؤول عنها؟

(١) وفق الاجتهاد، إن قانونية هدم المخالفات المرتكبة خلال التنفيذ تتوقّف على إتمام الإجراءات المحددة في المادة رقم ٢٢ من قانون البناء، وهي تتعلّق بتبليغ صاحب العلاقة المخالفات الحاصلة في مشروعه وإنذاره بإزالتها ضمن مهلة محددة تحت طائلة لجوء البلدية الى الوسائل القانونية اللازمة لإجراء المقتضى.

(٢) مجلس شوري الدولة، قرار رقم ٢٠، تاريخ ١٤-١٠-١٩٩٧، نصر ورفاقه / بلدية غزير، مجلة القضاء الإداري في لبنان، العدد ١٣، ١٩٩٧، ص ٣٦.

عاتق ومسؤولية المالك ومنفذ مخالفة رخصة البناء (الفرع الأول)، والمهندس حال وجود مخالفة لرخصة البناء (الفرع الثاني)، أي أن الإدارة معفية من أية مسؤولية يمكن أن تترتب عليها من جراء التحقيق أو المراقبة التي تقوم بها أثناء تنفيذ أعمال البناء.

الفرع الأول: مسؤوليات مالك العقار ومنفذ مخالفة رخصة البناء

يتطلب الأمر، من مالك العقار ومن منفذ رخصة البناء (المقاول)، الالتزام بالمرحلة التالية، تحت طائلة المساءلة عند مخالفة أي من النقاط التالية:

أولاً: عدم المباشرة بتنفيذ مضمون الرخصة قبل الإستحصال على أمر المباشرة بالتنفيذ، موقِعاً من المهندس المسؤول عن المشروع، ومصادقاً عليه أصولاً لدى نقابة المهندسين.

ثانياً: يتوجب على صاحب العقار ومقاوليه عدم صب أي بلاطة أو سقف لأي طابق إلا بعد الحصول على إذن صب مسبق موقِع من المهندس المسؤول، يكون عندها قام بالكشف على الأعمال، ونوع وكمية الحديد، والمواد المستعملة الذي حددها مسبقاً في الخرائط الموقعة منه، وعلى مسؤوليته.

ثالثاً: يتوجب على مالك العقار إنهاء الأعمال التكميلية للواجهات ضمن مهلة سنة واحدة من تاريخ إنتهاء مهلة رخصة البناء، وإلا تفرض غرامات عن الاعمال غير المنفذة، وتسجل على الصحيفة العينية كدين ممتاز.

فحقوق الغير تطال عملياً، عمل مالك العقار وعمل منفذ رخصة البناء، فعند وجود مخالفات بتنفيذ مضمون رخصة البناء وعدم احترام والتقيد بأحكام قانون وأنظمة البناء والتنظيم المدني، لا نكون أمام مسؤول واحد، بل إن هذه المسؤولية يتحملها كل من صاحب العقار

لعقوبات زاجرة (وقف تنفيذ الرخصة)، أو لعقوبات صارمة (هدم كافة الاعمال المخالفة للأصول المحددة قانوناً).

إن لبنان، يعاني من فوضى في قطاع البناء، نتيجة تجاهل أدنى معايير التنظيم المدني، ناهيك من التجاوزات والمخالفات أثناء تنفيذ رخص البناء والترميم والسكن، وعدم احترام المعايير القانونية في مجال البناء من قبل المهندسين ومتعهدي ورش البناء والمالكين وسائر الأشخاص المنتفعين من هذا القطاع.

وبما أن الرخصة تعطى لمالك العقار أو لمن يحل محله قانوناً، مع حفظ حقوق الغير، ويكون المالك أو من يحل محله والمهندسون والمقاولون والذين يشرفون على الأعمال مسؤولون كل فيما يختص به، وعليهم اتخاذ الترتيبات اللازمة، قبل المباشرة بالعمل، وفي أثناءه، لتأمين سلامة الإنشاءات العامة والخاصة وسلامة الأشخاص.

لذا، عند تجاوز الأعمال المحددة قانوناً، في خلال تنفيذ رخصة البناء، ذلك سيلحق الضرر بالأهداف التي يصبو إليها قانون البناء. ويبقى المتضرر بإمكانه ملاحقة المالك والمسؤول عن الضرر فضلاً عن الجهة المؤمنة، له تقديم مراجعة بالمخالفة إما أمام وزارة الأشغال العامة وإما أمام القائمقام أو أمام البلدية.

وإن المخالف سواء كان صاحب العقار، أو المهندس المسؤول، أو المقاول، أو غيرهم... تبقى عليه مسؤولية كرسها قانون البناء وقوانين أخرى، يحاسب بصددها مسلياً وقضائياً..

إن التدقيق والتحقيق الذي تقوم به الإدارة على طلب الرخصة وعلى تصاميم البناء، وكذلك الرقابة التي تقوم بها أثناء تنفيذ الرخصة، لا يلزم هذه الأخيرة بشيء عند وجود المسؤولية، الأمر الذي يثير الاستغراب، إذ نستنتج، أن دور الإدارة يقتصر على منح الرخصة، أما المخالفات التي قد تحصل في أثناء التنفيذ، فهي تقع على

جمال الطبيعة، والبيئة، والصحة، والسلامة. وبما إن المسؤولية، لا تقتصر على صاحب العقار، المرخص له، بل على المهندس المسؤول، والمقاول المنفّذ، وهذا ما يؤكد مدى وجوب التقيد بالأصول والقوانين والأنظمة، وبمضمون رخصة البناء، وفي أصول تنفيذها، بحيث لا يمكن للمقاول التنصل من المسؤولية.

عليه، يمكن طرح الاسئلة التالية: ما هي مسؤولية المقاول (المنفذ لأعمال البناء)؟، هل من ضوابط على المقاول التقيد فيها؟ هل من عقوبات عند ارتكاب مخالفة خلال تنفيذ أعمال البناء؟

المقاول هو كل من تعهد بإنجاز عمل أو عدة أعمال تتعلق بالبناء أو بالورشة، ولا يخضع خلال تنفيذ العقد لإرادة صاحب العمل وإشرافه ورقابته، بل يعمل باستقلال تام طبقاً لشروط العقد المبرم بينهما، خلافاً لوضع الاجير الذي يخضع باستمرار لأوامر وتعليمات وتوجيهات صاحب عمله^(٥).

بما أنّ المقاول هو بمثابة مشرف على جميع الاعمال والجوانب المتعلقة بالمشروع، وله دور مهم، في برمجة وإدارة ومراقبة وتنفيذ أعمال البناء^(٦)، لضمان السيطرة على أي مخاطر، ولتنفيذ العمل في المهلة المحددة.

ويمارس المقاول عملاً ذا طابع إداري تنفيذي، حيث يقوم بمقتضاه بتنفيذ الخرائط الهندسية الموضوعية من قبل المهندس المسؤول

المرخص له^(٣)، المهندس المسؤول، المقاول، فلا يمكن لأي طرف منهم التنصل من مسؤوليته ومن تبعات إرتكاب المخالفة ونتائجها. الكل مسؤول وفق صلاحياته ومسؤولياته وسلطته عن التجاوزات المقترفة وعن عدم التقيد بالأصول والقوانين المرعية الإجراء، وهذه المسؤولية تتعلق بالنظام العام، ولا يمكن لأي طرف أن يتلطف في عباءة مالك العقار للتهرب من العقاب.

وأن المادة ١٣٣ من قانون الموجبات والعقود، تعتبر أن مالك البناء، مسؤول عن الضرر الذي ينشأ عن هبوطه أو تهدم جانب منه، حيث يكون سبب ذلك نقصاً في صيانة البناء أو عيباً في بنيانه^(٤)...

لذا، إن أي عيب أو نقص في مواد البناء (الباطون والحديد...) أو أي خلل أو نقص بالتنفيذ، بكافة هذه المخالفات يتحمل مالك العقار المسؤولية الذي له الحق بالرجوع على المنفذ والمشرف على هذه الاعمال. بالتالي إن مسؤولية المالك، تتحقق عند توفر شروط المادة ١٣٣ من قانون الموجبات والعقود، كما في القانون الفرنسي، سواء كان البناء منفذ بالكامل أو قيد التنفيذ.

عليه، إن مخالفات البناء تترجم مدى استهتار المواطن (صاحب العلاقة) بالالتزام بالقوانين والأنظمة النافذة في هذا المجال، وما لهذه المخالفات من أثر ونتائج على صعيد

(٣) من حيث المبدأ، إن المالك مسؤول عن ضرر الأعمال غير المباحة، وفق مضمون المادة ١٢٧ من قانون الموجبات والعقود، إذا كان له حق الإدارة والإشراف على العمل، وإلا إنتقلت المسؤولية الى المهندس والمقاول. كما أن مالكي العقار بالشيوع يعتبرون مسؤولين تجاه المتضرر بالتكافل والتضامن فيما بينهم، فيكون مالك بعض الأسهم مسؤولاً بكامل الاضرار اللاحقة بالمتضرر.

(٤) جان بصبيص، مجموعة إجتهدات الدعاوى المالية، الطبعة ١، مؤسسة عز الدين للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، ١٩٩٣، ص ٣٢.

(٥) علي غصن، ٣٠٠ سؤال وجواب في الموجبات والعقود، الطبعة الأولى، دون دار نشر، بيروت، لبنان، ٢٠٢٠، ص ٥٤٢.

(٦) Philippe Malinvaux et Philippe Jestaz, Droit de la promotion immobilière, 5e édition, Dalloz édition, Paris, 1991, P66.

الأعمال بصورة شخصية، ووفق المواصفات والشروط المتفق عليها، والمحددة في العقد، كما يلتزم أيضاً، بإنجاز الأعمال وتسليمها ضمن المهلة المتفق عليها في العقد، وإن أي إخلال بهذه الالتزامات، من شأنه أن يرتب مسؤولية على عاتقه، ويلجأ صاحب المشروع، إما إلى إلغاء العقد وفسخه مع المطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به، من جراء الإخلال بالالتزامات، وإما إلى التنفيذ العيني.

الفرع الثاني: مسؤوليات المهندس حال وجود مخالفة لرخصة البناء

لقد حصر قانون البناء وقانون التنظيم المدني المسؤولية بالمهندس الموقّع على طلب رخصة البناء دون سواه، تبدأ مسؤولية المهندس^(٩) منذ تقديم طلب الرخصة، فالقانون حمّله المسؤولية الكاملة لرخصة البناء، ولمراقبة أعمال البناء حتى إنتهائه والحصول على رخصة الإسكان.

عن المشروع، وعليه تنفيذ أعمال البناء وفق الأصول الهندسية المتعارف عليها، لناحية تنفيذ أعمال الحديد، الأعمدة، والباطون... وتحويل الخرائط الهندسية من الشق النظري إلى الشق الواقعي^(٧)، وهذا المقاول (منفذ رخصة البناء)، مسؤول^(٨) عن كل المخالفات التي قد يرتكبها في أثناء عملية التنفيذ لمضمون رخصة البناء أمام الجهات المسؤولة، وبحال إرتكاب أي مخالفة من قبله، تكون النتيجة، مصادرة موجوداته ويمنع من التزام أي صفقة تجريها الإدارات والمؤسسات العامة والبلديات.

وإذا تعدّد المقاولون، يلتزم كل منهم في حدود الأعمال التي قاموا بها، كما أن تنازل المقاول عن عقد المقاولة إلى غيره، لا يستبعد حق رب العمل في الرجوع إليه، كما لو كان هو الذي قام بالعمل، ما دام لم يقبل هذا التنازل، ولم يقصد إبراء المقاول الأصلي من التزاماته. إن المقاول، عليه أن يلتزم بإنجاز كل

(٧) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء ٧، المجلد ١، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ١٩٦٤، ص ٣٠٧.

(٨) وفقاً لأحكام المادة ٦٦٨ موجبات وعقود، "إن المهندس، أو مهندس البناء، أو المقاول، الذين يستخدمهم صاحب الامر مباشرة، يكونون مسؤولين في مدة السنوات الخمس، التي تلي إتمام البناء أو المنشأ الآخر الذي أداروا أعماله أو قاموا بها".

(٩) نصّت المادة رقم ٢٢ من قانون البناء رقم ٦٤٦ تاريخ ١١-١٢-٢٠٠٤ على ما يلي: "إذا حصلت مخالفات في البناء تستوجب الإزالة خلال الفترة الواقعة بين تاريخ الترخيص وتاريخ الحصول على رخصة الاشغال (السكن)، يقوم المهندس المسؤول بسحب تعهده فور حصول المخالفة وإبلاغ ذلك الى مالكي العقار أو من ينوب عنهم قانونياً ونقابة المهندسين، على ان ينذر المالك بهدم المخالفة في حال التمتع. وعلى نقيب المهندسين إبلاغ الامر الى الادارة الفنية المختصة والبلديات المعنية بموجب كتب مضمونة مع إشعار بالوصول:

١ - إذا لم يرقم المهندس المسؤول موقع الترخيص بسحب تعهده وإبلاغ نقابة المهندسين المعنية، على مديرية التنظيم المدني أو محافظ المنطقة أو رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية، الإبلاغ عن المخالفة الاولى وذلك بمهلة شهر واحد من تاريخ المخالفة، الى نقيب المهندسين المعني الذي يعود له كحد أدنى توجيه تنبيه الى المهندس وأو اتخاذ الاجراءات والعقوبات المسلكية وفق نصوص قانون مزاوله المهنة رقم ٩٧/٦٣٦.

٢ - وفي حال التكرار وبعد تبلغ النقيب حسب ما ورد في الفقرة السابقة (١)، يعود للنقيب امر توقيف جميع المعاملات الفنية العائدة للمهندس في النقابة لمدة تتراوح بين ثلاثة أشهر وستة أشهر حسب اهمية المخالفة وأو اتخاذ الاجراءات والعقوبات المسلكية وفق نصوص قانون مزاوله المهنة رقم ٩٧/٦٣٦ وذلك خلال شهر من تاريخ تبلغ النقيب بتكرار المخالفة.

٣ - وفي حال التكرار للمرة الثالثة يقصى المهندس، بقرار من وزير الاشغال العامة والنقل بناء لطلب المدير العام للتنظيم المدني أو محافظ المنطقة أو رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية عن جميع الصفقات التي تجريها الادارات والمؤسسات العامة والبلديات، بالإضافة الى الاجراءات الادارية...

يتوجب على المهندسين والمقاولين، إعلام صاحب العلاقة، بكل الأمور المستجدة في أثناء تنفيذ الأشغال، وإطلاعه على مجريات الأمور، وتزويده بالمعلومات اللازمة. إن المهندس المكلف من قبل صاحب العلاقة لوضع الخرائط وتنفيذها، أي أن مسؤوليته تمتد لمرحلة التنفيذ، وأثناء تنفيذ هذه الخرائط لجهة الأساسات (التي هي كناية عن مراقبة حجم الباطون، ووضع الركائز وسماكة أرض الباطون)، ما يعني أنه لا بد من توفر السلطة الفعلية في المراقبة والإدارة التي تجعلهما مسؤولين عملاً بمضمون المادة ١٢٧ من قانون الموجبات والعقود^(١١). كما يعطي المهندس إذن خطي مسبق (تعهد) عند صب أي سقف باطون يفيد بموجبه أن الأشغال الإنشائية قيد الإنجاز تسمح لإنجاز عملية صب الباطون من حيث الأساسات والأسقف، وصحة تنفيذ الحديد، كما هي محددة من قبله في الخرائط. وأن كل الأعمال بالخصوص تمت تحت إشرافه (أي الإشراف على مراحل التنفيذ كلها يتم بنفسه أو بواسطة أحد مساعديه).

هنا المهندس لا يعطي هذا الإذن، إلا بعد قيامه بالكشف على الأشغال، وخاصة على الحديد وصحة المصانعة، ومراقبة مدى مطابقتها ما يريد صبه، وفق الخرائط المصادق عليها ومدى مطابقتها على القوانين والأنظمة المرعية الإجراء. بحال جرى صب الباطون قبل موافقة المهندس الخطية أو بدون علمه، فيكون المالك مسؤولاً وحده عن كل ما ينتج من مخالفات لقانون البناء. ويمكن للمهندس حينها التنصل

وإن توقيع المهندس على الخرائط وملف الرخصة... يعتبر من المعاملات الجوهرية، حيث إن طلب الرخصة المسبق وخرائط البناء يجب أن تكون موقعة من المهندس المسؤول وفقاً لأنظمة مزاولة المهنة في نقابتي المهندسين، ومسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت أو طرابلس بحسب تسجيل المهندس المسؤول وفقاً لقانون تنظيم مهنة الهندسة.

إن توقيع^(١٠) المهندس على طلب الرخصة هي من المعاملات الجوهرية التي فرضها القانون، ويؤدي حتماً عدم التزامه إلى إبطالها، أي أن الرخصة معلقة على شرط تعهد من المهندس يتحمل مسؤوليته ويكون مسجلاً وفقاً للأصول لدى نقابة المهندسين، كل ذلك تلافياً لصدور رخصة بناء يتنصل من الالتزام بها. وعليه، تبطل الرخصة الصادرة دون توقيع المهندس عليها.

من حيث المبدأ، إن المهندس مشرف ومسؤول من تاريخ تعاقدته حتى تاريخ انسحابه، وتنحصر مهمته بإعداد جميع الدراسات الأولية العائدة للمشروع، تجهيز كامل ملف رخصة البناء، وضع ملف خرائط التنفيذ، حيث إن تقديم خرائط التنفيذ واجب حتمي على المهندس لا اختياري. وهذا الواجب لا يؤثر على علاقته بالمالك فحسب، بل على الأطراف المعنية كافة والمتضررة من المشروع. ويعتبر مسؤولاً فنياً وتقنياً عن الأخطاء الناجمة عن الدراسة وله تقديم النصائح والإرشادات والتوجيهات لحسن سير التنفيذ.

(١٠) وقد نصت المادة ١ من قانون البناء اللبناني رقم ٦٤٦/٢٠٠٤: "إن طلب الرخصة المسبقة وخرائط البناء يجب أن تكون موقعة من المهندس المسؤول وفقاً لأنظمة مزاولة المهنة في نقابتي المهندسين..."

(١١) نصت المادة ١٢٧ من قانون الموجبات والعقود على ما يلي: "إن السيد والولي مسؤولان عن ضرر الاعمال غير المباحة التي يأتيها الخادم أو المولى في أثناء العمل، أو بسبب العمل الذي إستخدامهما فيه وإن كانا غير حريين في اختيارهما، بشرط أن يكون لهما سلطة فعلية عليهما في المراقبة والإدارة. وتلك التبعة تلحق الاشخاص المعنويين كما تلحق الاشخاص الحقيقيين".

والمقاول والجهاز التنفيذي، إذا لزم الأمر، وإلا اعتبر أيضاً مُقَصَّراً بالمراقبة سواء بحال علمه بالمخالفات والتكتم عنها، أم بحال عدم التزام الفرقاء كافة بأوامر وتعليمات المهندس، وعلى الأخير الانسحاب فوراً وإبلاغ الجهات المعنية بكافة المخالفات الحاصلة بالمشروع تحت طائلة ملاحقته بحال عدم إجراء تقرير مفصل للجهات المعنية بالمخالفات الحاصلة بالمشروع.

بالتالي، إن إخلال المهندس بمهامه بإشراف دقيق ومضاعف وبرقابة فعّالة ومستمرة تحقيقاً لواجباته المهنية، يعرّضه للمساءلة عن إهماله ليس جزائياً ومدنياً فقط، بل لمساءلة وعقوبة مسلكية من قبل إحدى نقابتي المهندسين التي ينتمي إليها، فمسؤولية المهندس ذات أهمية بالغة، وتتعلق بالنظام العام، نظراً إلى خطورتها، ولما يمكن أن يخلف التقاعس فيها من نتائج كارثية، لا على صاحب المشروع وحده، بل على المجتمع.

نصّت المادة ٢٢ من قانون البناء، على العقوبات التي تُفرض على المهندس المسؤول عن المخالفات، فهذه المادة توضح الدور الذي يجب أن يلعبه المهندس المسؤول والمعنيين بالأمر، والعقوبة التي تلحق بهم عند ارتكاب مخالفة والإجراءات الواجبة، من الهدم، أو تسديد الرسوم والغرامات المتوجّبة لقاء تسوية المخالفة.

كما توضح الإجراءات التفصيلية، الواجبة الاتباع من قبل المهندس المسؤول، على أن يقوم بزيارات متعددة للمشروع والإشراف الدقيق على الأعمال تحقيقاً لواجباته.

فالمهندس الذي يوقع على التعهد الذي على أساسه يمنح الترخيص، عليه، بالسرعة القصوى

من أي مسؤولية. وهذا الإذن الخطي ينظم وفق نموذج معيّن على نسختين يسلم الأولى منها للمالك ويحتفظ بالثانية.

على المهندس الذي يلاحظ مخالفة للبناء تستوجب الهدم، أن يرفض إعطاء إذن صبّ الباطون، ويبلغ رفضه إلى المالك والنقابة، عندها يتّصل من كل مسؤولية.

وعلى المهندس رفض كل طلبات مالك الرخصة، إن كانت مصنّفة من فئة التجاوزات المضرة بالمصلحة العامة أو تكون مخالفة للقوانين والأنظمة ولمضمون رخصة البناء.

إذ "يقتضي التمييز مصلحة المالك الذي ينصاع المهندسون والمقاولون لأوامره أو يغضون الطرف عن تجاوزه، من مصلحة الأشخاص الثالثين الجديرين بالحماية، والذين هم أولى بها، ممّا يرتب مسؤولية المهندسين والمقاولين عن الإهمال والانصياع. وعلى المهندس رفض طلب المالك، وعليه مواجهة تجاوزه إذا لم تكن هنالك من أوامر، إذا كانت مضرة بمتانة البناء".^(١٢)

يتوجب على المهندسين والمقاولين عدم الانصياع لأوامر صاحب العلاقة، فإذا كان عليهم تنفيذ رغبات المالك المعطاة لهم، فهذا لا يعني الرضوخ لإرادة ومشية صاحب العلاقة، ولا يجوز السكوت عن تجاوزه، لأن مصلحة الأشخاص الثالثين ومصلحة المجتمع هي أولى بالحماية من مصلحة صاحب العمل، ويتوجب عليهم رفض طلبات صاحب العلاقة، إذا كانت مضرة بمتانة البناء^(١٣).

وأبعد من ذلك، فخلال مراحل تنفيذ رخصة البناء وصولاً لمرحلة رخصة المطابقة، على المهندس أن يراقب ويتحقق من أعمال المالك

(١٢) نزيه نعيم شلالا، دعوى رخص البناء، مرجع سابق، ص ٨٥-٨٦.

(١٣) نعيم مغيب، عقود البناء والاشغال الخاصة والعامة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠٠١، ص ٤٣.

توجيه إنذار للجهة المعنية لإعلامها بوقف تنفيذ مفعول الرخصة لحين تسوية الوضع خارج نطاق النزاعات القضائية.

إن ارتكاب مخالفة بناء، يلحق الضرر بالأهداف التي يرمي إليها قانون البناء، وهي القيام بتشديد بناء أو قسم من بناء دون التقيد بأحكام قانون وأنظمة البناء والتنظيم المدني، وهناك أنواع عديدة من المخالفات، نذكر منها: بناء على ملك الغير دون موافقته، وأيضاً في الأملاك العمومية، ضمن المناطق المحرّم البناء فيها كالأثار، على الأملاك الخصوصية للدولة أو للبلديات، بدون ترخيص، خلافاً لأحكام القانون وأنظمة البناء... إلخ.

علماً أن صلاحية مجلس شورى الدولة النظر في مخالفة رخصة البناء للقوانين المرعية الإجراء فقط، أما بحال حصول مخالفة البناء لمضمون الرخصة، تكون الصلاحية للقضاء العدلي^(١٤)، علماً أن قاضي العجلة العدلي غير صالح للنظر في النزاعات المتعلقة برخص البناء^(١٥)، لأنه لا ينظر بأساس النزاع.

وبما إن القانون حدّد المالك مسؤولاً عن الضرر الذي ينشأ عن تهدم جزء من المبنى أو عيب في البناء أو غير ذلك... (المادة ١٣٣ من قانون الموجبات والعقود)، أي أن القانون جعل مالك العقار مديناً بموجب صيانة وإصلاح أعمال البناء وفق الأصول القانونية. وبحال وجب على المالك هدم المخالفة، وتخلّف عن تنفيذ موجب الهدم الذي هو مدين به، تحل البلدية مباشرة محله لتنفيذ هذا الموجب، بعد توجيه إنذار إليه وعلى نفقته. وبحال تقاعست البلدية بدورها عن

سحبه، وإبلاغ الجهات المعنية بالمخالفة، وإلا يترتب عليه مسؤولية مسلكية وقضائية.

بحال أهمل المهندس هذا الواجب، ولم يبلغ الجهات المعنية، يتم فرض عقوبات مسلكية بحقه. ولكن في المرة الثالثة لتكرار الغلط من قبل المهندس، تُفرض عليه تدابير أكثر قساوة، ويُحال المهندس الى المجلس التأديبي في نقابة المهندسين التابع لها، ويُمكن شطب قيده من النقابة مع منعه من الدخول بأي صفة تجريبها الإدارات والمؤسسات العامة والبلديات^(١٤).

إذا كان الإشراف المطلوب من المهندس، لا يتطلب ملازمة الورشة إسوة بالمهندس الذي أنيطت به مراقبة فعلية مستمرة على التنفيذ عن كثب وبدون تقطع، فهو لا يعني بالمقابل غياباً متمادياً عنها، وإجراء زيارات غير كافية، إذ أن مراقبة أدق من قبله قد تمنع حصول مخالفة، وبالتالي إمكان حصول الكارثة.

أخيراً، يتّضح أن مسؤولية المهندس، هي كاملة تجاه قانون البناء وأنظمة التنظيم المدني والمحافضة على البيئة. إن المشرع حصر هذه المسؤولية، عن قصد وعن قناعة، بيد أمينة، واعية، تقدر أهمية التقيد بقانون البناء وأنظمة التنظيم المدني.

المطلب الثاني: آثار التنفيذ المخالف لمضمون رخصة البناء

من المعروف أنه، يجب أن تنفذ الرخصة، وفق أعراف وتقاليد مهنة الهندسة، ووفقاً للمبادئ القانونية العامة. وعند ارتكاب مخالفات وعدم التقيد بمضمون الرخصة الممنوحة، يتم

(١٤) خليل الدحاح، التنظيم المدني وقانون البناء، مرجع سابق، ص ٨٠-٨١.

(١٥) مجلس شورى الدولة، قرار رقم ٤٣٢، تاريخ ٢٧-٣-٢٠٠٢، جمعية مالكي العقار رقم ٣٤٦٧/بلدية بعبداء وبلدية الحازمية، مجلة القضاء الإداري في لبنان، العدد ١٧، المجلد ٢، ٢٠٠٥، ص ٦٤٧.

(١٦) مجلس شورى الدولة، قرار رقم ٣٠٦، تاريخ ١٦-١-٢٠٠٨، عباس عمار/ بلدية بعبداء، مجلة القضاء الإداري في لبنان، العدد ٢٤، ٢٠١٦، ص ٤٢٨.

المحافظة على النظام العام، فتراعي مصلحة المالك شرط أن لا تلحق الضرر بالمصلحة العامة. ويأتي قرارها النهائي للصالح العام وإن كان يتعارض مع المصلحة الآنية لمالك العقار.

وعند عدم إلتزام صاحب العقار بمضمون قرار الإدارة وعدم إحترامه للشروط الفنية والقانونية لمضمون رخصة البناء، فذلك سيؤدي حتماً الى وقف تنفيذ مفعول رخصة البناء (الفرع الأول)، وأحياناً تستدعي إقرار الغرامات المالية لتسوية مخالفات البناء (الفرع الثاني)، ضمن المهلة القانونية تحت طائلة هدم المخالفة. الفرع الأول: وقف تنفيذ مفعول رخصة البناء

لا ينشأ الحق المكتسب في موضوع رخص البناء من إنصرام مهلة الطعن، ولا يتولد بمجرد منح الرخصة، بل ينشأ عن تنفيذ الرخصة، وهنا تكمن أهمية رخصة البناء، وتختلف عن سائر القرارات الفردية لانحائية تاريخ نشوء الحق المكتسب، إذ لا تأثير للمهلة القانونية لنشأة الحق المكتسب في مجال رخص البناء.

من حيث المبدأ، إن كل رخصة بناء غير مشروعة يؤدي حتماً الى وقف تنفيذها، وذلك يحول الى منع حامل الرخصة من متابعة أعماله التي بدأ فيها. وهذا المنع يمكن أن يشمل كافة البناء أو يختص بالقسم المخالف فقط. وهذا القرار يتخذ إما من قبل رئيس البلدية وفق الطرق الإدارية (المادة ٩٢ من قانون البلديات)، وإما بالطرق والأساليب القضائية عبر مجلس شورى الدولة، واستطراداً إن مجلس شورى الدولة لا ينظر بطلب وقف تنفيذ الاعمال المادية كطلب مستقل عن طلب وقف تنفيذ الترخيص بالبناء^(١٧).

تنفيذ الموجب التبقي، لا الأصلي، جاز للمتضرر وبعد إنذار موجه الى البلدية المعنية، أن يتولى الهدم بنفسه على نفقة ومسؤولية مالك البناء.

إن المشرع أعطى المخالف مهلة قانونية، إما لإزالة المخالفة، وإما الإبقاء عليها، مقابل دفع الرسوم والغرامات المتوجبة، والتي تحددها لهم الإدارة وفق أسس ومعايير، حددها المشرع لذلك بفترة سماح، لإجراء تسوية لهذه المخالفة.

علماً أنه بحال إنقضاء هذه المهلة دون أن يتقدم المخالف بالتصريح المطلوب، أو إذا لم ينجز إتمام طلب إجراء التسوية ضمن المهلة المحددة له وفقاً للأصول، أو إذا اختار الهدم دون أن يتفذه، يصبح ملزماً بأداء الرسوم والغرامات المستوجبة حتى دون تسوية مخالفته.

هذا هو المبدأ، إلا أن المشرع، أوجد بعض الاستثناءات لهذا المبدأ، وذلك عبر إعطاء مرتكب المخالفة فرصة أخرى للتفلسف من الرسوم والغرامات التي يمكن أن تترتب عليه فيما لو إختار تسوية هذه المخالفة والإبقاء عليها.

فأتى بنص المادة ١ من القانون رقم ٤٦١/٢٠٠٢، وبما تضمنه من إعفاء من هذا الجزاء، وذلك عن طريق منح مرتكبي المخالفات مهلة سنة واحدة إضافية من تاريخ صدور القانون رقم ٤٦١/٢٠٠٢ لهدم المخالفات ودون أن تترتب عليهم أية رسوم أو غرامات على فترة التأخير.

بما أن هناك إختلاف شاسع بين أطماع مالك الأرض الذي يرى الأفضلية المطلقة لمصلحته الآنية ورغبته في كثافة البناء القصوى عبر المخالفة في التصميم والانشاء والتنفيذ، دون مراعاة القيود المحددة في قانون البناء. وبين المصلحة العامة التي تهدف الى

(١٧) مجلس شورى الدولة، قرار رقم ٤٧٨، تاريخ ٢٩-٣-١٩٩٥، قيصر بطرس بعينو/ كفرديان، مجلة القضاء الإداري في لبنان، العدد ٩، ١٩٩٦، ص ٤٣٠.

الرخصة لمضمون الرخصة الممنوحة له، بينما قرار السحب يتخذ فقط عندما تكون المخالفة بجوهر الرخصة وليس في تطبيقها.

كما أن سحب الرخصة يؤدي حتماً الى وقف التنفيذ، بينما التوقيف لا يؤدي حتماً الى السحب.

إن قرار وقف التنفيذ لا بد أن يكون معللاً تعليلاً كافياً وصحيحاً حجياً وواضحاً وصادراً عن رئيس البلدية بحالات قانونية معينة، في إطار التدابير المتخذة لتنفيذ المصلحة العامة^(٢٠)، نذكر منها على سبيل المثال، لا الحصر، اكتشاف مخالفة من قبل الإدارة نفسها، أو نتيجة شكوى من المتضرر، فتحقق الإدارة بهذه الشكوى لتتمكن من إصدار قرار بوقف تنفيذ مفعول الرخصة إما كلياً أو جزئياً.

يصدر قرار وقف البناء عادة بإنذار، وهو بمثابة قرار متى كان الباني يملك رخصة ويبني بموجبها، وبحال ليس لديه رخصة بناء، فلا مجال لإصدار قرار بوقف التنفيذ، بل إن مجرد العمل بدون رخصة يخول رجال الضابطة العدلية إيقاف الباني عن العمل بدون قرار سابق لأن العمل يعتبر عندئذ مخالفة حتمية تفتح مجال قمعها في الحال بعد تنظيم ضبط بها^(٢١).

ولا بد من تمييز طلب وقف تنفيذ رخصة البناء من توقيف أعمال البناء (الأعمال المادية)، لأن الأول يستهدف عملاً إدارياً معيناً، فيما يتصدى الثاني لوقائع مادية محددة لم تتأت

من المهم، في مجال البناء، أن يتم وقف تنفيذ رخصة البناء غير المشروعة، لأن تنفيذ الرخصة يقف عائقاً بوجه قرار إبطال الرخصة، في حال كانت الرخصة غير مشروعة. كما أن وقف تنفيذ الرخصة غير المشروعة يفسح المجال أمام الإدارة لسحبها، فعامل الوقت يؤدي دوراً أساسياً ومهماً في قضايا البناء.

لذا، من النادر جداً، أن تقدم مراجعة لإبطال رخصة البناء دون أن تكون مرفقة بطلب وقف تنفيذ.

علماً إن المرجع المختص بإصدار رخصة البناء هو نفسه الصالح لإصدار أمر بإيقاف العمل برخصة البناء^(١٨) (أي رئيس البلدية) ولتدوين إشارة في الصحيفة العينية، عملاً بمبدأ موازاة الشكل أو موازاة الصيغ (Parallélisme des formes)، وهو نفسه المرجع الذي يصدر كتاب بالسماح بمتابعة العمل في رخصة البناء^(١٩)، أي لرئيس البلدية حصراً أن يأمر بتوقيف أعمال البناء لمدة ١٥ يوماً ليتسنى للمتضرر مراجعة القضاء، وبهذه الحالة، لا يحق للقائمقام الحلول محل رئيس البلدية، وإيقاف أعمال البناء إلا عندما يمتنع رئيس البلدية عن القيام بذلك، رغم توجيه كتاب خطي له بهذا الصدد، ضمن مهلة محددة. (المادة ١٣٥ المرسوم الاشتراعي رقم ١١٨ تاريخ ٣٠-٦-١٩٧٧ وتعديلاته / قانون البلديات).

كما يختلف قرار وقف تنفيذ الرخصة عن قرار سحبها، بأنه يتخذ عند مخالفة صاحب

(١٨) مجلس شورى الدولة، قرار رقم ١١١، تاريخ ١٨-١١-١٩٩٨، جورج حاتم وناصر جبر / بلدية العقبية والصفرا والدولة، مجلة القضاء الإداري في لبنان، العدد ١٤، ٢٠٠٣، ص ١٢٢-١٢٣.

(١٩) مجلس شورى الدولة، قرار رقم ٩٩٦، تاريخ ١٠-٧-١٩٩٦، شربل عساف ورفاقه / الدولة وبلدية جونيه وتوفيق جرجي الشايب، مجلة القضاء الإداري في لبنان، العدد ١٠، ١٩٩٧، ص ٨٠٢-٨٠٥.

(٢٠) مجلس شورى الدولة، قرار رقم ١٧٠، تاريخ ٨-١٢-٢٠٠٣، عشقوتي / بلدية سهيلة، مجلة القضاء الإداري في لبنان، العدد ٢٠، المجلد ١، ٢٠٠٨، ص ٣٢٥.

(٢١) إميل الحايك، الترخيص بالبناء في ظل التشريع والاجتهاد، مرجع سابق، ص ١٨٧.

عن أداء أم سلوك أي مرجع إداري^(٢٢). كما يجوز للإدارة، سحب رخصة البناء أو إلغاؤها، وفق المبادئ العامة، في أي وقت في الحالات والشروط الآتية:

إذا كان المرخص له سيء النية، أي إذا كان أوقع أو ساهم في إيقاع الإدارة بأية وسيلة كانت، من تزوير ثابت وقائم أو بحيلة في خطأ مخالفة القانون، فيتم سحب الرخصة أو إلغاؤها^(٢٣).

كما يكون قرار رئيس البلدية بسحب رخصة البناء جزئياً واقعاً في محله القانوني، وتكون الحقوق المكتسبة قد اقتصرت على الجزء أو الأجزاء من البناء الذي شيد قبل قرار سحب رخصة البناء جزئياً^(٢٤).

وعليه، يتم وقف تنفيذ الرخصة من السلطة المختصة^(٢٥) بكلا الحالتين: إما توقيف تنفيذ الرخصة بناء على مراجعة مقدمة من الغير، وإما توقيف تنفيذ الرخصة دون خطأ من صاحب الرخصة بناء على طلب من الإدارة.

الفرع الثاني: الغرامات المالية المقررة لتسوية مخالفات البناء

"متى كانت قوانين تسوية المخالفات عاملاً تشريعياً قانونياً في الدول الراقية؟ وهل تسوية المخالفة تعيد البهاء لصحة الانسان والطبيعة؟ فلا التراجعات عن الأملاك العامة تطبق... ولا تراجعات الجوار تنفذ أيضاً... وهل إذا فرضت الغرامة أو الرسوم نصح مسيرة " البناء

القانوني " في لبنان؟! "^(٢٦)

من حيث المبدأ، تمنح رخصة البناء مع حفظ حقوق الغير، وعدم إلحاق أي ضرر بالجوار، بحيث تتحقق البلدية من حسن تنفيذها، وأحياناً عند وجود مخالفات لقانون البناء تمنع الإدارة تنفيذ الرخصة. كما أن هذه المخالفات تستدعي بعض الأحيان دفع غرامات لتسويتها أو تستوجب الهدم.

يتوجب التمييز بين المخالفات الحاصلة في الملك الخاص وفي ملك الغير، بالنسبة إلى ملك الغير، فإنها غير قابلة للتسوية، بل يكون مصيرها الهدم والإزالة، أما المخالفات في الملك الخاص، فلها مصير مغاير، باعتبار أن هناك أنواع عديدة من التجاوزات والمخالفات لأعمال البناء.

إن تسوية مخالفات البناء، تختلف ما بين الأبنية المنفذة بدون رخصة مسبقة، ولكنها غير مخالفة لأحكام قانون البناء، ولمراسيمه التطبيقية، ولأنظمتها الخاصة، أي إن المخالفة الوحيدة، في هذه الحالة أن البناء مشيد بدون رخصة مسبقة.

في العام ٢٠١٩، صدر القانون رقم ١٣٩، تاريخ ٩-٧-٢٠١٩ منشور في الجريدة الرسمية بتاريخ ١١-٧-٢٠١٩- العدد ٣٤، ص ٢٢٣٥، يُجيز تسوية مخالفات البناء للأشخاص الذين قاموا بمخالفات في املاكهم الخاصة، ولا يطال هذا القانون الاعتداءات على الاملاك العامة،

(٢٢) مجلس شوري الدولة، قرار رقم ٤٥٤، تاريخ ٢٣-٤-٢٠٠٣، يوسف سلامة و لطف الله سلامة / الدولة وبلدية العبادية ووهيب الشامي، مجلة القضاء الإداري في لبنان، العدد ١٩، المجلد ٢، ٢٠٠٧، ص ٨٢٧-٨٣٩.

(٢٣) Gustave Peiser, droit administratif (actes, organization, contentieux), 19ème édition, Mémentos, 2002, p.198.

(٢٤) مجلس شوري الدولة، قرار رقم ٣٣٦، تاريخ ٣-٣-١٩٩٨، ألفرد فرحات ورفاقه/ الدولة وبلدية بكفيا، مجلة القضاء الإداري في لبنان، العدد ١٣، ١٩٩٩، ص ٣٥٥-٣٥٨.

(٢٥) مجلس شوري الدولة، قرار رقم ١٠٥، تاريخ ١٢-١١-١٩٩٨، سعادة/ الدولة، مجلة القضاء الإداري في لبنان، العدد ١٤، ١٩٩٨، ص ١١٤.

(٢٦) نزيه نعيم شلالا، دعاوى تسوية مخالفات البناء، مرجع سابق، ص ٩.

أن التسوية ستكون باهظة، وبكلام آخر لا يطبق أي حسم تراجمي على المخالفات المرتكبة بين هذين التاريخين.

أما من خالف من بعد العام ٢٠٠٧ الى تاريخ ٣١-١٢-٢٠١١، فيلحق التسوية على مخالفته حسومات، قد تصل الى ٣٠٪، أما المخالفة في البناء الواقعة بين الاعوام ٢٠٠٣ و٢٠٠٦، فتصل نسبة الحسومات الى ٤٠ في المئة. أما المخالفات الواقعة من العام ١٩٧٢ فيلحقها حسم بنسبة ٥٠٪.

...ما يعني أن قيمة المخالفة تتحدد وفق تاريخ تنفيذ المخالفة، المنطقة التي حصلت فيها المخالفة، نوع المخالفة، والتخمين، وإذا أُنجزت التسوية خلال مدة معينة من إصدار القانون سيستفيد المخالف حسم على معاملته... إلخ على أمل، أن نتوصل إلى إلغاء كلمة "تسوية المخالفات" من قاموسنا وعاداتنا وثقافتنا، ووضع حدّ لبدعة تحويل العمل الممنوع قانوناً الى عمل مسموح، لقاء دفع غرامة مالية كتسوية له.

الخاتمة

للأسف باتت مخالفة قوانين وأنظمة البناء هي الأصل وليس الاستثناء، فإعتاد المواطن اللبناني على مخالفة رخصة البناء بانتظار تشريع هذه المخالفة مستقبلاً، ونادراً ما نرى أبنية مشيّدة دون أية مخالفة، ووفق مضمون رخصة البناء وأنظمة قانون التنظيم المدني، سيما وإن قوانين تسوية مخالفات البناء تشجّع على تكرار المخالفات وزيادة مخاطرها. إن المشرّع ما زال يقدم مكافأة للمخالف بتسوية المخالفة لقاء دفع مبلغ من المال بشكل غرامة تكون عادة زهيدة بالمقارنة مع الفائدة التي يكسبها المخالف، فبعد دفع هذه الغرامة يتحوّل هذا البناء إلى عمل قانوني، رغم عدم تقييده بأحكام القانون وأنظمة البناء والتنظيم المدني.

ولا الاعتداءات على أملاك الغير، بل الاستفادة منها. الأبنية العشوائية أو التي ليست لها اساسات، أو ليس لها أي مسوغ قانوني، ولا هندسي، ولا تقني... والتي حصلت في الفترة الممتدة بين ١٣/٩/١٩٧١ ولغاية ٣١/١٢/٢٠١٨.

بكلام آخر يعني شرعنة كل المخالفات التي ارتكبت على مدى ٤٧ عاماً، وبالتالي يمكن القول إن هناك تشجيع مستمر، على مخالفة القوانين عبر طمأننة المخالفين بأن الدولة حاضرة دائماً لتشريع مخالفاتهم لاحقاً، وهذا سبب مباشر ودائم يحفز المواطن على المخالفة، وإنجاز أعمال البناء من دون ترخيص، ومن دون أي مسوغ قانوني، طالما أنه سيستفيد لاحقاً من قانون تسوية ما.

هذا القانون هو السادس من نوعه، وقد سبقته خمسة قوانين مماثلة أجازت تسوية المخالفات (الأعوام ١٩٦٤، ١٩٧٩، ١٩٨٣، ١٩٩٠، ١٩٩٤).

إنّ القانون الحالي غطّى كل أنواع مخالفات البناء ومختلف فئات الأبنية، إذ يشمل كل الأبنية وأجزاء الأبنية المنشأة خلافا لقوانين البناء وأنظمتها، والأبنية وأجزاء الأبنية المنشأة على الأملاك الخصوصية العائدة للدولة والمشاعات العائدة للقرى.

وعليه، يمكن القول، إنّ التسوية تشمل المخالفين من تاريخ ١٣/٩/١٩٧١ الى ٢٠١٨، أي تمتد على ٤٧ سنة، إنّ تسوية المخالفات تشمل الابنية المشيّدة بعد ١٣/٩/١٩٧١.

أما لناحية كلفة التسوية، تختلف باختلاف قيمة التخمين العقاري، فالذي خالف بالبناء منذ ٢٠ سنة، ليس كالذي خالف منذ سنتين، لأنّ قيمة التخمين اختلفت.

كما اعتبر القانون ما يلي: أنّ كل من خالف اعتباراً من العام ٢٠١٢ ولغاية نهاية العام ٢٠١٨ لن تطال مخالفته أي حسومات، ما يعني

البناء بسبب تنافيتها مع القانون وضرورة الذهاب إلى وضع آليات للانتقال من النمط السائد العشوائي في البناء إلى نمط يراعي الشروط البيئية والاجتماعية والاقتصادية.

- كل ذلك، عبر فرض ضوابط، وإجراءات وقائية، ورقابة إدارية فعّالة، على مراحل تنفيذ رخص البناء جميعها، حيث إن للسلامة العامة والخاصة متطلبات فنية وقانونية. فعند تلكؤ المالك عن تأمينها، يبقى من واجب السلطات الرقابية التدخل للمحافظة عليها^(٢٧).

من هنا يبرز السؤال:

- لماذا تجاوز ومخالفة مضمون قانون البناء، والعجز عن الالتزام بتطبيق القوانين والأنظمة؟

- لماذا الدولة حاضرة دائماً لتشريع المخالفات وتشجيع المواطن على مخالفة القوانين لقاء تسديد مبلغ مالي زهيد مقابل المخالفة بدل من إنزال أقصى درجات العقاب بالمخالفين وردعهم عن تكرار أية مخالفة؟

- لماذا الدولة لا تزال عاجزة حتى تاريخه عن مراقبة المخالفات وإزالتها، وملاحقة المخالفين ووضع حد لهذه الظاهرة؟

واستناداً إلى ما سبق عرضه، نتقدم ببعض التوصيات:

- وضع قانون عصري للبناء ليتلاءم مع حاجات كل منطقة ولمتابعة أي مخالف وتشدّد العقوبات الصارمة على المخالفين، أن يقتنع المواطن اللبناني أنه لن يصدر في المستقبل أي قانون جديد يسمح بتسوية المخالفات مجدداً.

- توسيع سلطة وصلاحيّة رئيس البلدية لاتخاذ الإجراءات الإدارية والقضائية اللازمة.

- تفعيل دور البلديات لتقوم بدورها الرقابي للكشف على كل مخالفات البناء مع اتخاذ العقوبات والإجراءات اللازمة، مع تحميل السلطات المحلية والسلطات المسؤولة مسؤولياتها عن أي تقاعس بالخصوص.

- التشدّد من قبل نقابة المهندسين والتنظيم المدني والبلديات والوزارات المعنية ونقابة المهندسين لوضع حد لكل ما يحصل من مخالفات في مجال البناء، واتخاذ كل الإجراءات التي تحول للتخلّص من هذه الظاهرة.

- العمل على التعاون بين نقابة المهندسين والتنظيم المدني والقطاعات المعنية لتطبيق القانون بعيداً عن المصالح الخاصة.

- الحد من إصدار قوانين تسوية مخالفات

(٢٧) خليل الدحاح، التنظيم المدني وقانون البناء، الطبعة الأولى، دون دار نشر، ٢٠١٢، ص ١٢٥.