

للة البيضاء بعد الدالية

بالإضافة إلى أسهم قليلة بأسماء بعض الموظفين والمحامين الذين كانوا يعملون لمصلحة رفيق الحريري قبل اغتياله بغرض تسميتهم أعضاء في مجالس الإدارة للشركات «الصورية».

تملك هذه العقارات الثلاثة تم عبر شركتين: «عقارية البحر المتوسط» و«البحر العقارية». وتشير السجلات التجارية الحديثة لهاتين الشركتين إلى أن تاجر العقارات المعروف وسام عاشور أصبح يملك 99,9% من شركة «البحر العقارية»، فيما باقي الحصص يملكها ورثة الحريري والسنيرة وسواهم من خلال ملكيتهم لشركة إيراد للاستثمار التي يرأس مجلس إدارتها فهد الحريري. أما شركة «عقارية البحر المتوسط»، فقد أصبحت مملوكة من عاشور بنسبة 80% و4% لشركة إيراد للاستثمار.

الشركة الأولى تملك عقارين رقمهما 4027 و64026. الأول مساحته 5152 وهو متصل بالبحر، إذ إن الإفادة العقارية الصادرة عن الشؤون العقارية تشير إلى أنه «قطعة أرض رملية طعى عليها البحر»، ولا حقوق بناء مسموحة على هذا العقار ولا تاجير ولا أي نوع من الأشغال «لاي غاية كانت ومهما كان نوع الأشغال». أما العقار الثاني المملوك أيضاً لشركة «عقارية البحر المتوسط»، فمساحته 4635 متراً مربعاً، وهو أيضاً قطعة أرض رملية متصلة بالبحر ولا حقوق بناء أو تاجير أو أشغال مسموحة له.

الشركة الثانية، أي شركة «البحر العقارية»، فهي تملك العقار 2369 ومساحته 18040 متراً مربعاً، وهو يقع ضمن «القسم الخامس، ويحظر إقامة أي بناء من أي شكل كان كما يحظر تغيير أو تعديل الوجه الطبيعي للأرض» كما ورد على الإفادة العقارية. وهذا العقار مرهون لبنك البحر المتوسط بمبلغ 19 مليون دولار.

اتفاق بزنس

إذا انتقل قسم مهم من ملكية أسهم الشركتين وديونهما المصرفية إلى عاشور، إلا أن هذا الانتقال لم يكن عشوائياً، بل كان خاضعاً لاتفاق بين الطرفين يجعل من الملكية القانونية للشركتين اللتين تملكان العقار ليست بنية نهائية. فبحسب بعض المطلعين على هذا الملف، إن الاتفاق بين ورثة الحريري وعاشور

يتضمن التشارك في بعض الأعمال العقارية وأن يكون هذا الرجل ممثلاً لهم في بعض العمليات، وخصوصاً بعد قضية «الدالية» التي أضرّت كثيراً بصورة الورثة أمام الرأي العام البيروتي، الذي لم تنطل عليه قصة السباج حول «الدالية» وطريقة الاستيلاء على الأملاك العامة في تلك المنطقة ومنع فقراء بيروت من النزول إلى البحر... وقد حاول الورثة تلافياً تكرار التصادم مع أهالي بيروت من خلال التشارك مع عاشور ووضع في واجهة المخطط الرامي إلى الاستئثار بشاطئ الرملة البيضاء.

قضية التشارك مع عاشور، ظهرت عندما قدم الرجل طلباً إلى بلدية بيروت يطلب منها الموافقة على تسييج العقارات الثلاثة. وقد أثار طلب عاشور نقاشاً مطولاً بين بعض أعضاء المجلس البلدي ورئيس البلدية بلال حمد. فمن بين الأعضاء من كان ينظر إلى التغييرات التي تطاول واجهة بيروت البحرية سواء «الدالية» التي قدم مالكوها، أي ورثة الحريري، طلباً بزيادة عامل الاستثمار من 20% إلى 200%، مروراً بقطعة أرض مجاورة يملكها متمول نافذ من طرابلس كان قد استحصل في السابق على تعديل على عامل الاستثمار ليصبح 100% لكنه لم يكف وقدم قبل سنتين طلباً إلى البلدية لرفعه إلى 200% أيضاً، وصولاً إلى ما يجري على شاطئ الرملة البيضاء، وطلب عاشور الذي اعتبر أنه يأتي في إطار الضغط على البلدية لإجبارها على الاستملاك ودفع مبلغ 120 مليون دولار ثمناً لأرض تعد «ميتة». كلفة الاستملاك نوقشت بين حمد وأعضاء في المجلس البلدي بعدما كان حمد يسوق ليل نهار لاستملاك العقارات الثلاثة على أنها الحل الأفضل الذي سينقذ الشاطئ الأخير في بيروت من قبضة الحيتان ويعيد إلى البيارتة ما هو لهم أصلاً. ولا يعرف

أحد أن عاشور هو مجرد واجهة، لا بل إن الذين يتبنون هذه النظرية يتسبون، بخبث، إلى أن هناك تقسيماً للمناطق البحرية بغطاء سياسي، فورثة الحريري أخذوا الدالية، أي منطقة الروشة، وبالتالي فإن منطقة الرملة البيضاء التي فرزت طائفاً للتسوية، وهي أقرب جغرافياً إلى الضاحية، ستكون من حصة ممثلي الطائفة.

عقارات «ميتة»

طبعاً، لا أحد يعلم لماذا وما هي معايير رفع عامل الاستثمار على واجهة بيروت البحرية إلى هذا المستوى، وخصوصاً أن الأمر لن يفيد سوى مالكي العقارات، لأنها ستسمح لهم بزيادة البناء عشرة أضعاف المساحات المسموحة، وهذا ما سيحقق لهم أرباحاً هائلة إذا احتسبنا أن سعر متر الهواء على هذه الواجهة يتجاوز 10 آلاف دولار للمتر المربع الواحد بالأسعار



يمتلك الشركات وسام عاشور وورثة الحريري وفؤاد السنيورة

أحد العقارات مرهون لبنك البحر المتوسط بمبلغ 19 مليون دولار



الرائجة. أما توصيف هذه العقارات بأنها «ميتة» فيعود إلى كونها تقع ضمن المنطقة العاشرة في القسم الخامس. فبحسب التصميم التوجيهي العام لمدينة بيروت الصادر بالمرسوم 6285 وتعديلاته، فإن القسم الخامس «يحظر فيه البناء ويحظر أي تغيير أو تعديل للوجه الطبيعي للأرض». وهذا المرسوم يفسر ما هو وارد في الإفادات العقارية لجهة منع البناء والتأجير والإشغال. وهذا يعني أن من غير المسموح استثمار هذه العقارات وأن يكون فيها أي تغيير أو حتى تأجيرها أو تغيير حبة رمل واحدة فيها. خلفية هذا الأمر أن هذه العقارات، مثلها مثل عقارات الدالية، تمثل حيزاً عاماً يشكل الامتداد الاجتماعي بين سكان المدينة وبين تاريخهم وواقعهم، فلطالما كانت مدينة بيروت مفتوحة على البحر، ولطالما كان البحر هو سمتها التي تجعل منها مدينة تجارية مفتوحة على سواحل

المتوسط... كذلك، ليس شاطئ الرملة البيضاء مجرد رمز يستخدم للإشارة إلى هوية المدينة، بل هو أيضاً يمثل أحد عناصر نسيجها الاجتماعي بوصفه ملاذاً للفقراء الراغبين في السباحة في مكان عام ومجاني ومن دون أن يتكبدوا كلفة الانتقال إلى شواطئ أخرى مجانية بعيدة عن المدينة. لا بل إنه بعد المساعي للاستيلاء على «الدالية» لن يعود أمام المقيمين في بيروت سوى شاطئ الرملة البيضاء... لكن الكابوس لحق بهم إلى هناك أيضاً، علماً أن البعض يخشى من أن تكون هناك محاولة لدفع أبناء بيروت إلى قبول خسارة الدالية بحجة إنقاذ شاطئ الرملة البيضاء، وهذه الخشية تستند إلى تضخيم كلفة الاستملاك لعقارات يحظر البناء عليها إلا بمخالفات فاقعة للقانون.

مشاريع الحينان

يقول المطلعون إن مالكي الأرض يخطون لمشروعين متوازيين؛ فهم وضعوا وسام عاشور في واجهة كل هذه الأحدات لإبعاد الشبهات عنهم، فيما الاتفاقات بين الطرفين قائمة منذ فترة طويلة، وقد أدت إلى الكثير من العمليات العقارية على أراض كانت مملوكة منهم وباعوها، أو أراض اشتروها وطوّروها في سبيل المتاجرة بالشقق. وفي هذا السياق، إن المشروع الأول بالنسبة لهم يأتي بعنوان طلب التسييج من أجل ضمها إلى قطعة أرض مملوكة من ورثة الحريري تقع جنوباً إلى جانب منتجع «إيدن روك». فإذا تمكن الورثة من تعديل التصميم التوجيهي لهذه الأرض بما يتيح لهم بناء سور يفصل رواد الرملة البيضاء عن العقارات الثلاثة المذكورة، فإن هذه الأراض ستكون «حثة» زوار المنتجع المذكور بسياراتهم الفارهة ويخوتهم الكبيرة وستحقق عوائد خيالية على الاستثمار وستكون منافساً لكل المنتجعات والمرافئ الخاصة التي تحتل شواطئ لبنان وربما في المنطقة أيضاً.

وإذا كان الرأي العام ضد التسييج وثار الناس على اعتبار أن هذه المنطقة هي مسيح شعبي بالضرورة وليست مجرد نظرية فارغة، فإنه يجب على البلدية استملاكها تحت ستار «المنفعة العامة» ودفع ثمن الأرض الذي تنص عليه لجنة الترخمين.

لكن ثمة الكثير من الأسئلة التي تقع في ولا يمكن الترخيص بأية إنشاءات إلا بعد تقديم خرائط تنظيمية تعرض على موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني. أهمية هذا البند أنه لا يمكن أي مالك أن يقوم بأي مشروع خاص مثل باقي المدينة (مثل بيت خاص) وإنما أن يوافق كامل المالكين على أن ينشؤوا شركة لترتيب المنطقة واقتراح فيها مشروع مخصص لمؤسسات الرياضية والبحرية والسباحة، أي ذات طابع عام.

* في عام 1982 صدر المرسوم 4918 الذي قام بتعديل المرسوم 4811 (المذكور أعلاه)، من خلال إلغاء المادة الثالثة منه واستبدالها بطرح خيارين: إما إجراء الضم والفرز للمنطقة العاشرة، وفي حال عدم إجرائها (كما هو الحال)، الطلب باستثناء من أجل البناء للعقارات ذات مساحة عشرين ألف متر مربع، على شرط أن يقدم 25% من العقار للبلدية في حال البناء عليه. فسمح العمار خارج الشركة العقارية. وتم تمرير هذا المرسوم برشوة 15 مليون ليرة، في وقت كان فيه الدولار يعادل ثلاث ليرات.

* في عام 1989 صدر المرسوم رقم 169

إطار قوة أصحاب العقارات ونفوذهم. فهل سننظر لجنة الترخمين إلى كون هذه الأرض غير قابلة لأي نوع من البناء أو التحويل في وجهة استعمالها، أي تعديل كونها شاطئاً؟ ألا يعني ذلك أن قيمة الأرض بخسة وهي شبه مجانية؟ لماذا يسوق رئيس البلدية أمام الأعضاء أن الاستملاك ودفع مبلغ لا يتجاوز 120 مليون دولار هو أمر حتمي وضروري، أليس هناك حل آخر؟

في الواقع، إن تعديل التصميم التوجيهي لهذه الأرض في اتجاه جعلها قابلة للبناء يتطلب موافقة التنظيم المدني والمجلس البلدي لمدينة بيروت ثم مجلس الوزراء، إلا أن أصل تصنيفها بأنها «Non Acidifivandi»، أي إنه «يحظر فيها البناء وتغيير أو تعديل الوجه الطبيعي للأرض»، يأتي في إطار ضبط الأملاك العامة التي تحولت إلى أملاك خاصة بفعل النفوذ والقوة في أيام الانتداب وما تلاها. وقد عولج هذا الأمر بالمادة 17 من قانون التنظيم المدني التي تشير إلى أنه يستحق تعويضاً عندما يكون لارتفاق البناء طابع نهائي من شأنه أن يجعل قطعة الأرض غير قابلة للبناء، وفي هذه الحال يجب تعويض يساوي نصف الفرق بين قيمة قطعة الأرض قبل إنشاء الارتفاق وبين قيمتها بعد إنشاء الارتفاق بتاريخ صدور المرسوم... ويجب المطالبة بالتعويض تحت طائلة سقوط هذا الحق، في خلال خمس سنوات من تاريخ إبلاغ المرسوم الذي صدق التصميم أو التصنيف إلى صاحب العلاقة، ويحدد هذا التعويض وفقاً لأحكام قانون الاستملاك، ويجب دفع التعويض المستحق بالتقسيط على ثلاث سنوات على الأكثر.

اللافت أن هذه العقارات الثلاثة متصلة بشاطئ البحر، وهي كانت محور أكثر من مشروع للحريري الأب الذي كان يملك عقاراً شرق الكورنيش بالقرب من الحديقة المخططة في تلك المنطقة وكان يعتزم إنشاء نفق منه إلى العقارات الثلاثة لتكون مسجلاً خاصاً... وفي عام 1983 أصبح شاطئ الرملة البيضاء مسجلاً عاماً بقرار من مجلس بلدية بيروت في عهد حكومة شفيق الوزان. القرار كان يدرك حقيقة الأهمية الاجتماعية لهذه المنطقة وكونها عنصراً رئيسياً في النسيج الاجتماعي للمدينة وضواحيها.

القانون ليس غب الطلب

قصدت الدراسة القانونية التي أعدها المحامي نزار صاغية عن الأملاك العامة البحرية، الإشارة إلى أن القوانين التي ترعى «الأملاك البحرية» طرأت عليها تغييرات وتعديلات جعلتها قوانين غب الطلب، لكن أصل القوانين وجوهرها لا يزال موجوداً رغم كل الانحراف... وهنا ملخص الدراسة:

* بداية، وضعت القوانين التي ترعى الساحل خلال الانتداب الفرنسي، يصوغ القرار رقم 144 الصادر عن 1925 حقوق الوصول إلى الموارد الطبيعية (مياه، أنهر، برك وغيرها)، ويحدد «الأملاك العمومية» كما يأتي: «تشمل الأملاك العمومية جميع الأشياء المعدة بسبب طبيعتها لاستعمال مصلحة عمومية. وهي لا تباع ولا تكسب ملكيتها بمرور الزمن».

يُصنف القرار البحر كمجال بحري عام غير قابل للانتقال، لا يمكن بيعه، ولا يمكن تملكه مع مرور الزمن. أما المادة الثانية منه، فتشير إلى أن الأملاك العمومية البحرية تشمل شاطئ البحر حتى أبعد مسافة يصل إليها الموج في الشتاء وشطوط الرمل والحصى.

البحر التي نص عليها قانون الأملاك العمومية البحرية.

* في عام 1966، عدل المرسوم 4811 أنظمة «التصميم التوجيهي العام» للمنطقة العاشرة في بيروت التي تمتد من الروشة إلى شاطئ الرملة البيضاء. ففيما حظرت أنظمة تصميم عام 1954 كل أنواع البناء في المنطقة العاشرة، سمحت التعديلات المستحدثة بعملية البناء بدرجات متفاوتة، لكن ضمن شروط، بحسب المادة الثالثة من المرسوم: أن يتم ترتيب المنطقة من قبل شركة عقارية واحدة وفقاً لنص المادة 19 من قانون التنظيم المدني الصادر،



أصل القوانين وجوهرها لا يزال موجوداً رغم كل الانحراف



(المذكور سابقاً) وألغى من المرسوم 4918 المادة التي تنص على وجوب منح بلدية بيروت 25% من الأملاك عند البناء في هذه المنطقة. (من الجدير الذكر أنه أصدر 4918 عام 1982 من أجل إقامة فندق الموفنيك عند شراء الأراضي لأول مرة، والمرسوم 169 عام 1989 أيضاً من أجل الموفنيك عند طلب الرخصة).

* في عام 1995، صدر القانون 402 (استثناء إنشاء الفنادق من بعض أحكام قانون البناء ومن الأنظمة المتخذة عملاً به) الذي سمح بمضاعفة عامل الاستثمار لمشاريع الفنادق في العقارات ذات المساحة الأكبر من عشرين ألف متر مربع الواقعة بين الأملاك العمومية البحرية والطرق الساحلية الرئيسية. ويجب على صاحب العلاقة الذي يرغب في الاستفادة من الأحكام الاستثنائية المنصوص عليها في هذا القانون أن يتقدم بطلب مرسوم استثنائي موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني ومجلس الوزراء. القانون الصادر عام 1995 مدته خمس سنوات، جُدد عام 2001، وجُدد أخيراً في 22 نيسان 2014.

م.و.