

القانون وجوب حماية الأبنية من طريق «نقل عامل الاستثمار»، وتالياً تحقيق استدامتها عبر ترميمها من قبل المالك الذي «سيجري إنصافه». ثمة بنود إشكالية في مضمونه تتعارض مع جوهره.

وتعرض المباني لمخاطر تصنيفات قانونية ضبابية ومعقدة. وتسهم في ترسيخ دعائم التشويه العمراني الذي طاول جزءاً كبيراً من ذاكرة المدينة وفتت هويتها

مصائر «معلقة»

حتى اليوم، بقي مصير الأبنية التراثية معلقاً بمنفذين قانونيين، وأولهما المادة 18 من قانون التنظيم المدني التي تشترط مواصفات عمرانية محددة في أحياء معينة يُحافظ من خلالها على الطابع التراثي فيها. لكن اللجوء إلى هذه المادة كان محكوماً بتحديد سمة الطابع التراثي على الأحياء المعنية، والمفارقة أن ما بقي منها في نطاق بيروت لا يتجاوز 4 أحياء، تذكر منها المعمارية اللبنانية، المنتمجة إلى جمعية «أبساد» منى الحلاق، «الجميزة - سرسق، عبد الوهاب، القنطاري، والأشرفية - حي عيرين». يعني هذا أن الإطار القانوني لا يحمي المباني المنفردة التي لا تحمل صفة النسيج العام. بناءً عليه، كان المنفذ الثاني، المتمثل بالفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون الآثار القديم (1933/166)، بمثابة الأمل الوحيد لضمان حماية الأبنية قانونياً. إذ تشترط هذه الفقرة اعتبار «الأشياء غير المنقولة التي صنعت بعد عام 1700 شبيهة بالآثار القديمة، وخاضعة لقواعد الحماية القانونية ومن حفظها صالح عمومي من وجهة التاريخ أو الفن». وهذا التصنيف يجيز إدراج الأبنية على «قائمة الجرد العام للأبنية التاريخية» التي تقيها من «هفوات» مالكيها - المستسلمين لأموال مقاولين نافذين - ومن المحسوبيات والصفقات المشبوهة التي قلّصت عدد الأبنية غير المدرجة على تلك اللائحة من 1016 تقريباً إلى 521.

الطريف هنا، أن 20 مبنى فقط من العدد المذكور مدرجة على لائحة الجرد العام على ما تؤكد الحلاق، ما يعني أن الإطار القانوني الحالي لا يحمي ما يقرب 500 مبنى تراثي! نتحدث هنا عن لائحة كانت تشمل «البيت الأحمر» في شارع عبد العزيز في الحمراء (العقار رقم 491)، والذي أدرج في عهد وزير الثقافة السابق روني عريجي بتاريخ 2016/8/4، قبل أن يقدم الوزير الحالي غطاس خوري على سحبه من اللائحة، بقرار من رئيس مجلس شوري الدولة القاضي شكري صادر لأسباب لا تزال غير واضحة. صحيح أن المجلس أوقف لاحقاً تنفيذ قرار الوزير بناءً على الطعن الذي تقدمت به جمعيتا «نحن» و«أنقذوا تراث بيروت»، وهذا يعد إجراءً يضمن حماية البيت الأثري ولو مؤقتاً، لكننا في هذه الحالة لا يسعنا سوى انتظار مجلس شوري الدولة.



بالعودة إلى نص القانون يتبين أنه يعفي الدولة تماماً من تحمل نفقات الترميمات (مروان طحطح)

زيادة أمتار البناء، تحت ذريعة وجود أبنية تراثية في محيط جغرافي معين تجب حمايتها من التعسف، ومن الاستثمار. هذا من الناحية النظرية، أما من الناحية العملية، فيعني هذا، أن وجود مبنى تراثي في نطاق جغرافي معين، يبيح صعود طبقات أخرى في مبانٍ موجودة في النطاق نفسه، لكي يبقى المبنى «التراثي» موجوداً ويُرمّم. بمعنى، إن صاحب المبنى التراثي، الذي لا يمكنه بيع العقار، للحفاظ على المبنى، سيستفيد من عائدات الطبقات التي ترتفع في المباني القريبة. كل هذا حتى لا تدفع الدولة التعويضات لأصحاب المباني، ولكي لا تلتزم ترميم المنازل الباقية. تباع الهواء وتستثمر فيه، هذا هو الحل العتيق. وهذا ما كان ينقص بيروت: أن تحجب السماء بفعل الأبراج غير المتجانسة عمرانياً، وأن نصفق جميعاً في النهاية لهذا التشويه المكلف.

تغرات قانونية

فور موافقة مجلس الوزراء على مشروع القانون، رحبت بعض الجمعيات غير الحقوقية المعنية بالقضية بـ«الخطوة الجيدة التي جاءت متأخرة 20 عاماً»، وفق بيان «حزب الخضر» مثلاً. واللافت أن أحداً من تلك الجمعيات لم يتطرق إلى مضمون المشروع وبنوده الهلامية التي تتعارض مع جوهره، وتعرض المباني لمخاطر تصنيفات قانونية معقدة. أما منى الحلاق، من جمعية «أبساد»، فلا تعلم ما إذا كانت صيغته ملائمة أو لا، وتفضل عموماً الابتعاد عن التعقيدات القانونية.

على سبيل المثال، تفترض المادة الثالثة من القانون، إصدار وزير الثقافة تدبير الحماية (لمنطقة أو لعقار) خلال أسبوع، على أن تسري مفاعيل هذا القرار لمدة سنة أشهر من تاريخ وضع إشارة على الصحيفة العينية للعقار أو العقارات المشمولة (إذا صدر التدبير لحماية منطقة). إلا أن البند الأول من المادة الرابعة يجيز إسقاط الإشارة عن الصحيفة حكماً «إذا انقضت هذه المدة ولم تلحظ العقارات المعنية في القرار المشار إليه في البند الثاني» من هذه المادة، علماً أن البند (2) يلحظ وجوب إتمام عدة إجراءات خلال مهلة الستة أشهر. وهذه الإجراءات يمكن اختصارها بما يأتي:

أ - تشكيل «لجنة فنية استشارية» مؤلفة من 6 أعضاء وفق المادة (21)، ومهمتها دراسة وإبداء رأيها في ضرورة حماية الأبنية المعنية.

ب - تقدم اللجنة تقريراً مفصلاً خلال مهلة أربعة أشهر من تاريخ الإحالة تبين فيه جدوى حماية أو عدم حماية العقار المعني.

ج - اتخاذ الوزير قرار «تجميد المنطقة» (أو العقار) إذا ارتأت اللجنة ضرورة الحماية.

د - إحالة الوزير قرار «تجميد المنطقة» على المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

هـ - قيام وزارة الثقافة بتبليغ مالكي العقارات والدوائر العقارية بقرار التجميد ونشر التبليغ في الجريدة الرسمية قبل انقضاء مدة الستة أشهر. فلنفترض أن مهلة الستة أشهر انقضت قبل إنجاز الإجراءات في موعدها، وأسقطت بالتالي الإشارة عن الصحيفة العينية للعقار... كيف يتعامل القانون مع العقار في هذه الحالة؟ أين هي المادة التي تفسر هذه الثغرة القانونية الفاضحة، والأهم من يحمي العقار المعني من الهدم بعد إسقاط قرار الحماية؟ لا جواب.

ثانياً، ماذا عن كادر اللجنة الفنية البشرية المحدد بـ6 أعضاء؟ هل باستطاعة 6 أشخاص الإهتمام بدراسة ملفات التراث العمراني لكل لبنان في غضون أربعة أشهر، علماً أن متطلبات العمل تفترض وجود فرق

تصبح اللجنة الفنية ملزمة بدراسة النسيج العمراني في كل لبنان خلال مهلة ستة أشهر، وهي مدة لا تكفي عملياً لإتمام التصنيف، ونأتي في مصلحة مالكي العقارات الذين قد يبادرون إلى بيع عقاراتهم أو هدمها قبل تصنيفها من قبل اللجنة، إذا افترضنا أن الوزير استطاع في الأساس إصدار «تدبير حماية» يشمل كل العقارات التراثية على كامل الأراضي اللبنانية.

من جهة أخرى، تشير الأسباب الموجبة لمشروع القانون الجديد، بوضوح تام، إلى أن الغاية الأساسية منه تدعم مبدأ «تنصل» وزارة الثقافة والإدارات المعنية من مسؤولياتها، إذ إن «تطبيق أي قانون آخر قد يلزم الدولة بنتيجة الحماية باستملاك العقار المنوي حمايته، والتعويض المادي بحال التسجيل على لائحة الجرد العام للأبنية التاريخية» كما ينص عليه قانون الآثار المعمول به حالياً. وهذا ما قد يبرر أيضاً سبب عدم تطبيق مديرية الآثار مفاعيل القانون القديم على نحو 500 مبنى تراثي في بيروت، أي ضمها إلى لائحة الجرد العام في إطار حمايتها.

وفي المحصلة، وأمام كل هذه المعطيات، بدءاً من التشويه، ومروراً بالثغرات وغياب التعويضات، لا يمكن النظر إلى تداعيات القانون «المنتظر» إلا عن الزاوية السلبية. نتحدث هنا عن قانون أحاله الوزير الذي أجاز هدم البيت الأحمر في الحمراء، وعن القانون الذي يعفي الدولة من تحمل مسؤولياتها لـ«عدم توافر الموارد الكافية». في أي حال، القانون ليس قانوناً بعد، وبإمكان مجلس النواب منعه من المرور. يبقى الأمل أن تتحرك «الدولة» قائماً لابقافه. لكن المفارقة أن الدولة نفسها استحصلت من باريس على 18 مليون دولار أميركي لقاء ترميم مبنى بركات في السودانكو. ويمكن المواطن العادي الذهاب إلى هناك، ومعاينة «الترميم» الذي كلف كل هذا المبلغ.



يجيز البند الخامس من المادة 23 للمالك العقار المحمي طلب استرداد المأجور من أجل ترميمه، شرط أن أقصاهما ستة أشهر من تاريخ صدور آخر حكم يتعلق بالبناء المعني، الأمر الذي يشجع تشريد عائلات لا مأوى لها بنحو تعسفي، ويمنح المالك إمكانية التحكم بمصائر الضعفاء تحت راية «تطبيق القانون».

15% من قيمة المبالغ التي يكون قد تكبدها من حسابه الخاص من أجل ترميم البناء، ما يفتح تساوياً جدياً عن جدوى عامل الاستثمار الذي من المفترض أنه «ينصف» المالكين مادياً، بما قد يعود عليهم بأرباح تقدر بالملايين.

مخاطر التصنيفات

فور إقرار القانون الجديد، سيبتل التصنيف الأولي الذي كان معتمداً في بيروت للمحافظة على المباني التراثية في نطاقها، ليبدأ العمل وفق التصنيفات التي يحددها القانون الجديد والتي يقول مسؤول وحدة ترميم الأبنية الأثرية والتراثية في المديرية العامة للآثار، خالد الرفاعي، إنها «ستشمل كل لبنان». وبناءً عليه،

صودر مراسيم توضيحية لاحقة، قد يلقي على المالك أو الجهة المستفيدة من نقل عامل الاستثمار أعباء مالية لم يحسب لها حساباً، ولم تُحدّد بوضوح في صيغة القانون المطروحة. رابعاً، يجيز البند الخامس من المادة 23 مالك العقار المحمي طلب «استرداد المأجور من أجل ترميمه، شرط أن يباشر بعملية الترميم في مهلة أقصاها ستة أشهر من تاريخ صدور عقار وليس منطقة» مؤلفة من ثلاثة أعضاء، ومهمتها الكشف عن العقار المعني. لكن البند الخامس والأخير منها يستوجب تقاضي هذه اللجنة بدلاً عن اتعابها بموجب مرسوم يصدر لاحقاً، ما يطرح سؤالاً جدياً عن الجهة التي ستتقبل بدفع قيمة التعويضات. وبمعنى أوضح، إن تشريع القانون بصيغته الضبابية، التي تستوجب في أحيان كثيرة

كاملة تتوزع على مختلف الأقسام والمحافظات. والأهم، ما الذي يمنع المالك من بيع أملاكه لمستثمرين أو هدمها قبل أن يصدر الوزير قرار تجميد العقار في الأساس؟ أيضاً لا جواب في القانون.

ثالثاً، تلحظ المادة التاسعة من القانون وجوب إنشاء «لجنة احتساب» (في حال صدور مرسوم تدبير حماية عقار وليس منطقة) مؤلفة من ثلاثة أعضاء، ومهمتها الكشف عن العقار المعني. لكن البند الخامس والأخير منها يستوجب تقاضي هذه اللجنة بدلاً عن اتعابها بموجب مرسوم يصدر لاحقاً، ما يطرح سؤالاً جدياً عن الجهة التي ستتقبل بدفع قيمة التعويضات. وبمعنى أوضح، إن تشريع القانون بصيغته الضبابية، التي تستوجب في أحيان كثيرة