

قانون رقم 548 - صادر في 20/10/2003

تعديل وتمديد العمل بأحكام القانون رقم 322 - السماح للمهجر بالبناء ضمن عقار لا يستوفي الشروط القانونية

تعديل وتمديد العمل بأحكام القانون رقم 322 تاريخ 1994/3/24

(السماح للمهجر بالبناء ضمن عقار لا يستوفي الشروط القانونية)

أقر مجلس النواب،

وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه:

المادة (1)

خلافاً لأي نص آخر، يمدد العمل بأحكام القانون رقم 322 تاريخ 1994/3/24، الممدد العمل به بموجب القانون رقم 361 تاريخ 2001/8/16، والمتعلق بالسماح للمهجر بالبناء ضمن عقار لا يستوفي الشروط القانونية للبناء وذلك لغاية تاريخ 2005/12/31، معدلاً كالاتي:

استثناء من احكام القوانين والانظمة التي ترعى شؤون البناء يسمح في القرى والبلدات للمهجر الحصول على رخصة لبناء مسكن ضمن الشروط الاتية:

1- ان يكون طالب الترخيص مهجراً على ان يثبت صفته هذه بإفادة صادرة عن وزارة شؤون المهجرين، ويمكن ان يستفيد من احكام هذا القانون احد ورثة المهجر شرط تنازل كافة الورثة الباقين عن هذا الحق لصالحه.

2- ان يكون البناء المطلوب انشاؤه يقع في القرية التي هجر منها طالب الترخيص.

3- ان يكون البناء مخصصاً لسكن المهجر طالب الترخيص.

4- ان ينشئ البناء على عقار يملكه وان يكون هذا العقار موجوداً بالفعل قبل تاريخ 1994/3/24 وان لا يكون ناتجاً عن عملية فرز تمت بعد هذا التاريخ، باستثناء حالة استفادة احد الورثة من احكام هذا القانون حيث يسمح بإنشاء البناء على قسم من العقار المتملك بالإرث (انتقال) شرط ان يستوفي هذا القسم المساحة الدنيا للعقارات الصالحة للبناء.

لا يعتد بعقود البيع للعقارات ما لم تكن مسجلة في السجل اليومي.

5- ان لا يزيد عدد الطوابق الاجمالي، ومهما ان النص الذي يسمح بإنشائها عن طابقين فوق مستوى الارض النهائية بعد التسوية بما فيه طابق الاعمدة في حال وجوده، ويمكن ان يتضمن البناء طابقاً سفلياً تحت مسقط البناء يخصص لخدمة البناء، شرط ان لا تتعدى مساحة كل طابق المئة وعشرين متراً مربعاً (120م²) بما فيه الشرفات.

6- ان يكون البناء متوافقاً وبقيّة احكام القوانين والانظمة التي ترعى شؤون البناء بما فيها المساحة الدنيا للعقارات الصالحة للبناء، باستثناء ما يتعلق منها

بمعدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام وما نص عليه هذا القانون صراحة.

- 7- تكون الرخصة معفاة من جميع الرسوم بما فيها رسوم التسجيل في نقابة المهندسين، وتعطى لمالك العقار من قبل المهندس من المديرية العامة للتنظيم المدني الذي تكلفه ادارته بهذه المهمة.
- 8- تطبق على رخص اسكان الابنية المنجزة وفقا للقانون رقم 94/322، الشروط الاستثنائية التي ينص عليها هذا القانون.
- 9- لا يجوز بيع او تأجير البناء قبل انقضاء خمس سنوات على اعطاء رخصة الاسكان بعد انتهاء البناء، وفي حال مخالفة هذا الشرط تعتبر مساحات البناء الاضافية المعطاة بموجب هذا القانون بمثابة بناء مخالف وتطبق عليه احكام القوانين المتعلقة بالبناء بتاريخ المخالفة.
- يسجل هذا الشرط على الصحيفة العينية للعقار او لدى القاضي العقاري اذا كان العقار قيد التحديد والتحرير او لدى المختار اذا كان غير محدد او محرر.
- 10- يراعى عند اعطاء التراخيص التخطيطات والارتفاعات المفروضة بمراسيم.
- 11- يشمل هذا التمديد الرخص الصادرة بموجب القانون رقم 94/322 والتي انتهت مدتها قبل انجاز اعمال اعادة الاعمار والترميم.

المادة (2)

استثناء من احكام القوانين والانظمة التي ترعى شؤون البناء، يسمح للمهجر الذي تهدم مسكنه المقام على عقار يملكه اثناء الاحداث من اعادة بنائه وفقا للشروط الاتية:

1- ان يعيد بناء مسكنه وفقا لما كان عليه قبل التهديم دون اية اضافات او تعديلات ما لم تكن هذه التعديلات متوافقة واحكام القوانين والانظمة التي ترعى شؤون البناء.

يجب ان تقترن افادة رئيس البلدية او المحافظ او القائم مقام في المناطق التي ليس فيها بلديات حول واقع البناء قبل الهدم بإحدى المستندات الثبوتية ذات التاريخ الصحيح (صورة جوية او افادة مالية او رخصة بناء او اسكان او تقارير من الوزارة المختصة او جداول رفع الانقاض) وفي حال تبين وجود اي اختلاف بين ما تثبته المستندات المشار اليها اعلاه وبين الافادة المعطاة سابقا من رئيس البلدية او القائم مقام، يجب على صاحب العلاقة تعديل الترخيص المعطى بحيث يتطابق مع ما تبينه المستندات الثبوتية وذلك في كافة الاقسام غير المنفذة من البناء المرخص سابقا.

تستفيد من احكام هذه المادة المعابد والمحلات التجارية في الابنية السكنية مع مراعاة الشروط الخاصة في المنطقة في حال اشتغال المحلات التجارية على مؤسسات مصنفة.

2- في حال كان البناء المراد اعادة بنائه مخالفاً لقوانين وانظمة البناء يستفيد طالب الترخيص فقط من الاستثناءات والمساحات والاعفاءات في حدود ما ينص عليه هذا القانون ويخضع في كل ما يتجاوز ذلك للقوانين المتعلقة بتسوية مخالفات البناء.

3- اذا كان البناء متعديا على الاملاك العمومية قبل التهديم، للمهجر ان يعيد بناؤه وفقاً للبند (1) من هذه المادة شرط ازالة التعدي، وتطبق فيما عدا ذلك احكام البنود 1، 3، 4، 7، 8، 9 من المادة الاولى من هذا القانون.

المادة (3)

تطبق احكام هذا القانون على المهجرين الذين يملكون حصة بالشيوع، وذلك استناداً الى خريطة تبين كافة الاقسام العائدة للمالكين مسجلة لدى كاتب العدل موقعة من مساح محلف ومن جميع المالكين الموجودين كما يمكن السماح لبناء مهجر يملك حصة بالشيوع شرط موافقة مالكي 75% من الاسهم في العقار شرط الحصول على افادة من المختار او رئيس البلدية تثبت عدم وجود بقية الشركاء في الاراضي اللبنانية مع تعهد من المهجر صاحب الطلب يحفظ حقوق الغير.

المادة (4)

يودع رئيس السلطة التنفيذية في البلدية او القائمقام بلا ابطاء نسخة عن ملف رخصة صاحب العلاقة ويودع كل من مكتب التنظيم المدني وفصيلة الدرك في القضاء نسخة لاخت العلم ومتابعة الرقابة وتحفظ نسخة في مركز البلدية او القائمقامية.

يفتح لدى كل من دائرة التنظيم المدني والبلدية والقائمقام في القرى والبلدات التي ليس فيها بلديات سجل خاص مرقم برخص البناء المعطاة وفقاً لهذا القانون يدون فيه تاريخ تقديم طلب الرخصة واسم صاحبها ورقم العقار ومساحة البناء ورقم وتاريخ الرخصة وتاريخ المباشرة بالبناء.

المادة (5)

يستفيد من احكام هذا القانون كل من ثبت تضرر منازلهم بفعل الكوارث الطبيعية عام 2003 وتحدد دقائق تطبيق استفادة هؤلاء بمرسوم يصدر بناء على اقتراح رئيس مجلس الوزراء.

المادة (6)

تحدد عند الاقتضاء دقائق تطبيق هذا القانون بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء.

المادة (7)

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

بعيدا في 20 تشرين الاول 2003

الامضاء: اميل لحد

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الامضاء: رفيق الحريري

رئيس مجلس الوزراء

الامضاء: رفيق الحريري