



تحقيق - حمدي أحمد:

التعدي على الأراضي الزراعية والعقارات المخالفة، هما أبرز مظاهر الفساد التي استشرت في مصر خلال السنوات الأخيرة، وخاصة عقب ثورة 25 يناير 2011، وما صاحبها من انفلات أمني في معظم محافظات الجمهورية، حيث استغل البعض هذا الانفلات في زيادة التعديات على الأراضي الزراعية الخصبة، فضلاً عن بناء العقارات المخالفة دون الحصول على التراخيص اللازمة والإجراءات القانونية المتبعة في ذلك.

أجهزة الإدارة المحلية في مصر، مسئولة بدرجة كبيرة عما وصلنا إليه، حيث أصبح فساد المحليات العامل الرئيسي الحاضر دائماً في غالبية المخالفات بالمحافظات، فبدون تواطؤ وصمت بعض موظفي المجالس المحلية سواء الحى أو المدينة، أو القرية ما استطاع أى شخص أن يرتكب مخالفة واحدة، سواء كانت تعدياً على أرض زراعية وتبويرها من أجل تحويلها إلى أرض مبان وبيعها بأضعاف ثمنها، أو بناء عقارات مخالفة دون تراخيص أو اتباع الإجراءات القانونية.

2.8 مليون، هذا الرقم الضخم، هو إجمالى عدد المباني المخالفة، وفقاً لأحدث تقرير صادر عن وزارة التنمية المحلية حول مخالفات البناء، فى الفترة من يناير 2000 وحتى سبتمبر 2017 على مستوى محافظات الجمهورية، فيما بلغ عدد قرارات الإزالة الصادرة 2 مليون و644 ألفاً و222 قراراً، والقرارات التي تم تنفيذها تبلغ 633 ألفاً و406 قرارات فقط، لتبقى مليوناً و923 ألفاً و766 قرار إزالة لم يتم تنفيذها منها 43 ألفاً و797 حالة خاص بمبان تشكل خطورة جسيمة.

قرارات إزالة تتنوع ما بين «بناء دون ترخيص» وعددها مليون و764 ألفاً و838 حالة، وأدوار مخالفة تبلغ 396 ألفاً و87 حالة، ومخالفة «شروط الترخيص» 114 ألفاً و921 حالة، وتجاوز «خط التنظيم» 45 ألفاً و313 مخالفة. وفيما يخص أسباب عدم تنفيذ قرارات الإزالة، فهناك أسباب تتعلق بدراسات أمنية وتبلغ 809 آلاف و989 حالة، ونزاع قضائي تبلغ 115 ألفاً و35 حالة، ومشغول بالسكان تبلغ 687 ألفاً و856 حالة.

وجاءت محافظة الشرقية فى المرتبة الأولى بمخالفات البناء، حيث بلغ عدد المباني المخالفة 529024، وعدد قرارات الإزالة الصادرة بشأنها 337717، وعدد قرارات الإزالة التي تم تنفيذها 168807، والحالات المتبقية 135344، والمباني التي تمثل خطورة ولم يتم تنفيذ قرارات الإزالة بشأنها 28285.

ورغم اقتراب مخالفات البناء من 3 ملايين مبنى، فإن لجنة الإسكان بمجلس النواب، وافقت فى مايو الماضى مبدئياً على مشروع قانون التصالح فى مخالفات البناء، المطابقة لمعماريًا والتي لا تمثل خطورة على السكان باعتبار أنه يدر على خزانة الدولة أكثر من 250 مليار جنيه، هى فى أشد الحاجة إليها، لكن الدكتور أحمد فرحات، رئيس جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء بوزارة الإسكان، كان قد صرح فى وقت سابق بأن الدولة لديها حوالى 375 مليار جنيه غرامات مخالفات مبان لأصحاب العقارات المخالفة، والجهاز يعمل على إبلاغ المحافظات لاتخاذ اللازم مع المخالفين.

على الجانب الآخر، فإن وضع مخالفات التعدي على الأراضي الزراعية لا يختلف كثيراً عن مخالفات العقارات، رغم إصدار الحكومة منذ عقود طويلة لقوانين كان آخرها فى عام 2014 لمنع التعدي على الأراضي الزراعية واعتبرها جريمة مخلة بالشرف

تمنع صاحبها من ممارسة حقوقه السياسية، والترشح لمجالس إدارة الجمعيات الزراعية والمجالس المحلية والبرلمان، إضافة إلى تشديد العقوبة للسجن لمدة 5 سنوات وغرامة 200 ألف جنيه عن كل فدان يتم تبويره للبناء عليه.

لم يقتصر الأمر على ذلك، بل عدل البرلمان قانون الزراعة فى يناير الماضى، لتفليظ عقوبة التعدي على الأراضي الزراعية، وجعل عقوبة الحبس لا تقل عن سنتين ولا تزيد على خمس سنوات ورفع الغرامة بحيث لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد على مليون جنيه.

ورغم ذلك فإن هناك 1.8 مليون، تتعدى على الأراضي الزراعية الخصبة بالوادي والدلتا سواء بالبناء والتجريف والتشوين، خلال الفترة من يناير 2011 وحتى سبتمبر 2017، وفقاً لتقرير صادر عن الإدارة المركزية لحماية الأراضي بوزارة الزراعة.

أما الجهاز المركزى للتعبئة والإحصاء، فأكد أن حجم الأراضي الزراعية التي تم التعدي عليها تقدر بنحو ١,١ مليون فدان، من إجمالى 10 ملايين فدان تمثل مساحة الزمام الزراعى فى 2015، حيث تتمثل المخالفات فى أغراض السكن والمتنثرات والمنافع العمومية وأراضى التالف والفساد وأكل النهر والسكك الحديدية.

وأمام هذا الواقع يثور السؤال: كيف نواجه فساد المحليات؟. يجيب المستشار محمد عطية، وزير التنمية المحلية الأسبق: «هناك حلول إدارية وعلمية سوف تساهم فى القضاء على فساد المحليات».

وأضاف عطية، أنه عندما كان وزيراً للتنمية المحلية، سعى إلى تعديل قانون الإدارة المحلية لإنشاء جهاز الرقابة والمتابعة والتفتيش في 2012، من خلال إضافة المادة 6 مكرر للقانون، وتم منح أعضاء هذا الجهاز صفة الضبطية القضائية، وكان عددهم 18 شخصاً من الموظفين المميزين بالوزارة، وتوقعت أن يصل عددهم إلى 150 خلال سنوات لتغطية كل المحافظات، ولكن للأسف تم تعطيل هذا الجهاز وعدم تفعيله واستمر فساد المحليات كما هو، وارتفع حجم المخالفات.

وأوضح وزير التنمية المحلية السابق أن مهمة الجهاز تتشابه مع مهمة الرقابة الإدارية في كشف الفساد الإداري بأجهزة الدولة، ولكنه سيقصر على أجهزة الإدارة المحلية، ما يخفف العبء عن الرقابة الإدارية، في كشف المخالفات وجرائم الرشوة والتراخيص، وإبلاغ النيابة العامة بها، ولذلك أطالب الحكومة الحالية بإعادة تفعيل نشاط هذا الجهاز لأن كل وزير جاء في التنمية المحلية كان يلغى مجهود من سبقه وينفذ سياسته فقط دون النظر إلى مجهود الآخرين.

وواصل الدكتور عطية هذا هو الحل الإداري، أما الحل العلمي، فيتمثل في إنشاء المعهد القومي للإدارة المحلية لافتاً إلى أن طلاب هذا المعهد سيكونون من خريجي الجامعات المصرية المختلفة، وسيدرسون جميع المواد المتعلقة بالإدارة المحلية لمدة سنتين، ثم يحصلون على ماجستير مهني، إضافة إلى تدريب عملي لمدة 12 شهراً في 12 محافظة من محافظات الجمهورية.

وأشار وزير التنمية المحلية الأسبق، إلى أن خريجي هذا المعهد سيكونون نواة لتعيينهم فيما بعد رؤساء مدن وأحياء، حتى تكون القيادات المحلية مؤهلة علمياً ومهنياً بما يرفع من مستوى الإدارة المحلية في البلاد، فضلاً عن اختيار المحافظين منهم بعد 10 أو 15 عاماً.

وحتى تنفذ الحكومة هذه الحلول، أكد عطية أهمية قيام المحليات بدورها في رصد المخالفات واتخاذ الإجراءات السريعة الناجزة للحد من المخالفات سواء في البناء على الأراضي الزراعية أو مخالفات العقارات، إضافة إلى التنسيق مع الأجهزة الأمنية لتأمين جهات التنفيذ، لأن ما يحدث يشير إلى غياب الوعي والمسئولية المجتمعية.

ضياع الرقعة الزراعية

الدكتور جمال صيام، أستاذ الاقتصاد الزراعي بجامعة القاهرة، أكد أن مصر تخسر سنوياً ما بين 40 إلى 50 ألف فدان بسبب التعدي على الأراضي الزراعية والفساد في الإدارات المختلفة التي تتهاون في تنفيذ القانون. وأضاف أن هذا الرقم يعني أن مصر فقدت نصف مليون فدان من الأراضي الزراعي خلال العشر سنوات الماضية فقط، من أجود وأخصب الأراضي الموجودة في البلاد، مشيراً إلى أن 500 ألف فدان المفقودة كلها من الأراضي الزراعية القديمة في الدلتا والوادي والتي تساوي في إنتاجيتها 3 ملايين فدان من الأراضي الجديدة، أي أن مصر خسرت إنتاج يعادل 3 ملايين فدان من الأراضي المستصلحة الجديدة بسبب التعديات، واستمرار هذا الوضع يعتبر كارثة اقتصادية لمصر.

وأشار أستاذ الاقتصاد الزراعي بجامعة القاهرة، إلى أنه إذا استمرت وتيرة التعديات على ما هي عليه الآن، فإننا سنفقد معظم الأراضي الزراعية القديمة خلال 40 عاماً فقط والتي تتراوح ما بين 4 إلى 5 ملايين فدان، ما يؤثر على الأمن الغذائي والقطاع الزراعي المصري.

«وسائل مواجهة الحكومة لمشكلة التعديات على الأراضي الزراعية تعددت ولكن للأسف لم تنجح كلها ولذلك لا بد من حلول جذرية غير تقليدية وخاصة للمحافظات المغلقة حدودياً في الدلتا وليس لها ظهور صحراوي»، هذا ما أكدته صيام، مشيراً إلى أن الدولة يجب أن تمنح المواطنين الأراضي الصحراوية مجاناً لبناء المساكن عليها بدلاً من الأراضي الزراعية، وخاصة للفلاحين المجبرين على بناء مساكن لأبنائهم نتيجة الزيادة السكانية المستمرة، وبالتالي يلجأون إلى استقطاع قيراط أو أكثر من أرضهم الزراعية لهذا الغرض.

أما الفلاحون الذين يتعدون على الأراضي الزراعية بهدف المتاجرة بها، وتحويلها إلى أراضي مبانى لكسب أرباح بالملايين، يجب على الحكومة أن تتعامل معهم بشكل حازم دون تهاون، لأن سعر فدان الأرض الزراعية يبلغ نحو 800 ألف جنيه بينما فدان الأرض المبانى 5 ملايين جنيه.

مبان مخالفة

فيما قال خالد عبدالعزيز، وكيل لجنة الإسكان بمجلس النواب، إن نسبة المباني المخالفة في مصر تمثل 39% من الكتلة العمرانية، ويسكنها نحو 40 مليون مواطن.

وأضاف عبدالعزيز، خلال اجتماع للجنة الإسكان بالبرلمان أثناء مناقشة قانون التصالح في مخالفات البناء، أنه منذ ٢٠١١ يتم تسجيل ما يزيد على ١١٩ ألف مخالفة بناء سنوياً في المحافظات، ووصلت تلك المخالفات في بعض المحافظات، كالإسكندرية إلى ٢٥٠ ألفاً سنوياً، فكان لا بد من وجود قانون يقنن تلك المخالفات ويمنع انتشار المزيد منها.

وحول قانون التصالح، أوضح وكيل لجنة الإسكان، أنه سيتم إقراره بالتوازي مع قانون البناء الموحد حتى لا يجد سكان المباني المخالفة أنفسهم في الشارع بين ليلة وضحاها، على أن يكون هذا القانون مؤقتاً، لفترة لا تزيد على ٨ أو ١٠ أشهر على الأكثر.

وتابع: «القانون يضع اشتراطات للتصالح مع المباني المخالفة، بما يحافظ على أرواح المواطنين والشكل الحضاري، على رأسها السلامة الإنشائية للمباني وعدم التعدي على خطوط التنظيم أو التعدي على الأراضي التي يحكمها قانون الآثار أو الأراضي التي تملكها الدولة، وأيضاً لن يتم التصالح مع المباني التي خالفت قانون الارتفاعات وقانون الطيران المدني».

ولفت إلى أن القانون سيشمل المباني المقامة على أراض زراعية، بعدما يتم إدخال بعض القرى داخل أحوزة عمرانية.