

مسؤولية الشخص المخالف لضوابط إجازة البناء**دراسة مقارنة****م.د. أمين رحيم حميد****مدرس القانون الإداري****كلية القانون / جامعة بابل****د. اسماعيل صمصاء فيدان****أستاذ القانون الإداري****كلية القانون / جامعة بابل****الاستخلص**

يجب على الشخص الراغب بالبناء الالتزام بالأحكام القانونية المحددة سلفاً من قبل التشريعات المنظمة لل عمران والمتعلقة بإجازة البناء من حيث شروط الحصول على إجازة البناء سواء كانت هذه الشروط متعلقة بطلب الإجازة والذي يعد إجراءً أولياً وضرورياً يجب اتباعه من قبل المعني بالإجازة من حيث تقديمه لطلب الإجازة والإجراءات التي يمر بها هذا الطلب أم الشروط المتعلقة بموضوع الإجازة أي أعمال البناء الخاضعة لهذه الإجازة، بسبب أن إجازة البناء تعد من أكثر الوسائل الإدارية المنظمة لأحد الحقوق الدستورية وهو حق الملكية الذي كفله دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ بموجب البند (أولاً) من المادة (٢٣) بنصه على أن (الملكية الخاصة مصونة، ويحق للمالك الانتفاع بها واستغلالها والتصرف بها، في حدود القانون)، والبند (ثانياً) من المادة (٢٧) بقوله (تنظم بقانون، الأحكام الخاصة بحفظ أملاك الدولة وإدارتها وشروط التصرف فيها، والحدود التي لا يجوز فيها النزول عن شيء من هذه الأموال)، فالمصلحة العامة، خاصة تلك التي تتعلق بال عمران هي التي أمّلت على المشرع التدخل بوضع قواعد لهذا البناء ومن أهم هذه القواعد منح إجازة البناء كونها أصبحت في معظم دول العالم من الوسائل الرئيسية لاحترام قواعد التنظيم والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن لمنع البناء العشوائي الذي يؤثر في النواحي الصحية والجمالية والاجتماعية للمناطق السكنية والمناطق الصناعية والتجارية.

لذلك نجد أن المشرع العراقي اجتهد في وضع بعض النصوص في التشريعات العادية والفرعية لمعالجة هذا الموضوع منها قانون إدارة البلديات رقم (١٦٥) لسنة ١٩٦٤ المعدل ونظام الطرق والأبنية رقم (٤٤) لسنة ١٩٣٥ المعدل، ولم يكتفِ المشرع بذلك خصوصاً بعد انتشار ظاهرة البناء العشوائي في مدن العراق على نحو يخالف أسس وضوابط التخطيط العمراني وبشكل يمثل تجاوزاً خطيراً للأنظمة والتعليمات لذلك نجده أصدر تعليمات متخصصة بذلك وهي نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦، فإذا خالف تلك الأحكام

أصبح عرضة للمساءلة القانونية من قبل الإدارة، وبالتالي يحق لها توقيع الجزاء الإداري أو غير الإداري والمتمثل بالجزاء الجنائي أو المدني المناسب.

الكلمات المفتاحية: إجازة البناء، الضوابط، التخطيط العمراني

Abstract

The person wishing to build must adhere to the legal provisions predetermined by the legislation regulating urbanization and related to the building permit in terms of conditions for obtaining the building permit, whether these conditions relate to the request for leave, which is a preliminary and necessary procedure that must be followed by the person concerned with the leave in terms of submitting the leave request and the procedures that This request or the conditions related to the subject of the permit, i.e. construction works subject to this permit, pass by because the building permit is one of the most administrative means regulating one of the constitutional rights, which is the right of ownership guaranteed by the Constitution of the Republic of Iraq for the year 2005 B Item (first) of Article (23) must be stipulated by stipulating that (private property is protected, and the owner has the right to use it, exploit it and dispose of it, within the limits of the law), and item (second) of Article (27) by saying (is regulated by law, provisions relating to the preservation of state property And its management and the conditions for disposal thereof, and the limits within which it is not permissible to dispose of any of these funds), so the public interest, especially those that relate to construction, is what the legislator has hoped to interfere with by setting rules for this building and one of the most important of these rules is granting the building permit as it has become in most countries of the world One of the main means of respecting the rules for organizing and preserving the cultural character of cities is why Prevent the random construction that affects the health, aesthetic, and

social aspects of residential areas, industrial and commercial areas.

Therefore, we find that the Iraqi legislator has worked hard to put some texts in the regular and subsidiary legislation to address this issue, including the Municipal Administration Law No. (165) for the year 1964, as amended, and the Roads and Buildings System No. (44) for the year 1935, and the legislator was not satisfied with that, especially after the spread of the random construction phenomenon in The cities of Iraq in a manner that violates the foundations and controls of urban planning in a manner that represents a serious transgression of regulations and instructions. Therefore, we find that he issued specialized instructions for that which is the building permits system No. (2) for the year 2016, and if he violates those provisions, he becomes subject to legal accountability by the administration, and therefore has the right to impose an administrative penalty. Or non-management The goal of appropriate criminal or civil of the penalty.

Key words: building permit, controls, urban planning

القدمة

أولاً-التعريف بالبحث وأهميته:

يجب على الشخص الراغب بالبناء الالتزام بالأحكام القانونية المحددة سلفاً من قبل التشريعات المنظمة للعمران والمتعلقة بإجازة البناء من حيث شروط الحصول على إجازة البناء سواء كانت هذه الشروط متعلقة بطلب الإجازة - والذي يعد إجراءً أولياً وضرورياً يجب إتباعه من قبل المعني بالإجازة من حيث تقديمه لطلب الإجازة والإجراءات التي يمر بها هذا الطلب - أم كانت الشروط متعلقة بموضوع الإجازة أي أعمال البناء الخاضعة لهذه الإجازة بسبب أن إجازة البناء تعد من أكثر الوسائل الإدارية المنظمة لأحد الحقوق الدستورية وهو حق الملكية الذي كفله دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ بموجب البند (أولاً) من المادة (٢٣) بنصه على أن (الملكية الخاصة مصونة، ويحق للمالك الانتفاع بها واستغلالها والتصرف بها، في حدود القانون)، والبند (ثانياً) من المادة (٢٧) بقوله (تنظم بقانون، الأحكام الخاصة بحفظ أملاك الدولة وإدارتها وشروط التصرف فيها، والحدود التي لا يجوز فيها

النزول عن شيء من هذه الأموال)، فالمصلحة العامة، خاصة تلك التي تتعلق بال عمران هي التي أملت على المشرع التدخل بوضع قواعد لهذا البناء ومن أهم هذه القواعد هي منح إجازة البناء كونها أصبحت في معظم دول العالم من الوسائل الرئيسية لاحترام قواعد التنظيم والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن لمنع البناء العشوائي الذي يؤثر في النواحي الصحية والجمالية والاجتماعية للمناطق السكنية والمناطق الصناعية والتجارية.

لذلك نجد أن المشرع العراقي اجتهد في وضع بعض النصوص في التشريعات العادية والفرعية لمعالجة هذا الموضوع منها قانون إدارة البلديات رقم (١٦٥) لسنة ١٩٦٤ المعدل ونظام الطرق والأبنية رقم (٤٤) لسنة ١٩٣٥ المعدل، ولم يكتفِ المشرع بذلك خصوصاً بعد انتشار ظاهرة البناء العشوائي في مدن العراق على نحو يخالف أسس التخطيط العمراني وضوابطه وبشكل يمثل تجاوزاً خطيراً للأنظمة والتعليمات لذلك نجده أصدر تعليمات متخصصة بذلك وهي نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦، فإذا خالف تلك الأحكام أصبح عرضة للمسائلة القانونية من قبل الإدارة، وبالتالي يحق لها توقيع الجزاء الإداري أو غير الإداري والمتمثل بالجزاء الجنائي أو المدني المناسب.

ثانياً- إشكالية البحث:

يتصدى بحثنا هذا لمعالجة وتحليل أحد موضوعات القانون الإداري وأكثرها إلحاحاً وهو مسؤولية الشخص المخالف لضوابط إجازة البناء من خلال دراسة تأثير إجازة البناء على الأنظمة العمرانية من ناحية المحافظة على النظام العام في ظل قصور التشريعات والأنظمة العراقية المنظمة لها بسبب عدم وجود قانون متخصص ينظم شؤون البناء نظراً لاتساع ظاهرة العمران في العصر الراهن لاسيما وأن هذا القصور يسود الموضوعات الجوهرية كضالة العقوبات المالية الرمزية المتمثلة بالغرامات المالية التي أوجدها قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل والأنظمة والتعليمات اللاحقة في حالة البناء بدون إجازة البناء أو خلافاً لها، وكذلك عدم كفاية العقوبات الإدارية غير المالية المفروضة على الشخص المخالف لضوابط إجازة البناء والمتمثلة بالإلذار والتوقف عن العمل والإزالة وسحب إجازة البناء وإلغائها.

ثالثاً- منهجية البحث:

تبعاً لطبيعة موضوع البحث سأعتمد المنهج التحليلي المقارن، فالمنهج التحليلي هو منهج يتلاءم مع التساؤل الآتي: هل أن التشريع العراقي نظم مسؤولية الشخص المخالف لإجازة البناء بشكل دقيق؟ فالمنهج التحليلي هو الذي يفصح عن مواطن القوة في التنظيم ومواطن الضعف، لتأكيد مواطن القوة والتشديد على تلافي ذلك الضعف. أما المنهج المقارن فكان له نصيب في الدراسة. لأن المنهج التحليلي سوف يكون أكثر ثماراً ونتاجاً إذا ما حصلت المقارنة بين تنظيم أكثر من مشرع، وهو كل من فرنسا ومصر، لأن فرنسا مهد القانون الإداري ولا غنى عنها في أي دراسة في إطار القانون الإداري أما مصر فلعراقة تجربتها في القانون الإداري ولضخامة الإرث الفقهي والعلمي في هذا المجال.

رابعاً خطة البحث:

استيعاباً لموضوع البحث وإتماماً للدراسة سنقسم هذا البحث على مبحثين وتمهيد، فضلاً عن هذه المقدمة والخاتمة يتضمن التمهيد تعريف إجازة البناء، أما المبحث الأول فسندخله للجزاءات الإدارية للشخص المخالف لضوابط إجازة البناء وسنقسمه على مطلبين نتناول في المطلب الأول الجزاءات الإدارية المالية ونخصص المطلب الثاني للجزاءات الإدارية غير المالية، أما المبحث الثاني فنتناول فيه الجزاءات الإدارية غير المالية المفروضة على الشخص المخالف لضوابط إجازة البناء وسنقسمه على مطلبين نخصص الأول للجزاءات الجنائية، وسندرس في الثاني الجزاءات المدنية.

تمهيد: تعريف إجازة البناء

قبل البدء بدراسة مسؤولية الشخص المخالف لضوابط إجازة البناء لا بد من التعرف بشكل مبسط على تعريف إجازة البناء وقد خصصنا لتعريف إجازة البناء هذا التمهيد وقسمناه على ثلاثة أفرع وعلى النحو الآتي:

الفرع الأول

تعريف إجازة البناء^(١) في التشريع

(١) الإجازة أصله اللغوي مأخوذة من الفعل الثلاثي (جوز)، أو من فعل أجاز الشيء، أي جعله جائزاً ما كان ممنوعاً، أي أباحه، جعله جائزاً، وأجاز الطريق الصعب، سلكه

استخدمت دول المقارنة في تشريعاتها مصطلح مشابه إلى حد ما إجازة البناء وهو رخصة البناء، وقد انتهجت هذه الدول فيما سنته من قوانين بهذا الشأن سواء في فرنسا أم في مصر سياسة عدم وضع تعريف مانع جامع لرخصة البناء مكتفيةً بذكر تفصيلاتها، ففي فرنسا ذهب قانون البناء والإسكان الفرنسي إلى أن (أي شخص يرغب في القيام بعمل يخضع لرخصة بناء يجب أن يستخدم مهندس معماري لإنشاء المشروع المعماري...)^(١)، وتم التأكيد على ذات المعنى بموجب قانون بناء الهندسة المعمارية الفرنسي وذلك بموجب النص الآتي: (يجب على أي شخص يرغب في القيام بأعمال خاضعة لرخصة بناء الاتصال بالمهندس المعماري لإنشاء المشروع المعماري الخاضع لتطبيق رخصة البناء...)^(٢).

كذلك الحال في مصر فقد نص قانون البناء على أنه (يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآلية للسقوط جزئياً أو كلياً أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم وفقاً للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون....)^(٣). ويبدو أن هذا المسلك صائب وحكيم؛ لأن مهمة المشرع الأساسية ليست وضع تعاريف للألفاظ بقدر ما هي وضع الأحكام العامة لها.

وتركه خلفه، نشوان بن سعيد: المعجم الوسيط، من دون اسم مطبعة، القاهرة، ١٩٦٠، ص ٦٤٤، البناء لغة مادة بنى أصلها (بنى): الباء والنون والياء أصل واحد وهو بناء الشيء بضم بعضه إلى بعض، تقول: بنيت البناء أبنية، والبنى نقيض الهدم، والبناء، المبنى، والجمع أبنية، وإن أصل البناء فيما لا ينمي كالحجر والطين ونحوه(١)، الإمام العلامة أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم (ابن منظور): لسان العرب، باب الجيم، المجلد الثالث، من دون اسم مطبعة، دار الحديث، القاهرة، ٢٠٠٣، ص ٧٣٧.

(١) المادة (L111-2) من قانون البناء والإسكان الفرنسي لسنة ١٩٧٧ المعدل، المنشور

على الموقع الإلكتروني: <https://www.legifrance.gouv.fr>

تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/٨.

(٢) المادة (3) من قانون بناء الهندسة المعمارية الفرنسي رقم ٧٧-٢ لسنة ١٩٧٧ المعدل،

المنشور على الموقع الإلكتروني <https://www.legifrance.gouv.fr> تاريخ الزيارة

٢٠٢٠/٣/٨.

(٣) المادة (٣٩) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعدل المنشور في

الجريدة الرسمية العدد ١٩ مكرر (أ) في ١١ / ٥ / ٢٠٠٨.

أما في العراق فلم نجد تعريفاً لإجازة البناء في قانون البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل^(١)، إلا أن نظام الطرق والأبنية المعدل وضع تعريفاً لها وذلك بقوله (الإجازة: إجازة البناء المطلوبة والمستحصلة وفق الشروط والأحكام في هذا النظام أو غيره من القوانين والأنظمة الأخرى المعمول به)^(٢)، ونجد أن هذا التعريف كان مبهماً بسبب عدم بيان الجهة المختصة بمنحها، فضلاً عن ذلك عدم تحديده للقوانين والأنظمة الأخرى المعمول بها التي من حقها منح إجازة البناء، لذلك نجد أن نظام إجازة البناء رقم ٢ لسنة ٢٠١٦ كان موقفاً بعدم إيراده تعريفاً محدداً لإجازة البناء^(٣).

الفرع الثاني

تعريف إجازة البناء في القضاء

لدى اطلاعنا على الأحكام القضائية سواء أكان ذلك في دول مقارنة أم في العراق نجد أن الأحكام القديمة قد وضعت تعريفات محددة لإجازة البناء، بخلاف الأحكام الحديثة التي اقتصر على النص عليها من دون تعريفها، ففي فرنسا نجد أن محكمة تولوز قد عرفت رخصة البناء بأنها (ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل أي السماح بالقيام بعمل، وليست لها علاقة بحق الملكية، أي أنها لا تمنح حقاً بالملكية، وليست لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع)^(٤)، أما مجلس الدولة فلم يضع لها تعريفاً محدداً في أحكامه، مكثفاً في النص عليها في بعض أحكامه منها حكمه القاضي بأن (يحق للسلطة المختصة البت في طلب الحصول على رخصة البناء بالنسبة للمستفيد من شهادة التخطيط...)^(٥).

- (١) قانون إدارة قانون البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل المنشور بالوقائع العراقية بالعدد رقم (١٠٣٣) في ١١/٢٢/١٩٦٤، كذلك لم يعرف قانون البلديات رقم ٨٣ لسنة ١٩٣١ الملغى إجازة البناء منشور في الوقائع العراقية بالعدد ٩٩٥ في ١٤/٦/١٩٣١.
- (٢) الفقرة (ج) من المادة (١) من نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ المعدل المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ١٤٦٥ في ١٧/١٠/١٩٣٥.
- (٣) منشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤٤٠٥ في ١٦/٥/٢٠١٦.
- (٤) حكم محكمة جبايات تولوز في ٧/١/١٩٨٠ أشار لها ديب فاطنة: النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم ١٩/١٥، بحث منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، الجزائر، العدد (٣)، ٢٠١٧، ص ٢٥٠.

(5) 11 CE 40878 / OCTOBER 20 / 2017

منشور على الموقع الإلكتروني: [Accuil conseil-etat.fr](http://Accuil.conseil-etat.fr) تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/٩.

أما في القضاء المصري فقد عرفت محكمة القضاء الإداري في أحد الأحكام السابقة بأنها (صورة من نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات...) (١)، أما المحكمة الإدارية العليا فقد نصت على تراخيص البناء في بعض أحكامها دون التطرق إلى تعريفها منها حكمها والتي تنص فيه على أن (...تراعي جهة الإدارة عند الترخيص بالبناء أن يكون ذلك في إطار تنظيم معين يحقق مصلحة المواطنين المقيمين في المنطقة خاصة فيما يتعلق بأغراض البناء وما إذا كانت أغراضاً سكنية أو تجارية أو صناعية...) (٢).

أما القضاء العراقي فنجد أن محكمة التمييز الاتحادية في أحد الأحكام السابقة عرفت إجازة البناء بقولها (إن إجازة البناء المعطاة إلى المميز هي قرار إداري صدر سليماً وصحيحاً وملزماً لا يمكن المساس به بعد أن تعلق به حق المميز...) (٣)، وتذهب في النص عليها في الأحكام الحديثة إلى (...إن رفض منح الإجازة يعد قراراً إدارياً يمكن الطعن فيه لدى محكمة القضاء الإداري بموجب أحكام المادة ٧/ثانياً من قانون مجلس شورى الدولة المرقم ٦٥ لسنة ١٩٧٩ المعدل...) (٤) و(عدم حصول المدعية على إجازة بناء الدار وحصولها على مقياس الطاقة الكهربائية لفرض جباية أجور تجهيز الطاقة الكهربائية...) (٥).

- (١) حكم محكمة القضاء الإداري في القضية رقم ١٩٠٩ في ١٩٨٠/١/٨ إشارة له د.حسني درويش عبدالحמיד: نهاية القرار الإداري عن غير طريق القضاء، من دون اسم مطبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، من دون سنة نشر، ص ٥٨٤.
- (٢) حكمها في الطعن رقم ٥٠٨٣ لسنة (٥١) في ٢٠٠٧/١٢/٨، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها المحكمة الإدارية العليا السنة الثالثة والخمسون، ج ١، ص ٣٠٢ منشور على الموقع الإلكتروني: WWW.laweg.net/New.aspxPrint تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/٩.
- (٣) قرارها المرقم ٨٠٧/حقوقية في ١٩٥٦/١٢/١٩، منشور في مجلة ديوان التدوين القانوني، ع ١٩٦٦، ص ١٦٣.
- (٤) قرارها المرقم ١٥٧٨/الهيئة الاستئنافية في ٢٠١٦/٩/٢٨، سعد جريان التميمي: المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية - القسم المدني - للأعوام ٢٠١٦-٢٠١٧، دار السنهوري، من دون تحديد طبعة، بغداد، ٢٠١٨، ص ٣٣.
- (٥) قرارها المرقم ٣١٧٨/الهيئة الاستئنافية في ٢٠١٦/١١/٢٨، قاسم فخري الربيعي: مبادئ محكمة التمييز الاتحادية - القسم المدني، ط ١، من دون دار نشر، ٢٠١٨، ص ٣٠.

الفرع الثالث

تعريف إجازة البناء في الفقه

على الرغم من الصعوبات التي تواجه تحديد مفهوم إجازة البناء أو رخصة البناء تشريعياً، إلا أن الفقه لم يحجم عن ذلك، ففي الفقه الفرنسي ذهب البعض في تعريفه لرخصة البناء بأنها (الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء)^(١)، ومن الملاحظات التي يمكن إبدائها إزاء هذا التعريف عدم تحديد الجهة التي تمنح لها رخصة البناء .

وعرفت أيضاً بأنها (القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه)^(٢)، ومن الانتقادات التي توجه إلى هذا التعريف هو تضيقه لدائرة منح إجازة البناء باقتصارها على حق البناء فقط وكان الأولى به أن يشمل البناء أو التغيير الذي يكون على البناء بالإضافة أو تغيير جنسه.

أما موقف الفقه العربي من تحديد مفهوم رخصة البناء فذهب رأي إلى أنها قيد تفرضه الإدارة على حق الملكية لتحقيق غايات النظام العام التي تهم السكان بكفالة أمنهم والمحافظة على صحتهم برقابتها لرسم البناء المراد إقامته^(٣)، ومما يلاحظ على هذا الرأي أنه لم يحدد الصيغة القانونية للقيد التي تفرضه الإدارة على حق الملكية، وعرفه آخر بأنه (قرار يحد من سلطة المالك الفرد على ملكه وتصبح فيه الدولة ضامنة لمتطلبات الحاجة الجماعية للسكنى)^(٤)، ومن الانتقادات التي وجهت إلى هذا التعريف عده رخصة البناء قيد تستطيع الإدارة بموجبه تلبية الحاجات الجماعية للسكن، إضافة إلى ذلك لا يوضح ما لرخصة البناء من اثر في احترام القواعد المنظمة للتخطيط العمراني^(٥).

(1) Edition 1998, P, 547 Henir Jacquot, Francois Ppriet, Droit Iurbanisme , Dalloz, 3e

(2) Robert Savy,Droit L,urbanisme, P.U.F,P,519

(٣) د. محمد الطيب عبد اللطيف: نظام الترخيص والإخطار في القانون المصري (دراسة مقارنة)، مطبعة التأليف، من دون تحديد طبعة، مصر، ١٩٥٧، ص ٧٢.

(٤) د. محمد ماهر أبو العينين: التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة والمتعلقة بها في قضاء واقفاء مجلس الدولة دراسة تحليلية، ك٢، ط٢، دار أبو المجد للطباعة، مصر، ٢٠٠٦، ص ٩.

(٥) نور الهدى جميل: سلطة الإدارة في مجال التخطيط العمراني في العراق (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، كلية القانون والسياسة، جامعة البصرة، ٢٠١٧، ص ٩٥.

وفي الفقه العراقي عرفت إجازة البناء بأنها: القرار الصادر من الإدارة ضمن سلطتها القانونية تعطي الحق لشخص طبيعي أو معنوي في إقامة البناء بما لا يتعارض مع التصميم الأساسي للمنطقة وفق التعليمات والأنظمة النافذة^(١).

ونؤيد هذا التعريف لكونه يجمع كافة العناصر التي تتكون منها إجازة البناء، ولذا نجده يتميز بالشمولية والترابط.

ومن خلال ما تقدم يمكننا أن نعرف إجازة البناء بأنها (قرار إداري صادر من الجهة الإدارية المختصة تمنح فيه الإذن للشخص بإقامة البناء أو تغيير جنسه أو بالإضافة إليه ضمن الضوابط القانونية التي تتطلبها القوانين والأنظمة والتعليمات النافذة).

مسؤولية الشخص المخالف لضوابط إجازة البناء

يجب على الشخص الراغب بالبناء الالتزام بالضوابط القانونية المحددة سلفاً من قبل التشريعات المنظمة للعمران والمتعلقة بإجازة البناء من حيث شروط الحصول على إجازة البناء سواء كانت هذه الشروط متعلقة بطلب الإجازة والذي يعد إجراءً أولياً وضرورياً يجب إتباعه من قبل المعني بالإجازة من حيث تقديمه لطلب الإجازة والإجراءات التي يمر بها هذا الطلب أم الشروط المتعلقة بموضوع الإجازة أي أعمال البناء الخاضعة لهذه الإجازة فإذا خالف تلك الضوابط أصبح عرضة للمسائلة القانونية من قبل الإدارة، وبالتالي يحق لها توقيع الجزاء الإداري أو الجنائي أو المدني المناسب.

وبناءً على ما تقدم سنقسم هذا الموضوع على مبحثين نخصص الأول إلى الجزاءات الإدارية، ونكرس المطلب الثاني إلى الجزاءات غير الإدارية.

المبحث الأول

الجزاءات الإدارية

يعرف الجزاء الإداري بأنه الجزاء ذات الصفة العقابية التي توقعه سلطات إدارية بواسطة إجراءات إدارية محددة وهي بصدد ممارستها لسلطاتها تجاه الأفراد بهدف ردع بعض الأفعال المخالفة للقوانين واللوائح^(٢).

(١) د. عامر عاشور عبد الله، عواد حسين ياسين: المسؤولية المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد (٥)، السنة (٨)، العدد (٢٠)، ٢٠١٦، ص ٣٠٠.

(٢) د. محمد سعد فودة: النظرية العامة للعقوبات الإدارية دراسة فقهية قضائية مقارنة، من دون اسم مطبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٠، ص ٦٦-٦٧.

ويتخذ الجزاء الإداري الذي تفرضه الهيئات الإدارية أشكالاً متعددة ولكن يمكن تقسيمه على نوعين فهو إما جزاءات إدارية مالية أو جزاءات إدارية غير مالية^(١)، ولبيان هذه الجزاءات سنقسم هذا المبحث على مطلبين نخصص الأول للجزاءات الإدارية المالية، ونتطرق في الثاني إلى الجزاءات الإدارية غير المالية.

المطلب الأول

الجزاءات الإدارية المالية

هي الجزاءات التي تفرضها الهيئات الإدارية على الشخص المخالف لضوابط إجازة البناء وتصيبه في ذمته المالية مباشرة^(٢) وتعد الغرامة من أكثر الجزاءات الإدارية استخداماً للحد من مخالفة ضوابط إجازة البناء، وتعرف بأنها عبارة عن مبلغ من النقود تفرضه الإدارة على المخالف بدلاً من متابعته جنائياً عن الفعل^(٣).

وتختلف هذه الغرامة عن الغرامة الجنائية بالرغم من كلاهما يستند إلى نص القانون في الجهة التي توقعها فالغرامة الإدارية تصدر من جهة الإدارة بقرار إداري على خلاف الغرامة الجنائية فتصدر من القضاء بحكم قضائي، إضافة إلى ذلك فإن الغرامة الإدارية لا يمكن إحلال الحبس محلها إذا عجز الشخص المخالف عن دفعها كمها هو الحال في الغرامة الجنائية والتي يمكن أن تنفذ عن طريق الإكراه البدني في حالة عدم استطاعة المحكوم عليه دفعها ويتمثل الإكراه البدني هنا في الحبس البسيط^(٤).

(١) د. سجي محمد عباس: دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن، ط١ المركز العربي للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠١٧، ص ٣١٤.

(٢) د. دسه نكه رداود محمد: الضبط الإداري لحماية البيئة دراسة تحليلية مقارنة، مطابع شتات، من دون تحديد طبعة، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠١٢، ص ١٥٥.

(٣) د. محمد سعد فودة: النظرية العامة للعقوبات الإدارية دراسة فقهية قضائية مقارنة، مصدر سابق، ص ١١٦، نسيغة فيصل: الرقابة على الجزاءات الإدارية العامة في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير بسكرة، الجزائر، ٢٠١١، ص ٦٢.

(٤) د. احمد خورشيد حميدي/ رائدة ياسين خضر: الأساليب القانونية لحماية من الضوضاء - دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة تكريت، المجلد (٥)، العدد (١٥) ٢٠١٦، ص ٦٧-٦٨.

ففي فرنسا نص قانون التخطيط العمراني بخصوص الغرامة الإدارية كجزء على مخالفة قواعد الترخيص على أن (أداء الأعمال المذكورة في المواد من 1-421 L. إلى:

3-421 L. من قبل المالك أو المقاولين أو المهندسين المعماريين في تجاهل للالتزامات التي تفرضها... يعاقب بغرامة تتراوح بين ١٢٠٠ يورو ومبلغ لا يمكن أن يتجاوز في أي حالة بناء سطح الأرضية، أي ما يعادل ٦٠٠٠ يورو...^(١)، وبالعودة إلى هذه المواد نجد أنها تنص على (يجب أن يسبق المباني، حتى بدون أسس، إصدار رخصة بناء)^(٢) و(يجب أن تسبق الأعمال والتركيبات والتخطيطات التي تؤثر على استخدام الأراضي والظهور في قائمة تم إعدادها بموجب مرسوم من المجلس التشريعي إصدار إذن التخطيط)^(٣)، و (يجب أن يسبق هدم المباني الحالية إصدار تصريح بالهدم...)^(٤)، يتضح لنا مما تقدم أن المشرع الفرنسي منح الجهة الإدارية سلطة تقديرية في فرض الغرامة الإدارية عند مخالفة قواعد الترخيص بين حدود ١٢٠٠ و ٦٠٠٠ يورو.

أما في مصر فنجد أن المشرع المصري لا يستند إلى الغرامة الإدارية كجزء إداري وإنما كجزاء جنائي وذلك بموجب النص الآتي: (يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تتجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة، كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، كما يعاقب بذات العقوبة كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون الإصدار، ويعاقب بعقوبة الحبس المشار إليها في الفقرة الأولى، وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بما لا يتجاوز خمسمائة ألف جنيه، كل من قام باستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإداري على الرغم من إعلان ذلك...)^(٥).

أما في العراق فقد سلك المشرع منهجاً مغايراً لزميله المصري إذ دأب قانون إدارة البلديات والأنظمة والتعليمات الصادرة تسهياً لتنفيذه على تنظيم الغرامة الإدارية وضبط مقدارها، ففي قانون إدارة البلديات نص على أن (١ - أ - لمدير عام دائرة البلدية التابعة لأمانة بغداد ومدير البلدية المختص فرض غرامة مقدارها ٢٥٠٠٠ خمسة وعشرون ألف دينار على كل من:

(1) Article (L 480-4)De Code de l'urbanisme

(2) Article (L. 421-1)De Code de l'urbanisme

(3) Article (L. 421-2)De Code de l'urbanisme

(4) Article (L. 421-3)De Code de l'urbanisme

(٥) المادة (١٠٢) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.

أولاً – أقام بناء أو منشآت سكنية بدون إجازة أصولية أو خلافا لها صادرة عن أمانة بغداد أو البلدية المختصة، ويكون كل من صاحب الملك والقائم بعملية البناء أو الإشراف عليها مسؤولاً عن ذلك. ثانياً – استعمل الأرض أو البناء أو المنشآت خلافا للاستعمالات التي يسمح بها التصميم الأساس لمدينة بغداد أو البلدية المعنية. ب – إذا كانت الأبنية أو المنشآت أو الاستعمالات المنصوص عليها في أولاً وثانياً من البند ١ من هذه الفقرة تستعمل لأغراض تجارية تكون الغرامة ٥٠٠٠٠ خمسين ألف دينار....^(١)، وقد تكرر ذات النص في تعليمات رقم (٢) لسنة ٢٠٠١^(٢)، وتعليمات رقم (١٠) لسنة ٢٠٠١^(٣) الصادرة تسهيلاً لتنفيذ قانون إدارة البلديات رقم (١٦٥) لسنة ١٩٦٤، وقد أكدت محكمة بداءة الحلة على هذه الغرامة في أحد أحكامها وذلك بقولها (...من خلال استقراء نص المادة الخامسة والتسعون من قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل بالقانون رقم ١٣ في ٢٠٠١/١/١ بأحقية دائرة المدعي عليه إضافة لوظيفته بمعارضة المدعي مع فرض غرامة مالية قدرها خمسة وعشرون ألف دينار على كل من أقام بناء أو منشآت سكنية بدون إجازة أصولية أو خلافاً لها (...)^(٤)، وبذات الاتجاه ذهبت محكمة التمييز الاتحادية في أحد قراراتها إلى أن (...إن قيام المدعي عليها بالبناء خلافاً لمنطوق إجازة البناء فان ذلك يكون

(١) المادة (٩٥) مكررة، من قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤، المعدل أضيفت

هذه المادة بموجب المادة (٢) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠١ المعدل لقانون إدارة

البلديات، والمنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٣٨٦٦ في ٢٠٠١/٢/١٩.

(٢) نشرت هذه التعليمات في الجريدة الرسمية بالعدد ٣٩٠٠ في ٢٠٠١/١٠/١٥.

(٣) نشرت هذه التعليمات في الجريدة الرسمية بالعدد ٣٨٨٦ في ٢٠٠١/٧/٩، أضف إلى

ذلك فقد أشار قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٣٧) لسنة ١٩٨٧ الملغى والمنشور

في الوقائع العراقية بالعدد ٣١٣٤ في ١٩٨٧/١/٢٦ إلى الغرامة بقوله (أولاً-١-لامين

العاصمة أن يقرر فرض غرامة لا تزيد على (٢٠٠٠٠) عشرين ألف دينار على:

= أ- من أقام بناء بدون إجازة صادرة عن أمانة العاصمة أو خلافا لها، ويكون كل من

صاحب الملك والقائم بعملية البناء أو الإشراف عليه مسؤولاً عن ذلك، ولأمين العاصمة

أن يقرر مضاعفة الغرامة إذا كان البناء المقام ممنوعاً بمقتضى قواعد البناء التي تقرها

القوانين والأنظمة والتعليمات المرعية، ب - من استعمل الأرض أو البناء خلافا

للاستعمالات التي يسمح بها التصميم الأساسي لمدينة بغداد أو التي تجيزها أمانة

العاصمة وفقاً للصلاحيات المخولة لها بموجب القوانين والأنظمة والتعليمات المرعية).

(٤) قرارها المرقم ٤٤٤٢/ب/٢٠١٣ في ٢٠١٣/١٢/١٦ غير منشور.

مشمولاً بأحكام المادة (٩٥) مكرر من قانون إدارة البلديات رقم (١٦٥) لسنة ١٩٦٤ المضافة بموجب القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠١ التي خولت مدير البلدية المختص بفرض غرامة مقدارها خمسة وعشرون ألف دينار عن كل من (١) أقام بناء أو منشآت سكنية بدون إجازة أصولية أو خلافاً لها...^(١). فضلاً عن هذه الغرامة أوجد المشرع العراقي نوعاً آخر من الغرامة وهي الغرامة التهديدية والتي تعرف بأنها وسيلة إجبار أو قهر على التنفيذ ترد على أموال المدين من أجل حمله على تنفيذ ما التزم به^(٢)، وقد تمت الإشارة إلى هذه الغرامة في قانون إدارة البلديات بموجب النص الآتي: (تنفذ القرارات الصادرة وفق أحكام هذه المادة التي اكتسبت درجة البتات من صاحب الملك أو شاغله خلال المدة التي تحددها أمانة بغداد أو البلدية المختصة وإذا امتنع عن ذلك فلمدير عام الدائرة أو مدير البلدية فرض غرامة تهديدية عليه مقدارها (٢٥٠٠٠) خمسة وعشرون ألف دينار عن كل (٣٠) ثلاثين يوماً)^(٣). ومن خلال تحليل النصوص المذكورة في أعلاه يمكن القول انه يحسب للمشرع العراقي موقفاً متقدماً على دول المقارنة وبالتحديد المشرع المصري في مجال تنظيمه للغرامة بنوعيتها الإدارية والتهديدية لكن كان الأولى به أن يرفع سقف هذه الغرامة كونها ضئيلة جداً مما تفتح المجال للأفراد في البناء بدون الحصول على الإجازة أو خلافاً لها، لذلك ندعو المشرع العراقي إلى تعديل هذه النسب الضئيلة من الغرامات لكي تحقق غاية الجزاء الإداري في ردع المخالف لضوابط البناء وزجر غيره .

المطلب الثاني

الجزاءات الإدارية غير المالية

- (١) قرارها في ٢٠١٦/٨/١٥ أشار له محمد حمدي سلمان: صلاحية الإدارة ومسؤوليتها في مكافحة التجاوزات دراسة في ضوء النظام القانوني العراقي، ط١، بيروت، ٢٠١٨، ص١٦٧-١٦٨.
- (٢) د. بخيت محمد بخيت علي: الغرامة التهديدية أمام القضاء المدني الجوانب الموضوعية والإجرائية، من دون اسم مطبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٨، ص١٦، د. محمد باهي أبو يونس: الغرامة التهديدية كوسيلة لإجبار الإدارة على تنفيذ الأحكام= الإدارية، من دون اسم مطبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠١، ص٦٢، محمد حمدي سلمان: المصدر نفسه أعلاه، ص١٣٠.
- (٣) الفقرة (٧/أ) من المادة (٩٥) مكررة، من قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل.

يقصد بالجزاءات الإدارية غير المالية هي تلك الجزاءات التي لا تصيب الذمة المالية للمخالف بشكل مباشر، بل أن تأثيرها يبدو واضحا وبصورة غير مباشرة، كما أنها لا تقل شأننا عن الجزاءات الإدارية المالية^(١) وتأخذ الجزاءات الإدارية غير المالية أحد الأشكال الآتية: الإنذار وإيقاف الأعمال والإزالة وسحب إجازة البناء وإلغائها، ولدراسة هذه الجزاءات بشكل مفصل سنقسم هذا المطلب على فرعين نخصص الأول إلى الإنذار وإيقاف الأعمال وإزالتها، ونكرس الثاني إلى سحب إجازة البناء وإلغائها.

الفرع الأول

إنذار المخالف وإيقاف أعماله وإزالتها

إذا لم يمثل الشخص الراغب في البناء إلى ضوابط إجازة البناء المحددة سلفاً من قبل والتشريعات والأنظمة المنظمة للبناء فلإدارة سلطة إنذاره وإيقاف أعماله وإزالتها، ولدراسة هذه الجزاءات بشكل دقيق سنقسم هذا الفرع إلى ثلاثة بنود نخصص الأول إلى الإنذار، ونكرس الثاني إلى إيقاف الأعمال، ونخصص الثالث والأخير إلى الإزالة:

أولاً- الإنذار:

قد يتخذ الجزاء الإداري غير المالي صورة الإنذار الذي يوجه إلى كل من لم يمتثل للقوانين والأنظمة المنظمة للعمران، وبصورة كتاب تحريري يتضمن تنبيه صاحب الشأن لخطورة المخالفة وجسامة الجزاء الذي يمكن أن يوقع في حالة الاستمرار في المخالفة^(٢).

(١) د. احمد خورشيد حميدي /رائدة ياسين خضر: الأساليب القانونية للحماية من الضوضاء-دراسة مقارنة، مصدر سابق،ص٧٥،علاء نافع كطافة: دور الجزاءات الإدارية في حماية البيئة، دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة، الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، كلية القانون، جامعة الكوفة، المجلد (١)، العدد (١٥)، السنة ٢٠١٣، ص٢٢٠.

(٢) د. دسه نكه رداود محمد: الضبط الإداري لحماية البيئة دراسة تحليلية مقارنة، مصدر سابق، ص١٥٦.

وبذلك يكون الإنذار ابسط الجزاءات الإدارية غير المالية الواردة في القوانين المنظمة لل عمران كونه يقتصر على بيان خطورة المخالفة ومدى جسامتها الجزاء المترتب عليها^(١).

ومن التشريعات التي نصت على الإنذار كجزاء إداري لحماية النظام العمراني قانون التخطيط العمراني الفرنسي وذلك بموجب النص الآتي: (...إذا لم يتم احترام متطلبات السلامة والصحة والمتطلبات المنصوص عليها في تصريح التخطيط، فيجوز للمحافظ تقديم إشعار إلى المالك، عن طريق قرار مسبب، لإجراء التعديلات أو الإصلاحات اللازمة... وفي حالة الرفض أو الصمت من المالك لمدة شهر واحد من تاريخ استلام الإشعار، للمحافظ أن يأمر بإغلاق مؤقت للأبنية حتى يتم إجراء التعديلات أو الإصلاحات اللازمة...)^(٢).

كذلك نصت اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري على هذا الجزاء وذلك بقولها (...وفي حالة وجود مخالفات على مهندس الجهة الإدارية اتخاذ الإجراءات التالية: ١- التنبيه كتابة للمخالف بوجود مخالفات وإعطائه مهلة لتصحيح الأعمال في خلال ١٥ يوماً...)^(٣).

ولم يختلف الحال في العراق عن دول المقارنة إذ أشار قانون إدارة البلديات إلى جزاء الإنذار وذلك بموجب النص الآتي: (...يمنع مدير عام الدائرة أو مدير البلدية استمرار العمل في البناء الممنوع أو الاستعمال المخالف للتصاميم الأساسية وينذر المسؤول عنهما بلزوم معالجة وتصحيح أو إزالة الأسباب الداعية للمنع بالكيفية التي تقررها أمانة بغداد أو البلدية خلال المدة التي تحددها.

٢- لمدير عام الدائرة ولمدير البلدية إنذار المسؤول عن أي بناء أو استعمال تم بدون إجازة أو موافقات أصولية قبل صدور هذا القانون وبعد نفاذ قانون التصميم الأساس لمدينة بغداد المرقم ب ١٥٦ لسنة ١٩٧١ وآخر تصميم لكل بلدية قبل تاريخ صدور هذا القانون إذا كان البناء أو الاستعمال ممنوعاً أو مخالفاً بمقتضى التشريعات النافذة وقت حدوث البناء المخالف أو الاستعمال الممنوع ولم يصدر ما يجيزه من تشريع لاحق وذلك بلزوم معالجة وتصحيح أو إزالة الأسباب الداعية للمنع أو المخالفة بالكيفية التي تقررها أمانة بغداد أو البلدية خلال المدة التي تحددها عدا القضايا التي اقترنت بقرار قضائي مكتسب

(١) د. إسماعيل صعصاع البديري/حوراء حيدر ادهم: الأساليب القانونية لحماية البيئة من التلوث، دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، كلية القانون، جامعة بابل، العدد (٢)، السنة (٦)، ٢٠١٤، ص ٩٥.

(2) Article (R - 480-7)De Code de l'urbanis.

(٣) المادة (١٣٥) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادرة بالقرار رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩.

الدرجة القطعية...^(١)، وقد أكد نظام إجازات البناء عند صدوره على هذا الجزء وذلك بموجب النص الآتي: (أولاً-أ-تتولى الجهة التي أصدرت إجازة البناء متابعة صاحب الإجازة بمنطوقها وطريقة تنفيذ البناء والتأكد من مطابقتها، وفي حال حدوث مخالفة لإجازة البناء تنذر صاحب العقار وتبلغه بإيقاف العمل بصورة رسمية حتى يتم رفع أو تصحيح المخالفات خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ بالإنداز، ب-لصاحب العقار التظلم خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ بالإنداز لدى مدير البلدية المختص)^(٢).

ثانياً-التوقف عن العمل:

يقصد بالتوقف عن العمل إيقاف أي عمل بنائي مخالف لشروط إجازة البناء وقطعه بالطريق الإداري^(٣)، وقد أقرت التشريعات المنظمة للعمران على هذا الجزء ففي فرنسا ذهب قانون التخطيط العمراني إلى أن (...توقف الأعمال للحصول على تصريح أو على الإعلان المسبق أو اتخاذ إجراءات قضائية...)^(٤).

أما في مصر فقد نص قانون البناء على جزاء الوقف وذلك بموجب النص الآتي: (توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن هذا القرار بالطريق الإداري إلى شخص المالك أو من يمثله قانوناً أو المقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم إخطاره بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم...)^(٥)، ولدعم فعالية الوقف الإداري كوسيلة وقائية ترمي إلى أهداف اقتصادية تتمثل في التوفير على الدولة نفقات المواد المختلفة التي تستخدم في إنشاء الأبنية المخالفة للقانون نجد أن المشرع المصري مكن الجهة الإدارية من

(١) المادة (٩٥) مكررة، من قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل.

(٢) الفقرات (أ-ب) من البند (أولاً) من المادة (٥) من نظام إجازات البناء رقم ٢ لسنة ٢٠١٦.

(٣) د. محمد ماهر أبو العينين، د. عاطف محمد عبد اللطيف: تطور التراخيص الإدارية في قضاء وإفتاء مجلس الدولة الرقابة القضائية على القرارات المتعلقة بتراخيص البناء، المجلد (٤)، ط٢، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، ٢٠١٨، ص٧٤٥، د. صعب ناجي عبود: محاضرات في سلطة الإدارة في حماية المحميات الطبيعية، ملقاة على طلبة الدكتوراه في كلية القانون، جامعة كربلاء، ٢٠١٨، ص١٣٨.

(4) Article (A 424-3)De Code de l'urbanisme

(٥) المادة (٥٩) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.

اتخاذ ما تراه من إجراءات لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أي أعمال بناء جديدة فيها، ومن جانب آخر مكنها من التحفظ خلال مدة محددة على الأدوات والمهمات المستخدمة وذلك للحيلولة بين المخالف والإمكانات التي تعينه على التمادي أو الاستمرار في المخالفة^(١) وذلك بقوله (...ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أي أعمال بناء جديدة فيها، كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية...)^(٢)، يتضح لنا مما تقدم أن موقف المشرع المصري جاء تنظيمه بشأن جزاء وقف الأعمال أفضل من سابقه الفرنسي، وذلك لأنه أوجب تسبب قرار الإيقاف من الجهة الإدارية المختصة، لكي يطمئن ذوو الشأن إلى صحة الإجراءات المتخذة وان لها سنداً قانونياً ولا يوجد تعسف في استعمالها أو إصدارها^(٣)، وتأكيذاً لذلك نجد أن المحكمة الإدارية العليا ذهبت في أحد أحكامها إلى أن (...على الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم أن تنهض لوقف أعمال البناء المخالفة بالطريق الإداري وان تصدر في هذا الشأن قراراً إدارياً مسبباً وذلك حفاظاً على الأرواح والممتلكات ودرءاً لاستفحال المخالفة وتعذر تداركها بعد أن يكتمل البناء...)^(٤).

أما في العراق فقد أشار قانون إدارة البلديات إلى هذا الجزاء وذلك بقوله (...يمنع مدير عام الدائرة أو مدير البلدية استمرار العمل في البناء الممنوع أو الاستعمال المخالف للتصاميم الأساسية وينذر المسؤول عنهما بلزوم معالجة وتصحيح أو إزالة الأسباب الداعية للمنع بالكيفية التي تقررها أمانة بغداد أو البلدية خلال المدة التي تحددها)^(٥)، كذلك أكدت عليه التعليمات رقم (٢) لسنة

(١) د. محمد أحمد فتح الباب: النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، ط٢، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٩-٢٠٠٠، ص ٢٠٩.

(٢) المادة (٥٩) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.

(٣) د. محمد ماهر أبو العينين، د. عاطف محمد عبد اللطيف: تطور التراخيص الإدارية في قضاء وإفتاء مجلس الدولة الرقابة القضائية على القرارات المتعلقة بتراخيص البناء، مصدر سابق، ص ٧٤٦.

(٤) حكمها في الطعن ٥٦٥٦ السنة (٤٦) في ١٢/٣٤/٢٠٠٥، أشار له د. محمد ماهر أبو العينين، د. عاطف محمد عبد اللطيف: المصدر نفسه اعلاه، ص ٧٤٦.

(٥) الفقرة (٢) من المادة من المادة (٩٥) مكررة، من قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل.

٢٠٠١ وذلك بموجب النص الآتي: (مع عدم الإخلال بما جاء في المادة ١ من هذه التعليمات يمنع مدير عام الدائرة البلدية استمرار العمل في البناء الممنوع أو الاستعمال المخالف للتصميم الأساسي لمدينة بغداد)^(١) وعند صدور تعليمات رقم (١٠) لسنة ٢٠٠١ وسع صلاحية إيقاف العمل إذ لم يقصرها على مدير عام دائرة البلدية في مدينة بغداد كما هو الحال في التعليمات رقم (٢) لسنة ٢٠٠١ سألقة الذكر بل منحها لجميع مدراء البلديات في العراق وذلك من خلال النص الآتي: (مع عدم الإخلال بما جاء بمادة (١) من هذه التعليمات تتخذ الإجراءات الآتية: -أولاً - يصدر مدير البلدية المختص قراراً بإيقاف العمل في البناء ويمنع استمراره إذا كان البناء ممنوعاً. ثانياً - يمنع الاستمرار في الاستعمال المخالف للتصاميم الأساسية للبلدية المعنية)^(٢)، وعند صدور نظام إجازات البناء نجده قد أشار إلى وقف الأعمال المخالفة وذلك بقوله (تتولى الجهة التي أصدرت إجازة البناء متابعة صاحب الإجازة بمنطوقها وطريقة تنفيذ البناء والتأكد من مطابقتها، وفي حال حدوث مخالفة لإجازة البناء تنذر صاحب العقار وتبلغه بإيقاف العمل بصورة رسمية حتى يتم رفع أو تصحيح المخالفات خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ بالإندار)^(٣).

يتضح لنا مما تقدم أن تنظيم المشرع العراقي لوقف الأعمال المخالفة جاء بطريقة غير مكتملة كما عليه الحال في التشريع المصري إذ لم يمنح الجهة الإدارية المختصة أية وسيلة قانونية لدعم وقف الأعمال المخالفة لذلك ندعو المشرع العراقي إلى منح الجهة الإدارية المختصة اتخاذ ما تراه من إجراءات لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أي أعمال بناء جديدة فيها هذا من جانب، ومن جانب آخر تمكينها من التحفظ خلال مدة محددة على الأدوات والمهمات المستخدمة وذلك للحيلولة بين المخالف والإمكانيات التي تعينه على التماهي أو الاستمرار في المخالفة أسوة بزميله المشرع المصري.

ثالثاً- الإزالة:

تعرف الإزالة بأنها جزاء يصدر بقرار إداري من الجهة الإدارية المختصة الغرض منها إزالة أعمال البناء بأكملها أو جزء منها لمخالفتها ضوابط إجازة البناء بحيث يتم رفع أسباب المخالفة بالكامل وذلك إذا لم يتم مرتكب المخالفة بإزالتها خلال المدة المحددة^(٤).

(١) المادة (٢) من التعليمات رقم (٢) لسنة ٢٠٠١ .

(٢) المادة (٢) من التعليمات رقم (١٠) لسنة ٢٠٠١ .

(٣) الفقرة (أ) من البند (أولاً) من المادة (٥) من نظام إجازات البناء رقم ٢ لسنة ٢٠١٦ .

(٤) د. صعب ناجي عبود: محاضرات في سلطة الإدارة في حماية المحميات الطبيعية،

مصدر سابق، ص ١٣٨.

وبذلك فإنّ الإزالة ما هي إلا جزء تملكه الإدارة لإقرار النظام العام وحماية للمصلحة العامة وأمن المواطنين وأن أمرها مستقر في القانون الإداري وتجد تطبيقاً لها في العديد من الدول^(١).

ففي فرنسا لم نجد لها تنظيماً في قانون التخطيط العمراني، إلا أن محكمة النقض الفرنسية قد عدتّ الإزالة في مواد البناء من قبيل التدابير التي تملكها الإدارة والتي ترمي إلى إزالة مخالفة وقعت للقانون^(٢).

أما في مصر فقد أنط المشرع للمحافظ المختص وحده أو من ينييه سلطة إصدار قرار الإزالة وذلك بقوله (...ويصدر المحافظ المختص أو من ينييه خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال قراراً مسبباً بإزالة الأعمال التي تم إيقافها أو تصحيحها إذا كان تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وذلك مع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية، ويعلن القرار إلى ذوى الشأن)^(٣)، أما بخصوص مضمون الأعمال المخالفة التي تزال بالطرق الإداري فقد حددها بموجب النص الآتي (تزال بالطريق الإداري على نفقة المالك المخالفات الآتية: ١- المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص، ٢- الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانوناً والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ٣- التعديت على خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات، ٤- الأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التي تخصص لإيواء السيارات، ٥- التعديت على الأراضي الخاضعة لقانون حماية الآثار، ٦- المباني والمنشآت والأعمال التي تقام خارج الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية...)^(٤) فإذا رفض صاحب الشأن تنفيذ قرار الإزالة فقد خول المشرع الجهة الإدارية بتنفيذ قرار الإزالة على نفقته وذلك بموجب النص الآتي: (على ذوى الشأن المبادرة إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويخطر ذوى الشأن بالقرار وبالمدة المحددة للتنفيذ بموجب كتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، فإذا امتنع عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط

(١) د. حامد الشريف مصطفى: الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، من دون اسم مطبعة، مصر، ٢٠٠٦، ص ٢٥.

(2) Crim.14 nov,1989 .B.C.on 410

(٣) المادة (٥٩) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.

(٤) المادة (٦٠) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.

والتنظيم التنفيذ بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه به، ويتحمل المخالف جميع النفقات، وتحصل منه بطريق الحجز الإداري...^(١).

ويتضح لنا مما تقدم أن المشرع المصري كان موفقاً في تنظيمه لقرار الإزالة في الصورة سالفة الذكر لكيلا يدع الفرصة لأحد الأفراد في الخروج على أحكام القانون والبناء دون ترخيص^(٢).

ومن الجدير بالذكر أن الفقه المصري قد ميز بين قرار الإزالة وتصحيح الأعمال وذلك بقولهم إن الإزالة تعني محو الأعمال المخالفة ورفع آثارها من الوجود محواً كلياً أيًا كانت إزالة كلية للعقار المخالف بأكمله أم لجزء منه فقط أم مجرد دور واحد أو أكثر بحيث يتم رفع أسباب المخالفة بالكامل، بخلاف التصحيح الذي يأخذ معنى مغايراً للإزالة كونه ينصرف إلى تصحيح العمل المخالف لصحيح حكم القانون ومطابقته له، مع الإبقاء على العمل السليم الموافق لحكم القانون، وبذلك فإن التصحيح هو مجرد إزالة جزئية فقط لكافة الأعمال المخالفة في المبنى^(٣).

وفي العراق نص قانون إدارة البلديات على إزالة المخالفات، إذ جاء في (...يمنع مدير عام الدائرة أو مدير البلدية استمرار العمل في البناء الممنوع أو الاستعمال المخالف للتصاميم الأساسية وينذر المسؤول عنهما بلزوم معالجة وتصحيح أو إزالة الأسباب الداعية للمنع بالكيفية التي تقررها أمانة بغداد أو البلدية خلال المدة التي تحددها)^(٤) و(مدير عام الدائرة ومدير البلدية إنذار المسؤول عن أي بناء أو استعمال تم بدون إجازة أو موافقات أصولية قبل صدور هذا القانون وبعد نفاذ قانون التصميم الأساس لمدينة بغداد المرقم بـ ١٥٦ لسنة ١٩٧١ وآخر تصميم لكل بلدية قبل تاريخ صدور هذا القانون إذا كان البناء أو الاستعمال ممنوعاً أو مخالفاً بمقتضى التشريعات النافذة وقت حدوث

(١) المادة (٦١) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.

(٢) د. محمد ماهر أبو العينين، د. عاطف محمد عبد اللطيف: تطور التراخيص الإدارية في قضاء وإفتاء مجلس الدولة الرقابة القضائية على القرارات المتعلقة بتراخيص البناء، مصدر سابق، ص ٧٣٧.

(٣) د. حامد الشريف مصطفى: الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، مصدر سابق، ص ١٣، د. محمد ماهر أبو العينين، د. عاطف محمد عبد اللطيف، تطور التراخيص الإدارية في قضاء وإفتاء مجلس الدولة الرقابة القضائية على القرارات المتعلقة بتراخيص البناء، مصدر سابق، ص ٧٥١-٧٥٢.

(٤) الفقرة (٢) من المادة (٩٥) مكررة، من قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل.

البناء المخالف أو الاستعمال الممنوع ولم يصدر ما يجيزه من تشريع لاحق وذلك بلزوم معالجة وتصحيح أو إزالة الأسباب الداعية للمنع أو المخالفة بالكيفية التي تقررها أمانة بغداد أو البلدية خلال المدة التي تحددها عدا القضايا التي اقترنت بقرار قضائي مكتسب الدرجة القطعية)^(١) (إذا زادت مدة الامتناع على ١٨٠ مائة وثمانين يوماً يقرر أمين بغداد أو المحافظ المختص إزالة المخالفة بالطريقة التي يحددها وتستحصل نفقات الإزالة وفق قانون تحصيل الديون الحكومية المرقم بـ ٥٦ لسنة ١٩٧٧)^(٢)، بالإضافة إلى ذلك أكدت التعليمات الصادرة تسهياً لتنفيذ هذا القانون على الإزالة، فقد نصت تعليمات رقم (١٠) لسنة ٢٠٠١ على أن (تعتمد البلدية المختصة الإنذارات أو الكتب الرسمية الموجهة إلى أصحاب المخالفات التي ثبت حدوثها خلال المدة المحددة في البند (أولاً) من هذه المادة، بلزوم معالجة وتصحيح أو إزالة الأسباب الداعية للمنع أو المخالفة وبالطريقة التي تقررها البلدية خلال المدة التي تحددها عدا القضايا التي اقترنت بقرار قضائي مكتسب الدرجة القطعية)^(٣)، ولأهمية هذا الجزاء نجد

(١) الفقرة (٣) من المادة (٩٥) مكررة، من قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل.

(٢) الفقرة (ب/٧) من المادة (٩٥) مكررة، من قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل.

(٣) البند (ثانياً) من المادة (٣) من التعليمات رقم (١٠) لسنة ٢٠٠١، كذلك نص قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٣٧) لسنة ١٩٨٧ الملغى على الإزالة بقوله (ثانياً- مع عدم الإخلال بأحكام الفقرة (أولاً) من هذا القرار، يمنع أمين العاصمة استمرار العمل في البناء الممنوع أو الاستعمال المخالف للتصميم الأساسي لمدينة بغداد وإنذار المسؤول عنهما بلزوم معالجة وتصحيح أو إزالة الأسباب الداعية للمنع أو المخالفة بالكيفية التي =تقررها أمانة العاصمة خلال المدة التي تحددها، ثالثاً- لأمين العاصمة إنذار المسؤول عن أي بناء أو استعمال للأرض أو البناء تم بدون إجازة أو إذن من أمانة العاصمة قبل صدور هذا القرار وبعد نفاذ قانون التصميم الأساسي لمدينة بغداد المرقم (١٥٦) لسنة ١٩٧١ في (١٨/٤/١٩٧٢) إذا كان ذلك البناء أو الاستعمال ممنوعاً أو مخالفاً بمقتضى التشريعات النافذة وقت حدوث البناء أو الاستعمال ولم يصدر ما يجيزه من تشريع لاحق، وذلك بلزوم معالجة وتصحيح أو إزالة الأسباب الداعية للمنع أو المخالفة بالكيفية التي تقررها أمانة العاصمة خلال المدة التي تحددها، عدا القضايا التي اقترنت بقرار إداري أو قضائي مكتسب الدرجة القطعية).

أن نظام إجازات البناء أكدت عليه أيضا وذلك بموجب النص الآتي: (في حالة عدم إزالة المخالفة خلال المدة المحددة بالإنداز تتم إزالتها وفقاً للقانون)^(١).

الفرع الثاني

سحب إجازة البناء وإلغائها

سنقسم هذا الفرع إلى فقرتين نخصص الأولى إلى سحب إجازة البناء، ونكرس الثانية إلى إلغائها وعلى النحو الآتي:
أولاً- سحب إجازة البناء:

تقوم فلسفة سحب القرارات الإدارية على الموازنة بين مبدأين احترام المشروعية واستقرار حقوق الأفراد ومراكزهم القانونية، وبمعنى آخر وجوب التوفيق بين ما يجب أن يكون للإدارة من حق في إصلاح ما ينطوي عليه قرارها من مخالفة قانونية وبين وجوب استقرار الأوضاع القانونية المترتبة على هذا القرار^(٢)، لذا فقد اجتهد فقهاء القانون في إعطاء تعريف محدد لسحب القرار الإداري، فعرفه بعض الفقه الفرنسي بأنه (محو القرارات الإدارية الفردية المعيبة بأثر رجعي إلى تاريخ صدورها بواسطة الإدارة المختصة)^(٣)، وعرف أيضا بأنه: (محو القرارات الفردية المعيبة بأثر رجعي عن طريق مصدرها)^(٤)، ويؤخذ على هذا التعريف انه ينكر ما للسلطة الرئاسية من حق في سحب القرارات المعيبة التي تصدر من السلطة الأدنى^(٥).

(١) الفقرة (ج) من البند (أولاً) من المادة (٥) من نظام إجازات البناء رقم ٢ لسنة ٢٠١٦.
(٢) د. ماهر أبو العينين: تطور قضاء الإلغاء ودور القضاء الإداري في حماية الحقوق والحريات العامة وحقوق الإنسان دراسة تطبيقية لدور القاضي الإداري في مصر، من دون اسم مطبعة ودار نشر، ص٤٨٧، د. محمد سعيد حسين: سحب القرار الإداري بين السلطة التقديرية والسلطة المقيدة، من دون اسم مطبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥، ص٢٤-٢٥.

(3) G. vedel P. delvolve: droit administratif.T1. P.U.F. ed 8.themis. Paris. 1982. p272.

(4) Cyr Cambier : droit administratif . bruxellesmainson Ferdinand larcier . s. a39 . rue des minims . 1968 . p253

(٥) د. أحمد محمد فارس النوايسة: مبدأ عدم رجعية القرارات الإدارية دراسة مقارنة، ط١، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠١٢، ص٦٨.

أما موقف الفقه المصري من تحديد سحب القرار الإداري فذهب رأي إلى أنه (إزالة القرار بكافة آثاره الماضية واعتباره كأن لم يصدر قط) (١)، وعرف أيضا بأنه (تجريد القرار الإداري من قوته القانونية بالنسبة للماضي والمستقبل فتزول كل آثاره ويعتبر كأن لم يكن) (٢).

وذهب بعض الفقه العراقي في تعريفه لسحب القرار الإداري بأنه (إنهاء آثاره بالنسبة للمستقبل والماضي) (٣)، وعرف أيضا بأنه (إظهار الإدارة التي أصدرت القرار أو الإدارة الأعلى منها إرادتها بمحو القرار من تاريخ صدوره) (٤)، ونؤيد هذا التعريف بسبب تحديده للجهة المختصة بسحب القرار الإداري بشكل دقيق.

ومن خلال ما تقدم يمكن أن نعرف سحب إجازة البناء قياساً على سحب القرارات الإدارية بأنه: قرار تلجأ إليه الجهة المختصة بإصدارها لتدارك خطأ منحها وذلك بإنهائها من تاريخ صدورها.

ومن الجدير بالذكر أن سحب القرار الإداري قد يكون جزئياً أو شاملاً حسبما تنتج إليه نية الإدارة ففد يكون شاملاً لمضمون القرار على نحو يعدمه من تاريخ صدوره، كما قد يكون على جزء من القرار وهنا يكون السحب بصورة جزئية إذ لا يسري أثرها إلا على الجزء المسحوب من القرار (٥).

وبما أن إجازة البناء في العراق أو تراخيص البناء في دول المقارنة هي في حقيقتها قرارات إدارية لذلك ينطبق في شأنها القواعد والشروط المتعلقة بسحب القرارات الإدارية، ففي فرنسا نص قانون التخطيط العمراني على سحب الترخيص وذلك بقوله (...يجوز للسلطة المختصة أن تسحب ترخيص البناء إذا

(١) د. محمود حلمي: نهاية القرار الإداري، بحث منشور في مجلة العلوم الإدارية، الشعبة المصرية للمعهد الدولي للعلوم الإدارية، العدد (١) السنة (٦)، ١٩٦٤، ص ٢٤٩.

(٢) د. ماجد راغب الحلو: القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، من دون تحديد طبعة، الإسكندرية، ١٩٩٨، ص ٥٤٥.

(٣) د. شاب توما منصور: القانون الإداري، الكتاب الثاني، ط١، دار العراق للنشر، بغداد، ١٩٨٠، ص ٤٣٧.

(٤) د. ماهر صالح علاوي الجبوري: الوسيط في القانون الإداري، دار ابن الأثير للطباعة، من دون تحديد طبعة، جامعة الموصل، ٢٠٠٩، ص ٤٠٣.

(٥) د. عبد العزيز عبد المنعم خليفة: الإنهاء الإداري للقرارات الإدارية - سحب وإلغاء القرار الإداري، ط١، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ٢٠١٥، ص ٤٦-٤٧، محمد متولي: مدى سلطة الإدارة في سحب قراراتها الإدارية، بحث منشور في مجلة إدارة قضايا الحكومة، مصر، العدد (١)، السنة (١٦)، ١٩٧٢، ص ١٠٢.

رأت أنه غير قانوني...^(١)، وتأكيداً لذلك ذهب مجلس الدولة الفرنسي إلى (أن لجهة الإدارة حق سحب تراخيص البناء الضمنية التي شابها عيب مخالفة القانون عن طريق مصدرها، أو من السلطة الرئاسية في خلال مدد الطعن القضائي...^(٢)، وذهب أيضا إلى أن (...تسحب رخصة البناء بعد إتباع الحكم الوارد في الإجراءات الرئيسية شريطة أن يكون للسحب سنداً قانونياً...^(٣)).

أما في مصر فلم ينص قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية على سحب تراخيص البناء إلا أن القضاء الإداري أقر ذلك فقد ذهبت المحكمة الإدارية العليا إلى أنه (يجوز سحب رخصة البناء التي تتعارض مع خط التنظيم...^(٤))، وفي قرار آخر قضت بأن (..إدخال العش والتدليس على الإدارة في خصوص الأرض محل البناء حيث أنها ممر متروك للانتفاع بين سائر الملاك ولا يجوز البناء عليها، وبالتالي فإنَّ هذا الترخيص يكون منعدم وغير جدير

(1) Article (A - 424-8)De Code de l'urbanisme

كذلك نص قانون البناء اليميني رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ والمنشور في الجريدة الرسمية بالعدد (١١) لسنة ٢٠٠٢ في المادة (٢٦) على سحب التراخيص وذلك بموجب النص الآتي: (يجب على المكتب المختص سحب التراخيص وإلغائها ووقف أعمال البناء في الأحوال الآتية:-١- إذا ثبت مخالفة أحكام هذا القانون أو شروط الترخيص أو المخططات المعتمدة أو ثبت أن الوثائق التي صدر الترخيص بناء عليها مزورة. ٢- إذا استخدم المرخص له أن الرخصة استخداماً غير مشروع في أغراض أخرى غير الغرض الذي صدرت من أجله أو قام بالبناء في ارض غير الأرض المحددة في الترخيص، وللمكتب المختص أن يقوم بإزالة المباني...).

(2) C.E.6 juin 1973 R.D. 1973 ,p.518,cour de cassation(ch. criminelle)
2. juin juin.1976,Cottri Leon. GazaGazapala 1976.p.608.

أشار له د.حسني درويش عبد الحميد: نهاية القرار الإداري عن غير طريق القضاء، مصدر سابق، ص ٥٨٥-٥٨٦.

(3) C. E. Section. October 7.2016 Municipality of BORDEAUX.NO,
395211,A

نشر على الموقع الالكتروني: Accuil conseil-etat.fr تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/١١.

(٤) حكمها في الطعن رقم ٢٧٢ لسنة (٢٧) في ١٤/٢/١٩٨٧، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها المحكمة الإدارية العليا السنة الثالثة والثلاثون، ج ١، ص ٨٠٧ منشور على الموقع الالكتروني:

WWW.laweg.net/New.aspx Print تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/١١.

بالحماية القانونية مما يحق لجهة الإدارة سحبه في أي وقت...^(١)، وذهب أيضا مجلس الدولة في إحدى فتاواه إلى المعنى نفسه وذلك بقوله (...إذا ثبت للجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم أن الصادر لصالحها ترخيص البناء ليست المالكة للأرض محل الترخيص فإنه يتعين على الجهة الإدارية سحب هذا الترخيص، لأن في بقاءه اعتداء على حق مقرر لمالكي هذه الأرض...)^(٢).

أما في العراق وفي ضوء تتبع التشريعات المنظمة للبناء قبل صدور نظام إجازات البناء، فلم نجد نصاً قانونياً صريحاً يمنح الإدارة سلطة سحب إجازة البناء، غير أن محكمة التمييز الاتحادية على ما يبدو حاولت سد هذا النقص وذلك بموجب قضية تتلخص وقائعها بأن أحد الأفراد تقدم بطلب إجازة بناء إلى بلدية الموصل وقامت البلدية بناء على ذلك بمنحه الإجازة فقام هذا الشخص بهدم الأبنية القديمة التي كانت قائمة في هذا المكان واتفق مع احد المهندسين على البناء ومن ثم وضع التصميمات وأبرم عقداً مع أحد المقاولين للقيام بالبناء وبعد قيامه بحفر الأساسات طلبت منه البلدية التوقف عن العمل وسحبت إجازة البناء بداعي وضع تصميم جديد للمدينة^(٣)، وعند صدور نظام إجازات البناء نجده قد نظم إلغاء الإجازة، ودمج معها حالة سحبها وذلك بموجب النص (تلغى إجازة البناء من الجهة التي أصدرتها في إحدى الحالتين الآتيتين:-أولاً-إذا صدرت الإجازة بناء على معلومات أو بيانات غير صحيحة. ثانياً-إذا لم يباشر صاحب الإجازة بالبناء خلال سنة واحدة من تاريخ منحها. ثالثاً-إذا لم يقوم صاحب إجازة البناء بإزالة المخالفة أو قام بتكرارها بعد إزالتها من الجهة المصدرة للإجازة)^(٤)، لذا ندعو إلى تعديل نظام إجازات البناء وذلك بأن يجعل تنظيمه لحالة الإلغاء بشكل مستقل وأن ينظم إلى جانبها حالة السحب كون أن البند أولاً في النص سالف الذكر يخص حالة السحب وليس الإلغاء فالشخص

- (١) حكمها في الطعن رقم ٨٨٥٤ لسنة (٤٥) في ٢٠٠٢/٥/١٩، أشار له د. محمد ماهر أبو العينين: التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة والمتعلقة بها في قضاء وإفتاء مجلس الدولة دراسة تحليلية، ك٢، مصدر سابق، ص ١١٧٨-١١٧٩.
- (٢) فتواه في القضية رقم (٣٠١) في ٢٠٠٤/٤/٤، أشار إليه د. محمد ماهر أبو العينين، د.عاطف محمد عبد اللطيف: تطور التراخيص الإدارية في قضاء وإفتاء مجلس الدولة = الإطار التشريعي والقضائي لتراخيص البناء والتعلية والهدم، المجلد (٢)، ط٢، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، ٢٠١٨، ص ٢٥٧-٢٥٨.
- (٣) قرارها المرقم ٨٠٧ حقوقية/ ١٩٦٥، في ١٩/١٢/١٩٦٥، منشور في مجلة الديوان التدوين القانوني، العدد الأول، ١٩٦٦، ص ١٦٣.
- (٤) المادة (٩) من نظام إجازات البناء رقم ٢ لسنة ٢٠١٦.

الذي يحصل على إجازة بناء بناءً على غشه يكون غير جدير بالحماية كونه فاقداً لأساسها القانوني لذلك يجب سحبها منه، فضلاً عن ذلك لكي تكون صياغة المادة (٩) من نظام إجازات البناء أكثر دقة وأسلم لغة لأن المتمعن فيها يجد أنها توجب إلغاء إجازة البناء في حالتين إلا أنها أوردت ثلاث حالات.

ثانياً-إلغاء إجازة البناء:

قرار منح إجازة البناء كباقي القرارات الإدارية يولد ويعيش وبعدها ينتهي وتتوقف فعاليته وتنتهي آثاره القانونية عن طريق إلغائه^(١)، والإلغاء في حقيقته يعني الجزاء المترتب على مخالفة القرار الإداري لمبدأ المشروعية أي عدم تطابقه مع القواعد القانونية^(٢)، وقد وضع الفقه عدة تعريفات لإلغاء القرار الإداري تدور معظمها حول محور أساسي ألا وهو إيقاف أثر القرار الإداري بالنسبة للمستقبل مع بقاء آثاره التي أنتجها قبل إلغائه قائمة^(٣)، ففي الفقه الفرنسي عرف بأنه وضع حد لآثار القرار الإداري التنفيذي للمستقبل^(٤)، وعرف أيضاً بأنه توقف القرار الإداري عن آثاره في المستقبل فقط دون التشكيك في الآثار السابقة^(٥).

وفي الفقه المصري عرف بأنه (إنهاء آثار القرار الإداري بالنسبة إلى المستقبل مع ترك آثاره في الماضي سليمة)^(٦)، وعرف أيضاً بأنه: إبطال القرار

(١) د. هاني علي الطهراني: قواعد وآثار سحب القرار الإداري مع التركيز على قضاء محكمة العدل العليا، بحث منشور في مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد (٢) السنة ٢٨، ٢٠٠٤، ص ٦٥، د. علاء إبراهيم محمود: حماية الحقوق المكتسبة الناشئة عن القرار الإداري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، من دون تحديد طبعة، الإسكندرية، ٢٠١٨، ص ١٨٩.

(٢) سلمى طلال عبد الحميد: القرارات التي يجوز سحبها وإلغائها دون التقيد بميعاد الطعن أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة النهدين، ٢٠١٠، ص ٦.

(٣) سلمى طلال عبد الحميد: المصدر نفسه اعلاه، ص ٨.

(4) Maurice Bourjol : droit administratif le action administratif. masson et cie .editions. paris . 1972 . p246

(5) Rolland Louis Prcis de droit Adm.1957 .P.52

(٦) د. سليمان محمد الطماوي : الوجيز في القانون الإداري، من دون اسم مطبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٩، ص ٦٢٠.

القرار الإداري بالنسبة للمستقبل فقط اعتباراً من تاريخ الإلغاء مع ترك آثاره قائمة في الماضي^(١).

أما في الفقه العراقي فقد عرف إلغاء القرار الإداري بأنه إيقاف القرار عن إنتاج آثاره بالنسبة للمستقبل انطلاقاً من اللحظة المقررة لذلك^(٢)، وعرف أيضاً بأنه عمل قانوني يصدر من الإدارة متضمناً إنهاء اثر القرار الإداري بالنسبة للمستقبل مع ترك آثاره التي رتبها منذ لحظة صدوره وحتى إلغائه^(٣).

ومن خلال ما تقدم يمكن أن نعرف إلغاء إجازة البناء: بأنه قرار تتخذه السلطة المختصة بمنحها لإنهاء آثارها في المستقبل إذا خالف طالب الإجازة شروطها المحددة بموجب القوانين والأنظمة والتعليمات النافذة.

أما بالنسبة للإلغاء القضائي فيتم عندما يطعن في القرار الإداري أحد الأفراد أمام القضاء المختص بطريق دعوى الإلغاء بسبب عدم مشروعيته فالقضاء سيحكم بإلغائه^(٤)، وإذا كان الإلغاء الإداري والإلغاء القضائي كلاهما جزاء على مخالفة مبدأ المشروعية، إلا إنهما يختلفان من حيث أن الإلغاء الإداري يسري بالنسبة للمستقبل فقط بخلاف الإلغاء القضائي فإنه يسري بأثر رجعي اعتباراً من تاريخ صدوره^(٥).

والأصل في إلغاء إجازة البناء أن تكون بحكم قضائي لا بالطريق الإداري وذلك لأنها واردة على ممارسة حرية الملكية الفردية ومن شأن هذه الحرية المكتسبة ألا يكون إلغائها أو المساس بها على أي وجه بواسطة الإدارة وخاضعاً لتقديرها ومنطقياً أن يكون بواسطة القضاء بوصفه حارس الحقوق والحريات^(٦).

(١) د. سامي جمال الدين: أصول القانون الإداري، ج٢، دار المطبوعات الجامعية، من دون تحديد طبعة، الإسكندرية، ١٩٩٦، ص ٧٢٤.

(٢) د. ماهر صالح علاوي: القرار الإداري، دار الحكمة للطباعة والنشر، من دون تحديد طبعة، بغداد، ١٩٩١، ص ٢٤٦.

(٣) د. مازن ليلو راضي: النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، مطبعة الأخوة، من دون تحديد طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠١٢، ص ٦٨.

(٤) د. علاء إبراهيم محمود: حماية الحقوق المكتسبة الناشئة عن القرار الإداري دراسة مقارنة، مصدر سابق، ص ٢٣٩.

(٥) د. ذنون سليمان يونس: سقوط القرارات الإدارية، ك١، من دون تحديد طبعة، مطابع شتات، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠١٥، ص ١٢٠.

(٦) د. محمد الطيب عبد اللطيف: نظام الترخيص والإخطار في القانون المصري (دراسة مقارنة)، مصدر سابق، ص ٤٥٤.

وبناءً على هذا الأصل فإنه إذا لم ينص المشرع على جواز إلغاء إجازة البناء إدارياً، ولم يوجد مبدأ أو سبب قانوني آخر يجيز هذا الإلغاء الإداري فإنه لا يكون للإدارة سوى تحرير محضر بمخالفة المجاز له بشروط الإجازة، وتقديمه للمحاكمة للنظر في أمره^(١).

ففي فرنسا نص قانون التخطيط العمراني على الإلغاء الإداري لرخصة البناء وذلك بقوله (لا يُقبل أي إجراء لإلغاء تصريح بناء أو تصريح تنمية أو قرار بعدم معارضة إعلان مسبق في نهاية فترة سنة واحدة من الانتهاء من البناء أو التطوير...) ^(٢)، وقد تم إنقاص مدة سنة في النص سالف الذكر إلى ستة أشهر بموجب المرسوم رقم (٦١٧) على وفق النص الآتي (لا يُقبل أي إجراء لإلغاء تصريح بناء أو تصريح تنمية أو قرار بعدم معارضة الإعلان المسبق بعد انقضاء ستة أشهر من تاريخ الانتهاء من البناء أو التطوير.) ^(٣)، وكذلك نص المشرع المصري في قانون البناء على الإلغاء الإداري وذلك بموجب النص الآتي (...وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم أو في حالة إعادة تخطيط المنطقة جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع، وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً) ^(٤)، فبحسب هذا النص فإن شرط صدور قرار بتعديل خطوط التنظيم أو في حالة إعادة تخطيط المنطقة يعد النقطة المركزية لتمتع الإدارة بسلطة إلغاء الترخيص السابق منحه أو تعديله لكي يتفق مع خط التنظيم الجديد.

أما موقف المشرع العراقي من حالة إلغاء إجازة البناء فقد أشار نظام الطرق والأبنية إلى إلغائها وذلك بموجب النص الآتي: (على صاحب الملك أن يباشر بالبناء خلال سنة من تاريخ صدور إجازة البناء فإن لم يباشر خلالها أو باشر ومضت ثلاث سنوات على التاريخ المذكور فعليه أن يطلب تأييد مندرجاتها خلال الشهر اللاحق وإلا فتعتبر ملغاة..) ^(٥)، وعند صدور نظام إجازة البناء رقم

(١) د. محمد الطيب عبد اللطيف: نظام الترخيص والإخطار في القانون المصري (دراسة مقارنة)، مصدر سابق، ص ٤٥٤.

(2) Article (R 600-3) De Code de l'urbanisme

(٣) المادة (٧) من المرسوم رقم (٦١٧) الصادر في (١٧) آذار سنة ٢٠١٨ المعدل لقانون التخطيط العمراني منشورة على الموقع الإلكتروني لقاعدة التشريعات الفرنسية <http://www.legifrance.gouv.fr> تاريخ الزيارة ١٣/٣/٢٠٢٠.

(٤) المادة (١١٢) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.

(٥) المادة (٣٨) نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ المعدل.

رقم ٢ لسنة ٢٠١٦ نجده قد نظم حالة إلغاء إجازة البناء بشكل أكثر تفصيلاً من نظام الطرق والأبنية سالف الذكر وذلك بقوله (تلغى إجازة البناء من الجهة التي أصدرتها في إحدى الحالتين الآتيتين:-أولاً-إذا صدرت الإجازة بناء على معلومات أو بيانات غير صحيحة. ثانياً-إذا لم يباشر صاحب الإجازة بالبناء خلال سنة واحدة من تاريخ منحها. ثالثاً-إذا لم يقم صاحب إجازة البناء بإزالة المخالفة أو قام بتكرارها بعد إزالتها من الجهة المصدرة للإجازة)^(١)، وبهذا يحسب إلى المشرع العراقي مسلكاً موفقاً في تنظيمه لحالة إلغاء إجازة البناء لكي لا يجعل سلطة الإلغاء متروكة لمحض إرادة الإدارة لما في ذلك من انتقاص لحرية الملكية الخاصة وبذلك يؤشر موقف المشرع العراقي تقدماً على موقف بعض التشريعات المقارنة وتحديداً التشريع الفرنسي، إلا إن مما يؤخذ على هذا التنظيم هو دمج حالة السحب معها كما رأينا في الفقرة السابقة.

المبحث الثاني

الجزاءات غير الإدارية

فضلاً عن الجزاءات الإدارية هناك جزاءات قانونية أخرى تترتب على المخالف لضوابط إجازة البناء وتمثل هذه الجزاءات بالجزاءات الجنائية والمدنية، وللإحاطة بهذه الجزاءات سنقسم هذا المبحث على مطلبين نخصص الأول إلى الجزاءات الجنائية ونكرس الثاني إلى الجزاءات المدنية.

المطلب الأول

الجزاءات الجنائية

يعد الترخيص بالبناء ضرورياً للمحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم وبالتالي فإن الخروج على أعمال البناء وفق ما رسمه المشرع يشكل جريمة من الجرائم التي تخول القاضي الجنائي توقيع الجزاء المناسب لاسيما في حالة قيام الأفراد بالبناء دون الحصول على إجازة أو مخالفة شروطها^(٢)، وبناء على ما تقدم سنقسم هذا المطلب على فرعين نخصص الأول لصور الجرائم في مجال إجازات البناء، ونكرس الفرع الثاني إلى نوع الجزاء.

الفرع الأول

صور الجرائم في مجال إجازات البناء

(١) المادة (٩) من نظام إجازات البناء رقم ٢ لسنة ٢٠١٦.

(٢) د. كمال محمد الأمين: الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعمير، ط٢، دار

الأيام للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠١٨، ص ١٨٨.

تتمثل صور الجرائم في مجال إجازات البناء في صورتين الأولى جريمة البناء من دون إجازة، والثانية جريمة البناء المخالف لشروط الإجازة، وسنفرده لكل صورة فقرة وعلى النحو الآتي:

اولا-جريمة البناء من دون إجازة:

تعرف جريمة البناء من دون إجازة بأنها: النشاط الذي يصدر من الجاني سواء كان مالك العقار أم ممثله القانوني متمثلاً بإنشاء المباني الجديدة أو إقامة أعمال مثل توسيع أو تعديل أو تعليية دون الحصول على إجازة بذلك من الجهة الإدارية المختصة^(١)، هذا وتعد جريمة البناء من دون إجازة من الجرائم الوقتية متعاقبة الأفعال لأنها تتكون من نشاط إجرامي واحد ولكنها تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية له وتقع تنفيذا لعقد إجرامي واحد^(٢)، وتأكيداً لذلك ذهب المحكمة الإدارية العليا في مصر إلى أن (...جريمة البناء بدون ترخيص هي جريمة وقتية إذا تعددت اعتبرت جريمة وقتية متتابعة الأفعال والحكم في أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو ينكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم...)^(٣)، ولقيام هذه الجريمة يجب أن يتوافر فيها ركنان هما الركن المادي والركن المعنوي، والركن المادي كما هو معلوم سلوك إجرامي بارتكاب فعل جرمه القانون أو الامتناع عن فعل أمر به القانون^(٤)، ويتمثل الركن المادي في جريمة البناء من دون إجازة بسلوكيين الأول ايجابي هو البناء والثاني سلبي هو الامتناع عن الحصول على إجازة بالبناء وبذلك فان السلوكيين يكملان

(١) د. عبد الحليم بن بادة: مخالفات رخصة البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية، بحث منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، الجزائر، العدد (٧)، ٢٠١٨، ص ٤.

(٢) د. عبد الحميد الشواربي: تشريعات البلدية، ط ٥، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٧، ص ١١٥.

(٣) حكمها في الطعن رقم ٢٧٦٤ لسنة (٣٤) في ١/٢٥/١٩٩٤، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها المحكمة الإدارية العليا السنة التاسعة والثلاثون، ج ١، ص ٧٣٣ منشور على الموقع الالكتروني: WWW.laweg.net/New.aspxPrint = تاريخ الزيارة ١٣/٣/٢٠٢٠.

(٤) المادة (٢٨) من قانون العقوبات العراقي رقم ١١١ لسنة ١٩٦٩ المعدل، المنشور بالوقائع العراقية بالعدد ١٧٧٨ في ١٥/٩/١٩٦٩.

بعضهما فلا يمكن وقوعها إذا تحقق احد السلوكيين دون الآخر^(١)، وبذلك فإن مجرد الشروع في وضع أساسات المبنى المزمع إقامته لأول مرة يوجب استخراج إجازة بناء، ولا يجوز لأي شخص أن يقوم بإنشاء مبان من دون الحصول على إجازة بناء من الجهة المختصة^(٢)، أما الركن المعنوي في هذه الجريمة وكباقي الجرائم العمدية هو توجيه الفاعل إرادته إلى ارتكاب الفعل المكون للجريمة هادفاً إلى نتيجة الجريمة التي وقعت أو أية نتيجة جريمة أخرى^(٣)، وبذلك يتحقق الركن المعنوي هنا بمجرد انصراف إرادة الجاني إلى القيام بنشاط يدخل ضمن مجموعة أعمال البناء التي تستلزم الحصول على إجازة للقيام بها^(٤).

ثانياً- جريمة البناء المخالف لشروط الإجازة:

إن إجازة البناء تتضمن جملة من الشروط للحصول عليها سواء كانت هذه الشروط متعلقة بطلب الإجازة أم الشروط المتعلقة بموضوع الإجازة وعلى طالب الإجازة إن يلتزم بهذه الشروط^(٥) وبخلافه تتحقق مسؤوليته الجنائية عن جريمة مخالفة شروط إجازة البناء^(٦)، وتتكون هذه الجريمة كسابقها من الركنين المادي والمعنوي، ويتمثل الركن المادي في مخالفة شروط إجازة البناء وهنا المخالفة لشروط الإجازة ليست واقعة مستقلة ومنفصلة عن إقامة البناء بل هما واقعتان متداخلتان ومتلازمتان لبعضهما البعض، هنا سلوك الجاني يكون سلوكاً سلبياً إذ يتحقق من خلال حصوله على إجازة بناء ولكن لا يلتزم بالشروط المعدة مسبقاً من قبل الإدارة^(٧)، لذلك نجد أن المشرع جرم هذه الحالة كما هو الحال في قانون إدارة البلديات إذ نص على أن (لمدير عام دائرة البلدية التابعة

(١) د. اوزدن حسين دزه بي/د. عماد فتاح إسماعيل: المسؤولية الجنائية عن تجاوزات البناء في القانون العراقي - دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق، السنة (٢)، العدد (٢)، ٢٠١٨، ص ٨٥.

(٢) د. اوزدن حسين دزه بي/د. عماد فتاح إسماعيل: المصدر نفسه أعلاه، ص ٨٦.

(٣) المادة (٣٣) من قانون العقوبات العراقي رقم ١١١ لسنة ١٩٦٩ المعدل.

(٤) عبد الناصر عبد العزيز علي: المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، ٢٠١١، ص ٧٧.

(٥) للاستزادة من هذه الشروط راجع أمين رحيم حميد: التنظيم القانوني لإجازة البناء - دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه، كلية القانون، جامعة بابل، ٢٠٢٠، ص ٥٢-٧٢.

(٦) د. اوزدن حسين دزه بي/د. عماد فتاح إسماعيل: المسؤولية الجنائية عن تجاوزات البناء في القانون العراقي - دراسة مقارنة، مصدر سابق، ص ٨٦.

(٧) د. اوزدن حسين دزه بي/د. عماد فتاح إسماعيل: المصدر نفسه أعلاه، ص ٨٧.

لأمانة بغداد ومدير البلدية المختص فرض غرامة مقدارها ٢٥٠٠٠ خمسة وعشرون ألف دينار على كل من: - أولاً - أقام بناء أو منشآت سكنية بدون إجازة أصولية أو خلافاً لها صادرة عن أمانة بغداد أو البلدية المختصة، ويكون كل من صاحب الملك والقائم بعملية البناء أو الإشراف عليها مسؤولاً عن ذلك^(١)، أما الركن المعنوي فيكون هنا عند توجيه الجاني إرادته إلى القيام بأعمال البناء مع علمه بأنها مخالفة لشروط الإجازة مهما كان الباعث على هذه الأعمال سواء كان للسكن أم لاتخاذها محلاً للتجارة لا فرق في ذلك^(٢).

الفرع الثاني

نوع الجزاء

تنقسم الجزاءات في مجال الجرائم الناشئة عن إجازة البناء إلى جزاءات سالبة للحرية (السجن والحبس) وغرامات وعلى النحو الآتي:

أولاً-الجزاءات السالبة للحرية:

تعرف الجزاءات السالبة للحرية بأنها حرمان المحكوم عليه من حريته الشخصية سواء اقترن هذا الحرمان بالأشغال الشاقة أم لم يقترن بها وهو على نوعين الحبس أو السجن^(٣)، ففي فرنسا نجد أن قانون التخطيط العمراني نص على السجن كعقوبة ترتب على الشخص المخالف لقواعده وذلك بقوله: (في حالة استمرار العمل بصرف النظر عن إصدار أمر بالتوقف عن أعمال البناء، يتحمل الشخص غرامة قدرها ٧٥٠٠٠ يورو وعقوبة مدتها ثلاثة أشهر من السجن...)^(٤) و.... في حالة العود، بالإضافة إلى غرامة العقوبة المحددة، يمكن يمكن الحكم بالسجن لمدة ستة أشهر...)^(٥)، وبذلك يمكن القول إن في حالة استمرار الشخص في البناء بالرغم من إصدار أمر بالتوقف عن أعمال البناء بسبب أن البناء كان بدون الحصول على ترخيص أو كان البناء مخالفاً لشروط هذا الترخيص فإن الشخص يتحمل العقوبات سالفة الذكر.

أما في مصر فقد شدد المشرع عقوبة الحبس على القائمين بأعمال البناء من دون الحصول على ترخيص وبموجب النص الآتي: (يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التيلا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة، كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو

(١) المادة (٩٥) مكررة، من قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل.

(٢) د. اوزدن حسين دزه بي/د. عماد فتاح إسماعيل: المصدر نفسه أعلاه، ص ٨٧.

(٣) د. محمود نجيب حسني: شرح قانون العقوبات اللبناني القسم العام، المجلد الثاني، ط٣،

ط٣، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ١٩٩٨، ص ٩٨٩.

(4) Article (L480-3)De Code de l'urbanisme

(5) Article (L 480-4)De Code de l'urbanisme

توسيعها أو تعليلتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، كما يعاقب بذات العقوبة كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون الإصدار، ويعاقب بعقوبة الحبس المشار إليها في الفقرة الأولى، وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بما لا يجاوز خمسمائة ألف جنيه، كل من قام باستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإداري على الرغم من إعلانه بذلك...^(١)، وقد فرض عقوبة مخففة على المخالفين لشروط الترخيص من خلال النص الآتي: (يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بحد أدنى خمسين ألف جنيه ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو في متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات أو المستندات التي منح الترخيص على أساسها أو الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً أو صيرورته أيلالاً للسقوط كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة . فإذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة...)^(٢).

أما في العراق فقد قرر المشرع في قانون إدارة البلديات إبدال عقوبة الغرامة بالحبس إذا امتنع المخالف عن دفعها وذلك بموجب النص الآتي (إذا امتنع من فرضت عليه الغرامة بموجب أحكام هذه مادة عن دفعها يحال إلى المحكمة المختصة لإبدال الغرامة بالحبس وفق القانون)^(٣).

ثانياً- عقوبة الغرامة:

الغرامة بوصفها عقوبة جنائية أشارت لها بعض التشريعات العقابية دون ذكر تعريفها مثل قانون العقوبات الفرنسي الصادر عام ١٩٩٢ والنافذ عام ١٩٩٤ وذلك بموجب النص الآتي (العقوبات الجنحية المطبقة على الأشخاص

(١) المادة (١٠٢) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.

(٢) المادة (١٠٤) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.

(٣) الفقرة (٧-ج) من المادة (٩٥) مكررة، من قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل.

الطبيعية هي: ١ - الحبس. ٢ - الغرامة. ٣ - غرامة اليوم. (أيام الغرامة)...^(١)، ويقصد بغرامة الأيام حسب هذا القانون بأنها: (...عندما تكون الجنحة معاقب عليها بالحبس، يجوز للقضاء الحكم بعقوبة غرامة الأيام وتشمل إيداع المتهم في خزينة الدولة مبلغ يحدده القاضي، للحصة اليومية خلال عدد من الأيام، مبلغ غرامة كل يوم محدد على اعتبار دخل وتهمة المتهم ولا يتعدى ١٠٠٠ يورو، عدد أيام غرامة الأيام محدد على اعتبار ظروف الجريمة على أن لا تتعدى ٣٦٠ يوم)^(٢) أما التشريعات الأخرى فلم تكتفي بذكر تفصيلاتها بل عمدت إلى وضع تعريف محدد لها كقانون العقوبات المصري وذلك بقوله أن الغرامة هي (...إلزام المحكوم عليه بأن يدفع إلى خزينة الحكومة المبلغ المقدر في الحكم...)^(٣)، وسار على هذا النهج قانون العقوبات العراقي وبتعريف مشابه لزميله المصري وذلك بقوله الغرامة (...هي إلزام المحكوم عليه بان يدفع إلى الخزينة العامة المبلغ المعين في الحكم...)^(٤).

وبذلك فان الغرامة الجنائية يجب ألا توقع إلا بناء على نص قانوني يبين الفعل المستوجب لها ويحدد نوعها وقدرها، إذ إن المشرع ينفرد بتحديد نوع الغرامة ومقدارها سواء كانت ثابتة أم نسبية، ولا يملك القاضي سوى تطبيق الغرامة التي نص عليها المشرع^(٥).

وفي مجال بحثنا نجد أن قانون التخطيط العمراني الفرنسي لم ينص بصورة صريحة على عقوبة الغرامة الجنائية لجريمة البناء بدون ترخيص وجريمة البناء المخالف لشروط الترخيص وإنما أشار بصورة عامة للمخالف لقواعده وذلك بعدة نصوص هي (في حالة استمرار العمل بصرف النظر عن إصدار

(١) المادة (١٣١ - ٣) من قانون العقوبات الفرنسي عام ١٩٩٢ والنافذ عام ١٩٩٤ المعدلة بالقانون رقم ٢٩٧ في ٢٠٠٧ منشورة على الموقع الالكتروني لقاعدة التشريعات الفرنسية:

<http://www.legifrance.gouv.fr> تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/١٣ .

(٢) المادة (١٣١-٥) من قانون العقوبات الفرنسي عام ١٩٩٢ والنافذ عام ١٩٩٤ المعدلة بالقانون رقم ٢٠٤ في ٢٠٠٤ منشورة على الموقع الالكتروني لقاعدة التشريعات الفرنسية:

<http://www.legifrance.gouv.fr> تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/١٣ .

(٣) المادة (٢٢) من قانون العقوبات المصري رقم (٥٨) لسنة ١٩٣٧ المعدل.

(٤) المادة (٩١) من قانون العقوبات العراقي رقم ١١١ لسنة ١٩٦٩ المعدل.

(٥) أيدن خالد قادر: عقوبة الغرامة في القانون العراقي والمقارن، من دون اسم مطبعة، ١٩٨٤، ص ٤٥.

أمر بالتوقف عن أعمال البناء، يتحمل الشخص غرامة قدرها ٧٥٠٠٠ يورو وعقوبة مدتها ثلاثة أشهر من السجن...^(١) و.... في حالة العود، بالإضافة إلى غرامة العقوبة المحددة، يمكن الحكم بالسجن لمدة ستة أشهر...^(٢)، و...العقوبات التي يتكبدها الأشخاص الاعتباريون هي كما يلي: - الغرامة، وفقاً للتوائف المنصوص عليها في المادة ١٣١ من قانون العقوبات...^(٣).

أما في مصر فقد ذكرنا سابقاً أن المشرع في قانون البناء لا يستند إلى الغرامة الإدارية كجزاء إداري وإنما كجزاء جنائي للبناء بدون ترخيص ومخالفة شروط هذا الترخيص وذلك بموجب النص الآتي: (يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة، كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، كما يعاقب بذات العقوبة كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون الإصدار، ويعاقب بعقوبة الحبس المشار إليها في الفقرة الأولى، وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بما لا يجاوز خمسمائة ألف جنيه، كل من قام باستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإداري على الرغم من إعلانها بذلك...)^(٤)، ويذهب بعض الفقه المصري ونؤيده أن مسلك المشرع في جعل الغرامة المعادلة بنسبة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة هو مسلك محمود وذلك لملاحظته التناسب بين الجرم والعقوبة فمن أقام سوراً بسيطاً لن يعاقب إلا بمقدار تكاليف هذا السور، ومن أقام مبنياً معمارياً شامخاً يكلف آلاف الجنيهات سوف يعاقب بمقدار تكاليفه أيضاً^(٥).

أما في العراق وفي التشريعات والأنظمة المنظمة للبناء (نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ المعدل، وقانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل، ونظام إجازات البناء رقم ٢ لسنة ٢٠١٦) لم نجد نصاً يشير إلى عقوبة الغرامة الجنائية، فقط أشار إلى هذه العقوبة قانون الطرق العامة وذلك بموجب النص الآتي: (يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن (٣) ثلاثة أشهر ولا تزيد على (١) سنة واحدة وبغرامة لا تقل عن (٥٠٠٠٠٠) خمسمئة ألف دينار ولا تزيد على (١٥٠٠٠٠٠) مليون وخمسمئة ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من: أولاً: تجاوز على محرمات الطرق العامة بالحفر والتصرف

(1) Article (L480-3)De Code de l'urbanisme

(2) Article (L 480-4)De Code de l'urbanisme

(3) Article (L - 480-4-2)De Code de l'urbanisme

(٤) المادة (١٠٢) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.

(٥) د. حامد الشريف مصطفى: جنيات المباني، ط١، دار المطبوعات الجامعية،

الإسكندرية، ١٩٩٥، ص ٢٥.

أو الاستخدام بدون إجازة أو البناء المؤقت أو الدائمي أو سوء استخدام للمنشآت المجازة إضافة إلى تحميله نفقات إزالة التجاوز^(١).

المطلب الثاني

الجزاء المدنية

يعرف الجزاء المدني بأنه الجزاء الذي يتقرر عند الاعتداء على حق خاص أو إنكاره أو المنازعة فيه، وتتكفل قواعد القانون المدني بتقريره^(٢). وفي مجال بحثنا فإن الجزاء المدني المترتب عن مخالفة شروط إجازة البناء قد يكون منصوباً عليه في صلب القواعد المنظمة للبناء فضلاً عن الجزاء المدني المنصوص عليه في التشريعات المدنية ولدراسة هذا الجزاء بشكل دقيق سنقسم هذا المطلب على فرعين نوضح في الأول الجزاءات المدنية المنصوص عليها في القوانين المنظمة للبناء، ونخصص الثاني إلى الجزاء المدني المنصوص عليه في التشريعات المدنية.

الفرع الأول

الجزاءات المدنية المنصوص عليها في القوانين المنظمة للبناء

يتمثل هذا الجزاء في البطلان الذي يعد جزاءً لعيب في التصرف القانوني يحول دون قيامه^(٣) وبمعنى آخر هو جزاء لتخلف الأوضاع التي يتطلبها القانون^(٤) وفي موضوعنا البطلان هو جزاء لمخالفة شروط منح إجازة البناء، وقد أقرت بعض التشريعات هذا الجزاء منها فرنسا إذ قرر قانون التخطيط العمراني بطلان التصرفات الواردة على العقارات المخالفة لضوابط رخصة البناء^(٥).

(١) البند (أولاً) من الفقرة (أ) من المادة (١٢) من قانون الطرق العامة رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٢ المعدل.

(٢) د. شمس الدين الوكيل: الموجز في المدخل لدراسة القانون القاعدة القانونية - النظرية العامة للحق، ط١، منشأة المعارف، الإسكندرية، من دون سنة نشر، ص٢٤.

(٣) د. جميل الشراوي: نظرية بطلان التصرف القانوني في القانون المدني المصري، من دون اسم مطبعة، القاهرة، ١٩٥٦، ص٥٧، د. حسن كيره: المدخل إلى القانون، ط٥، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٧٤، ص٤٠.

(٤) د. عبد الحكم فوده: البطلان في القانون المدني والقوانين الخاصة، دار المطبوعات الجامعية، من دون تحديد طبعة، الإسكندرية، ١٩٩٣، ص١٩.

(5) Jean Cathelineau et autres: Technique du droit de l'urbanisme ,OP.Cit,alines 322 et suiv ,p,261 et suiv.=

أما في مصر فقد حدد قانون البناء بشكل دقيق بعض التصرفات المخالفة لقواعد الترخيص وذلك بموجب النص الآتي: (يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتي :

١- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً .

٢- أي مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

٣- تغيير استخدام المباني أو أي من وحداتها لغير الغرض المرخص به، وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة...^(١)

أما في التشريع العراقي فلا يوجد مثيل لهذا الجزاء الموجود في دول المقارنة^(٢)، لذلك ندعو المشرع العراقي إلى النص على بطلان التصرفات الواردة على الأبنية المخالفة لشروط منح إجازة البناء إضافة إلى الجزاءات الإدارية والجنائية، أسوة بزميلة المشرع المصري.

الفرع الثاني

الجزاء المدني المنصوص عليه في التشريعات المدنية

إن جزاء المسؤولية سواء كانت إدارية أم مدنية هو التعويض والتعويض الهدف منه هو جبر الضرر الذي لحق الشخص المضرور وقد يكون نقداً أو إعادة الحال إلى ما كان عليه إذا كان ممكناً، وقد أكدت على هذا الجزاء التشريعات المدنية، ففي فرنسا نص القانون المدني على أن (كل عمل من احد الناس يسبب ضرراً لآخر، يلتزم بسبب خطئه في إصلاحه...)^(٣).

=نقلا عن د. السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء، من دون اسم مطبوعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٢، ص ٤٢٦.

(١) المادة (٦٦) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.

(٢) نور الهدى جميل: سلطة الإدارة في مجال التخطيط العمراني في العراق (دراسة مقارنة)، مصدر سابق، ص ١٩٢.

(٣) المادة (١٢٤٠) من المرسوم رقم ١٣١-١ في ٢٠١٦/٢/١٠ المعدل للقانون المدني الفرنسي المنشور على الموقع الإلكتروني <http://www.legifrance.gouv.fr> تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/١٤ وقد حلت هذه المادة بدلا المادة (١٣٨٢) من القانون المدني =الفرنسي رقم ١٨٠٤ والتي كانت تنص على ان (كل عمل من احد الناس ينجم عنه

أما في مصر فقد نص القانون المدني على أن (...ويقدر التعويض بالنقد على انه يجوز للقاضي، تبعاً للظروف وبناءً على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه،...) (١).

أما في العراق فقد نص القانون المدني على أن (...ويقدر التعويض بالنقد على انه يجوز للمحكمة تبعاً للظروف وبناءً على طلب المتضرر أن تأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه...) (٢)، وإذا كانت هذه النصوص تخص جزاء المسؤولية المدنية بشقيها التعاقدية والتقصيرية، فانه بالإضافة إلى ذلك يتحمل الشخص المسؤول جزاءً مدنياً عن مزار الجوار غير المألوفة، فلو حصل مالك الأرض على إجازة بناء وبرغم مراعاته لشروط الإجازة سواء من حيث المسافات أو الارتفاعات لا يعني انه يكون في منجى من المسؤولية عن المضايقات التي يمكن أن تترتب أثناء وبسبب عمليات البناء بل على العكس تماماً فان هذه المضايقات يمكن أن يضيف عليها صفة عدم العادية نظراً لأهميتها وتجاوزها حداً معيناً من الخطورة مما يجوز معه التعويض (٣)، ويؤسس فقهاء القانون المدني المسؤولية عن مزار الجوار على المسؤولية الموضوعية، كونها قائمة على الضرر فحسب مستبعدة من أساسها عنصر الخطأ (٤)، وهذا الأساس الموضوعي مبني على اعتبارات قانونية وأخلاقية ودينية، تجمع بين

ضرر للغير، يجبر من حصل بخطئه على التعويض)، د. فايز الحاج شاهين: القانون المدني الفرنسي بالعربية، طبعة دالوز الفرنسية، مركز الدراسات الحقوقية للعالم العربي، لبنان، ٢٠٠٩، ص ١٤٦٥.

(١) المادة (١٧١) من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ المعدل.

(٢) المادة (٢٠٩) من القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.

(٣) محمد عثمان جبريل: الترخيص الإداري، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ١٩٩٢، ص ٢٧٦.

(٤) د. عبد الرحمن علي حمزة: مزار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، من دون اسم مطبعة، دار النهضة العربية، ٢٠٠٦، ص ٣٥١، د. منذر عبد الحسين الفضل: الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون العراقي، من دون اسم مطبعة، ومكان وسنة =نشر، ص ٢٩٦، د. احمد محمود سعد: استقرار لقواعد المسؤولية المدنية في منازعات التلوث البيئي، ط ١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤، ص ٢٩١-٢٩٤، د. علي محمد خلف الفتلاوي: فكرة مزار الجوار غير المألوفة أو الفاحشة كأساس قانوني لمسؤولية

قواعد العدالة واحترام الحقوق وقواعد حسن الجار^(١) ومن التشريعات التي تبنت هذه المسؤولية هو القانون المدني المصري وذلك بموجب النص الآتي: (١- على المالك ألا يغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار، ٢- وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف، على أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الأخر، والغرض الذي خصصت له، ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق)^(٢)، وسار على المنوال نفسه القانون المدني العراقي وذلك بقوله (لا يجوز للمالك أن يتصرف في ملكه تصرفاً مضراً بالجار ضرراً فاحشاً، والضرر الفاحش يزال سواء كان حادثاً أو قديماً)^(٣)، بخلاف التشريع الفرنسي فإنه لم ينص على مضار الجوار غير المألوفة، والضرر غير المألوف على حد تعبير المشرع المصري والضرر الفاحش حسب المشرع العراقي هو (كل ما يمنع الحوائج الأصلية يعني المنفعة الأصلية المقصودة من البناء كالسكنى أو يضر بالبناء أي يجلب له وهناً ويكون سبب انهدامه)^(٤).

نخلص مما تقدم أن الجزء المدني قد يترتب على الشخص سواء أخالف شروط إجازة البناء وذلك في نطاق المسؤولية التقصيرية، أم لم يخالفها في حدود المسؤولية الموضوعية القائمة على عنصر الضرر فقط إذا اضر بجاره ضرراً فاحشاً أو غير مألوف.

الخاتمة

في ختام بحثنا لموضوع مسؤولية الشخص المخالف لضوابط إجازة البناء- دراسة مقارنة، توصلنا إلى جملة من الاستنتاجات والتوصيات التي تمثل ثمرة هذه الدراسة، وسنورد أهم الاستنتاجات والمقترحات إتماماً للفائدة العلمية والعملية وهي:

- محدث الضرر البيئي - دراسة تحليلية بين القانونين العراقي والمصري، بحث منشور في مجلة الكلية الإسلامية الجامعة، المجلد (٢)، العدد (٣٧)، ص ١٤٧.
- (١) د. شروق عباس فاضل/ د. أسماء صبر علوان: المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة، ط ١، المركز العربي للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠١٦، ص ٩٦.
- (٢) المادة (٨٠٧) من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ المعدل.
- (٣) الفقرة (١) من المادة (١٠٥١) من القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.
- (٤) المادة (١١٩٩) من مجلة الأحكام العدلية، محمد طه البشير/ د. غني حسون طه: الحقوق العينية، ج ١، من دون اسم مطبعة، القاهرة، من دون سنة نشر، ص ٧٢.

أولاً- الاستنتاجات:

١- نال تعريف إجازة البناء عناية بعض فقهاء القانون الإداري وشغل حيزاً مهماً في الدراسات الإدارية لوضع ضوابط ومحددات لهذه الإجازة، ومن خلال إمعان النظر في مجمل هذه التعريفات خلصنا إلى أن إجازة البناء: هي قرار إداري صادر من الجهة الإدارية المختصة تمنح فيه الإذن للشخص بإقامة البناء أو تغيير جنسه أو بالإضافة إليه ضمن الضوابط القانونية التي تتطلبها القوانين والأنظمة والتعليمات.

٢- يمكن أن نعرف سحب إجازة البناء قياساً على سحب القرارات الإدارية بأنه: قرار تلجأ إليه الجهة المختصة بإصدارها لتدارك خطأ منحها وذلك بإنهائها من تاريخ صدورها.

٣- اتضح لنا من خلال البحث أن إلغاء إجازة البناء: هو قرار تتخذه السلطة المختصة بمنحها لإنهاء آثارها في المستقبل إذا خالف طالب الإجازة شروطها المحددة بموجب القوانين والأنظمة والتعليمات.

٤- ثبت من خلال البحث أن الشخص المخالف لضوابط إجازة البناء يصبح عرضة للمساءلة القانونية من قبل الإدارة، وبالتالي يحق لها توقيع الجزاء الإداري أو الجنائي أو المدني المناسب.

ثانياً- التوصيات:

١- ندعو إلى تعديل نص المادة (٩) من نظام إجازات البناء رقم ٢ لسنة ٢٠١٦ التي تنص على أن (تلغى إجازة البناء من الجهة التي أصدرتها في إحدى الحالتين الآتيتين:- أولاً-إذا صدرت الإجازة بناء على معلومات أو بيانات غير صحيحة.

ثانياً:- إذا لم يباشر صاحب الإجازة بالبناء خلال سنة واحدة من تاريخ منحها.

ثالثاً- إذا لم يقم صاحب إجازة البناء بإزالة المخالفة أو قام بتكرارها بعد إزالتها من الجهة المصدرة للإجازة) الى النص الآتي: (أولاً:-تلغى إجازة البناء من الجهة التي أصدرتها في إحدى الحالتين الآتيتين: ١- إذا لم يباشر صاحب الإجازة بالبناء خلال سنة واحدة من تاريخ منحها ولم يطلب تجديدها. ٢-إذا لم يقم صاحب إجازة البناء بإزالة المخالفة أو قام بتكرارها بعد إزالتها من الجهة المصدرة للإجازة، ثانياً:- تسحب اجازة البناء إذا صدرت الإجازة بناء على معلومات أو بيانات غير صحيحة) بسبب أن

المشرع نظم في المادة (٩) سالف الذكر إلغاء الإجازة، ودمج معها حالة سحبها وكان الأولى أن يجعل تنظيمه لحالة الإلغاء بشكل مستقل وأن ينظم إلى جانبها حالة السحب كون أن البند أولاً في النص سالف الذكر هي تخص حالة السحب وليس الإلغاء فالشخص الذي يحصل على إجازة بناءً على غشه يكون غير جدير بالحماية كونه فاقداً لأساسها القانوني لذلك يجب سحبها منه، إضافة إلى ذلك لكي تكون صياغة المادة (٩) من نظام إجازات البناء أكثر دقة وأسلم لغة لأن المتمعن فيها يجد أنها توجب إلغاء إجازة البناء في حالتين إلا أنها أوردت ثلاث حالات.

٢- ندعو المشرع العراقي إلى تعديل المادة (٩٥) مكرر من قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل والتي تنص على ان (١ - أ - لمدير عام دائرة البلدية التابعة لأمانة بغداد ومدير البلدية المختص فرض غرامة مقدارها ٢٥٠٠٠ خمسة وعشرون ألف دينار على كل من: - اولاً - اقام بناء او منشآت سكنية بدون إجازة اصولية أو خلافاً لها صادرة عن امانة بغداد او البلدية المختصة، ويكون كل من صاحب الملك والقائم بعملية البناء او الاشراف عليها مسؤولاً عن ذلك . ثانياً - استعمل الارض أو البناء أو المنشآت خلافاً للاستعمالات التي يسمح بها التصميم الاساس لمدينة بغداد أو البلدية المعنية. ب - اذا كانت الابنية او المنشآت او الاستعمالات المنصوص عليها في اولاً وثانياً من البند ١ من هذه الفقرة تستعمل لأغراض تجارية تكون الغرامة ٥٠٠٠٠ خمسين ألف دينار..) الى النص الاتي: (١ - أ - لمدير عام دائرة البلدية التابعة لأمانة بغداد ومدير البلدية المختص فرض غرامة مقدارها (١٠٠٠٠٠٠) مليون دينار على كل من: - اولاً - اقام بناء او منشآت سكنية بدون اجازة اصولية او خلافاً لها صادرة عن امانة بغداد او البلدية المختصة، ويكون كل من صاحب الملك والقائم بعملية البناء او الاشراف عليها مسؤولاً عن ذلك . ثانياً - استعمل الارض أو البناء أو المنشآت خلافاً للاستعمالات التي يسمح بها التصميم الاساس لمدينة بغداد أو البلدية المعنية. ب - اذا كانت الابنية او المنشآت او الاستعمالات المنصوص عليها في اولاً وثانياً من البند ١ من هذه الفقرة تستعمل لأغراض تجارية تكون الغرامة (٢٠٠٠٠٠٠) مليوني دينار..). لكي تحقق الغرامة غاية الجزاء الإداري في ردع المخالف لضوابط البناء وزجر غيره.

- ٣- ندعو المشرع العراقي إلى اضافة النص الآتي الى نظام اجازات البناء :
للجهة الإدارية التي اصدرت الاجازة اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منعاً
لانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أي أعمال بناء جديدة فيها، كما يكون لها
التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة ولمدة لا
تزيد على(١٥) خمسة عشر يوماً بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن
النية) وذلك للحيلولة بين المخالف والإمكانيات التي تعينه على التماهي أو
الاستمرار في المخالفة أسوة بنظيره المشرع المصري.
- ٤- ندعو المشرع العراقي إلى النص على بطلان التصرفات الواردة على
الأبنية المخالفة لشروط منح إجازة البناء إضافة إلى الجزاءات الإدارية
والجنائية، أسوة بنظيره المشرع المصري.

المصادر

أولاً- المعاجم اللغوية:

١. الإمام العلامة أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم (ابن منظور): لسان
العرب، باب الجيم، المجلد الثالث، من دون اسم مطبعة، دار الحديث،
القاهرة، ٢٠٠٣.
٢. نشوان بن سعيد: المعجم الوسيط، من دون اسم مطبعة، القاهرة، ١٩٦٠.

ثانياً- المراجع القانونية:

- ١- د.أحمد محمد فارس النوايسة: مبدأ عدم رجعية القرارات الإدارية دراسة
مقارنة، ط١، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠١٢.
- ٢- د. احمد محمود سعد: استقراء لقواعد المسؤولية المدنية في منازعات
التلوث البيئي، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤.
- ٣- د. بخيت محمد بخيت علي: الغرامة التهديدية أمام القضاء المدني الجوانب
الموضوعية والإجرائية، من دون اسم مطبعة، دار الجامعة الجديدة،
الإسكندرية، ٢٠٠٨.
- ٤- د. جميل الشرقاوي: نظرية بطلان التصرف القانوني في القانون المدني
المصري، من دون اسم مطبعة، القاهرة، ١٩٥٦.
- ٥- د.حامد الشريف مصطفى: الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام
محاكم مجلس الدولة، من دون اسم مطبعة، مصر، ٢٠٠٦.
- ٦- د. حامد الشريف مصطفى: جنيات المباني، ط١، دار المطبوعات الجامعية،
الإسكندرية، ١٩٩٥.

- ٧- د. حسن كيره: المدخل إلى القانون، ط٥، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٧٤.
- ٨- حسني درويش عبد الحميد: نهاية القرار الإداري عن غير طريق القضاء، من دون اسم مطبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، من دون سنة نشر.
- ٩- د. دسه نكه رداود محمد: الضبط الإداري لحماية البيئة دراسة تحليلية مقارنة، مطابع شتات، من دون تحديد طبعة، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠١٢.
- ١٠- د. ذنون سليمان يونس: سقوط القرارات الإدارية، ك١، من دون تحديد طبعة، مطابع شتات، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠١٥.
- ١١- د. سامي جمال الدين: أصول القانون الإداري، ج٢، دار المطبوعات الجامعية، من دون تحديد طبعة، الإسكندرية، ١٩٩٦.
- ١٢- د. سليمان محمد الطماوي: الوجيز في القانون الإداري، من دون اسم مطبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٩.
- ١٣- د. سجي محمد عباس: دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن، ط١ المركز العربي للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠١٧.
- ١٤- سعد جريان التميمي: المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية -القسم المدني- للأعوام ٢٠١٦-٢٠١٧، دار السنهوري، من دون تحديد طبعة، بغداد، ٢٠١٨.
- ١٥- د. السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء، من دون اسم مطبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٢.
- ١٦- د. شاب توما منصور: القانون الإداري، الكتاب الثاني، ط١، دار العراق للنشر، بغداد، ١٩٨٠.
- ١٧- د. شروق عباس فاضل/ د. أسماء صبر علوان: المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة، ط١، المركز العربي للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠١٦.
- ١٨- د. شمس الدين الوكيل: الموجز في المدخل لدراسة القانون القاعدة القانونية- النظرية العامة للحق، ط١، منشأة المعارف، الإسكندرية، من دون سنة نشر.
- ١٩- قاسم فخري الربيعي : مبادئ محكمة التمييز الاتحادية- القسم المدني، ط١، من دون دار نشر، ٢٠١٨.

- ٢٠- د. عبد الحكم فوده: البطلان في القانون المدني والقوانين الخاصة، دار المطبوعات الجامعية، من دون تحديد طبعة، الإسكندرية، ١٩٩٣.
- ٢١- د. عبد الحميد الشواربي: تشريعات البلدية، ط٥، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٧.
- ٢٢- د. عبد الرحمن علي حمزة: مضار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، من دون اسم مطبعة، دار النهضة العربية، ٢٠٠٦.
- ٢٣- د. عبد العزيز عبد المنعم خليفة: الإنهاء الإداري للقرارات الإدارية - سحب وإلغاء القرار الإداري، ط١، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ٢٠١٥.
- ٢٤- د. علاء إبراهيم محمود: حماية الحقوق المكتسبة الناشئة عن القرار الإداري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، من دون تحديد طبعة، الإسكندرية، ٢٠١٨.
- ٢٥- د. فايز الحاج شاهين: القانون المدني الفرنسي بالعربية، طبعة دالوز الفرنسية، مركز الدراسات الحقوقية للعالم العربي، لبنان، ٢٠٠٩.
- ٢٦- د. كمال محمد الأمين: الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعمير، ط٢، دار الأيام للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠١٨.
- ٢٧- د. ماجد راغب الحلو: القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، من دون تحديد طبعة، الإسكندرية، ١٩٩٨.
- ٢٨- د. مازن ليلو راضي: النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، مطبعة الأخوة، من دون تحديد طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠١٢.
- ٢٩- د. ماهر أبو العينين: تطور قضاء الإلغاء ودور القضاء الإداري في حماية الحقوق والحريات العامة وحقوق الإنسان دراسة تطبيقية لدور القاضي الإداري في مصر، من دون اسم مطبعة ودار نشر.
- ٣٠- د. ماهر صالح علاوي الجبوري: الوسيط في القانون الإداري، دار ابن الأثير للطباعة، من دون تحديد طبعة، جامعة الموصل، ٢٠٠٩.
- ٣١- د. ماهر صالح علاوي: القرار الإداري، دار الحكمة للطباعة والنشر، من دون تحديد طبعة، بغداد، ١٩٩١.
- ٣٢- د. محمد احمد فتح الباب: النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، ط٢، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٩-٢٠٠٠.
- ٣٣- د. محمد سعيد حسين: سحب القرار الإداري بين السلطة التقديرية والسلطة المقيدة، من دون اسم مطبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥.

- ٣٤- محمد طه البشير/ د. غني حسون طه: الحقوق العينية، ج ١، من دون اسم مطبعة، القاهرة، من دون سنة نشر.
- ٣٥- د. محمد ماهر أبو العينين، د. عاطف محمد عبد اللطيف: تطور التراخيص الإدارية في قضاء وإفتاء مجلس الدولة الرقابة القضائية على القرارات المتعلقة بتراخيص البناء، المجلد (٤)، ط ٢، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، ٢٠١٨.
- ٣٦- د. محمد ماهر أبو العينين، د. عاطف محمد عبد اللطيف: تطور التراخيص الإدارية في قضاء وإفتاء مجلس الدولة الإطار التشريعي والقضائي لتراخيص البناء والتعلية والهدم، المجلد (٢)، ط ٢، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، ٢٠١٨.
- ٣٧- د. محمود نجيب حسني: شرح قانون العقوبات اللبناني القسم العام، المجلد الثاني، ط ٣، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ١٩٩٨.
- ٣٨- د. منذر عبد الحسين الفضل: الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون العراقي، من دون اسم مطبعة، ومكان وسنة نشر.
- ٣٩- د. محمد الطيب عبد اللطيف: نظام الترخيص والإخطار في القانون المصري (دراسة مقارنة)، مطبعة التأليف، من دون تحديد طبعة، مصر، ١٩٥٧.
- ٤٠- د. محمد باهي أبو يونس: الغرامة التهديدية كوسيلة لإجبار الإدارة على تنفيذ الأحكام الإدارية، من دون اسم مطبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠١.
- ٤١- محمد حمدي سلمان: صلاحية الإدارة ومسؤوليتها في مكافحة التجاوزات دراسة في ضوء النظام القانوني العراقي، ط ١، بيروت، ٢٠١٨.
- ٤٢- د. محمد سعد فودة: النظرية العامة للعقوبات الإدارية دراسة فقهية قضائية مقارنة، من دون اسم مطبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٠.
- ٤٣- م.د. حمد ماهر أبو العينين: التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة والمتعلقة بها في قضاء وإفتاء مجلس الدولة دراسة تحليلية، ك ٢، ط ٢، دار أبو المجد للطباعة، مصر، ٢٠٠٦.

ثالثا- الرسائل والأطاريح:

- ١- أمين رحيم حميد: التنظيم القانوني لإجازة البناء-دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية القانون، جامعة بابل، ٢٠٢٠.
- ٢- سلمى طلال عبد الحميد: القرارات التي يجوز سحبها وإلغائها دون التقيد بميعاد الطعن أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة النهريين، ٢٠١٠.

- ٣- عبد الناصر عبد العزيز علي: المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، ٢٠١١.
- ٤- محمد عثمان جبريل: الترخيص الإداري، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ١٩٩٢.
- ٥- نسيخة فيصل: الرقابة على الجزاءات الإدارية العامة في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير بسكرة، الجزائر، ٢٠١١.
- ٦- نور الهدى جميل: سلطة الإدارة في مجال التخطيط العمراني في العراق (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، كلية القانون والسياسة، جامعة البصرة، ٢٠١٧.

رابعاً- البحوث:

- ١- د. احمد خورشيد حميدي/ رائدة ياسين خضر: الأساليب القانونية للحماية من الضوضاء -دراسة مقارنة-، بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة تكريت، المجلد(٥)، العدد(١٥) ٢٠١٦.
- ٢- د. إسماعيل صعصاع البديري/ حوراء حيدر ادهم: الأساليب القانونية لحماية البيئة من التلوث، دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، كلية القانون، جامعة بابل، العدد (٢)، السنة (٦)، ٢٠١٤.
- ٣- د. اوزدن حسين دزه بي/ د. عماد فتاح إسماعيل: المسؤولية الجنائية عن تجاوزات البناء في القانون العراقي -دراسة مقارنة-، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق، السنة (٢)، العدد (٢)، ٢٠١٨.
- ٤- ديب فاطنة: النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم ١٩/١٥، بحث منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، الجزائر، العدد (٣)، ٢٠١٧.
- ٥- د. صعب ناجي عبود: محاضرات في سلطة الإدارة في حماية المحميات الطبيعية، ملقاة على طلبة الدكتوراه في كلية القانون، جامعة كربلاء، ٢٠١٨.
- ٦- د. عامر عاشور عبد الله، عواد حسين ياسين: المسؤولية المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد (٥)، السنة (٨)، العدد (٢٠)، ٢٠١٦.

- ٧- د. عبد الحليم بن بادة: مخالفات رخصة البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية، بحث منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، الجزائر، العدد (٧)، ٢٠١٨.
- ٨- د. عزري الزين: النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، بحث منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد الثامن، ٢٠٠٥.
- ٩- علاء نافع كطافة: دور الجزاءات الإدارية في حماية البيئة، دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة، الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، كلية القانون، جامعة الكوفة، المجلد (١)، العدد (١٥)، السنة، ٢٠١٣.
- ١٠- د. علي محمد خلف الفتلاوي: فكرة مضار الجوار غير المألوفة أو الفاحشة كأساس قانوني لمسؤولية محدث الضرر البيئي - دراسة تحليلية بين القانونين العراقي والمصري، بحث منشور في مجلة الكلية الإسلامية الجامعة، المجلد (٢)، العدد (٣٧).
- ١١- د. غنام محمد غنام: المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (المقاول-مهندس البناء-صاحب البناء)، بحث منشور في مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد (٤) السنة ١٩٩٥، ١٩٩٥.
- ١٢- محمد محمد متولي: مدى سلطة الإدارة في سحب قراراتها الإدارية، بحث منشور في مجلة إدارة قضايا الحكومة، مصر، العدد (١)، السنة ١٩٧٢، (١٦).
- ١٣- د. محمود حلمي: نهاية القرار الإداري، بحث منشور في مجلة العلوم الإدارية، الشعبة المصرية للمعهد الدولي للعلوم الإدارية، العدد (١) السنة ١٩٦٤، (٦).
- ١٤- د. مصلح الصرايرة: النظام القانوني لرخصة البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، بحث منشور في مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد (٤)، السنة (٢٥)، ٢٠٠١.
- ١٥- د. هاني علي الطهراني: قواعد وآثار سحب القرار الإداري مع التركيز على قضاء محكمة العدل العليا، بحث منشور في مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد (٢) السنة ٢٨، ٢٠٠٤.

خامسا- الأحكام القضائية:

أ- في العراق

- ١- قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ٨٠٧/حقوقية في ١٩٥٦/١٢/١٩ ، منشور في مجلة ديوان التدوين القانوني، ع ١، ١٩٦٦.
- ٢- قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ٨٠٧/حقوقية/ ١٩٦٥، في ١٩٦٥/١٢/١٩، منشور في مجلة الديوان التدوين القانوني، العدد الأول، ١٩٦٦.
- ٣- قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقية المرقم ١٥٧٨/الهيئة الاستئنافية في ٢٠١٦/٩/٢٨، سعد جريان التميمي: المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية -القسم المدني -للأعوام ٢٠١٦-٢٠١٧، دار السنهوري، من دون تحديد طبعة، بغداد، ٢٠١٨.
- ٤- قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقية المرقم ٣١٧٨/الهيئة الاستئنافية في ٢٠١٦/١١/٢٨، قاسم فخري الربيعي : مبادئ محكمة التمييز الاتحادية- القسم المدني، ط١، من دون دار نشر، ٢٠١٨.
- ٥- قرار محكمة بداءة الحلة المرقم ٤٤٤٢/ب/٢٠١٣ في ٢٠١٣/١٢/١٦ غير منشور.

ب- في دول المقارنة:

- ١- حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٢٧٢ لسنة (٢٧) في ١٩٨٧/٢/١٤، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها المحكمة الإدارية العليا السنة الثالثة والثلاثون، ج١، ص ٨٠٧ منشور على الموقع الالكتروني:
WWW.laweg.net/New.aspx Print تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/١١.
- ٢- حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٢٧٦٤ لسنة (٣٤) في ١٩٩٤/١/٢٥، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها المحكمة الإدارية العليا السنة التاسعة والثلاثون، ج١، ص ٧٣٣ منشور على الموقع الالكتروني:
WWW.laweg.net/New.aspx Print تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/١٣.
- ٣- حكم المحكمة الإدارية العليا في مصر في الطعن رقم ٥٠٨٣ لسنة (٥١) في ٢٠٠٧/١٢/٨، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها المحكمة الإدارية العليا السنة الثالثة والخمسون، ج١، ص ٣٠٢ منشور على الموقع الالكتروني: WWW.laweg.net/New.aspxPrint تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/٩.

- ٤- حكم مجلس الدولة الفرنسي 11 CE 40878 /OCTOBER 20 /201 منشور على الموقع الإلكتروني: [Accuil conseil-etat.fr](http://Accuil.conseil-etat.fr) تاريخ الزيارة ٢٠٢٠/٣/٩
- ٥- حكم مجلس الدولة الفرنسي
C. E. Section. October 7.2016 Municipality of BORDEAUX.NO, 395211, A
منشور على الموقع الإلكتروني [Accuil conseil-etat.fr](http://Accuil.conseil-etat.fr)
سادسا-المصادر باللغة الأجنبية:
- 1- G . vedel P . delvolve : droit administratif . T1 . P.U.F. ed 8 .themis . Paris. 1982
 - 2- Cyr Cambier : droit administratif . bruxellesmainson Ferdinand larcier . s. a39 . rue des minims . 1968
 - 3- Maurice Bourjol: droit administratif le action administratif. masson et cie . editions . paris . 1972
 - 4- CourrierJuridique des Affaires sociaux Sociales et des Sports.No 86 MarsAvril

سابعا-التشريعات والأنظمة والتعليمات:

*- التشريعات العراقية:

١. قانون البلديات رقم ٨٣ لسنة ١٩٣١ الملغى
٢. القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.
٣. قانون إدارة قانون البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل.
٣. قانون العقوبات العراقي رقم (١١١) لسنة ١٩٦٩ المعدل.
٤. قانون الطرق العامة رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٢.

*- التشريعات الأخرى:

- ١- القانون المدني الفرنسي رقم ١٨٠٤.
- ٢- قانون العقوبات المصري رقم (٥٨) لسنة ١٩٣٧ المعدل.
- ٣- القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ المعدل
- ٤- قانون البناء والإسكان الفرنسي لسنة ١٩٧٧ المعدل، المنشور على الموقع الإلكتروني

<https://www.legifrance.gouv.fr>

- ٥- العقوبات الفرنسي عام ١٩٩٢ والنافذ عام ١٩٩٤ المعدل.

٦- القانون رقم ٢٠٤ في ٢٠٠٤ المعدل لقانون العقوبات الفرنسي والمنشور على الموقع الالكتروني لقاعدة التشريعات الفرنسية

<http://www.legifrance.gouv.fr>

٧- القانون رقم ٢٩٧ في ٢٠٠٧ المعدل لقانون العقوبات الفرنسي والمنشور على الموقع الالكتروني لقاعدة التشريعات الفرنسية

<http://www.legifrance.gouv.fr>

٨- قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.

٩- قانون التخطيط الفرنسي المنشور على الموقع الالكتروني لقاعدة التشريعات الفرنسية

<http://www.legifrance.gouv.fr>

*- الأنظمة والتعليمات:

١. نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ المعدل.
٢. تعليمات تسهيل قانون إدارة البلديات رقم (٢) لسنة ٢٠٠١ .
٣. تعليمات تسهيل قانون إدارة البلديات رقم (١٠) لسنة ٢٠٠١ .
٤. اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩
٥. المرسوم الفرنسي رقم ١٣١-١ في ٢٠١٦/٢/١٠ المعدل للقانون الفرنسي المنشور على الموقع الالكتروني

<http://www.legifrance.gouv.fr>

٦. المرسوم رقم (٦١٧) الصادر في (١٧) آذار سنة ٢٠١٨ المعدل لقانون التخطيط العمراني الفرنسي المنشور على الموقع الالكتروني:

<http://www.legifrance.gouv.fr>

٧. نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦ .
ثامنا- المواقع على شبكة الانترنت:

1. <https://www.legifrance.gouv.fr>
2. New.aspxPrint/WWW.laweg.net
3. Accueil conseil-etat.fr