

أحكام مخالفة المستفيد

التزاماته الناشئة من إجازة البناء

أ.د. علاء إبراهيم محمود

جامعة كربلاء / كلية القانون

Alaa.i@uokerbala.edu.iq

الباحث: حيدر إبراهيم حسن

معهد العلمين للدراسات العليا

hayder11112019@gmail.com

تاريخ استلام البحث 2023/8/1 تاريخ ارجاع البحث 2023/8/29 تاريخ قبول البحث 2023/9/11

تعد إجازة البناء من القرارات الإدارية المهمة التي تنظم عمل البناء والتخطيط العمراني للمدن ولها دورٌ في الحفاظ على النظام العام بعناصره (الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة) إذ إنها تحافظ على الأمن العام عن طريق منع المخالفات التي تحصل في البناء وما لها من أثر في التأثير على حياة الأفراد والمحافظة على صحتهم بمنع كل ما من شأنه إلحاق الضرر بالآخرين لاسيما ببناء العشوائيات التي تؤدي إلى تدهور الواقع الصحي في هذه المجتمعات وكذلك الحفاظ على السكينة العامة عن طريق تنظيم المباني وعدم الإخلال بالتصميم الأساسي للمدن وعدم السماح بأي نشاط فردي مخالف للضوابط والقوانين المنظمة البناء وبيان طبيعة المخالفة عن طريق بيان الاتجاهات الفقهية التي بحثت بطبيعة المخالفة وكذلك بيان أركان المخالفة إذ إن المخالفة الحاصلة من قبل المستفيد تتضمن ثلاثة أركان وهي: الركن المادي، والركن المعنوي، والركن الشرعي.

الكلمات المفتاحية: المخالفة، المستفيد، اجزة البناء.

The building permit is one of the important administrative decisions that regulate the work of construction and urban planning of cities and has a role in maintaining public order with its elements (public security, public health and public tranquility), as it maintains public security by preventing violations that occur in construction and has a role in influencing The lives of individuals and preserving their health by preventing everything that might cause harm to others, especially by building slums that lead to the deterioration of the health situation in these communities. As well as preserving public tranquility by organizing buildings, not disturbing the basic design of cities, not allowing any individual activity that violates the controls and laws regulating construction, and explaining the nature of the violation by stating the jurisprudential trends that examined the nature of the violation, as well as explaining the elements of the violation, as the violation committed by the beneficiary includes three elements. They are the material pillar, the moral pillar, and the legal pillar

Keywords: violation, beneficiary, construction permit.

المقدمة أولاً: موضوع البحث :

يعد موضوع مخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء من الموضوعات الجديدة بالدراسة المعمقة والشاملة من جوانبها القانونية لاتصالها بالحقوق الفردية والخاصة المكفولة دستورياً وتشريعياً على المستوى الوطني والدولي على حدٍ سواء لضمان انتفاع الأفراد بالحق السكني مما لاشك فيه إن من أهم الواجبات التي تقع على عاتق الإدارة مراقبة نشاط الأفراد على المستويات جميعها لمنع التعسف باستعمال الحقوق الفردية إذ يمكن للإدارة أن تمتع ذلك بما لها من وسائل مادية مُستقاة من قواعد القانون العام لحماية النظام العام سواء بعناصره التقليدية أو العناصر الحديثة التي تتصل بتنظيم المدن والسعي للحفاظ على جمالها لذلك منح المشرع سواء في العراق أو في الدول المجاورة إدارة البلدية اختصاصات حصرية لتنظيم البناء والهدم والترميم إذ إن هذه الأعمال لا يمكن أن تتم إلا بناءً على ترخيص من الإدارة.

ثانياً: أهمية البحث :

تستقي أهمية البحث من ارتباط إجازة البناء بحياة المواطن وبحقوقه الأساسية لاسيما الحق في العيش بحياة حرة كريمة وهذا الحق لا يعني منح الفرد القدرة على الإنشاء والإحداث بل إنه يمتد لحق الفرد في العيش ببيئة منظمة وفي مدينة جميلة تراعى فيها الشروط الإنشائية التي تمكن من توقي الخطر الذي تسببه الأبنية وما يتصل بها من أعمال كالهدم، أو الترميم أضف إلى ما تقدم إن منح المواطن الإجازة معنى ذلك السماح له بالبناء ما يتسبب بضوضاء وقد يحتاج المواطن إلى طرح جزء من الأنقاض أو مواد البناء في الشارع أو جزء من الرصيف مما يؤثر على حقوق الآخرين لذا لا بد من دراسة الإجازة من حيث ماهيتها وطبيعتها للوقوف عند أهم أحكامها بما يحقق المصلحة العامة المتوخاة من تنظيم النشاط الفردي ومنع المخالفات المتوقعة التي من شأنها الإضرار بالمصلحة العامة أو مصالح بقية الأفراد ولذلك نجد إن المشرع العراقي اجتهد في هذا الموضوع ووضع بعض التشريعات ومنها: قانون إدارة البلديات رقم (165) لسنة 1964 المعدل ونظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935 المعدل ونظام إجازة البناء رقم (2) لسنة 2016 ونشير إلى تزايد أهمية بحثنا إذا ما علمنا إن العراق اليوم يعاني من ظاهرة خطيرة ألا وهي البناء العشوائي الذي يتسبب بتعديد حياة الناس وراحتهم ويفسد تنظيم الطرق والأبنية.

ثالثاً: إشكالية البحث :

يتصدى بحثنا هذا لمعالجة إشكاليات عملية وواقعية وكثيرة الوقوع بالحياة اليومية بمخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء إذ من شأن ما تقدم التأثير على نشاط الإدارة اليومي وإيصال الخدمات العامة لبقية المستفيدين كما قد تأثر تلك المخالفات على تنظيم الشوارع أو الطرق العامة وتقضي إلى الإساءة للذوق العام أو ما شاكل ذلك من نتائج سلبية لذا تصدى المشرع العراقي إلى مثل هذه المخالفات ووضع

تنظيمًا لمعالجة آثارها ويتفرع عن الإشكالية المقدمة تساؤلات عدة أولها: ما المقصود بمخالفة المستفيد لالتزاماته؟ وما هي صور تلك المخالفة؟ وما الطبيعة القانونية لمخالفة المستفيد لالتزاماته؟ وما الأركان التي تتكون منها المخالفة؟ وفي أثناء البحث سنحاول أن نُجيب عن تلك التساؤلات وفق الآتي.

رابعاً : منهجية البحث :

تبعاً لطبيعة الموضوع سأعتمد المنهج التحليلي المقارن فالمنهج التحليلي هو منهج يتلاءم مع التساؤلات الآتية هل إن التشريع العراقي نظم إجازة البناء بشكل متكامل فالمنهج التحليلي هو الذي يفصح عن مواطن القوة وأسباب الضعف في ذلك التنظيم ومقارنته بالتشريعات المقارنة عن طريق مقارنة التشريع العراقي ببعض الدول للاستئناس بما توصل إليه المشرع في هذه التشريعات المقارنة وليكون أكثر ثماراً ونتائجاً إذا ما حصلت مقارنة بين تنظيم أكثر من مشرع.

خامساً : خطة البحث :

يشتمل هذا البحث على مقدمة و مطلبين سنوضح في المطلب الأول مدلول المخالفة للمستفيد من إجازة البناء مقسّم على فرعين تناولنا في الفرع الأول التعريف بمخالفة المستفيد من إجازة البناء وسنتناول في الفرع الثاني صور مخالفة المستفيد من إجازة البناء وسنبحث في المطلب الثاني أحكام مخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء خصصنا الفرع الأول إلى الطبيعة القانونية للمخالفة أما الفرع الثاني فتناولنا به أركان مخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء.

المطلب الأول

مدلول مخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء

إن إجازة البناء تعد من الوسائل الرئيسة لاحترام قواعد تنظيم المدن للمحافظة على الطابع الحضاري لها ومنع المخالفات التي تؤثر على المجتمع من الناحية الصحية والاجتماعية والجمالية وإن إجازة البناء تُعد وسيلة قانونية مهمة لضمان احترام القواعد القانونية التنظيمية التي تتعلق بالحق في السكن أو إحداث المنشآت على الوحدات والأراضي بما من شأنه الحفاظ على المصلحة العامة المتمثلة بحسن تنظيم المدن والحفاظ على طابعها الحضاري ومنع كلّ مخالفة من شأنها التأثير سلباً على الأفراد الآخرين أو الإضرار بالصحة العامة والروابط الاجتماعية وللتوسع فيما تقدم سنقسم هذا المطلب على فرعين نتناول في الفرع الأول موضوع تعريف مخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء وتتناول في الفرع الثاني صور مخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء وكما يلي :

تعريف مخالفة المستفيد التزاماته الناشئة عن إجازة البناء

لوقوف على التعريف بمخالفة المستفيد وجب علينا في البدء تعريف المخالفة للأوامر الإدارية كما سنعرِّج بعجالة على تعريف إجازة البناء وكالآتي:-

أولاً : تعريف مخالفة المستفيد لالتزاماته:

المخالفة تعني الخروج عن مقتضى الواجب سواء كان مصدره القانون أو الاتفاق بمعنى مخالفة المنتزم لمقتضى الواجب المفروض عليه بمقتضى حكم القانون أو الاتفاق ما يستوجب مسألته ولربما فرض الجزاءات عليه⁽¹⁾. وقد عرِّفت المخالفة على أنها (الأفعال التي تتعارض مع القانون أو ما هو مقرر قانوناً ويمكن أن تمثل خطراً على النظام العام وحقوق الآخرين)⁽²⁾

وان المخالفة هي احد أنواع الجرائم حيث عرّف قانون العقوبات العراقي المخالفة على أنها "هي الجريمة المعاقب عليها بإحدى العقوبتين الآتيتين 1- الحبس البسيط لمدة أربعة وعشرين ساعة إلى ثلاثة أشهر 2_ الغرامة التي لا يزيد مقدارها عن ثلاثين ديناراً"⁽³⁾ وقد عرفت في العقد الإداري على أنها "تكون مخالفة العقد من جانب أحد الطرفين مخالفة جوهرية إذا تسببت في إلحاق الضرر بالطرف الآخر بما من شأنه أن يجرمه بشكل أساس مما كان يحق له أن يرجو الحصول عليه بموجب العقد....."⁽⁴⁾ وقد بينت تعليمات رقم (10) التي صدرت لتسهيل تنفيذ قانون رقم (13) لسنة 2001 الذي جاء تعديلاً لقانون (165) لسنة 1964 تعريفاً بخصوص المخالفة إذ بين بأنه "مخالفة التصميم والتعليمات الصادرة من قبل البلدية وأمانة بغداد الخاصة بإجازة البناء"⁽⁵⁾.

وقد عرفت المخالفة في القانون الإداري على أنها خرق نص قانوني أو قرار تنظيمي أو التعليمات بشكل صريح ومباشر أو الامتناع العمدى عن تطبيق قاعدة قانونية⁽⁶⁾, وإن للمخالفة عدة أنواع ومنها: المخالفة الانضباطية، والمخالفة المرورية، والمخالفة الإدارية، ومخالفة الأنظمة والتعليمات، وهنالك من ربط بين مخالفة القواعد القانونية المنظمة لنشاط وبين المخالفة للقواعد القانونية العامة وأوضح أنّ المخالفة تعني (الخروج عن مقتضى القواعد القانونية المنظمة للنشاط الفردي)⁽⁷⁾. وعرفت المخالفة في نطاق الالتزام العقدي (بأنها الإخلال الذي يترتب عليه حرمان الطرف الثاني من العقد مما يحق له الحصول عليه نتيجة لزوال الغرض الأساسي من العقد)⁽⁸⁾.

ومن جانبنا يمكن أن نضع تعريفاً للمخالفة على أنها " الخروج عن مقتضى حكم القواعد القانونية أو الاتفاقية بما من شأنه أن يلحق ضرراً بالمصلحة العامة أو الخاصة ويوجب الجزاء المقرر ".

ثانياً : تعريف إجازة البناء :

عندما نريد الولوج في تعريف إجازة البناء لا بد لنا من بيان تعريفها في القانون وعند الفقه والقضاء

لكي تكون صورة واضحة وكما يأتي:-

1- تعريف إجازة البناء في القانون :

إن قانون إدارة البلديات رقم (165) لسنة 1964 لم يتضمن تعريفاً لإجازة البناء إلا إن نظام الطرق والأبنية رقم (44 لسنة 1935) عرف البناء على أنه: "كل إنشاء جديد و يشمل حفر الأساس أو ترميم بمادة واحدة أو أكثر من مواد الإنشاء سواء كان معروفاً استعمالها أو غير معروف و كل بياض و تطبيق وإقامة ستارة أو مظلة على واجهة الطريق أو محركات وما بمائل ذلك" (9) وعرفت الإجازة "بأنها" إجازة البناء المطلوبة والمستحصلة على وفق الشروط والأحكام المبينة في هذا النظام أو غيره من القوانين والأنظمة الأخرى المعمول بها" (10)

وبعدها صدرت عدة قوانين إلا أنها لم تبين تعريف إجازة البناء وفي عام 2016 صدر نظام إجازة البناء رقم (2) لسنة 2016 إلا أنه لم يورد أي تعريف للإجازة وفي القوانين محل المقارنة بينت تعبيراً آخر للإجازة حيث إن القوانين محل المقارنة (القانون المصري والقانون الفرنسي) يطلقون على تعبير الإجازة بالرخصة إذ بين المشرع المصري في قانون البناء الموحد الحكم القانوني في حال رغبة المواطن بإحداث تغيير معين بالنص على "يحضر إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة 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 بينته اللائحة التنفيذية لهذا القانون" وقد بينت هذه المادة تعريف إجازة البناء أو ما يطلق عليها في مصر برخصة البناء (11) وقد عرفت رخصة البناء على إنها الوسيلة الإدارية التي تهدف إلى التوازن بين مفهومي الحريات العامة ونشاط السلطة العامة من دون تفضيل أحدهما على الآخر وأن النشاط الفردي الذي يقوم به صاحب العقار (البناء) يخضع لإذن مسبق من قبل الإدارة حيث إن الإدارة لا تسمح بممارسة هذا النشاط إلا بعد الحصول على إذن منها وذلك للحفاظ على النظام العام وإن الإجازة أو الترخيص يعتبر من القيود المفروضة على المالك للحفاظ على النظام العام (12)

أما المشرع الفرنسي فقد منح نصح المشرع المصري في تسمية إجازة البناء برخصة البناء إذ بين بمدلول تعريفه لرخصة البناء على إنها "قرار إداري يخول مالك البناء السلطة المدنية والحق في تنفيذ أعمال البناء المرخص بها على وفق القانون الخاص بتوجيه وتنظيم أعمال البناء" (13).

2- تعريف إجازة البناء في القضاء :

لقد عرّف القضاء إجازة البناء عن طريق الأحكام الصادرة من محكمة التمييز الاتحادية العراقية التي بيّنت " إن إجازة البناء المعطاة إلى المميز هي قرار إداري صدر سليماً وصحیحاً وملزماً لا يمكن المساس به بعد أن تعلق به حق المميز ... " (14) وكذلك أشار القضاء في أحكامه إلى إن رفض إعطاء إجازة بناء يعد قرار إداري يمكن الطعن فيه لدى محكمة القضاء الإداري بموجب أحكام المادة (7/ثانياً) من قانون مجلس شوری الدولة المرقم (65) لسنة 1979 المعدل... " (15) .

أما القضاء المصري فقد عرّف رخصة البناء عن طريق الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية العليا التي نصت على " إن الترخيص هو تصرف إداري يتضمن الموافقة على مباشرة نشاط معين أو القيام بعمل معين وفقاً للضوابط التي حددها القانون " (16) ، وكذلك عرّفت محكمة القضاء الإداري إجازة البناء على أنها " صورة من نشاط الضبط الإداري ، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات (17) .

ولما كانت الإجازة ترخص القيام بإعمال البناء والترميم والهدم وما شاكل لذا لا يصح إجراء أية معاملة عقارية تتعلق بالعقار الذي جرى فيه أعمال إنشاء أو ترميم بمخالفة القوانين المنظمة للإجازة ما لم يتم رفع المخالفة وتسوية الوضع القانوني للعقار (18) .

3- تعريف إجازة البناء في الفقه:

لقد عرف الفقه العراقي إجازة البناء على إنها قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة بموجب السلطات الممنوحة لها قانوناً، بموجبها تمنح الحق لصاحب العقار لإقامة منشآت وأبنیه بما لا يتعارض مع التصاميم الأساسية الموضوعة للمدينة والقوانين الصادرة بهذا الخصوص (19) وقد عرف الفقه المقارن (الفقه المصري والفقه الفرنسي) الترخيص أو الإجازة بأنها الأذن الممنوح من السلطة الإدارية المختصة وفق القواعد القانونية ذات الصلة يبيح لصاحب العقار القيام بأعمال الإنشاءات المرخص له القيام بها وفق الشروط والأحكام القانونية ذات الصلة ، إذ قبل صدور الترخيص لا يمكن لصاحب العقار القيام بأي عمل يتصل بالإنشاءات وإلا تعرض لفرض الجزاءات (20) ، كما عرف إجازة البناء بأنها التصرف القانوني الذي يمنح صاحب الملك حق ممارسة النشاط المرخص به وهو قرار يصدر من الإدارة يحمل بطياته ضمانات للمرخص له وللغير على وفق القانون، ولهذا فإنّ هذا الإذن يمنح المشروعية للنشاط وضمانة قانونية للمرخص له (21) .

إذ عرف الفقه المصري إجازة البناء على (أنها قيد على حرية مالكي العقارات من شأنها أن تضع قيوداً على استعمال العقار و عدم مخالفة القوانين واللوائح ذات الصلة بما يضمن تحقيق وصيانة عناصر النظام العام (22) .

أما الفقه الفرنسي فقد عرّف الرخصة على أنّها: (الرخصة التي تمنحها السلطة الإدارية المختصة لإقامة بناء سواء كان ذلك بناءً جديدًا أو تغيير بناء قائم مسبقاً قبل تنفيذ أعمال البناء)⁽²³⁾.

ولكل ما تقدم يمكننا أن نعرف إجازة البناء على أنّها قرار إداري صادر من الإدارة المختصة من شأنه تحويل صاحب العقار إحداث تغييرات على العقار كالبناء أو الترميم أو ما سواها مع مراعاة الشروط والأحكام القانونية التي تضمن عدم الإضرار بالمصلحة العامة أو الخاصة وان هنالك عدة أنواع لإجازة البناء ومنها: إجازة البناء للأغراض السكنية وإجازة بناء للأغراض التجارية وإجازة بناء للأغراض الخدمات العامة.

الفرع الثاني

صور مخالفة المستفيد التزاماته الناشئة عن إجازة البناء

إن الإجازة من القيود المفروضة على حق الملكية وذلك من أجل المحافظة على النظام العام وأمن المجتمع وصحة أفرادها وتعزيز السكنية العامة عن طريق المحافظة على البناء بصورة صحيحة وسليمة وعدم مخالفة البناء وتعارضه مع التصميم الأساس والتنظيم العمراني للمدن والمحافظة على شكل المدن وان الرخصة أو الإجازة هي أبرز تجليات الرقابة الإدارية السابقة على النشاط الفردي في مجال البناء للتأكد من مطابقة النشاط المتعلق بالبناء للمواصفات والاشتراطات القانونية من جوانبه الفنية والمعمارية، وان وجود تعارض أو مخالفة للقوانين والأنظمة فلإدارة حق رفض إعطاء هذه الإجازة أي عدم منح رخصة البناء حين تعديل المواصفات والمخططات لتتلاءم مع التخطيط العمراني للمدينة والاشتراطات المتعلقة بالأمن والإفادة من الخدمات العامة وبذلك تقوم الدائرة البلدية بالمقارنة بين مصلحة الفرد في الحصول على إجازة البناء والإفادة من عقاره والمصلحة العامة التي تتطلب توافق البناء مع متطلبات القانون بما يضمن عدم التعارض مع حقوق المواطنين الآخرين⁽²⁴⁾.

وهناك عدة صور للمخالفات الحاصلة من قبل المستفيد التي تؤثر على إجازة البناء تأثيراً ملحوظاً وتأثر على النظام العام عن طريق تأثيره على رونق وجمال المدن وما يحيط بها من واجهات الأبنية وارتفاعها وعدد طوابقها والمواد المستعملة في البناء سيما واجهاتها وشرفاتها ونوع التصميم الذي يتناسب مع منظورها المعماري وجمالها وكذا إمكانية عدم التأثير على إمدادات الماء والكهرباء والهاتف وغيرها من الخدمات العامة⁽²⁵⁾.

فإنّ خالف المستفيد ذلك لا بد من محاسبته ويمكن أن تتجلى مخالفاته بالآتي :-

أولاً : التجاوز على الطرق والأرصفة :

لا يجوز إحداث أي إنشاءات أو أبنية أو أساسات داخل الطرق أو الأرصفة وذلك لما له من تأثير على حركة السير والمارة في حال قيام صاحب العلاقة بالتجاوز بالبناء على الشارع والرصيف فتقوم الدائرة المعنية بتبليغ المتجاوز أي صاحب العلاقة بإزالة هذا التجاوز الحاصل من قبله وفي حال عدم الإزالة تقوم الإدارة برفع هذا التجاوز وتحصيل نفقات الإزالة من صاحب العلاقة⁽²⁶⁾ ويلتزم صاحب الإجازة أو المقاول والمهندس المشرف على الأعمال بعدم الإضرار بالمال العام والخاص عن طريق تنفيذ أعمال البناء واتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على البيئة وسلامة الممتلكات والشوارع والممرات والمباني وباطن الأرض وما فوقها من منشأة والمرافق العامة⁽²⁷⁾ .

ثانياً : التجاوز على حق الغير :

هنالك عدة مخالفات على حقوق الغير ومنها :

1. فتح النوافذ على القطع المجاورة : لقد بين نظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935 الشروط الواجبة للحصول على إجازة بناء في العراق وعدم مخالفة هذه الشروط ومنها عدم فتح نوافذ على ملك الغير إذ ورد النص على انه "لا يجوز التجاوز على الطرق بإحداث سلام أو عتبات أو نوافذ أو أبواب للمخازن أو بواليع أو كل ما يحتمل منه أن يعرقل السير وأن يعيق الجمهور عن استعمالها للغاية التي أسست لها وكذلك لا يجوز جعل فتحة الأبواب والنوافذ في الطابق الأول بارزة في الطرق " (28) أما المشرع المصري فقد تضمن قانون البناء الموحد رقم (119) لسنة 2008 إذ نص على أنه " يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والمستندات الصادر بها الترخيص ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص بهذا التعديل أو التغيير طبقاً لقواعد إصدار الترخيص... " (29) .
2. فتح شرفة على ملك الغير : إن لملك العقار حق التصرف بملكه على وفق الشروط التي حددها القانون وعليه في قيام صاحب الملك بفتح شرفة على ملك الغير تكون مخالفة لإجازة البناء وعلى المالك إزالتها إذ نص نظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935 على " أن تكون بعيدة عن حدود الجار بمسافة لا تقل عن متر واحد وان تكون جبهات الشرفات موازية لجبهات البناء " (30) . وان هذا يعد تعدي على حقوق الغير وحق الارتفاع القانوني إذ إن القانون لا يسمح ببناء شرفة مطلة على عقار الغير المجاور وإن التلاصق على مستوى الجدران⁽³¹⁾ . وقد وضع المشرع المصري في اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم (119) لسنة 2008 والمرقمة (144) لسنة 2009 ضوابط لبناء الشرفة إذ نص على " يجب في المباني المقامة على حدّ الطريق أن لا يقل الارتفاع بين

أسفل جزء من البلكنونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفي الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار⁽³²⁾.

ثالثاً: مخالفة على شروط وبنود الإجازة بما يخالف القانون :

إن التجاوز على القانون يتضمن عدة مخالفات وسنبين ذلك بالتفصيل وكما يأتي :

1. بناء الطوابق أكثر مما مصرح به : إن من أهم المخالفات التي تؤثر على منطوق الإجازة هي بناء طوابق أكثر مما محدد بالإجازة ويصبح بنائه مخالفاً ويجب الإزالة وذلك لتأثيره على شكل وجمال المدن ويعد هذا مخالف للتخطيط العمراني ومثال ذلك كأن يقوم الشخص باستحصال إجازة بناء لدار بطابقين فيقوم ببناء دار بثلاثة أو أربعة طوابق بخلاف الإجازة مما يؤثر على شكل المدينة⁽³³⁾ وقد أشار المشرع المصري إلى هذه المخالفة إذ بين أن الزام المنفذ بأعمال البناء الالتزام بالمخططات والرسومات التي استند عليها للحصول على الترخيص⁽³⁴⁾.
2. البناء خلاف لمضمون الإجازة : وهي من المخالفات التي يقوم بها صاحب الإجازة إذ يقوم بالبناء خلاف لمنطوق الإجازة كأن يقوم أحد الأشخاص باستحصال إجازة بناء دار سكن ويقوم ببناء محلات تجارية فإن هذا يعد مخالفة لمنطوق الإجازة، لأن منطوق الإجازة هو دار سكن وفي الواقع هي محلات تجارية فإن هذه المخالفة واجبة الإزالة من قبل المالك لان هذا يعد تغييراً للتخطيط العمراني للمدن وذلك لاختلاف المناطق السكنية عن المناطق التجارية بالتصميم الأساس حيث قسمت المناطق المدن إلى مناطق سكنية وأخرى تجارية ومناطق صناعية ومناطق خدمات ومناطق ترفيهية⁽³⁵⁾. وقد أشار المشرع المصري إلى هذه المخالفة وبين بإيقاع بعض الجزاءات لمخالفة البناء للترخيص الصادر من قبل الإدارة⁽³⁶⁾. ويعدّ الالتزام بمنطوق الإجازة من أهم الالتزامات المفروضة على صاحب الإجازة إذ يجب عليه تنفيذ الإجازة بمواصفاتها التقنية والفنية والجمالية وكما مبين بالإجازة الخاصة بالبناء الممنوحة له وعلى الإدارة مراقبة هذه الإجراءات وعدم منحه إجازة البناء إلا بعد التأكد من إكمال الشروط الواجب توفرها كافة من قبل المستفيد من الإجازة⁽³⁷⁾ وفي حال مخالفة لمنطوق الإجازة فالإدارة الحق بفرض غرامة مالية على المخالف وفي حال عدم رفع المخالفة فللإدارة إزالة هذه المخالفة من قبلها بموجب أحكام القانون⁽³⁸⁾.
3. المخالفة الفنية : ومنها عدم وجود مهندس مشرف على البناء ألزم المشرع الفرنسي صاحب كل عقار حصل على إجازة أن يتعاقد مع مهندس مشرف على عملية البناء منتسب إلى نقابة المهندسين بالنسبة للمشاريع التجارية ذات القيمة العالية لغرض متابعة أعمال البناء في مراحلها جميعها لما له من خبرة في هذا المجال وعدم اقتراه أي مخالفات في عملية البناء إذ إن المهندس يكون مسؤولاً عن المخالفات التي تقع في البناء⁽³⁹⁾.

وقد أشار نظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935 العراقي إلى تضمين طلبات إنشاء المباني الجديدة مساحة البناء ومحل البناء مع ذكر اسم المهندس أو المعماري الذي سيشرف على البناء⁽⁴⁰⁾. وقد نص قانون البناء الموحد المصري رقم (119) لسنة 2008 على إلزام المالك بضرورة إشراف مهندس نقابي أو مكتب استشاري أو مكتب هندسي على أعمال البناء مضمون الترخيص ويكون المهندس أو المكتب الاستشاري مسؤولاً عن المخالفات التي تحصل بالبناء⁽⁴¹⁾ وبعد إتمام عملية البناء يقوم المهندس المشرف على المشروع بإصدار شهادة صلاحية إشغال للمبنى تؤكد على إن المبنى تم على وفق شروط المتانة والسلامة وتودع هذه الشهادة لدى الجهة الإدارية كدليل لإكمال الأعمال من دون مخالفات ويلزم المهندس والمالك بوضع نسخة معتمدة من هذه الشهادة في مدخل العقار لبيان صلاحيته للسكن وعلى المالك الالتزام بإبقاء على هذه الشهادة لمدة سنة كاملة⁽⁴²⁾.

رابعاً: التجاوز على المدة الزمنية المحدد للإجازة:

لقد حددت القوانين الخاصة بإجازة البناء مُدةً زمنية معينة لغرض إقامة البناء من قبل صاحب الإجازة أو من ينوب عنه على وفق القانون وان مدة الإجازة هي سنة واحدة وفي حال عدم قيام المالك بالبناء في المدة المحددة فلا يسمح له بالبناء؛ لأن هذا يعد مخالفة حتى يقوم المالك بمراجعة الإدارة لتجديد الرخصة الممنوحة له مسبقاً ويكون التجديد لمرة واحدة إذ لا يمكن بعد ذلك أي تجديد للإجازة وإن هذا التجديد لمدة سنة واحدة⁽⁴³⁾، أما المشرع العراقي فقد حدد هذه المدة الزمنية بعدم المباشرة أثناء ستة أشهر من تاريخ صدور الإجازة ولم يباشر أثناء هذه المدة أو باشر ومضي أكثر من سنة فعليه أن يطلب تأييد الإجازة لإعطائها صلاحية التمديد⁽⁴⁴⁾ وقد أشار نظام إجازة البناء رقم (2) لسنة 2016 إلى إلغاء إجازة البناء في حال " إذا لم يباشر صاحب الإجازة بالبناء في سنة واحدة من تاريخ منحها " ⁽⁴⁵⁾، أما المشرع المصري فقد أشار إلى هذا المضمون إذ نص على " إذا لم يبدأ المرخص له البناء في سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ " ⁽⁴⁶⁾

وإنّ هنالك عدة مخالفات أشارت إليها القوانين ومنها ما ذهب إليه المشرع المصري بخصوص عدم ترك مساحات لوقوف السيارات إذ نصت القوانين على ترك مساحة، أو كراج للآليات تتلاءم مع مساحة العقار ونوع النشاط الذي يمارس في العقار، أما المشرع العراقي فلم يورد هذه المخالفات في القوانين الخاصة بالبناء⁽⁴⁷⁾.

المطلب الثاني

أحكام مخالفة المستفيد للالتزامات الناشئة عن إجازة البناء

إن إجازة البناء من القرارات الإدارية المهمة التي من شأنها أن تحافظ على جمال المدن والشوارع وحسن تنظيمها كما يحمل بين طياته طبيعة قانونية متميزة كونه قرار إداري مستمر انه يمتد في تنفيذه لمدة طويلة تقارب عشرات السنوات ويدخل حيز النفاذ بعد صدوره ألا إن آثاره من شأنها إن تمتد إلى الأعيان وإلى الجهة الإدارية التي اختصت بإصداره وأهمية موضوع قرار الإجازة وخطورة الآثار المترتبة على مخالفته من قبل المستفيد لا بد أن نبين الأحكام القانونية الخاصة بمخالفة المستفيد في فرعين نحدد في الأول منها الطبيعة القانونية للمخالفة ونخصص الثاني بدراسة أركان المخالفة وكالاتي:-

الفرع الأول

الطبيعة القانونية لمخالفة المستفيد للالتزامات الناشئة عن إجازة البناء

إن إجازة البناء تعدّ من أهم الوسائل والسبل التي تتخذها الإدارة في رقابتها على النشاط الفردي من خلال موازنة حقوق المالك مع المصلحة العامة وترجيح المصلحة العامة على مصلحة المالك ومهما كانت السلطة الممنوحة للمالك وفق القانون فأتمها لا تخوله حقاً مطلقاً بلا قيود بل هنالك العديد من القيود التي تتصل بضرورة صيانة المصلحة العامة والمحافظة على النظام العام وصيانة الآداب العامة وكل ما تقدم من التشريعات الخاصة بالبلديات التي منها القوانين الخاصة بالبناء والهدم التي تسعى إلى تنظيم البناء وعدم تشويه منظر المدن بالبناء المخالف للضوابط (48) , وان الفقه يتجه إلى إن الترخيص بالبناء هو قيد على حرية المالك بالبناء فهو إجراء وقائي وذلك لحماية المجتمع من الأضرار المحتملة التي تقع عن طريق ممارسة هذا النشاط بالذات مما يفرض تدخل الإدارة لتقدير المنح وفق الظروف المحيطة بالمرفق العام وأمواله والأموال العامة والخاصة الأخرى (49) .

ولقد اختلف الرأي الفقهي بخصوص الطبيعة القانونية لمخالفة المستفيد للالتزامات الناشئة عن إجازة البناء وفق المنظور الذي يراه كل اتجاه فقهي والقواعد القانونية التي يرى إمكانية مراعاتها بهذا الخصوص وهذا ما سنبينه وفق الآتي :

الرأي الأول / إنه قرار إداري :

لقد عرف الترخيص أو الإجازة بأنه قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة تتولى بها تنظيم شؤون البناء ففي فرنسا كان هنالك تردد من اعتبار الترخيص من القرارات الإدارية وفق القانون للحفاظ على النظام العام إلا إن القضاء ميز بين أعمال الضبط الإداري وأعمال الإدارة ففي حال وجود مخالفة لإعمال

الضبط يترتب عليها عقوبات جنائية أما المخالفات الإدارية يترتب عليها عقوبات إدارية تفرضها الإدارة تتضمن جنبه مالية تفرض على المخالف مما يبين إن الإجازة هي قرار إداري وان المخالفات التي تقع خلافا للإجازة هي مخالفات إدارية تخضع للقضاء الإداري تعد المخالفة وفق القانون المصري ذات طابع إداري وحسب قرارات المحاكم الإدارية والتي بينت بأحكامها خضوعها لمبدأ المشروعية وإلغائها في حال مخالفتها للقرارات المتعلقة بما حيث أشار إلى " إن الترخيص هو تصرف إداري يتم بالقرار الصادر بمنحه وهذا التصرف مؤقت قابل للسحب أو التعديل في أي وقت متى اقتضت المصلحة العامة ذلك " (50) . وكذلك أشار قرار المحكمة الإدارية العليا إلى "عدم جواز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو تعديلها إلا بعد الحصول على ترخيص من جهة إدارية مختصة في شؤون التنظيم والبناء" (51) , أما القضاء العراقي فقد سار على نهج القضاء الفرنسي والقضاء المصري بان الترخيص هو قرار إداري وقد بينت محكمة التمييز الاتحادية بهذا الخصوص في احد قراراتها بأن المخالفة الحاصلة من قبل صاحب الإجازة هي مخالفة إدارية وللدائرة المعنية فرض غرامة مالية على المخالف للإجازة والضوابط والقوانين التي ترسم طريق إجازة البناء (52) . وقد أشار القضاء إلى أن الإجازة هي قرار إداري وأن الطعن بالقرارات الإدارية يكون أمام محكمة القضاء الإداري لماها من ولاية في الاختصاص بالفصل بصحة الأوامر والقرارات الإدارية الفردية (53) , وأن الإجازة قيد لتنظيم النشاط العمراني دون أن يكون هنالك إرادة للأفراد في الموافقة من عدمه في منح الترخيص ويرى جانب من الفقه أن الترخيص هو تصرف إداري يتم منحه من قبل الإدارة إلى أصحاب حق التصرف ويحق للإدارة سحبه فيما إذا كان هنالك حاجة ملحة لسحبه أو تعديله أو في حال عدم وجود مصلحة في قيامه من دون الإخلال في المصالح الخاصة والغرض الذي أنشئ الترخيص من أجله ويرى بعض الفقه أن الإجازة هي إجراء ضبطي ضروري ينسجم مع طبيعة القرار الإداري الفردي، وبما إن الإجازة هي قرار إداري صادر من الإدارة وأن الإدارة ملزمة بمتابعة الأعمال المرخصة ولها صلاحية إيقاف هذه الأعمال وإلغاء الإجازة في حال وجود مخالفة فان المخالفات التي تقع من قبل المستفيد هي مخالفات إدارية (54) .

الرأي الثاني/أنها ذات طبيعة مدنية (إنها عقد إداري)

ويرى أصحاب هذا الرأي أن التراخيص ذات طبيعة عقدية حيث تكون هنالك إرادتان هي إرادة طالب الإجازة من الحصول على الترخيص وإرادة الإدارة مانحة الترخيص بالموافقة من عدمه للحفاظ على النظام العام وان هذه الإرادة تتغير حسب المعطيات التي تدور حول الترخيص وإن في الترخيص اندماج إرادتين إرادة طالب الترخيص وإرادة الإدارة إذ لا يمكن لأحد الطرفين تعديل الترخيص أو الإجازة بإرادته وإنما هذا الأمر يخضع لإرادة الطرفين (55) . وإن أصحاب هذا الرأي يستندون في رأيهم إلى الشبه الموجود في الظروف المحيطة بالترخيص أو الإجازة والعقد وذلك لأن من شروط العقد توافر إرادتين على إنشاء الالتزام وكذلك توافر الرضا أي أن يكون خاليا من عيوب الرضا وهي (الإكراه والغلط والغبن مع التغير والاستغلال) وكذلك

توافر الأهلية أي أهلية الأداء من قبل طالب الترخيص وتكون إرادة الإدارة إرادة حرة ويكون الإفصاح من قبل طالب الإجازة من دون إكراه امام الإدارة وكذلك وجود سبب لهذا الترخيص أو الإجازة كما هو الحال في العقد وأن يكون السبب مشروعاً وأن سبب الحصول على الرخصة هو إنشاء أبنية على وفق الشروط القانونية وكذلك وجود محل للترخيص كما عدّها البعض منهم هي عبارة عن عقد إداري⁽⁵⁶⁾. وكذلك إن بعض أحكام المحكمة الإدارية العليا في مصر عدة الترخيص بمثابة عقد بين الطرفين حيث أشار إلى " إن بعض أنواع التراخيص الإدارية هي بمثابة عقود إدارية " ⁽⁵⁷⁾ وأن هنالك طبيعة خاصة بالعقود الإدارية والمتمثلة في الإجازة حيث يحق للإدارة لمواجهة المخالفات الحاصلة من قبل الفرد بإلغاء أو تعديل الإجازة وأن أصحاب هذا الرأي أسسوا رأيهم على إن المخالفة الواقعة على إجازة البناء تكون مخالفة عقدية ⁽⁵⁸⁾ ويرى الباحث ان هذا الرأي ليس له سند قانوني يتأسس عليه لانه هنالك فرق كبير بين قرار الإجازة والعقد.

أما الرأي الثالث /إنها ذات طبيعة جزائية

يرى البعض أن تكون مخالفة إجازة البناء من الجرائم كون بعض أحكامها وردت بالقوانين الجزائية وان المشرع المصري حدد عقوبات لهذه المخالفة حيث أورد في توجيه وتنظيم أعمال البناء المصري رقم 106 لعام 1976 الملغى عقوبات على مخالفة الترخيص وحدد عقوبة الحبس والغرامة تكون قيمتها لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين⁽⁵⁹⁾.

أما قانون البناء الموحد رقم (119) لسنة 2008 الذي جاء تعديلاً لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم (106) لعام 1976 إذ بين بعض العقوبات الجزائية على المخالفين لإجازة البناء إذ نص على "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 مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة" ⁽⁶⁰⁾ كذلك نص القانون على عقوبات للمهندسين والمقاولين العاملين بالبناء المخالف إذ نص على عقوبة الحبس لمدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من قام بأعمال دون مراعاة الأصول القانونية والفنية في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها وكذلك تبليغ نقابة المهندسين واتحاد المقاولين لاتخاذ العقوبات الإدارية لهم نتيجة هذه المخالفات لتكون رادعاً لهم بعدم تكرار هذه المخالفات ⁽⁶¹⁾ وقد أشار قانون التخطيط العمراني الفرنسي إلى السجن كعقوبة على الشخص المخالف لقواعد هذا القانون إذ نص على " في حال استمرار العمل بصرف النظر عن إصدار أمر بالتوقف عن أعمال البناء يتحمل الشخص غرامة قدرها (75000) يورو وعقوبة مدتها ثلاث أشهر من السجن" ⁽⁶²⁾ أما المشرع العراقي فقد نص في قانون إدارة البلديات رقم (165) في 1964 المعدل على إبدال عقوبة الغرامة بالحبس في حال عدم دفعها من

قبل المخالف إذ نص على " إذا امتنع من فرضت عليه الغرامة بموجب أحكام هذه المادة من دفعها يحال إلى المحكمة المختصة لإبدال الغرامة بالحبس على وفق القانون " ولكل ما تقدم من المواد القانونية التي تجرم فعل المخالفة لإجازة البناء فقد أسس أصحاب هذا الرأي بان المخالفات التي على إجازة البناء هي مخالفات جنائية ومنها أسسوا موقفهم بأن المخالفة ذات طبيعة جنائية⁽⁶³⁾.

ويرى الباحث إن الرأي الراجح هو ان المخالفات الحاصلة على إجازة البناء هي مخالفات إدارية أي أنها ذات طبيعة إدارية وذلك عن طريق تعريف الإجازة بأنها قرار إداري ينظم نشاط معين للوقاية من الأضرار التي تصيب النظام العام والصالح العام في المجتمع مما يجيز للإدارة فرض القوانين والأنظمة للاحتياط من هذه المخالفة ولتوقي من الأضرار الناتجة من المخالفة⁽⁶⁴⁾. وذلك لان المخالفات الحاصلة للإجازة البناء هي مخالفات إدارية وجعل المشرع عقوبات إدارية على المخالفة حيث إن دستور العراق عام 2005 نص في "لا جريمة ولا عقوبة الا بنص"⁽⁶⁵⁾. وعن طريق متابعتنا لنص الدستور نكون أمام قناعة بعدم صلاحية أي جهة بفرض العقوبات إلا عن طريق القضاء إلا أن المشرع أعطى صلاحية للإدارة بفرض غرامات مالية على المخالفين للإجازة عن طريق القوانين النافذة ومنها قانون إدارة البلديات رقم (165) لسنة 1964 ونظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935 ونظام إجازة البناء رقم (2) لسنة 2016 وقد ذهب مجلس شورى الدولة إلى إن المخالفات التي تحصل على إجازة البناء هي مخالفات إدارية إذ نص على " لا يجوز لصاحب الإجازة أن يخالف ما هو معين في إجازة البناء وإلا كان للبلدية إدانة المخالفة ... " ⁽⁶⁶⁾ وكذلك أشارت محكمة استئناف كربلاء إلى عدم اختصاصها بنظر الدعاوى الخاصة بإجازة البناء إذ نص القرار على "أن محكمة البداءة غير مختصة وظيفياً بالنظر في هكذا دعوى والفصل فيها لأنها من اختصاص محكمة القضاء الإداري"⁽⁶⁷⁾.

ومما تقدم نجد أن المخالفة الحاصلة على إجازة البناء هي مخالفة للقرار إداري الصادر من جهة الإدارة لمراقبة النشاط العمراني للمحافظة على النظام العام بعناصره وأن هذه المخالفات هي مخالفات إدارية.

الفرع الثاني

أركان مخالفة المستفيد للالتزامات الناشئة عن إجازة البناء

عند دراستنا لمخالفة المستفيد لإجازة البناء لا بد لنا من معرفة أركان المخالفة فإن للمخالفة ثلاثة أركان وهي: الركن المادي، والركن المعنوي، والركن الشرعي، سنبينها كالاتي :

أولاً / الركن المادي:

هو السلوك المادي للمخالفة الذي يجرمه القانون ويدخل في كيان الجريمة وله طبيعة مادية محسوسة أي يكون له تجلي للواقع ويمكن بالغالب أن يكون محسوساً أما الأفكار والرغبات لا تعد من قبيل الركن المادي

لأنها غير ظاهرة بل هي مجرد أفكار ليس لها طبيعة ملموسة مثلاً قيام الشخص بمخالفته للإجازة وليس بمجرد التفكير بالمخالفة⁽⁶⁸⁾. وأن الركن المادي هو المظاهر الخارجية للفعل سواء كان إيجابياً للقيام بعمل ما كالبناء المخالف لمنطوق الإجازة أو سلبياً الامتناع عن عمل ما وجب العمل به كرفع الأنقاض، وللركن المادي أهمية في بيان المخالفة إذ إن الأفعال التي تسبق الركن المادي لا تعد من المخالفات أي إن الأعمال التحضيرية والمتعلقة بالفعل إذ إن أعداد المخططات المخالفة لمنطوق الإجازة لا تعد مخالفة وذلك لأن الفعل لم يقع بعد من قبل الفاعل فبإمكان الفاعل ترك هذا الفعل قبل وقوعه مما لا يوجد مخالفة⁽⁶⁹⁾ وإن الركن المادي في المخالفة لإجازة البناء تكون من عنصرين أولهما: الفعل الحاصل من قبل صاحب الإجازة أما العنصر الثاني هو المخالفة وهو مخالفة الإجازة الصادرة من قبل جهة الإدارة⁽⁷⁰⁾.

وإن الجهة التي أصدرت إجازة البناء هي المكلفة بمتابعة صاحب الإجازة بمنطوقها وطريقة تنفيذ البناء والتأكد من مطابقتها، وفي حال حدوث مخالفة للإجازة ينذر صاحب العقار وتبليغه بإيقاف العمل بصورة رسمية حتى يتم رفع أو تصحيح المخالفة خلال (15) يوم من تاريخ التبليغ بالإندار. وإن المشرع العراقي أوجب توجيه الإنذار للمخالف ومن هذا النص فإن الركن المادي لمخالفة إجازة البناء يكون عن طريق قيام صاحب العقار بمخالفة منطوق الإجازة التي وجب الالتزام بها وعدم البناء أكثر مما هو محدد بالإجازة أو بناء شرفة أو تغيير نوع البناء من سكني إلى تجاري وغيرها من المخالفات التي تؤثر على إجازة البناء⁽⁷¹⁾ أما المشرع المصري فقد أطلق تسمية التنبيه بدلاً من إنذار وكذلك يعد الإنذار وجوبياً لتبليغ المخالف بمضمون المخالفة⁽⁷²⁾.

ثانياً / الركن المعنوي :

وهو الإرادة المكونة للمخالفة عن طريق القيام بعمل ما أو ترك عمل ما وجب العمل به هادفاً إلى تحقيق المخالفة أو أي نتيجة أخرى وقد تكون هذه النتيجة عن طريق الخطأ الحاصل من قبل الفاعل⁽⁷³⁾. وقد عرف البعض منهم الركن المعنوي على أنه انصراف إرادة المخالف إلى ارتكاب المخالفة مع العلم بأركانها كما يتطلبها القانون⁽⁷⁴⁾ وعن طريق تعريف الركن المعنوي فإنه يتركز على الإرادة الآتية وعليه لا بد من توافر الأهلية الواجبة في الشخص طالب الإجازة فأن الإدارة لا تمنح الإجازة إلا بعد التأكد من أهلية الشخص لأداء وتحمل المسؤولية⁽⁷⁵⁾.

وإن إرادة النشاط تعد عنصراً مهماً في تحديد الركن المعنوي فيما كانت المخالفة عمدية أو غير عمدية فإن كان صاحب الإجازة قد تعمد المخالفة وهو عارف بالنتيجة تكون هنالك مخالفة عمدية وإن من آثار المخالفة العمدية هي إزالة المخالفة وتعويض الضرر الحاصل نتيجة المخالفة وإن الركن المعنوي هو القصد وإذا كان صاحب الإجازة أراد المخالفة من دون علمه بالنتيجة أو كانت النتيجة غير متوقعة فهنا نكون أمام خطأ غير عمدي وعلى هذا الأساس هنالك اختلاف في بيان ما إذا كانت المخالفة الحاصلة على الإجازة

هي مخالفة عمدية أم خطأ فإن كانت المخالفة عمدية وإن المخالف يعلم بأنه كان فعله يشكل مخالفة عمدية عن طريق تكوين العلم والإرادة والعلم بالمخالفة وإرادة النتيجة الحاصلة من جراء المخالفة إذ إن من يقوم بالبناء محلات تجارية بدل الدار فإن المخالف يعرف بأن هذه المخالفة يعاقب عليها القانون واستمرار بالبناء رغم علمه بها أما إذا كانت المخالفة تكون نتيجة خطأ غير عمدي فإن المخالف يعلم بالمخالفة ولكنه يجهل حصول النتيجة فهو غير قاصد النتيجة ولها عدة صور للخطأ منها الإهمال والرعونة وعدم الاحتياط وعدم الانتباه وعدم مراعاة القوانين والأنظمة والأوامر، وإن هذا الأخير يعني عدم الالتزام بالأوامر الصادرة من جهة الإدارة بخصوص منع المخالفات والالتزام بالقوانين والتعليمات الصادرة والالتزام بمنطوق الإجازة⁽⁷⁶⁾.

ثالثاً / الركن الشرعي :

هو انطباق السلوك غير المشروع على قاعدة قانونية تجرم هذا السلوك في ذلك الزمان والمكان⁽⁷⁷⁾. وإن هذا السلوك المتمثل بالمخالفة قد يقع من المالك (صاحب العقار) أو قد يحدث من قبل المقاول المسؤول عن عملية البناء أو من المهندس المشرف على عملية البناء أو ما يطلق عليهم الحارس إذ "إن الحارس هو من تكون له السيطرة الفعلية على الشيء تمكنه من التصرف في شؤونه ورعايته وتوجيهه" وإنّ الحراسة تكون لصاحب الإجازة طالما له السلطة والتوجيه وقد تنتقل الحراسة إلى المقاول أو المهندس⁽⁷⁸⁾. وأن الركن الشرعي يتكون من عنصرين وهما خضوع السلوك المخالف إلى قاعدة قانونية تجرم هذا السلوك وأما العنصر الثاني عدم وجود مانع من موانع المسؤولية أو سببا لإباحة الفعل أو السلوك أما عن العنصر الأول فنحن نرى بأنه يوجد نص يعاقب على الفعل فالأصل سيادة مبدأ لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص ومن الملاحظ إن الركن الشرعي لمخالفة المستفيد لإجازة البناء تكون مخالفة نظام الطرق والبنية رقم (44) لسنة 1935 المعدل⁽⁷⁹⁾. أما العنصر الثاني للركن الشرعي فهو عدم مشروعية الفعل بمعنى عدم وجود أي سبب من أسباب الإباحة المحددة في القانون الذي يجيز للمخالف ارتكاب مخالفة لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء.

ومن هذا المنطلق فإننا نعتقد بعدم وجود أي سبب شرعي يجيز للمخالف من ارتكاب المخالفة في البناء كما بينت محكمة التمييز الاتحادية في احد قراراتها الذي بين " بأن البلدية الحق في رفض منح إجازة البناء تتعارض مع التصميم الأساس للمنطقة ولا يستحق المالك تعويضاً في ذلك لأنه لا يُعدّ تعسفاً من الدائرة عدم منح هذه الإجازة فيما كان منحة إجازة بشرط عدم تعارضها مع التصميم الأساس للمدينة"⁽⁸⁰⁾.

الخاتمة

وفي ختام بحثنا لموضوع مخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء -دراسة مقارنة توصلنا إلى جملة من الاستنتاجات والتوصيات التي تمثل ثمرة هذا الجهد أملاً بتحقيق الفائدة العلمية والعملية عن طريق هذه الاستنتاجات والتوصيات :-

أولاً/الاستنتاجات :-

1. إن إجازة البناء هي قرار إداري مشتملاً عناصر القرار الإداري كافة يسعى إلى تنظيم النشاط الخاص بالعمران للحفاظ على النظام العام بعناصره (الأمن العام والصحة العام والسكينة العامة) والعناصر الحديثة للنظام العام لاسيما تنظيم المدن للحفاظ على جمالها ورونقها ومنع كل من شأنه التوصل إلى ضرر بالمصالح العامة أو الخاصة.
2. إن المخالفات التي تحصل على إجازة البناء يتم التعامل معها بالطريقة الإدارية عن طريق القواعد القانونية التي تخول مرفق البلدية اتخاذ الإجراءات بحق المخالف دون الحاجة إلى اللجوء للقضاء وعرض المخالفة عليه وهو ما يمنح السلطة الإدارية الفاعلية ويمكنها من استعمال وسائل القانون العام التي تحقق الردع والزجر وتنفيذ قراراتها بنفسها باستعمال القوة المادية (التنفيذ المباشر) مما يعجل برفع المخالفة ويعيد الحال إلى ما كان عليه.
3. إن المخالفات التي تقع من المستفيد من اجازة البناء تحتم قيام مسؤولية وقد تقضي إلى آثار قانونية جسيمة تتمثل بإمكانية إلغاء الإجازة ذاتها ووقف سريان آثارها لحين اكمال الإدارة لإجراءاتها الرادعة وبهذا نجد إن السلطة الإدارية (البلدية) وفي ضوء المخالفة المرتكبة والظروف المحيطة بها يمكن أن يكون أمامها أكثر من خيار للتعامل مع المخالفة وقد يصل الأمر إلى إلغاء الإجازة كما أسلفنا ووقف نفاذها.
4. إن مخالفة المستفيد لالتزاماته تقوم على أركان لا بد من توافرها للقول بتحقيقها وأولها الركن المادي المتمثل بسلوك إيجابي أو سلبي ينسب للمستفيد من إجازة البناء أو احد إتباعه كالمهندس أو المقاول ومن شأن ذلك السلوك أن يلحق ضرراً بالمصلحة العامة أو الخاصة، وعنصر معنوي يتمثل بعلم صاحب الإجازة وبارادة المخالفة وبذلك تتكامل من الناحية القانونية المخالفة بوصفها السبب في المسائلة وبدونها لا يمكن للإدارة أن تفرض الجزاءات بحق المخالف.
5. تعد إجازة البناء اجلي تجليات الرقابة الإدارية السابقة والمالية لنشاط الأفراد إذ إن الإدارة لا تمنح الإجازة الا بعد التأكد من اكمال الشخص لجملة من الشروط والمتطلبات وبعد ذلك تباشر رقابة مالية لمتابعة تنفيذه للإجازة وأخرى لمضامينها فان حاد عن واجباتها كان ذلك مبرراً لأعمال الرقابة والأشراف الإداري على نشاطه ولعله يتطلب المسائلة واتخاذ الإجراءات القانونية بحقه.
6. إن التنظيم القانوني لإجازة البناء في العراق يشوبه النقص وعدم وحدة الأفكار لتقادم بعض القواعد القانونية إذ يعود نظام الطرق والأبنية إلى ثلاثينيات القرن الماضي وقانون إدارة البلديات إلى الستينيات ما يعني عدم قدرة هذه القواعد على الإحاطة بالتطورات الاجتماعية والاقتصادية الماثلة أمام الإدارة البلدية اليوم اما نظام إجازة البناء رقم (2) لسنة 2016 فلم يكن متكافئاً ولم يصغ

بأسلوب مانع مجامع لدى يمكننا القول ان التنظيم القانوني لإجازة البناء عموماً ومخالفات المستفيد منها خصوصاً بحاجة الى تشريع جديد يستوعب المتغيرات ويواجه التحديات ويتنبأ بالظروف المحيطة بعمل الفرد والدائرة البلدية .

ثانياً : التوصيات

1. ندعو المشرع العراقي أولاً /إعادة النظر بأحكام المتعلقة بإجازة البناء وتوحيدها بتشريع متكامل يجمع الأحكام القانونية المتعلقة بمنح الإجازة وإغائها وإبطالها والنتائج المترتبة على مخالفة مقتضاها .
2. ثانياً / ندعو المشرع العراقي لإعادة النظر في نظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935 بوضع مدة محددة للإدارة المتمثلة بالبلدية بإبداء رأيها بطلب الإجازة قبولاً أو رفضاً مع بيان سبب الرفض ونقترح أن تكون المدة هي (15) خمسة عشر يوم من تاريخ تسجيل الطلب مع تجديد دعوانا بان تتضمن هذه الأحكام بتشريع خاص بإجازة البناء ونقترح الصيغة الآتية " يقدم طلب منح الإجازة مشتملاً الموافقات والمستمسكات الأصولية والخرائط وما يثبت الملكية إلى الدائرة البلدية المختصة وعلى تلك الجهة الرد على الطلب بالموافقة أو الرفض مع التسيب خلال مدة لا تتجاوز (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ تسجيل الطلب لديها " .
3. نتيجة أزمة السكن في العراق شاع اقتسام العقار أو العرصة بين أكثر من شخص ولضمان حقوق الشركاء وعدم توقيع الجزاء على غير المخالف منهم لذا نقترح ان يتضمن نظام إجازة البناء رقم (2) لسنة 2016 نصاً يعالج ما تقدم ونقترح ان يكون بالشكل الآتي "تمنح إجازة البناء على العقار المملوك على وجه الشيوخ لكل شخص من الملاك على ان يحضى بعلم وموافقة بقية الشركاء وان يكون العقار قابلاً للقسمه رضاً او قضاءً وحسب ما مثبت في سند الملكية ،على إن المخالفات المرتكبة من الشريك المجاز توجب توقيع الجزاء بحقه دون أن تمتد بآثارها إلى الشركاء كما لو أمرت البلدية بوقف البناء أو هدمه أو إلغاء إجازة البناء " .
4. نرى أهمية لتعديل نص المادة التاسعة من نظام إجازة البناء رقم (2) لسنة 2016 المتعلقة بإلغاء إجازة البناء من الجهة التي أصدرتها والتي تنص على (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 إجازة البناء خلال سنة واحدة من تاريخ منحها ، ثالثاً - إذا لم يقم صاحب إجازة البناء بإزالة المخالفة أو قام بتكرارها بعد إزالتها من الجهة المصدرة للإجازة) إلى النص الجديد والمتضمن "تلغى إجازة البناء من الجهة التي أصدرتها في إحدى الحالات التالية :- أولاً - إذا تعمد صاحب الإجازة بتقديم معلومات أو بيانات غير صحيحة كانت سبباً لصدور

- الإجازة ، ثانيا - إن لم يباشر صاحب الإجازة بالبناء خلال سنة واحدة من تاريخ منحها ولإدارة تمديدتها ستة أشهر أخرى بناء على طلب ذوي الشأن على أن يقدموا أسبابا تبرر التأخير ، ثالثا - إذا لم يقيم صاحب إجازة البناء بإزالة المخالفات رغم تبليغه رسميا خلال مدة ثلاثة أيام من الجهة البلدية المختصة أو تعمد تكرار المخالفة بعد إزالتها من الجهة البلدية المختصة "
5. بغية ضمان حق الأفراد ومنع أي تعسف باستعمال السلطة نقترح ان يتضمن مجلس الوزراء لنظام إجازة البناء رقم (2) لسنة 2016 مادة قانونية تتضمن رفض الجهة البلدية لطلب الإجازة أو تعديلها ونقترح ام يكون النص بالصياغة الآتية " إبلاغ مقدم طلب الإجازة بالرفض خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوما على أن يكون الرفض مسببا ولذوي الشأن التظلم من قرار الرفض أمام الدائرة البلدية المختصة خلال سبعة أيام وعلى المدير العام البت بالتظلم خلال ثلاثة أيام من تاريخ تسجيله في مكتبه ولذوي الشأن الطعن بقرار الرفض أمام المحكمة القضاء الإداري وفق الأحكام المبينة بقانون مجلس الدولة العراقي رقم (65) لسنة 1979 المعدل."
6. ندعو المشرع العراقي إلى إضافة نص إلى نظام إجازة البناء رقم (2) لسنة 2016 ببطالان التصرفات بالعقارات المخالفة لشروط منح إجازة البناء والقوانين المنظمة لها إضافة للجزاءات المفروضة على ذلك .

المصادر والمراجع:

- (1) ارام غيب الله قادر، التناسب بين المخالفة والعقوبة الانضباطية ودور القضاء الإداري في الرقابة عليه) دراسة مقارنة، رسالة مقدمة لكلية القانون والسياسة، جامعة السليمانية، 2017، ص 28.
- (2) مقال منشور على الشبكة العالمية الانترنت ، على الرابط : <https://facts-news.org/copyright@2020> ، تاريخ الزيارة في 30 /1/ 2023 الساعة السابعة مساء.
- (3) قانون العقوبات العراقي رقم (111) لسنة 1969 المعدل المادة (27) وقد أشار الدكتور علي حسين الخلف والدكتور سلطان عبد القادر الشاوي في كتاب المبادئ العامة في قانون العقوبات ، العاتك لصناعة الكتاب بيروت من دون ذكر طبعة وسنة طبع ، ص 287 ، الى تقسيمات الجرائم حيث قسمت من حيث جسامتها إلى ثلاثة أنواع هي الجنائية والجنحة والمخالفة فالجنايات اشد جسامة من الجنح والجنح اشد جسامة من المخالفات .
- (4) د . زياد خلف عودة و د. عباس نعمة محسن ، الفسخ لارتكاب المخالفة الجوهرية في عقد بيع البضائع الدولية في ضوء اتفاقية فينا عام 1980 دراسة مقارنة ، بحث منشور في مجلة كلية الكوت الجامعة للعلوم الإنسانية ، العدد (2) المجلد (1) السنة الأولى 2020 .
- (5) ينظر نص المادة (2) من تعليمات رقم (10) لسنة 2001 تسهيل تنفيذ أحكام قانون رقم (13) لسنة 2001 قانون تعديل قانون البلديات رقم (165) لسنة 1964 .
- (6) د.غازي فيصل مهدي و د. عدنان عاجل عبيد ، القضاء الإداري دراسة قانونية حديثة مقارنة بالنظام الفرنسي ، مكتبة دار السلام القانونية الجامعة ، الطبعة الرابعة، 2020 ، ص 257 .
- (7) د. ماهر صالح علاوي ، الوسيط في القانون الإداري ، من دون ذكر طبعة ومطبوعة سنة ، 2009 ، ص 357.

- (8) د. وليد خالد عطية، مفهوم المخالفة الجوهرية في عقود البيع الدولية، المنشور في مجلة القادسية للقانون والعلوم الإنسانية، العدد (2) مجلد (4)، سنة 2011، ص 40.
- (9) ينظر المادة الأولى الفقرة (ب) من نظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935 المعدل.
- (10) ينظر المادة الأولى الفقرة (ج) من نظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935 المعدل.
- (11) ينظر المادة (39) من قانون البناء الموحد رقم (119) لسنة 2008.
- (12) د. محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري دراسة مقارنة، من دون ذكر مطبعة وطبعة وسنة طبع، ص 449.
- (13) Louis jacquignon, le droit de l'urbanisme, eyrolles, paris 1967 aline 36.
- (14) ينظر القرار رقم (807 /حقوقية) في 19/12/1956، المنشور في مجلة ديوان التدوين القانوني سنة 1966 ص 163.
- (15) ينظر القرار المرقم (1578 /الهيئة الاستئنافية) في 28/9/2016، نقلا عن سعد جريان التميمي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية - القسم المدني للأعوام 2016-2017، دار السنهوري من دون ذكر طبعة بغداد، 2018، ص 33.
- (16) قرار المحكمة الإدارية العليا المصرية رقم (9644) لسنة (53) تاريخ الجلسة 2005/4/27، أشار إليه د. إيمان محمد عبد القادر عبد الجليل، الترخيص الإداري والحريات العامة دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة إلى كلية القانون، جامعة الإسكندرية، 2018.
- (17) قرار محكمة القضاء الإداري المرقم (1909) في (1/8/1980) نقلا عن عباس علي موازي، التنظيم القانوني لتراخيص البناء والتعمير دراسة مقارنة، مكتبة التشريع القانوني بغداد، الطبعة الأولى، 2022، ص 25.
- (18) د. بيار اميل طوبيا، سلسلة القضاء العقاري القيود والإشارات القانونية، الجزء الثالث، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، من دون ذكر طبعة وسنة طباعة، ص 158.
- (19) د. عامر عاشور عبد الله والقاضي عواد حسين ياسين، المسؤولية المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء، بحث منشور في مجلة جامعة، تكريت للحقوق، العدد (2)، مجلد (5)، السنة (8) لعام 2013، ص 300.
- (20) مراد لطالي، الركن المادي للجريمة البيئية وإشكالات تطبيقه، مجموعة ثري فينדרز، 2021 الطبعة الأولى، ص 95.
- (21) إيمان عبد القادر عبد الجليل، الترخيص الإداري والحريات العامة، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 2018، ص 14.
- (22) د. محمد عبد اللطيف، نظام الترخيص والأخطار في القانون المصري دراسة مقارنة، مطبعة التأليف من دون ذكر الطبعة، مصر، 1957، ص 72.
- (23) د. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، بحث منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، الجزائر، العدد الثامن، 2005، ص 3.
- (24) شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، جامعة الحاج لخضر - باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، عام 2015-2016، ص 46.
- (25) د. عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، مطبعة منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2011، ص 79.
- (26) ينظر المادة (39) من نظام الطرق والأبنية العراقي رقم (44) لسنة 1935.
- (27) () ينظر المادة (57) من قانون البناء الموحد المصري رقم (119) لسنة 2008.
- (28) ينظر الفقرة (27) من نظام الطرق والأبنية العراقي رقم (44) لسنة 1935.
- (29) ينظر المادة (51) من قانون البناء الموحد المصري رقم (119) لسنة 2008.
- (30) ينظر المادة (25 - ب) من نظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935.
- (31) د. بيار اميل طوبيا، دعاوى إزالة التعدي على الملكية العقارية في الإطارين المدني والجزائي (دراسة في الاجتهاد الحديث)، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، من دون ذكر سنة الطبع، ص

- (32) ينظر نص المادة (103) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم (119) لسنة 2008 الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم (144) لسنة 2009 والمعدلة بقرار رقم (200) لسنة 2010 .
- (33) د. خالد عبد الفتاح محمد ، الشامل في مختلف أنواع التراخيص في ضوء أحكام المحكمة الإدارية العليا حتى عام 2008 ، الطبعة الأولى ، القاهرة ، 2009 ، ص 83.
- (34) ينظر المادة (51) من قانون البناء الموحد المصري رقم (119) لسنة 2008 .
- (35) ينظر المادة (32) من نظام الطرق والأبنية العراقي رقم (44) لسنة 1935 .
- (36) ينظر المادة (59) من قانون البناء الموحد المصري رقم (119) لسنة 2008 .
- (37) د. عبد الحليم بن بادة ، مخالفة رخصة البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد السابع ، أيلول 2018 ، ص 5.
- (38) ينظر نص المادة (5-أولا -ج) من نظام إجازة البناء رقم (2) لسنة 2016 العراقي.
- (39) د. السيد احمد مرجان ، تراخيص أعمال البناء والهدم ، دار النهضة العربية ، من دون ذكر طبعة سنة 2002 ، ص 421.
- (40) ينظر نص المادة (54) من نظام الطرق والأبنية العراقي رقم (44) لسنة 1935 .
- (41) ينظر المادة (53) من قانون البناء الموحد المصري رقم (119) لسنة 2008 .
- (42) أ. وليد محمد حسن المحامي ، الشامل في قوانين البناء والهدم ، يونايتد للإصدارات القانونية ، طبعة 2010-2011 ، ص 39.
- (43) د. السيد احمد مرجان ، تراخيص أعمال البناء والهدم ، مصدر سابق ، ص 257.
- (44) ينظر نص المادة (38) من نظام الطرق والأبنية العراقي رقم (44) لسنة 1935 .
- (45) ينظر نص المادة (9/ثانيا) من نظام إجازة البناء رقم (2) لسنة 2016 العراقي.
- (46) ينظر المادة (52) من قانون البناء الموحد المصري رقم (119) لسنة 2008 .
- (47) محمود احمد محمد غريب والمحامي إسلام محمد البيومي ، قانون البناء الصادر بالقانون رقم (119) لسنة 2008 ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم (144) لسنة 2009 ووزارة التجارة والصناعة الهيئة العامة للمطابع الأميرية ، الطبعة الحادية والعشرين ، عام 2020 ، ص 165 .
- (48) د. عامر عاشور عبدا لله والقاضي عواد حسين ياسين العبيدي ، المسؤولية المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء ، مصدر سابق ، ص 308.
- (49) ينظر د. إيمان محمد عبد القادر عبد الجليل ، التراخيص الإداري والحريات العامة (دراسة مقارنة) ، جامعة الإسكندرية ، كلية القانون ، 2018 ، ص 110
- (50) القرار رقم (104) في 1955/2/7 ، أشار له د. حمدي ياسين عكاشة ، موسوعة القرار الإداري في مجلس الدولة ، الجزء الثاني ، من دون ذكر مطبوعة وطبعة ، 2010 ، ص 1421 .
- (51) ينظر القرار 4119 لسنة 2006 /49/ق عليا في 2006/2/18 نقلاً عن د. خالد عبد الفتاح محمد الشامل في مختلف أنواع التراخيص في ضوء أحكام المحكمة الإدارية العليا حتى عام 2008 الطبعة الأولى 2009 القاهرة ، ص 86 .
- (52) ينظر القرار (227 /الهيئة الموسعة المدنية 2016) الصادر في (15/8/2016) القاضي لفته هامل العجيلي المختار في قضاء محكمة التمييز الاتحادية ، قرارات الهيئة الموسعة المدنية الجزء الثامن الطبعة الأولى 2017 ، ص 156 .
- (53) ينظر قرار محكمة بداءة كربلاء المقدسة بالدعوى المرقمة 3217 /ب/ 2022 والصادر في 2022/8/28 قرار غير منشور .
- (54) إيناس محمد شريف عباس ، التنظيم القانوني للتراخيص الإدارية في العراق (دراسة مقارنة) ، جامعة بغداد كلية القانون ، 2020 .
- (55) د. سوزان عثمان قادر ، النظام القانوني لتراخيص البناء (دراسة مقارنة) ، المركز العربي للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، 2022 ، ص 147 .
- (56) د. مازن ليلو راضي ، دور الشروط الاستثنائية في العقد الإداري (دراسة مقارنة) ، أطروحة مقدمة لجامعة بغداد ، كلية القانون ، 1999 ، ص 28 .

- (57) القرار الصادر في 1972/2/26 لسنة (17) مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها المحكمة الإدارية العليا ، ص 263 ، أشار إليها السيد احمد مرجان ، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وحدثت أحكام القضاء ، مصدر سابق ، ص 102.
- (58) هند احمد موسى أبو مراد ، سلطة الإدارة في إنهاء العقد الإداري (دراسة مقارنة) ، رسالة مقدمة إلى الجامعة الأردنية ، كلية الدراسات العليا سنة 1999 ، ص 39 .
- (59) ينظر المادة (22) من قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء المصري رقم (106) لسنة 1976 الملغى .
- (60) ينظر المادة (102) من قانون البناء الموحد رقم (119) لسنة 2008 .
- (61) نيران خليل إبراهيم المسؤولية الجزائية عن أعمال البناء في القانون العراقي (دراسة مقارنة) ، جامعة بغداد كلية القانون ، سنة 2019 ، ص 153 .
- (62) artcie(l 480 - 3) de code de lurbanisme
- (63) ينظر المادة (95-الفقرة 7 -ج) من قانون إدارة البلديات رقم (165) بسنة 1964 المعدل .
- (64) د. محمد عبد اللطيف عبد اللطيف ، نظام الترخيص والأخطار في القانون المصري دراسة مقارنة ، مطبعة دار التأليف ، سنة 1957 ، ص 227 و228 .
- (65) ينظر المادة (19 - أولا) من دستور جمهورية العراق لعام 2005.
- (66) قرار منشور في مجلة ديوان التدوين القانوني ، العدد الأول - كانون الثاني ، السمة الثالثة 1963 ، ص 177 ، أشار له عبد الأمير علي موسى ، النظام القانوني للترخيص أو الإجازة في التشريع العراقي ، رسالة مقدمة إلى كلية القانون والسياسة ، جامعة بغداد 1981 ، ص 127 .
- (67) ينظر قرار محكمة استئناف كربلاء المقدسة ذي العدد (298/س/2012) في 2012/8/8 قرار غير منشور .
- (68) د. علي حسين الخلف و د سلطان عبد القادر الشاوي ، المبادئ العامة في قانون العقوبات ، مصدر سابق ، ص 139 .
- (69) د. وسام صبار العاني ، القضاء الإداري ، دار السنهوري ، الطبعة الأولى ، 2015 ، ص 359.
- (70) د. السيد احمد مرجان ، تراخيص أعمال البناء والهدم ، مصدر سابق ، ص 413 .
- (71) ينظر نص المادة (5-أولا- أ) من نظام إجازة البناء رقم (2) لسنة 2016 .
- (72) ينظر نص المادة (113) من قانون البناء الموحد رقم (119) لسنة 2008 .
- (73) د. وسام صبار العاني ، القضاء الإداري ، مصدر سابق ص 360.
- (74) مراد لطالي ، الركن المادي للجريمة البيئية وإشكالات تطبيقه ، مجموعة ثري فريندز المجموعة العلمية 2021 ، ص 43 .
- (75) د علي حسين الخلف و د سلطان عبد القادر الشاوي ، المبادئ العامة في قانون العقوبات ، مصدر سابق ، ص 140 .
- (76) د. عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، المسؤولية التأديبية في الوظيفة العامة ، منشأة المعارف الإسكندرية ، من دون ذكر سنة الطبع ، ص 48 .
- (77) د. علي حسين الخلف و د. سلطان عبد القادر الشاوي ، مصدر سابق ، ص 152 .
- (78) د. سوزان عثمان قادر ، النظام القانوني لتراخيص البناء دراسة مقارنة ، مصدر سابق ، ص 299-300 .
- (79) ينظر المادة (37) من نظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935 .
- (80) ينظر القرار رقم (192/إجازة بناء دائمي /2007) صادر بتاريخ (2007/1/25) المنشور في الموقع الخاص لمجلس القضاء الأعلى قرارات محكمة التمييز الاتحادية .