

جامعة المنصورة
كلية الحقوق

المسئولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء

دراسة مقارنة

بحث مقدم من

الطالب / عبدالناصر عبدالعزيز على السن

تحت إشراف

الأستاذ الدكتور / أحمد شوقي عمر أبو خطوة

أستاذ القانون الجنائي وعميد كلية الحقوق السابق
جامعة المنصورة

للحصول على درجة الدكتوراه في الحقوق

٢٠١١م

جريمة البناء بدون ترخيص

مقدمة :

الحمد لله الذي جعل من بيوتنا سكناً وأمناً... قال تعالى (وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا)^(١).

وحتى يعطى السكن لشاغله الأمان والخصوصية والراحة، فإنه يتعين أن تتوفر فيه عدة شروط لعل أهمها، أن يقام وفقاً لاشتراطات ومعايير فنية وهندسية معينة، ولكي تتحقق هذه الشروط فإنه يلزم تقييد حرية الأفراد فى إقامة المباني بقيود تنظيمية معينة، وذلك لمنع قيامهم بالبناء بصورة عشوائية، وما ينتج عنها من مشكلات إدارية عديدة ومعقدة^(٢) كارتفاع تكلفة خدماتها وغياب الدور الرقابي للإشراف على سلامة ومطابقة البناء للمواصفات والاشتراطات التخطيطية والبنائية، مما تؤثر على التخطيط العمرانى للمدن وتتعارض معها مصالح الأفراد فيما بينهم وفيما بين الأفراد والدولة ككيان مستقل فى المجتمع. وتعد جريمة البناء بدون ترخيص من أهم وأخطر جرائم البناء التى تناولها قانون البناء الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨^(٣)، الأمر الذى يتعين معه تعريف هذه الجريمة وطبيعتها بالإضافة إلى معرفة صور أعمال

(١) سورة النحل، من الآية رقم ٨٠.

(٢) د. فاروق حلمي منصور "المشكلات الإدارية الناتجة عن التحضر العشوائى للمدن" بحث مقدم إلى الجهاز المركزى للتتظيم والإدارة، سنة ١٩٨٩، غير منشور، ص ١٢ ومابعدها.

(٣) الجريدة الرسمية، العدد ١٩ مكرر (أ) فى ١١/٥/٢٠٠٨ وسوف يتم الاكتفاء عند الإشارة إلى قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ خلال هذه الدراسة باصطلاح "قانون البناء الجديد" فقط حيث لم يصدر بعده قانون آخر حتى الآن.

البناء التي يتعين على مالك البناء إصدار ترخيص بشأنها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم قبل القيام بإحداها أو بعضها وتمثل هذه الصور الركن المادي للجريمة، بالإضافة إلى بيان الركن المعنوي لهذه الجريمة، والعقوبة المقررة للجريمة، ثم عرض التطبيقات القضائية الخاصة بجريمة البناء بدون ترخيص، لذلك سنعرض لهذه الجريمة بالتفصيل فى مباحث أربعة على النحو التالي :

المبحث الأول : تعريف وطبيعة الجريمة

المبحث الثاني : الركن المادي للجريمة

المبحث الثالث : الركن المعنوي للجريمة

المبحث الرابع : العقوبة المقررة للجريمة

المبحث الأول

تعريف وطبيعة الجريمة

سنعرض فى هذا المبحث تعريف جريمة البناء بدون ترخيص، ثم

بيان طبيعة هذه الجريمة، وذلك فى نقطتين على النحو التالي:

أولاً : تعريف جريمة البناء بدون ترخيص

ثانياً : طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص

أولاً : تعريف جريمة البناء بدون ترخيص:

لم يرد بقوانين وتشريعات البناء السابقة، وكذلك قانون البناء الجديد، تعريفاً لجريمة البناء بدون ترخيص، بل تم الاكتفاء بالنص في المادة (٣٩) من قانون البناء الجديد على أنه يحظر إنشاء مباني أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها وترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآلية للسقوط جزئياً أو كلياً أو إجراء تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم^(١).

ومعنى ذلك وبمفهوم المخالفة أنه في حالة عدم قيام مالك البناء باستخراج ترخيص لكافة صور أعمال البناء الواردة في هذه المادة قبل مباشرتها يكون قد أخل بالتزامه باستخراج الترخيص المطلوب. وقد جرم المشرع هذا الإخلال بالالتزام، ويمكن توصيف هذا التجريم باصطلاح "جريمة بناء بدون ترخيص".

وعلى ذلك يمكن تعريف جريمة البناء بدون ترخيص بأنها الجريمة التي يقوم فيها الجاني بإنشاء المباني والمنشآت الجديدة أو إقامة أعمال مثل الأسوار والسيجات وما شابهها أو توسعة أو تعلية أو تعديل أو تدعيم أو ترميم أو هدم المباني الغير خاضعة لقانون هدم المباني غير الآلية للسقوط جزئياً أو كلياً أو إجراء أى تشطيبات خارجية مثل تغطية وجهات المباني

(١) انظر المادة ٣٩ من قانون البناء الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، ص ٢٩.

بالبياض وخلافه قبل الحصول على الترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص وطبقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد.

وقد سار المشرع القطري على نفس النهج حيث تنص المادة رقم (١) من القانون القطري رقم ٤ لسنة ١٩٨٥ بشأن تنظيم المباني^(١) على "لا يجوز تشييد بناء أو إقامة أعمال أو توسيعها، أو تعليتها أو تدعيمها، أو هدمها أو تغيير معالم أي عقار بحفره، أو ردمه، أو تسويته، إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من السلطة المختصة، ويصدر هذا الترخيص باسم المالك. ولا يجوز لأي مهندس، أو مقاول، أو عامل أن يقوم ببناء، أو بأى عمل من الأعمال المتقدمة، ما لم يكن مالك العقار حاصلًا على ترخيص بذلك من الجهة المختصة.

ومن النص السابق يتضح أن جريمة البناء بدون ترخيص في القانون القطري، تتشابه فيها صور الأفعال المكونة للركن المادي للجريمة إلى حد كبير بجريمة البناء بدون ترخيص في القانون المصري^(٢) مع وجود اختلاف طفيف بين القانونين مثل عدم تجريم فعل التشطيبات الخارجية في القانون القطري.

(١) الجريدة الرسمية بقطر، العدد ٣ لسنة ١٩٨٥.

(٢) انظر المادة ٣٩ من قانون البناء الجديد، "المرجع السابق"، ص ٢٩.

ثانياً : طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص :

سنعرض لطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص بالنظر إلى جسامتها، وطبيعة ركنها المادي، وركنها المعنوي، وكذلك بالنظر إلى طبيعتها الخاصة، وطبيعة الحق المعتدى عليه، وذلك على النحو التالي :

(أ) طبيعة الجريمة بالنظر إلى جسامتها :

يتم تحديد مدى جسامه الجريمة وكونها من الجنایات أم الجنح أم من المخالفات طبقاً للعقوبة المقررة لها، ولما كان قانون البناء الجديد ينص على " يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة كل من قام بإنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة "(1).

فإنه بتطبيق هذا النص على جريمة البناء بدون ترخيص تعد جريمة البناء بدون ترخيص من جرائم الجنح، لأن العقوبة على ارتكاب هذه الجريمة هي الحبس أو الغرامة وإن كانت مدة الحبس تصل إلى خمس سنوات في هذه الجريمة .

(ب) طبيعة الجريمة بالنسبة لركنها المادي :

تنقسم الجرائم بالنسبة لركنها المادي إلى ستة أنواع جرائم ايجابية وجرائم سلبية وجرائم وقتية وجرائم مستمرة وجرائم بسيطة وجرائم الاعتياد،

(1) انظر نص المادة ١٠٢ من قانون البناء الجديد ، ص٥٦.

بتطبيق هذا التقسيم على جريمة البناء بدون ترخيص، يتضح الآتي :

١- جريمة البناء بدون ترخيص جريمة ايجابية :

يقوم الجاني فى جريمة البناء بدون ترخيص بنشاط أو فعل إيجابي، يتمثل هذا الفعل بالبناء أو التعديل أو التدعيم أو التعلية أو الترميم أو الهدم ... إلخ وكل هذه الأفعال ايجابية، لذلك كانت جريمة البناء بدون ترخيص جريمة ايجابية.

٢- جريمة البناء بدون ترخيص جريمة وقتية متتابعة :

حيث تتكون من نشاط إجرامى واحد، وان كانت تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية ويربطها جميعا وحدة الغرض، حيث تقع تنفيذا لقصد جنائي واحد، وهو إقامة أعمال البناء متعاقبة ومتوالية، لذلك فهي جريمة وقتية متتابعة ويترتب بناء على ذلك أن محاكمة الجاني تشمل كافة أعمال البناء السابقة على صدور حكم نهائي فيها بالإدانة ، أما أعمال البناء التالية للحكم فإنها تكون جريمة جديدة إذ تكون وليدة إرادة إجرامية جديدة^(١).

وتنقضي الدعوى الجنائية بالتقادم بمضي ثلاث سنوات، حيث أن الجريمة جنحة من يوم آخر فعل من أفعال التنفيذ، أى من يوم آخر عمل من أعمال البناء المتكررة المكونة لجريمة البناء بدون ترخيص.

أما إذا تعددت المباني بدون ترخيص، بأن نسب إلى المتهم بأنه أقام أكثر من مبنى، فإن وحدة الجريمة تنتفي ويسأل عن أكثر من جريمة واحدة

(١) د/ محمد المنجى، جرائم المباني، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٢، ص ٣٨

تتعدد بتعدد المباني المخالف لأحكام القانون؛ لأن كل مبنى يعتبر مشروعاً إجرامياً منفصلاً عن المبنى الآخر (!).

وبالتالي تتعدد المصالح المحمية التي يمثلها كل مشروع، وتتعدد العقوبة بتعدد المباني المخالفة، وقد استقرت محكمة النقض في قضائها بخصوص جريمة البناء بدون ترخيص على أن " من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بدون ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية، إذا هي حينئذ تقوم على نشاط - وان افترف في أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد، والاعتداء فيها مسلط على حق واحد وان تكررت هذه الأفعال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحى بانفصام هذا الاتصال الذي جعل منها وحدة إجرامية واحدة في نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم عن أى منهما يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكتشف أمرها إلا بعد صدور الحكم^(١).

ويترتب على ذلك وجوب أن يشتمل الحكم الصادر بالإدانة عن جريمة بناء بدون ترخيص على تاريخ البناء، لذا قضى بأنه " إذا كان الحكم لم يستظهر حقيقة التاريخ الذي أقيم فيه البناء وما قام به المتهم من إجراءات في الحدود التي رسمها القانون قبل مباشرة البناء فان ذلك يصمه بالقصور في

(١) نقض ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٧٨ س ٢٩ رقم ١٤٣ ص ٧١٨، الطعن رقم ٦٩٥٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٤ جنائي س ٣٥ ص ٤٨٦

البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون علي الواقعة^(١).

في ضوء ذلك يتضح أن جريمة البناء بدون ترخيص هي جريمة وقتية متتابعة وليست جريمة مستمرة على الرغم من امتدادها لفترة من الزمن.

ويترتب على اعتبار جريمة البناء بدون ترخيص جريمة وقتية ، النتائج التالية :

النتيجة الأولى : ميعاد انقضاء الدعوى بالتقادم :

حيث يبدأ التقادم من وقت إتمام الأعمال المخالفة، ولا يتأخر ميعاد احتساب التقادم بسبب استمرار وجود هذا البناء المخالف، حيث أن بقاءه

(١) نقض ٣٠ مايو سنة ١٩٦٠ أحكام النقض س ١١ رقم ٩٩ ص ٥١٦ .
وقد أكد على هذه الطبيعة حكم محكمة أمن الدولة العليا الصادر في ١٢ أغسطس سنة ١٩٩٣ بخصوص قضية "عمارة الموت" الشهيرة والتي تعرضت فيه لطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص و جريمة البناء المخالف للمواصفات حيث اعتبرتها المحكمة من الجرائم المتتابعة إذا امتدت عملية البناء خلال فترة زمنية معينة وذلك يقولها " إن جرائم البناء بغير ترخيص وما يتصل بها من عدم الالتزام بالأصول الفنية في البناء هي من الجرائم متتابعة الأفعال، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي تقوم على نشاط - وان اقتترف في أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد والاعتداء فيه على حق واحد...". حكم محكمة أمن الدولة العليا رقم ٥٧٣ لسنة ١٩٩٣ النزهة المقيدة برقم ١٩٩٣ كلي شرق الصادر بتاريخ ١٢/٨/١٩٩٣.
وانظر أيضاً التعليق على هذا الحكم .د. غنام محمد غنام، قضية عمارة الموت بمصر الجديدة، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، ص ٣٨٨.

مخالف يعد أثرا لوقوع الجريمة ولا يعبر عن تدخل إرادة إجرامية متجددة للإبقاء عليه، لذلك قضى بأنه لا يؤثر في هذا النظر ما تسفر عنه الجريمة من آثار تبقى وتستمر، إذ لا يعتد بأثر الفعل في تكييفه قانونا - فإذا انقضى على تاريخ وقوع تلك الواقعة قبل رفع الدعوى بها ثلاث سنوات فيكون الحق في إقامة الدعوى قد سقط بالتقادم^(١).

النتيجة الثانية : عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها :

يرى الفقه أنه إذا حكم على المتهم بالإدانة عن أحد أفعال البناء التي تدخل في التتابع، واستمرت أعمال البناء قبل صدور الحكم النهائي الصادر بالإدانة، فإن الدفع بعدم جواز نظر الدعوى يكون في محله^(٢).
لذلك قضى في حالة تعدد أفعال البناء بأنه " إذا صدر الحكم في أى منهما يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكتشف أمرها إلا بعد صدور الحكم "^(٣).

كما قضت محكمة النقض المصرية بأن صحة الدفع بعدم جواز نظر دعوى إتمام بناء بدون ترخيص لسبق الفصل فيها رهن بثبوت هذا الإتمام قبل

(١) نقض ١٤ مارس سنة ١٩٥٠ .

(٢) د/ غنام محمد غنام " المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء"، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٧، ص ٥٥.

(٣) نقض ٢٠ فبراير سنة ١٩٦٢ أحكام النقض س ١٣ رقم ٤٣ ص ١٥٨، نقض ١٤ نوفمبر سنة ١٩٧٧.

الحكم نهائيا في الدعوى السابقة عن ذات البناء^(١).

لذلك فإنه " إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة المتهم عن تهمة إقامة بناء الدورين " الرابع والخامس" بدون ترخيص على أساس أنهما غير الدور الذى سبق الحكم عليه من أجله، وذلك دون تحقيق دفاعه فى أن إقامة الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل من قبل صدور الحكم فى الدعوى الأولى عن ذلك الدور السابق، إنه يكون مشوبا بالقصور متعينا نقضه .

كذلك قضت محكمة النقض المصرية بأن القضاء برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها دون استظهار مدى الاختلاف بين الأعمال موضوع الدعوى المطروحة والدعوى السابقة عليها وما إذا كان إجراء الأخيرة منها استمرارا للسابقة عليها، أم أنها أجريت فى زمن منفصل تماما قصور^(٢).

(١) وقالت المحكمة فى أسباب هذا الطعن : العبرة فيما يختص بما دفع به الطاعن من عدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها هو بالتاريخ الذى قام فيه بعملية التشطيب موضوع الدعوى الراهنة للمباني التى كانت محلا للدعوى السابقة المشار إليها، وهل كانت عملية التشطيب قبل الحكم نهائيا فى تلك الدعوى أو بعده .

الطعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٨/١٠/٢٣ س ٢٩ ص ٧١٨ جنائي.

(٢) وقالت المحكمة فى أسباب هذا الطعن : لما كان قد قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها دون استظهار مدى الاختلاف بين الأعمال موضوع الدعوى المطروحة والدعوى السابقة عليها وما إذا كان إجراء الأخيرة منها استمرارا للسابقة عليها أم أنها أجريت فى زمن منفصل تماما حتى يمكن الوقوف من ذلك على ما إذا كانت الأعمال فى مجموعها نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل

النتيجة الثالثة : من حيث الاختصاص :

نجد أن باعتبار جريمة البناء بدون ترخيص جريمة وقتية فإن المحكمة المختصة هي التي ارتكب في دائرتها الفعل المكون للجريمة (نص المادة ٢١٧ أ.ج).

بينما في الجريمة المستمرة فالاختصاص يكون لجميع المحاكم التي تقع في دائرتها الأماكن المتعددة التي تستمر فيها الجريمة (المادة ٢١٨ أ.ج).

النتيجة الرابعة : من حيث تطبيق القوانين الجديدة :

نجد أن في الجريمة المستمرة تسرى هذه القوانين الجديدة عليها متى كانت حالة الاستمرار قائمة، بينما في جريمة البناء بدون الترخيص (الجريمة وقتية) لا يتم تطبيق القوانين الجديدة إلا إذا كانت أصلح للمتهم وقبل الحكم فيها نهائيا طبقا لنص المادة الخامسة من قانون العقوبات ، لذلك قضت محكمة النقض المصرية بأن : حق محكمة النقض في نقض الحكم من تلقاء نفسها إذا صدر بعد الحكم قانون يسرى على واقعة الدعوى. صدور القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بعد وقوع الفعل وقبل صدور حكم بأن في جريمة بناء بدون

قبل صدور الحكم في الدعوى أساس الدفع أم لا، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور مما يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى، ويكون الحكم المطعون فيه معيبا بما يوجب نقضه والإحالة. " الطعن رقم ٦٩٥٦ لسنة ٥٣ ق جلسة جنائي ".

ترخيص يتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم من القانون القديم^(١).

٣- جريمة البناء بدون ترخيص جريمة بسيطة :

من المعلوم أن الجريمة البسيطة هي التي يكون فيها نشاط الجاني يتكون من فعل واحد، أما جريمة الاعتياذ فإن نشاط الجاني يتكون من تكرار الأفعال ولا يعد كل منها على حدة جريمة وبتطبيق ضابط التفرقة على جريمة البناء بدون ترخيص نجدها جريمة بسيطة وبالتالي تحسب مدة التقادم فيها من يوم ارتكابها على العكس في جريمة الاعتياذ تحسب مدة التقادم فيها من تاريخ آخر فعل دخل في تكوين العادة^(٢). وبالنسبة للاختصاص نجد أن في الجريمة البسيطة تختص المحكمة التي ارتكبت فيها الفعل المكون للجريمة إذا وقعت في مكان واحد أو جميع المحاكم التي تقع في دائرتها الأماكن المتعددة التي تستمر فيها الجريمة. لكن في جريمة الاعتياذ فان الاختصاص ينعقد لجميع المحاكم التي يقع في دائرتها أحد الأفعال الداخلة فيها طبقاً لنص المادة (٢١٨ أ.ج) . في ضوء ذلك نجد أن جريمة البناء بدون ترخيص بالنظر إلى ركنها

(١) وقالت المحكمة في أسباب هذا الطعن : أن القانون الجديد ينشئ للطاعن وضعا أصلح له من القانون الملغى حيث اشتملت أحكاما على الإعفاء من عقوبة الغرامة المقررة للجريمة متى كانت الأعمال لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه إذا ما تحققت موجباته، فان يتعين نقض الحكم المطعون فيه حتى تتاح للطاعن فرصة محاكمته من جديد على ضوء أحكام القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالفه الذكر.

" الطعن رقم ٥٠٦٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٢/٢/٦ س ٣٧ ص ٢٤٤ جنائي "

(٢) نقض جنائي ١٩١٦/٣/١١ المجموعة الرسمية ١٧-١٥٩-٩٤ .

المادي جريمة (ايجابية - وقتية - متتابعة - بسيطة).

(ج) طبيعة الجريمة بالنظر إلى ركنها المعنوي :

من المعلوم أن الجرائم تنقسم بصفة عامة بالنظر إلى ركنها المعنوي إلى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية.

وبتطبيق ذلك على جريمة البناء بدون ترخيص يتضح أن هذه الجريمة من الجرائم العمدية حيث أن نشاط الجاني فيها طبقاً لنص المادة ٣٩ من قانون البناء الجديد (هو إنشاء مباني أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها 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 بشئون التخطيط والتنظيم...) هذا النشاط الصادر من الجاني يتم عن طريق العمد حيث لا يتصور هنا أن يتم هذا النشاط عن طريق الخطأ غير العمدى بالإهمال أو عدم الاحتياط.

(د) طبيعة الجريمة بالنظر لطبيعتها الخاصة :

تنقسم الجرائم بالنظر إلى طبيعتها الخاصة إلى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية^(١).

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن هذه

(١) د/ السعيد مصطفى "الأحكام العامة في شرح قانون العقوبات"، مكتبة النهضة المصرية، سنة ١٩٨٢، ص ٧٩.

الجريمة من جرائم القانون العام حيث يقع النشاط في هذه الجريمة من فرد من المدنيين إخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ومجرما في تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات العام ، كما أن هذه الجريمة من الجرائم العادية حيث أن نشاط الجاني متجرد من كل عامل سياسي سواء من حيث الموضوع أو البواعث التي تدفع إلى ارتكابها أو الأهداف التي ترمى إلى تحقيقها .

(هـ) طبيعة الجريمة بالنظر إلى الحق المعتدى عليه :

تنقسم الجرائم بالنسبة إلى الحق المعتدى عليه إلى جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بأحاد الناس وضابط التفرقة هنا هو عمومية أو خصوصية الضرر^(١).

فلو كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة إضراراً أكثر من الإضرار بمصلحة فرد كانت الجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة. وعلى العكس من ذلك لو كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد أكثر من الإضرار بالمصلحة العامة كانت الجريمة من الجرائم المضرة بأحاد الناس.

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء بدون ترخيص :

نجد أن جريمة البناء بدون ترخيص من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة حيث أن نشاط الجاني طبقاً لنص المادة ٣٩ من قانون البناء الجديد

(١) د/ محمد المنجى " المرجع السابق"، ص ٣٥.

يمثل فى مجال التعمير قيمة اقتصادية بالنسبة للثروة القومية.

من أجل ذلك يجب أن تسير حركة البناء وفق قواعد مرسومة لضمان صلاحيتها من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وأدائها للخدمات المطلوبة منها ومن مرافقها بالإضافة إلى إضفاء الطابع الجمالي والحضاري للبناء والعمران والوصول إلى شارع مصري منضبط ومنسق عمرانياً^(١).

الأمر الذى دفع المشرع بإصدار قانون البناء الجديد مستهدفا الحفاظ على الثروة العقارية والتراث المعماري من خلال تنظيم أعمال إدارة وصيانة الثروة العقارية القائمة^(٢).

(١) المذكرة الإيضاحية لقانون البناء الجديد، بنك القوانين، أنور العربي، ص ٥.

(٢) المذكرة الإيضاحية لقانون البناء الجديد، المرجع السابق، ص ٥.

المبحث الثاني

الركن المادي للجريمة

تمهيد، تقسيم :

يقصد بالركن المادي النشاط الذي يصدر عن الجاني متخذاً مظهراً خارجياً، يتدخل القانون من أجله لتقرير العقاب^(١).

ويقصد بالركن المادي في جريمة البناء بدون ترخيص "النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك البناء، متمثلاً في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها والتي وردت على سبيل الحصر بالمادة (٣٩) من قانون البناء الجديد بدون الحصول على الترخيص المطلوب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

ومن ثم فإن أي أعمال لا تدخل ضمن الصور الواردة بتلك المادة تعتبر بمنأى عن التجريم، ولا يحتاج القيام بها بالتالي إلى الحصول على ترخيص من الجهة المختصة.

وتجدر الإشارة إلى أن الأفعال المكونة للركن المادي في جريمة البناء بدون ترخيص هي أفعال مباحة بطبيعتها، وذلك حال القيام بها بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة. ومن ثم فإن حظر القيام بهذه الأفعال وتجريمها يقتصر فقط حال إتيانها دون الحصول على ترخيص.

(١) د. السعيد مصطفى "المرجع السابق"، ص ٢٤٣.

وعلى ذلك .. فإن الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص يتكون من عنصرين هما : العنصر الأول : القيام بإحدى أو بعض صور أعمال البناء الواردة بالمادة (٣٩) من قانون البناء الجديد على سبيل الحصر، العنصر الثاني عدم صدور ترخيص بتلك الأعمال من الجهة الإدارية المختصة، وسنعرض فيما يلي لعنصري الركن المادي في نقطتين :

أولاً : القيام بإحدى أو بعض صور أعمال البناء.

ثانياً : عدم صدور ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

أولاً : القيام بإحدى أو بعض صور أعمال البناء الواردة في المادة (٣٩) من قانون البناء الجديد على سبيل الحصر :

يمكن تقسيم صور أعمال البناء التي وردت بالمادة (٣٩) من القانون على سبيل الحصر، والتي حظر القانون على مالك البناء القيام بإحداها أو بعضها دون الحصول على ترخيص في مجموعات أربع^(١) هي :

المجموعة الأولى: إنشاء المباني أو المنشآت.

المجموعة الثانية : إقامة أعمال.

المجموعة الثالثة : أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو الترميم أو هدم

المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني.

المجموعة الرابعة : إجراء تشطيبات خارجية.

(١) انظر المادة ٣٩ من قانون البناء الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ص ٢٩.

وسنعرض للأعمال الواردة بكل مجموعة بالتفصيل على النحو التالي :

المجموعة الأولى : إنشاء المباني والمنشآت:

يقصد بعملية "الإشياء" الاستحداث أو البدء فى إقامة المبنى لأول مرة

مثل وضع الأساسات للمبنى لأول مرة^(١).

ويقصد بالمبنى مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبا أو جيرا أو

جبسا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد الإنسان، لتتصل

بالأرض اتصال قرار^(٢).

أو هو شئ متماسك، من صنع الإنسان، اتصل بالأرض اتصال

قرار^(٣) يتبين من هذا التعريف وجود ثلاث خصائص للمبنى :

الخصيصة الأولى : تتعلق بمادة البناء وهى كل شئ متماسك من

الطوب أو الحجارة أو الأسمنت المسلح أو الخشب المعروف بالبغدادلى

المخلوط بالحجارة الصغيرة والأسمنت والجبس وبالتالي لا تعتبر المصاعد

والمعروفة بالعقار بالتخصيص مبنى.

الخصيصة الثانية : تتعلق بصانع المبنى وهو أن يكون من صنع

الإنسان وبالتالي إذا أقيم جدار أو حائط بفعل الإنسان من المواد سالفة الذكر

(١) د/ محمد المنجى " المرجع السابق " ص ٦٠

(٢) د/ عبدالرازق السنهوري " الوسيط فى شرح القانون المدني " نقابة المحامين بالجيزة،
سنة ٢٠٠٧.

(٣) عبد الناصر العطار " تشريعات تنظيم المباني "، مجلة إدارة قضايا الحكومة، العدد
الثالث، يوليو/سبتمبر، ١٩٦٨، ط ٣ بند ٣ ص ٨ .

فهو مبنى، في حين أن إذا أدت عوامل جوية إلى تكوين مثل هذا الحائط فلا يعتبر مبنى لأنه ليس من صنع الإنسان وان اتصل بالأرض اتصال قرار.

الخصيصة الثالثة : تتعلق بالاستقرار وهي أن يتصل المبنى بالأرض

اتصال قرار، بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدم أو إلحاق خسارة به.

وبناء على ما تقدم لا يعتبر رص الطوب أو الحجارة على هيئة جدار أو إقامة منزل من الخشب بناء لعدم اتصاله بالأرض اتصال قرار والاتصال قد يكون مباشر مثل إقامة أساسات في الأرض أو البناء على سطح الأرض وقد يكون غير مباشر مثل بناء دور علوى فوق دور أرضى متصل بالأرض اتصال قرار^(١).

ويلاحظ أنه لم يرد تعريف للمبنى أو البناء في قانون البناء الجديد أو لائحته التنفيذية، بينما عرفت اللائحة التنفيذية للقانون القطري رقم ٤ لسنة ١٩٨٥^(٢) بشأن تنظيم البناء بأنه يقصد بالبناء أي بناء مهما صغر حجمه يطلب استحداثه سواء كان أساسياً، أو إضافياً، أو ملحقاً بعقار قائم، وأياً كانت المواد المستعملة في إقامته".

ومن تطبيقات القضاء الخاصة بإنشاء المباني أو المنشآت فيما يلي:

- وقوع الجريمة عند بناء مدفن خاص في غير المقابر العامة فقد قضى بأن " " إقامة مدفن خاص - في غير المقابر - بغير ترخيص هو فعل

(١) د/ محمد المنجى " المرجع السابق " ص ٦٠

(٢) الجريدة الرسمية القطرية، العدد ٩ لسنة ١٩٨٩.

معاقب عليه .. ولو لم يتم الدفن فيه بالفعل" (١).

- يستوي موقع المبنى سواء كان مشيدا فوق سطح الأرض كالمنازل أو فى باطن الأرض مثل الأنفاق ومحطات المترو أو كان مشيدا فى مياه البحار كالقناطر والسدود والكباري وكل ذلك بناء. ما يستوي فى ذلك نوع المبنى سواء كان من العمارات أو الشاليهات أو مكاتب المحامين أو المصانع.

ويستوي كذلك (الغرض من المبنى) سواء كان من الإسكان الدائم مثل العمارات والفيلات أو المؤقت مثل الفنادق أو العلاج مثل المستشفيات والعيادات. يستوي فى ذلك أيضا (مالك البناء) وأيا كان من أصحاب الملكية الخاصة كالمواطنين أو من أصحاب الملكية التعاونية مثل الجمعيات التعاونية (٢).

وقد ذهب القضاء الفرنسي فى أحكامه إلى أنه من غير الضروري سبق الحصول على ترخيص بالبناء إذا تعلق الأمر بمنزل صغير ذات استخدام مؤقت وموسمي بالإضافة إلى أنه قابل للتفكك والتحول فى الشكل والاستخدام (٣)، أو تعلق الأمر بكشك أقيم على شاطئ البحر ولم يثبت بالأرض بطريقة دائمة.

(١) نقض ٢٠ يونيو سنة ١٩٧٦، أحكام النقض ص ٢٧ رقم ١٥٠ ص ٦٧١ .

(٢) د/ محمد المنجى " المرجع السابق " ص ٦١

(٣) مشار إليه فى كتاب د/غنام محمد غنام "المرجع السابق" ص ٤٧ Rennes 21 dec, 1976 . D1968146

ويتضح من ذلك كما أشار بعض الفقه^(١) أن خاصية الاستمرار في الزمن أصبح لها الأولوية على خاصية الاتصال الثابت بالأرض، فالمشيد يتعين عليه سبق الحصول على رخصة بناء حتى ولو كان البناء غير مثبت بالأرض أى كان من النوع القابل للتفكيك. وبالتالي فمن المهم أن يكون للمبنى قدر من الاستمرارية في الزمن.

على خلاف ذلك قضى بأنه لا يلزم سبق الحصول على ترخيص بالبناء في قضية شيد فيها المتهم عمودين لتقوية بوابة البيت وشيد كذلك حائطاً بطول مترين خارجاً عن خط التنظيم^(٢).

كذلك قضى بأن إضافة طبقة عازلة إلى الحوائط لا يلزم للقيام بها توافر ترخيص بالبناء^(٣).

وعلى ذلك فإن الترخيص ليس لازماً لكل تدخل في بناء قائم، ويدخل في سلطة القاضي تقدير توافر البناء أم لا على ضوء فحص شروط توافره وهو في ذلك يأخذ خواصه في التقدير وخاصة خاصية الاستمرار في الزمن^(٤) وكذلك طبيعة الأعمال وأبعاد البناء للقول بوجود أو عدم وجود البناء^(٥) يتضح من أحكام القضاء الفرنسي أن البناء البسيط المضاف إلى بناء قائم غير لازم

(١) د. غنام محمد غنام "المرجع السابق" ص ٤٧

(٢) crim 30 oct 1963 , D1963.735

(٣) crim 26 fev, 1985 , R.S.C. 1985 ,Chr.de la Jurisprudence , F Boulan, P. 597.

(٤) R. Savy, { Droit de L urbanisme },Themis, 1981, P.526

(٥) Crim. 23 avr. 1981, Rev. dr. immobilier 1981, p.552, Crim, 17nov. 1981,

مشار إليه في كتاب د. غنام محمد غنام "المرجع السابق" ص ٤٧.

لاستخراج ترخيص له مع ترك سلطة تقديرية للقاضي للقول بوجود بناء من عدمه ، على العكس فى القانون المصري يستلزم الحصول على ترخيص للقيام بأى عمل من أعمال البناء وان كان الواقع العملي أن مهندسي التخطيط والتنظيم لا يقوموا بتحرير محاضر مخالفات على الأبنية البسيطة التى تقام بهدف التدعيم والترميم.

المجموعة الثانية : إقامة أعمال :

تتصف هذه المجموعة بالغموض الأمر الذى أدى إلى اختلاف الفقه فى تفسير المعنى الوارد بها فهى تختلف عن المجموعة الأولى (إنشاء المباني) أو اللاحقة لها (توسيع أو تعديل... إلخ) وبالتالي فهى تأتى وتمتد بعد مرحلة الإنشاء.

وبالتالى فان إقامة الأعمال تشمل الأعمال اللاحقة لإنشاء وإقامة المبنى وأساساته لأول مرة ، وذهب بعض الفقه إلى أن المقصود بإقامة الأعمال هنا أعمال البناء كإقامة سور وخلافه⁽¹⁾.

ويؤخذ على هذا الرأي أنه لم يوضح العلاقة بين هذه المجموعة (إقامة الأعمال) وبين المجموعة الأولى (إنشاء المباني أو منشآت) أو المجموعة اللاحقة (أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو الهدم).

وبمطالعة المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فقد أوردت أمثلة للأعمال المذكورة فى هذه المادة مثل إقامة الأسوار والسياجات

(١) م. معوض عبد التواب " الوسيط فى شرح تشريعات البناء والهدم" سنة ١٩٨٤ ص ٢٣

وما شابهها" (١).

وبناء على ما سبق يمكن القول بأن يقصد بإقامة الأعمال " إقامة الأسوار والسيجات والنصب والبلونات والسلالم الخارجية المكشوفة والمماش وما شابه ذلك" (٢).

ويؤيد بعض الفقه (٣) أن التفسير السابق يتلاءم مع الأصول العامة لتفسير النص القانوني، إلا أن المشرع قد جانبه الصواب تماما في هذا الشأن وهو يعبر عن ذلك المعنى الذى قال به الفقه وأفصحت عنه المذكرة الإيضاحية بلفظ إقامة الأعمال إذ لا يمكن لفقيه - أو غير فقيه القول بأن لفظ الأعمال يعنى قانونا " إقامة الأسوار والسيجات وما شابهها " على حد ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه.

وكان يجب على القائمين بوضع قانون البناء الجديد أن يزيل الغموض الذى تتصف به هذه العبارة أو استبدالها بعبارة أخرى أكثر وضوحا إلا أن نص المادة ٣٩ من القانون سالف الذكر جاء بنفس نص ما جاءت به قوانين المباني السابقة الأمر الذى يستبان منه وقوع المشرع فى نفس الخطأ السابق الذى جاء فى تشريعات المباني السابقة.

(١) راجع النشرة التشريعية العدد الثانى عشر (ديسمبر ١٩٥٤) ص ٣٧٠٥ مشار إليه فى

كتاب د/ محمد المنجى المرجع السابق ص ٦٤ وما بعدها.

(٢) م محمد عزمى البكري " شرح قانون المباني الجديد من الناحيتين المدنية والجنائية"،

دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ص ١٩٨٨، ص ٥٥.

(٣) د. محمد المنجى "المرجع السابق" ص ٦٥.

المجموعة الثالثة : أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الترميم أو الهدم :

تشتمل هذه المجموعة على ستة أفعال هي التوسيع والتعلية والتعديل والتدعيم والترميم، والهدم، وهذه المجموعة تكون للمباني القائمة فقط حيث لا يتصور حدوثها كما في المجموعة الأولى الخاصة بإنشاء المباني الجديدة. وسوف نعرض لكل فعل منها بالتفصيل على النحو التالي :

(١) توسيع المباني:

المقصود بتوسيع المباني هو تكبيرها أى زيادة حجمها ومساحتها إلى حجم ومساحة أكبر سواء كان هذا التوسيع أفقياً أو رأسياً. والتوسع الأفقي هو إزالة حائط بين شقتين صغيرتين وجعلهما شقة واحدة كبيرة. أما التوسيع الرأسى فهو بناء سندرة مثلاً داخل المطبخ أو محل، ويرى بعض الفقه أن هذا يعتبر تعديلاً للمحل وليس توسيعاً طبقاً لما هو مبين فى عرف قانون المحال الصناعية والتجارية^(١).

(٢) تعلية المباني:

هو زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من العدد الوارد بالترخيص أى الارتفاع بالمبنى القائم أكثر من الارتفاع المرخص به. وقد انتشرت ظاهرة ارتفاع وتعلية المباني بشكل ملحوظ فى الفترة

(١) د/ محمد المنجى " المرجع السابق " ص ٦٨

الأخيرة دون الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهدف كسب المال دون النظر لحياة الأفراد وأموالهم، وقد تضمن تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الإسكان أن من أسباب ظاهرة انهيار المباني " المضاربة على أسعار الأراضي مما أدى إلى ارتفاع ثمنها، الأمر الذي دفع بعض الملاك إلى الارتفاع بالمباني عن الحدود المقررة قانوناً لتعويض الارتفاع في أسعار الأراضي . كما تضمن تقرير اللجنة المذكورة التوصية الآتية " القضاء على المضاربة في أسعار الأراضي الفضاء، وذلك بتوفير الأراضي اللازمة للبناء بأسعار مخفضة وتخطيط مناطق جديدة مع توفير المرافق العامة الأساسية لها^(١).

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب الحصول على ترخيص بتعليق المباني حتى لو كانت المباني القائمة قبل التعليق قد تمت إقامتها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم؛ ولعل السبب في اشتراط الحصول على ترخيص بالتعليق حتى لو كانت المباني القائمة قد تمت إقامتها بدون ترخيص هو المحافظة على أرواح وأموال الناس من تعريضها للخطر وحماية الصحة العامة وذلك بتجريم الأفعال التي من شأنها تعريض صحة الإنسان للخطر^(٢) الذي سوف ينشأ نتيجة تحميل الأساسات الخرسانية بحمل

(١) تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الإسكان والمرافق العامة والتعمير، والشئون الدستورية والتشريعية، ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب عن مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ .

(٢) د/ أحمد شوقي عمر أبو خطوة " جرائم التعريض للخطر العام " دراسة مقارنة دار النهضة العربية سنة ١٩٩٢ ص ٧٧، ص ٨٤

أكبر قد لا تتحمله.

وعند قيام المالك بالتقدم بطلب ترخيص بالتعليق فإن الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تطلب منه المستندات المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية للقانون وأهم هذه المستندات تقرير من مهندس إنشائي يثبت أن الأساسات الخرسانية للمبنى المراد تعليقه تتحمل أعمال التعليق المطلوبة الأمر الذي يؤدي إلى المحافظة على أموال وأرواح الناس من الخطر.

وقد حددت المادة ١١٥ من اللائحة التنفيذية^(١) لقانون البناء الجديد المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص تعليق/تعديل أو كليهما وهي : طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية :

* المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحدد بالمادة ١١٢ من هذه اللائحة.

* تقرير من مهندس إنشائي له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاماً أو

(١) اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ الوقائع المصرية العدد ٨٢ في ٢٠٠٩/٤/٨ "المرجع السابق"، ص ١٥٠ وتم تعديلها بقرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠، الوقائع المصرية، العدد ٩٨ بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٩ وهذا التعديل باللائحة في غاية الأهمية حيث اشترط أن يكون مصدر التقرير مهندس إنشائي له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاماً، وبالتالي يتحقق به منع تعريض أرواح وأموال الناس للخطر، بينما كان النص قبل التعديل لا يشترط خبرة المهندس مصدر الشهادة.

مكتب هندسي إنشائي تكون خبرة المسئول عنه مصدر التقرير لا تقل عن خمسة عشر عاماً على أن يشمل التقرير معاينة وفحص دراسة المبنى وإثبات أن الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته يتحمل أعمال التعلية أو التعديل المطلوب الترخيص بها.

(٣) تعديل المباني:

يقصد بالتعديل : تغيير معالم المبنى القائم على نحو مخالف للترخيص أمثلة ذلك تغيير مدخل المبنى أو فناء العمارة أو موقع السلم أو شكل الشرفات والبلكونات وأعمال التعديل هنا يكون في المباني القائمة فعلاً، أما إجراء تلك الأعمال في المباني الجديدة المنشأة لأول مرة فإنها تندرج تحت جريمة أخرى هي عدم سلامة الرسومات الصادر بها الترخيص والمجربة بالمادة ٥١ من القانون المشار إليه. وقد أوردت اللائحة التنفيذية للقانون المقصود بكل جزء من أجزاء البناء يمكن أن يرد عليه عمل من أعمال التعديل^(١).

(١) المقصود بمدخل العمارة أو المبنى بأن المكان المخصص لدخول وخروج السكان. أما **الفناء** : بأنه فراغ متصل من أعلاه بالفناء الخارجي ويخصص لتهوية وإنارة غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أي عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه . ويوجد خمس أنواع من الأفنية هي الفناء الخارجي والفناء الداخلي والفناء المشترك والفناء الخدمي والفناء السكني. **الفناء الخارجي** : هو فراغ متصل من أعلاه بالفناء الخارجي وأحد جوانبه على الأقل على حد الطريق. **الفناء الداخلي** : هو فراغ متصل من أعلاه بالفناء الخارجي ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها.

علما بأن المستندات المطلوبة فى استخراج ترخيص بالتعديل هى نفس

المستندات الخاصة بالتعليق والتي سبق أن أشرنا إليها فى بند التعليق.

(٤) تدعيم المباني وترميمها :

يقصد بالتدعيم تقوية المباني القائمة وإزالة الخلل بها باستعمال مواد

البناء - كالطوب والخرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها لما تحتاجه هذه

العملية من رقابة ومواصفات فنية^(١).

كما عرفت المذكرة الإيضاحية^(٢) لقانون المباني رقم ١٩٧٦/١٠٦

التدعيم بأنه "تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل لما تحتاجه هذه

والفناء المشترك : هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية.

والفناء الخدمي : هو فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لمرافق

المبنى مثل فراغ السلم والحمامات والمطابخ .

والفناء السكنى : هو فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لبعض

غرف المبنى مثل الغرف وصالات المعيشة .

بالنسبة للشرفة المكشوفة (البلكون) فأنها بروز لأرضية أى دور محاط بحاجز لا

يتجاوز ارتفاعه قامته الشخص بحيث يسمح بالإطلال على الفضاء الخارجى علما بأن

فى الوقت الحاضر نظرا لأزمة المساكن التى تمر بها البلاد والرغبة فى توسيع

المساكن الأمر الذى دفع غالبية السكان بتقيل الشرفات بالخشب والألومينال والزجاج

وضم تلك الشرفات إلى غرف الشقة وهذه الظاهرة المؤسفة على الرغم ما تؤديه من

توسيع الغرف إلى حد ما إلا أنها تترك أثر سئى يصيب جمال وبريق ورونق

وشكل العمارة بالإضافة إلى تقليل التهوية إلى حد كبير الأمر الذى دفع المشرع إلى

النص على تجريمها فى المادة ٣٩ من قانون البناء الجديد وبالتالى وضع قيود على

القائم بهذا العمل المؤسف بحيث لا يتم هذا التعديل بضم الشرفات إلا بصدور

ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

انظر اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد"المرجع السابق"الباب التمهيدي،ص٧٤-٧٥.

(١) ورد هذا التعريف فى المذكرة الإيضاحية لقانون المباني ١٩٦٢/٤٥ راجع النشرة

التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٢) ص ٢١٥.

(٢) النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٢٥٠.

العملية من رقابة ومواصفات فنية " .

ومثال ذلك ربط الشروخ والتشققات بالحوائط أو تدعيم الأساسات المعيبة، والأسقف المعيبة أو تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى بالإضافة إلى استبدال درج السلم المتصدع^(١).

في حين عرفت اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد أعمال التدعيم والترميم بأنها إصلاح العيوب التي تظهر في المبنى بغرض المحافظة على سلامته أو زيادة كفاءته وتنقسم إلى قسمين هما : أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية وأعمال الترميم لباقي عناصر المبنى.

والغرض من أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية هو إصلاح العيوب التي تظهر في العناصر الإنشائية الحاملة للمبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة لها.

أما أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى فالهدف منها إصلاح العيوب التي تظهر في باقي عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة وكذلك الأعمال التي تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة الخارجية^(٢).

ويلاحظ أن التدعيم يقترب من الترميم والصيانة حيث يعرف الفقه

(١) أ. مدحت الديبسي " جرائم البناء في القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ومشكلات تطبيقه العملي، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الثانية سنة ٢٠١٠، ص ٨٥.

(٢) انظر اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق" بند التعريفات بالباب التمهيدي، ص ٧٨.

الترميم بأنه إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته سواء أكان العيب نتيجة خطأ فى الإنشاء أو نتيجة خطأ فى الاستعمال، أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال أو بسبب الاستعمال العادي وما قد يتطلبه^(١).

ويعرف الفقه الصيانة^(٢) بأنها ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى وملحقاته للحفاظ عليه فى حالة تمكنه من استمرار الانتفاع به ، بينما تعرف اللائحة التنفيذية أعمال الصيانة بأنها إجراء الأعمال التي من شأنها المحافظة على بعض أو جميع أجزاء المبنى بحالتها الأصلية أو بكفاءة مناسبة وتنقسم إلى نوعين: الصيانة الدورية والصيانة الطارئة، كما هو موضح ببند التعريفات اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد.

فالصيانة الدورية : هي عمل فحص دوري للمبنى كل فترة زمنية لكشف العيوب وإصلاحها^(٣) .

-
- (١) د/ أحمد أبو الوفا " التعليق على النصوص الإجرائية فى قانون إيجار الأماكن " منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية، ١٩٨٢ ص ٣٤ .
 - (٢) م. محمد عزمي البكري "المرجع السابق"، ص ٣٢.
 - (٣) مثل إصلاح وعلاج وصيانة خزانات المياه وطمبات المياه.
- إصلاح وعلاج التلفيات فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التي تؤدي إلى تسرب المياه.
 - إصلاح واستبدال التالف من أعمال التركيبات الكهربائية الرئيسية التي يكون من شأنها أن تؤدي إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح أو الأموال للخطر أو عدم كفاءة التشغيل.
 - الصيانة الدورية الخاصة بالمصاعد وإزالة أى عطل أو خلل بها، وكذلك القيام بأعمال التنظيف والتزليق (التشحيم والتزييت) بصفة دورية لتشطيبات الخاصة

أما الصيانة الطارئة : فهي صيانة وإصلاح العيوب التي تحدث فجأة والتي تؤثر على سلامة المبنى^(١).

ويتضح مما سبق أن هناك تقارب في معاني التديم والترميم والصيانة بنوعيهما.

وقد حددت المادة (١١٣) من اللائحة التنفيذية^(٢) لقانون البناء الجديد المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص ترميم أو تدعيم وهي طلب ترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية :-

- القرار النهائي الصادر من الجهة الإدارية بالترميم أو التدعيم طبقاً لأحكام المادة (٩٠) من القانون.
- رسومات تفصيلية بالترميم والتدعيم المطلوب .

بمدخل العقار وإصلاح درج السلالم وكسوة الأرضيات استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناول والمدخل.

- أعمال التشطيبات الداخلية لوحدات العقار (بياض - دهان - كسوة - استبدال الأرضيات - تغيير الأدوات الصحية ومواسير المياه والصرف وأعمال الكهرباء وما إلى ذلك.

المادة ١٧٥ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد المعدلة بالقرار ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠ الوقائع المصرية.

- (١) مثل إصلاح أعمال الكهرباء التي تؤدي إلى انقطاع التيار أو وقوع خطر وصيانة وإصلاح أعطال المصاعد وظلمبات المياه، وكذلك إصلاح الأعمال الصحية التي تؤثر على سلامة المبنى مثل تسرب مياه الخزانات ودورات المياه والمواسير.
- (٢) انظر المادة ١١٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ١٤٩.

- تقرير فني معتمد من المهندس أو المكتب الهندسي يشمل أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ.
- مقايضة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسي تشمل بنود الأعمال وقيمتها.

(٥) هدم المباني:

المقصود بالهدم : الإزالة وهو نوعان هدم كلي أو هدم جزئي .

الهدم الكلي : هو الهدم الذى يقصد به إزالة جميع أجزاء المبنى القائم كله حتى سطح الأرض

أما الهدم الجزئي : فهو الهدم الذى يقتصر على هدم جزء من المبنى القائم بحيث يصبح الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال بعد ذلك .

وقد عرفت اللائحة التنفيذية أعمال الهدم الجزئي^(١) بأنها إزالة أجزاء من المبنى بغرض الحفاظ على بقية المبنى أو خوفاً من سقوط هذه الأجزاء بما يعرض الأرواح والأموال للخطر، أما أعمال الهدم الكلي فهو إزالة جميع أجزاء المبنى.

بينما عرفت محكمة النقض المصرية الهدم بأن "المقصود بالهدم إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له^(٢)."

(١) انظر اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد بند التعريفات ص ٧٨.

(٢) نقض جنائي ١٣/٤/١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ - ٢ - ٥٧٧ - ١٣٨

ويلاحظ أن أعمال الهدم تقترب من أعمال الحفر حيث أن الهدم يعنى إزالة المبنى القائم فوق سطح الأرض. بينما يعنى الحفر إزالة ما هو قائم تحت سطح الأرض".

ونجد أن المشرع لم يقم بالإشارة إلى أعمال الحفر بجانب أعمال الهدم فى المادة رقم ٣٩ من قانون البناء الجديد ولعل السبب فى ذلك أن أعمال الحفر تتم لتنفيذ الأعمال التى تشملها المجموعة الثانية من أعمال البناء سالف الإشارة إليها، أى أن أعمال الحفر لا تتم لذاتها وبالتالي ينسحب الترخيص الصادر بشأن أعمال البناء بالمجموعة الثانية على أعمال الحفر.

أما إذا تمت أعمال حفر مستقلة لأغراض أخرى فيجب على المشرع تعديل المادة ٣٩ من القانون وذلك بإضافة أعمال الحفر بجانب أعمال الهدم مع اشتراط الحصول على ترخيص لإجرائها، وذلك لما يترتب عليه من تأثير جوهري على متانة وسلامة وقوة احتمال الأساسات الأمر الذى يتسبب فى النهاية إلى انهيار المباني وتعريض حياة وسلامة الأرواح والأموال للخطر^(١).

المجموعة الرابعة : التشطيبات الخارجية :

عرفت اللائحة التنفيذية^(٢) للقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ التشطيبات الخارجية بقولها " هى تغطية واجهات المباني القائمة، سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات

(١) راجع د/ أحمد شوقي عمر أبو خطوة " المرجع السابق " ص ٧٧، ص ٨٤

(٢) انظر اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق" الباب التمهيدي ص ٧٦.

المختلفة، وكذلك أعمال الحليات أو الكرائيش والدهانات ويلاحظ أن المقصود بالتشطيبات هنا التشطيبات الخارجية دون التشطيبات الداخلية حيث يحتاج صاحب البناء إلى الحصول على ترخيص بالنسبة للتشطيبات الخارجية أما التشطيبات الداخلية فيقوم صاحب البناء إلى إجرائها بدون ترخيص.

كما أن المقصود بالتشطيبات هنا هي التشطيبات الخارجية اللازمة للمباني القائمة دون المباني الجديدة لأن الأولى يحتاج صاحب البناء إلى ترخيص مستقل^(١) لإجرائها أما المباني الجديدة لا تحتاج إلى ترخيص مستقل لإجرائها لأن المفروض أن ترخيص البناء قد تضمنها، والغرض من الحظر هنا المحافظة على جمال وتنسيق الواجهات وذلك لمراعاة جمال العمارة والمحافظة على جمال المدينة.

كما أن أحكام النقص قد استقرت على " المباني القائمة قد تكون واقعة خارج خطوط التنظيم ومطلوب بقاؤها على حالها حتى تزول، ومن ثم فلا يسوغ إجراء أى تشطيبات خارجية بشأنها حتى تزيد قيمتها فتضار الخزانة العامة تبعاً لذلك^(٢).

ويتضح مما سبق أن أنواع التشطيبات الخارجية ثلاثة هي

(١) تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة.

(١) د/ محمد المنجى " المرجع السابق " ص ٨٨

(٢) نقض جنائى جلسة ١٤/٦/١٩٦٠، طعن رقم ٢٩/١٨١٥ قضائية مجموعة محكمة

النقض ١١ - ٢ - ٥٧٤ - ١٠٩

(٢) تكسيه واجهات المباني القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة.

(٣) أعمال الحليات أو الكرانيش والدهانات.

وقد نصت المادة ١٠٣ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد على " يجوز عمل بروز واجهات المباني المقامة على حد أى طريق عام أو خاص طبقاً للشروط الآتية :

عمل كورنيش أو بروز نافذة فى الدور الأرضي بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠سم فى الشوارع التى يتراوح عرضها بين ثمانية وعشرة أمتار، على ٢٠سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على ذلك.

كما حددت المادة (١١٣) فقرة ثانية من اللائحة التنفيذية^(١) لقانون البناء الجديد المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية وهى: طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المعد والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية : رسومات الواجهات - مقايسة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسي تشمل بنود الأعمال وقيمتها.

ثانياً : عدم الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة :

يتمثل العنصر الثانى من عناصر الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص في عدم قيام مالك البناء باستخراج ترخيص بالأعمال التي قام بها -

(١) انظر اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد، المرجع السابق، ص ١٤٤، ١٤٩.

والتي وردت على سبيل الحصر في المادة (٣٩) والسابق شرحها في العنصر الأول للركن المادي من الجهة الإدارية المختصة لشئون التخطيط والتنظيم.

ولتوضيح هذا العنصر سنعرض لنقطتين :

النقطة الأولى : الإطار القانوني للترخيص.

النقطة الثانية : الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

النقطة الأولى : الإطار القانوني للترخيص ويشمل :

معنى الترخيص، الغرض من الترخيص، شروط الترخيص، التزامات المرخص له، مستندات الترخيص، مدة البت في الترخيص، الترخيص الضمني، تجديد الترخيص.

١- معنى الترخيص :

الترخيص : هو موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال الواردة بالمادة (٣٩)، إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق^(١).

(١) راجع قانون البناء الجديد المادة ٣٩ "المرجع السابق" ص ٢٩.

٢- الغرض من الترخيص :

إن الغرض من الترخيص هو توجيه وتنظيم أعمال البناء من أجل الحفاظ على الثروة القومية بالشكل الذى يضىف جمالا على المباني وبالتالي فإن الغاية المستهدفة من ترخيص أعمال البناء تحقيق أمرين :

الأمر الأول : هو المحافظة على الثروة القومية للمباني لأنها تمثل قيمة اقتصادية للأفراد والدولة ونتيجة لذلك ينبغي أن تسير حركة البناء وفق قواعد مرسومة ومدروسة حتى تؤدي الخدمات المطلوبة منها ومن مرافقها على النحو الذى أشارت إليه اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد.

الأمر الثاني : المحافظة على جمال المدينة من خلال تنسيق المباني بشكل جمالي للوصول إلى شارع مصري منضبط ومنسق عمراننا لأن الدولة لو تركت للأفراد الحرية فى البناء لأدى إلى حدوث فوضى فى إقامة المباني بشكل يؤدي إلى زحف المباني على الطرق والشوارع مما يعرقل حركة المرور للسيارات والأهالي مع انتهاك حرمت الجوار بسبب مضار الجوار .

وقد أوضحت اللائحة التنفيذية^(١) لقانون البناء الجديد على ضرورة مراعاة عدم تنافر لون أو ألوان واجهات المبنى مع ألوان الواجهات المحيطة بما يحقق الإحساس بالجمال للحفاظ على الطابع المعماري والعمراني للمنطقة مع إيجاد الحلول المناسبة لمنع تشويه الواجهات الرئيسية للمباني بالتركيبات الصناعية أو أعمال الكهرباء مثل أجهزة التكييف والهوائيات الأرضية

(١) انظر المادة ٨٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص١٣٧.

والفضائية ومواسير الصرف والتغذية.

مع الأخذ فى الاعتبار عند إصدار تراخيص أعمال المباني والمنشآت بالمناطق ذات القيمة المتميزة يجب عدم تحريك أو نقل العناصر المعمارية أو التماثيل أو المحتويات أو الوحدات الزخرفية ثابتة أو متحركة والتي تشكل أجزاء متكاملة^(١).

٣- شروط الترخيص:

أشارت المادة ٣٩ من قانون البناء الجديد على ضرورة صدور الترخيص وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية^(٢) لهذا القانون ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومنفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .

- يتضح من ذلك أن شروط الترخيص هي :

(١) أن تكون المباني والمنشآت أو إقامة الأعمال مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

(١) راجع نص المادة ٨٦ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد ص ١٣٨.

(٢) راجع اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد المادة ٩٢ "المرجع السابق" ص ١٤٠.

(٢) أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة التي تحددها اللائحة التنفيذية.

(٣) أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون.

(٤) أن يكون تنفيذ المباني أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية.

(٥) أن يصدر الترخيص متضمناً المدة التي يجب على المالك أن يبدأ فيها البناء.

(٦) عدم جواز صرف ترخيص البناء إلا بعد تقديم وثيقة تأمين.

نتناول شرح كل شرط من هذه الشروط على النحو التالي :

الشرط الأول : أن تكون المباني والمنشآت أو إقامة الأعمال مطابقة لأحكام هذا القانون :

يتضح من ذلك أن الشرط الأول من شروط منح الترخيص أن تكون المباني أو الأعمال مطابقة لأحكام هذا القانون، ويقصد بأحكام هذا القانون هنا قانون البناء الجديد واللائحة التنفيذية له الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩^(١).

(١) الوقائع المصرية - العدد ٨٢ تابع (أ) في ٢٠٠٩/٤/٨

**الشرط الثاني : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع الأصول الفنية
والمواصفات العامة التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون :**

ومن أمثلة الأصول الفنية والمواصفات العامة التي تحددها اللائحة التنفيذية ما نصت عليه المادة ٩٣ من اللائحة التنفيذية التي تنص يكون الحد الأدنى لصادى الارتفاع الداخلى للطابق الواحد مقاسا من مستوى السطح النهائى للأرضية حتى بطنيه سقفه الظاهر فى جميع الأدوار ٢٧٠ متر ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور إلى ٢٣٠ متر بالنسبة للمداخل والطرق الداخلى والحمامات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما فى حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز (٢٥%) من مساحة الغرفة^(١).

**الشرط الثالث : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمان
والسلامة التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون**

من أمثلة مقتضيات الأمان والسلامة التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه هى وضع لافتة فى مكان ظاهر فى واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق وذلك بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى شقق الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول

(١) انظر اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق" المادتين ٩٣، ٩٤، ص ١٤٠.

مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللائحة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ^(١).

كما يلتزم المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول بإتباع الإجراءات والاحتياجات المحددة من قبل المصمم واللازمة للمحافظة على سلامة المباني المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والممتلكات والشوارع والممرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها

الشرط الرابع : أن يكون تنفيذ المباني أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية

الأمثلة التي تحددها اللائحة التنفيذية بهذا الشأن هي :

- (١) يجب تهيئة دورة مياه لاستعمال المترددين على المحلات التجارية^(٢).
 - (٢) يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق المبنى للوحدات السكنية فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة الطبيعية تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة^(٣) ويجب ألا يقل المسطح الإجمالي للفتحة عما يلي :
- ٨% من مسطح أرضية الغرف السكنية

(١) راجع المادة ١٣٣ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد، ص ١٥٧.
(٢) انظر المادة ٩٥ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد، ص ١٤١.
(٣) انظر المادة ٩٦ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد، ص ١٤١.

١٠% من مسطح أى مرفق من مرافق البناء (حمام - مطبخ - دورة مياه -
بئر سلم بالدور - وما إليه)

وفى حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس
مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل سطح الفتحة الواحدة عن نصف
متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم وعن ربع متر مربع بالنسبة
لمرافق البناء، وتعامل الأماكن المخصصة للمعيشة (صالون - غرفة طعام -
استقبال) معاملة الغرف السكنية.

ولا تسرى هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرق والمداخل
والصنادر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلبات
والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما فى حكمها.

ويجوز عمل فتحات للتهوية والإضاءة بالنسب المبينة فى هذه المادة
بالسقف بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجى مباشرة
ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.

وفيما عدا مطابخ الوحدات السكنية يجوز إنارة وتهوية المكاتب
ومرافق البناء بطريقة صناعية، على أنه يجوز فى حالة الفنادق والمستشفيات
والمباني العامة والمباني الإدارية التى تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون
الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات ودورات المياه الملحقة بالغرف
بمسطح لا يقل عن ١٥ متر مربع، ولا يقل أى من أبعاده عن متر واحد.
ونستثنى الفتحات بواجهات المباني الإدارية من النسب المحددة بهذه اللائحة.

يجوز أن تكون المطابخ فى الوحدات السكنية جزءا من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة وفق أحكام هذه اللائحة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير التهوية الميكانيكية المناسبة للمطبخ إذا لزم الأمر^(١).

الشرط الخامس : أن يصدر الترخيص متضمنا المدة التي يجب على المالك أن يبدأ فيها البناء

تنص المادة ٥٢ من قانون البناء الجديد على إذا لم يبدأ المرخص له البناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحد من هذا التاريخ.

يتضح من ذلك أنه يجب على المالك أن يبدأ فى البناء خلال سنة من تاريخ استلام الترخيص فإذا لم يبدأ فى البناء كان عليه أن يستصدر شهادة من الجهة مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريانه لمدة سنة أخرى. ولعل الحكمة من ذلك هو حث المالك المرخص لهم على سرعة البدء فى البناء وذلك لإحداث انفراج لأزمة ومشكلة الإسكان القائمة.

الشرط السادس : عدم جواز صرف الترخيص إلا بعد تقديم وثيقة تأمين : لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ

(١) انظر المادة ٩٦ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ١٤١، ١٤٢.

قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبنى المكون من أربعة طوابق فأكثر أو التعليلات
أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم أعمال التعلية التي لا تتجاوز قيمتها مائتي
ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الاشتراطات التخطيطية
والبنائية المعتمدة^(١).

حيث تغطى وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن
الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث بالمباني والمنشآت من تهدم كلى
أو جزئي وذلك بالنسبة لما يلى :

١. مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ باستثناء أعمالهم.

٢. مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى

المادة ٦٥١ من القانون المدني.

ومع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة
الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يتعهد إليه بذلك،
وتحدد مسؤوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمده الوزير المختص
بالتأمين.

يتضح من هذه المادة أن المشرع حدد قيمة البناء أو الأعمال التي لا
يجوز صرف الترخيص بها إلا بعد تقديم وثيقة التأمين وهى مبلغ مليون جنيه

(١) انظر المادة ٤٦ قانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ٣٢.

فأكثر أو المبنى المكون من أربعة طوابق فأكثر أما التعليقات أيا كانت قيمتها فيلزم أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين لها^(١).

كما أوضحت المادة ٤٧ من قانون البناء سالف الإشارة إليه التزام المالك بإيقاف الأعمال فى حالة رفع الغطاء التأميني لأي سبب من الأسباب ولا تستأنف الأعمال إلا بعد إعادة التغطية التأمينية وفى حالة إصدار شهادة الصلاحية للمبنى لا يجوز رفع الغطاء التأميني.

٤ - التزامات المرخص له (Obligations) :

تناولت المواد ٤٨ ، ٤٩ ، ٥٠ ، ٥٣ ، ٦٧ من قانون البناء الجديد والواردة بالفصل الخامس من الباب الثالث الالتزامات التى تقع على طالب الترخيص هي:

الالتزام الأول : توفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات :

يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى وذلك وفقا للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراجات فى الكود المصري لاشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض ووفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون^(٢).

ويستثنى من ذلك الالتزام المبنى الذي لا يتجاوز إجمالي مساحاته

(١) انظر المادة ٤٦ قانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ٣٢-٣٣.

(٢) انظر المادة ٤٨ من قانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ٣٣.

المبنية ٢٥٠ متر مربع.

وتُغى القرى من شرط توفير أماكن لانتظار السيارات، ويجوز للمحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبي المحلي وضع اشتراطات لتوفير أماكن لانتظار السيارات لبعض القرى أو لأماكن فيها إذا دعت الحاجة إلى ذلك^(١).

الالتزام الثاني : تطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق :

يلتزم طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للكوود المصري لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق ووفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون^(٢).

الالتزام الثالث : الالتزام بتركيب العدد اللازم للمساعد والاشتراطات الفنية واشتراطات التأمين ضد الحوادث :

حيث تنص المادة ٥٠ من قانون البناء الجديد "يلتزم طالب الترخيص بالعدد اللازم من المصاعد وبما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله واشتراطات التأمين على الحوادث مع الالتزام بالمواصفات والاشتراطات الفنية الواردة بالكوود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية فى المباني، وذلك كله وفقا

(١) راجع المادة ١٠٨ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء بقرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠

لسنة ٢٠١٠ والمعدلة بتاريخ ٢٩/٤/٢٠١٠ "يونيتد للإصدارات القانونية" ص ٩.

(٢) انظر المادة ٤٩ قانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ٣٤.

لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، على أن يتم التركيب من خلال إحدى الشركات المتخصصة والمسجلة بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء".
بالإضافة إلى نص المادة ٦٨ من قانون البناء سالف الإشارة إليه
"على المالك أو ذوى الشأن التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها فى مجال
إنشاء وتشغيل المصاعد للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية ويعتبر هذا
التعاقد شرطاً لتشغيل المصعد وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات
هذا التعاقد وتسجيل اعتماد المنشآت المشار إليها".

يتضح من ذلك أن المرخص له يلتزم بتركيب العدد اللازم من
المصاعد بما يتناسب عددها مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض
من استعماله ولم يحدد قانون البناء المشار إليه عدد المصاعد المطلوب
تركيبها، على أن يلتزم المرخص له باشتراطات التأمين ضد الحوادث
والالتزام بالاشتراطات الفنية الواردة بالكود المصري لأسس تصميم وشروط
تنفيذ المصاعد ووفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

وقد تناول الفصل السابع من الباب الثالث من اللائحة التنفيذية لقانون
البناء الجديد^(١) بمواده ١٤٦، ١٤٧، ١٤٨، ١٤٩، ١٥٠، ١٥١، ١٥٢، ١٥٣،
١٥٤ أسس تركيب وتشغيل وصيانة المصاعد ومرافق المبنى .

حيث يلتزم المالك أو ذوى الشأن فى المباني التى بها مصاعد توفيق

(١) صدرت اللائحة التنفيذية لقانون البناء بقرار وزير الإسكان رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩
المنشور بالوقائع المصرية العدد ٨٢ بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٨

أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقا لهذا القانون وهذه اللائحة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذه اللائحة^(١).

يلاحظ مما سبق أن المشرع قد حرص فى قانون البناء الجديد ولائحته التنفيذية على النص على العديد من الشروط والاحتياطات التي تكفل حسن تنظيم تشغيل المصاعد سواء من حيث توفير العدد اللازم أو من حيث التأمين ضد الحوادث أو من حيث ضمان تشغيل المصعد باستمرار مع ضرورة التعاقد مع الشركات المتخصصة للقيام بأعمال الصيانة الدورية اللازمة وحسنا على ما حرص عليه المشرع بالنص على اتخاذ الإجراءات والاحتياطات الكفيلة التي تضمن توفير أكبر قدر من الحماية الخاصة باستعمال وتشغيل المصاعد وكما يتضح من نصوص اللائحة التنفيذية أنها جامعة لكل الشروط والالتزامات والضمانات التي تكفل حسن تركيب وتشغيل وصيانة المصاعد عن الأعطال وإيقاف المصعد إذا لزم الأمر لتقوم بالإصلاح اللازم مع تجديد شهادة تشغيل المصعد كل ثلاث سنوات مع التزام أى جهة أو شركة خاصة بأعمال تجميع أو استبدال أو تحديث أو تشغيل أو صيانة أو إصلاح المصاعد الكهربائية أو السلاالم الكهربائية بالمباني الحصول على ترخيص مزاولة أعمال المصاعد ساري المفعول من الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء .

كما يلاحظ أنه فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونا أو اتحاد

(١) انظر المادة ١٤٦ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ١٦٣.

الشاعلين عن تشغيل المصعد^(١). وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال تقوم الجهة الإدارية بتوجيه إنذار لهم بكتاب موسى عليه بعلم الوصول متضمنا الأعمال المخالفة والتوصيات اللازمة وتوضع صورة من هذا الكتاب على واجهة العقار وعلى مالك العقار أو إتحاد الشاعلين حسب الأحوال تنفيذ ما ورد بالكتاب خلال شهر من تاريخ إعلامهم وإفادة الجهة الإدارية بذلك.

أما فى حالة عدم التنفيذ يتم العرض على المحافظ المختص لإصدار قرار بتنفيذ الأعمال عن طريق من تعهد إليه الجهة الإدارية على نفقة المتسبب بالإضافة إلى (١٠%) مصروفات إدارية ويتم تحصيل هذه المبالغ عن طريق الحجز الإداري فى حالة امتناعهم عن السداد^(٢).

الالتزام الرابع : تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لقانون البناء

طبقا للنموذج المرافق لهذا القانون

تنص المادة ٦٧ من قانون المباني الجديد على " يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار وعدد الوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات " .

(١) راجع المادة ٦٣ من قانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ٤١ .

(٢) انظر المادة ١٤٣ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ١٦٢ .

كما أشارت المادة (١٣٠) ثالثاً/٤ من اللائحة التنفيذية^(١) لقانون البناء على " الالتزام عند تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون أن يتضمن العقد كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن انتظار السيارات وتركيب المصاعد ". وبناء على ذلك يتضح أن على المالك التزامات يجب أن يلتزم بها عند تحريره لعقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون وهذه الالتزامات هي :

* رقم الترخيص والجهة الصادر منها

* عدد الأدوار المرخص بها

* عدد الوحدات المرخص بها

* البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات

* البيانات الخاصة بتركيب المصاعد

مع ملاحظة عدم قبول أى شهر لأى عقد بيع أو إيجار لا يتضمن هذه البيانات^(٢).

الالتزام الخامس : القيام بالإجراءات الإدارية المنصوص عليها بالقانون واللائحة التنفيذية :

نص قانون البناء الجديد ولائحته التنفيذية على مجموعة من

(١) انظر المادة ١٣٠ ثالثاً/٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق".

(٢) انظر المادة ٦٧ من قانون البناء الجديد "المرجع السابق"، ص ٤٣.

الإجراءات الإدارية يتعين على مالك البناء القيام بها وسوف نوضح هذه الإجراءات في نقطتين على النحو التالي :

(أ) الإجراءات الإدارية الواردة في قانون البناء الجديد وهي:

١- يجب على المالك أو من يمثله قانوناً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط و التنظيم بخطاب موسى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها قبل البدء بأسبوعين على الأقل، ويزترب على عدم الإخطار إيقاف الأعمال التي تتم قبل إخطار الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم حتى تأذن الجهة الإدارية باستئناف الأعمال^(١).

٢- يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابي أو مكتب معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، ويكون المشرف مسؤولاً مسؤولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابي أو مكتب هندسي متعدد التخصصات تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها.

٣- إذا عزم المهندس المشرف على التنفيذ التخلي عن التزامه بالإشراف وأخطر المالك بتركه الإشراف بعد شهر من الإخطار فيلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابي في ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك قبل حلول موعد التوقف عن الإشراف، فإذا لم يعهد

(١) انظر المادة ٥٣ من قانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ٣٥-٣٦.

المالك بالإشراف إلى مهندس آخر قبل هذا الموعد تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بوقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

٤- وفي حال التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوما يتعين على المرخص له أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

وذلك كله طبقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(ب) الإجراءات الإدارية الواردة في اللائحة التنفيذية^(١):

١- يتعين على المرخص له قبل البدء في تنفيذ الأعمال المرخص بها القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موسى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقا للنموذج المرفق، وذلك قبل البدء في أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقا به الآتى :

- صورة من عقد مقاوله مع مقاول وفي حالة زيادة قيمة الأعمال عن ٣٥٠٠٠٠٠ جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.
- صورة من شهادة الإشراف من المهندس المشرف على التنفيذ، على أن تكون الشهادة معتمدة من قبل نقابة المهندسين.

(١) انظر المادة ١٣٠ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ١٥٥، ١٥٦.

٢- على المرخص له أثناء تنفيذ الأعمال الالتزام بما يأتي :

إيقاف الأعمال فوراً في حالة تخلى أى من المقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ عن القيام بمهامه وذلك دون تكليف مقاول آخر أو مهندس مشرف آخر على التنفيذ، مع إعادة تقديم الإقرارات المقررة إلى الجهة الإدارية المختصة، وفي حالة عدم الالتزام بذلك تعتبر الأعمال المنفذة بمثابة أعمال مخالفة للترخيص ويطبق عليها أحكام القانون فى هذا الشأن.

إيقاف الأعمال فى حالة رفع الغطاء التأميني وعدم استئناف الأعمال إلا بعد إعادة التغطية التأمينية.

٣- على المرخص له بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال القيام

بالآتي:

وضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال فى مكان ظاهر فى مدخل العقار والإبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدور الشهادة. إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار وعدم استخدام هذا المكان فى غير الغرض المخصص له.

اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتشغيل وصيانة المصعد.

عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

٤- الالتزام عند تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون أن يتضمن العقد كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التغطية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات

المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن انتظار السيارات وتركيب
المصاعد^(١).

يتضح من هذين النصين أن المرخص له يلتزم بالقيام بالإجراءات
الإدارية المنصوص عليها بقانون البناء الجديد واللائحة التنفيذية.

٥- مستندات الترخيص :

يقدم طلب الحصول على الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي
المعتمد إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا به
المستندات اللازمة، ويكون من يصدر الترخيص باسمه مسؤولا عما يقدمه من
بيانات ومستندات متعلقة بحقه فى الترخيص.

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى
مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية.

ويكون المهندس أو المكتب الهندسي مسؤولا عن استيفاء المستندات،
وعن أعمال التصميم، وعليه الالتزام عند مراجعة الرسومات وتعديلاتها
بالاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بالموقع والكودات والأصول الفنية
والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت التقدم بطلب الترخيص،
وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون المستندات الواجب إرفاقها بطلب
الترخيص^(٢).

(١) انظر المادة ١٣٠ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ١٥٦.

(٢) انظر المادة ٤٠ من قانون البناء الجديد "المرجع السابق"، ص ١٣٠.

بينما تنص اللائحة التنفيذية للقانون سالف الإشارة إليها على :

- (أ) يتقدم المواطن إلى الجهة الإدارية للحصول على بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ويحدد بالطلب عنوان وحدود الموقع وترفق بالطلب صورة من بطاقة الرقم القومي لطالب البيان والإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة وذلك دون المطالبة بأية مستندات أخرى.
- (ب) على الجهة الإدارية إعطاء طالب البيان ما يفيد استلام الطلب يوم التقديم.
- (ج) يجب على مهندس الجهة الإدارية المختصة معاينة الموقع ومراجعة موقفه من خلال البيانات التي لدى الجهة الإدارية.
- (د) تلتزم الجهة الإدارية بإصدار البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب وفقا للنموذج المرفق، وفي حالة وجود موانع بالموقع يجب على الجهة الإدارية إصدار بيان يذكر به الموانع التي تمنع إصدار بيان الصلاحية^(١).

٦- إجراءات إصدار الترخيص :

ينص قانون البناء الجديد على "يتولى المهندس أو المكتب الهندسي تقديم الرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص، وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اعتماد هذه الشهادة وإصدار الترخيص

(١) انظر المادة ١١٠ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ١٤٧

بالبناء فى مدة لا تجاوز ثلاثين يوما من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب القائم بالإعداد، والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة.

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف عما يرتكب من مخالفات يكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولا عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون معايير وإجراءات تحديد المهندسين والمكاتب الهندسية المشار إليهما فى الفقرة الأولى، وإجراءات إصدار الترخيص^(١).

فى ضوء ما سبق يلتزم المالك بالتعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي للقيام بإعداد ملف الترخيص والذي يشمل الرسومات ومستندات الترخيص وأوضحت الفقرة ج من المادة سالف الإشارة إليها مسؤلية المهندس أو المكتب الهندسي عن سلامة المستندات المرفقة بطلب الترخيص وتطابقها مع الاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع ويراعى تقديم الإيصال الدال على سداد الرسوم طبقا للنموذج المرفق أو مايقوم مقام الإيصال من أدوات السداد. مع التزام الجهة الإدارية بإعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان محتوياته يوم التقدم بالملف والتأكد من استيفاء المستندات ومطابقة

(١) انظر المادة ٤١ من قانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ٣٠، ٣١.

الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء والمعتمدة من الجهة الإدارية دون غيرها وطبقا للنموذج المرفق.

وتلتزم الجهة الإدارية بإصدار الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ ورود ملف الترخيص ويتم تسليم المالك أو من يمثله قانونا الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسم المستحق.

أما في حالة عدم استيفاء مستندات ملف الترخيص تقوم الجهة الإدارية خلال أسبوع من تاريخ استلام الملف بطلب استيفاء الملف من مقدم الترخيص بخطاب مسجل بعلم الوصول - طبقا للنموذج المرفق - على العنوان المختار للمراسلات وتحدد مدة ٢١ يوم للاستيفاء على أن تلتزم الجهة الإدارية بإصدار الترخيص خلال ٢١ يوم من تاريخ ورود الاستيفاءات المطلوبة.

وفي حالة عدم الاستيفاء خلال المدة المحددة فإن الجهة الإدارية ملتزمة بإخطار مقدم الترخيص بانقضاء المدة المحددة للاستيفاءات المطلوبة والحضور لاستلام الملف بخطاب مصحوب بعلم الوصول^(١).

وإذا كانت الاستيفاءات غير كاملة يتم رفض طلب الترخيص موضحا به أسباب الرفض مع إخطار مقدم الترخيص بخطاب مصحوب بعلم الوصول للحضور لاستلام الملف.

مع حفظ حق طالب الترخيص بإعادة التقدم مرة أخرى للحصول على

(١) انظر المادة ١١٧ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ١٥٠-١٥٢.

الترخيص أو التظلم لدى لجنة التظلمات^(١) المنصوص عليها في القانون ولا يمنع نظر التظلم من إعادة التقدم للحصول على الترخيص مع سداد كافة الرسوم المستحقة

٧- مدة البت في الترخيص:

نص قانون البناء الجديد على "يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه، وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانونا إعلان المحافظ المختص بعزمه على البدء في التنفيذ، مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية من اعتماد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص"^(٢).

بالإضافة إلى ما ورد باللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه التي تنص على "يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانونا إعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه على البدء في التنفيذ قبل البدء فيه بمدة لا تقل عن أسبوعين طبقا للقانون وللنموذج المرفق بهذه اللائحة.

كما يتعين على المالك إخطار الجهة الإدارية بعزمه على البدء في

(١) انظر تشكيل لجنة التظلمات وقراراتها بالمادة (١١١) من قانون البناء الجديد "المرجع السابق"، ص ٦٠.

(٢) انظر المادة ٤٢ من قانون البناء الجديد، ص ٣١.

التنفيذ وتقديم صورة من عقد المقاولة مستوفيا دمغة الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء متى زادت قيمة الأعمال على ٣٥٠ ألف جنيه وعقد مقاولة مع أحد المقاولين متى قلت الأعمال عن ذلك وكذلك صورة من شهادة الإشراف طبقاً للنموذج المنصوص عليه في هذه اللائحة وذلك قبل الشروع في تنفيذ الأعمال بمدة لا تقل عن أسبوعين، مع التزام المالك بالشروط والضمانات المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة واعتماد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات ومطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والمستندات المرفقة بطلب الترخيص^(١).

وفي ضوء ذلك فإن القاعدة العامة في مدة البت في الترخيص هي ثلاثين يوماً^(٢) من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب القائم بالإعداد والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة.

ولكن ما هو الأثر المترتب على انقضاء المدة المحددة دون البت في

الترخيص؟

أجابت على ذلك المادة ٤٢ من قانون البناء الجديد وكذلك نص المادة ١١٨ من اللائحة التنفيذية بأن انقضاء هذه المدة بمثابة الموافقة عليه (ضمنياً) مع إعلان المحافظ المختص بالعزم على البدء في التنفيذ مع الالتزام بمراعاة

(١) انظر المادة ١١٨ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد، ص ١٥٢.

(٢) كانت هذه المدة ٦٠ يوم طبقاً لنص المادة السادسة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، في شأن تنظيم توجيه أعمال البناء والذي ألغى بصدور قانون البناء الجديد في ٢٠٠٨/٥/١١.

الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في القانون واللائحة.
ويتضح مما سبق أن الأصل هو صدور ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم على طلب الترخيص المقدم من صاحب الشأن وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب القائم بالإعداد واستيفاء المستندات المطلوبة.
أما الاستثناء فهو الترخيص الضمني، وذلك في حالة مرور المدة المحددة للبت في الترخيص، كما سبق أن أشرنا، وفي ذلك تقول اللائحة التنفيذية للقانون سالف الإشارة إليه "يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة".

وهو ما أكدته المحكمة الدستورية العليا في حكمها الحديث حيث قررت بأن "المشرع قد أعمل مبدأ الموازنة بين المنافع والأضرار التي قد تلحق بالمستفيد فوازن بين حق الأفراد طالبي الترخيص بالبناء - أو إقامة أعمال في الحصول عليه في أقصى سرعة ممكنة وفقاً لما يقرره القانون - وبين حق جهة الإدارة المختصة بشئون التنظيم في أعمال رقابتها، والتأكد من مطابقة المباني والأعمال المزمع إقامتها لأحكام القانون الفنية، المواصفات العامة من عدمه.

ولن يتأتى ذلك إلا بعد فحص الإدارة لطلب الترخيص وبياناته ومرفقاته، والرسومات الهندسية المعمارية والإنشائية، ثم إصدارها القرار المناسب بالقبول أو بالرفض أو طلب الاستيفاء، خلال مدة قانونية محددة

بثلاثين يوما... ومن ثم اعتبر المشرع شرط الحصول على رخصة لأعمال البناء شرطا لازما لإجراء هذه الأعمال تقيدا بمواصفاتها، وضمانا لخضوعها للأصول الفنية، التي يقتضيها تنفيذها، وبما يكفل سلامتها، ودون أي إخلال بالقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون^(١).

ونظرا لتقاعس جهة الإدارة عن الرد على طالب الترخيص حيز من الدهر يمس بحقه فى البناء، وما ينطوي عليه من تعطيل للاستثمارات العقارية وخسارة رأس المال، فقد قيدها المشرع بمدة الثلاثين يوما، ورأى أنها كافية لقيام جهة الإدارة بفحص الطلب ودراسته والبت فيه، بحيث إذا لم تقم بذلك وانقضت المدة دون صدور أى قرار مسبب منها بالقبول أو بالرفض، أو بوقف النظر افتترضت موافقتها الضمنية، إذ من غير المتصور أن تظل الأوراق حبيسة الإدارة، أو يجرى تداولها بين المكاتب والإدارات بحجة البحث والدراسة ويكون فى ذلك حجة على أصحاب الشأن لتعطيل حكم النص الذي بني حكمه على حماية مصالح المواطنين الأفراد، وهى ذاتها التى يتمثل فى مجموعها بالنسبة لكافة المواطنين الآخرين فى الدولة المصلحة فى معناها الواقعي والوجودي فى زمان محدد، وعلى ذلك اعتبر المشرع تقاعس الإدارة رغم ذلك بمثابة تعطيل لقيام الأفراد باستغلال أموالهم طبقا لأحكام القانون، لذا أخذ بفكرة الترخيص الضمني للبناء بمراعاة كافة الاشتراطات والأوضاع

(١) الطعن رقم ٢٤ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٩٧/٦/٥.

المقررة قانوناً^(١).

ويشترط في الترخيص الضمني توافر الشروط الآتية :

الشرط الأول : انقضاء المدة القانونية للبت في طلب الترخيص الصريح :

وذلك لأنه لا يوجد تصريح بالترخيص الضمني، وإنما هو ترخيص مفترض^(٢) حيث افترض المشرع وجود ترخيص ضمني من مجرد انقضاء المدة القانونية التي كان يتعين فيها صدور الترخيص الصريح وذلك بقوله " يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه..."^(٣)، حيث يجب انقضاء ثلاثين يوماً من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس... كما سبق بيانه .

الشرط الثاني : عدم إصدار الجهة الإدارية المختصة قرار بالرفض

والاستيفاء:

لأن فكرة الترخيص الضمني تفترض الفعل السلبي من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بأن تظل ساكنة بدون حركة خلال المدة القانونية المحددة الأمر الذي يترتب عليه تقويت مصالح الناس مما دفع المشرع إلى افتراض وجود ترخيص ضمني بمجرد انتهاء المدة التي يجب فيها صدور الترخيص الصريح ، ولكن الأمر يختلف إذا أفصحت الجهة

(١) الطعن رقم ٣٠٢١ لسنة ٣١ ق جلسة ١٥/١٢/١٩٩٠ - الطعن رقم ٤٤٧٩ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٢/١١/١٩٩٥.

(٢) د / محمد المنجي " المرجع السابق " ص ١٤٥ وما بعدها

(٣) انظر المادة ٤٢ من قانون البناء الجديد "المرجع السابق"، ص ٣١.

المذكورة خلال المدة القانونية المحددة بأنها تقف موقفا إيجابيا يتمثل في صدور قرار بالرفض أو الاستيفاء.

وكان يجب على المشرع فى القانون الحالى أن ينص على تسبب قرار الاستيفاء.

لأن تسبب قرار الاستيفاء بيبين جدية الفحص الذى قامت به الجهة الإدارية، كما يخبر صاحب الترخيص بمدى أهمية الاستيفاء المطلوبة لإصدار الموافقة على طلب الترخيص.

وقد قضت محكمة النقض بأن " نظمت المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المباني - طريقة استصدار الترخيص بإنشاء بناء أو إقامة أعمال مما نصت عليه المادة الأولى من القانون، ومؤدى هذا النص أن الترخيص لا يعد ممنوحا للطالب بمقتضى القانون إلا إذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوما متوالية أو مجزأة على فترتين فى حالة إخطار السلطة القائمة على أعمال التنظيم للطالب بما يعن لها من تعديلات أو تصحيحات فى الرسوم المقدمة وإعادة هذه الرسوم إليها وبشرط أن يمضى عشرة أيام من تاريخ إعلام الإنذار إليها من الطالب على يد محضر." (١).

والحكمة من منح الترخيص الضمنى هذا لئلا يترك لذوى الشأن مصالحهم المشروعة تحت رحمة الإدارة، وتحكمها فى أن تتراخى فى البت

(١) الطعن رقم ٢٤٢٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٦٠/٥/٣٠ مجموعة أحكام النقض س ١١ ص ٥١٦ جنائي.

فى الطلب، أو أن تهمل النظر فيه^(١).

لذا أقام المشرع قرينة قانونية، مفادها اعتبار الطلب مقبولا عند انقضاء المدد المحددة للبت فى طلب الترخيص، دون صدور قرار ما فيه، إعمالا بحكم المادة ٧ من قانون المباني^(٢)، بشرط أن يكون طلب الترخيص مطابقا للقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له، مما يجعله طلبا حقيقيا بهذا الوصف^(٣).

ويكون الطالب ملتزما بجميع الأوضاع والشروط والضمانات المطلوبة حتى يمكن القول بأن سكوت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عن الرد على طلبه يعتبر بمثابة موافقة ضمنية وقبول منها لهذا الطلب، ومن المعلوم أنه بغير الالتزام الدقيق بما حددها المشرع من مواعيد وإجراءات يمكن أن تظل الأوراق حبسية الإدراج أو متداولة بيروقراطيا بين المكاتب، بحجة البحث والاستقصاء، وهى لسبب أو لآخر مؤدية إلى تعطيل مصالح المواطنين أصحاب هذه الطلبات، وبالتالي تتأزم مشكلة الإسكان التى يعانى منها الغالبية العظمى من أبناء مصر الآن، وهو ما يدفع الأفراد إلى المخالفة لأحكام القانون عمدا، والعمل على البناء بدون ترخيص^(٤).

(١) انظر أ. شريف الطباخ "المرجع السابق، الجزء الأول، ص ٢٩٩-٣٠٠.

(٢) القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تم إلغائه بقانون البناء الجديد الصادر فى ١١ مايو ٢٠٠٨

(٣) الطعن رقم ١٩٨٨ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٥/٦/١٩٩١.

(٤) شريف أحمد الطباخ، المرجع السابق، الجزء الأول، ص ٣٠٠.

كما قضت محكمة النقض من حيث أن مقتض ما تقدم أنه طالما لم يقف في وجه القرينة القانونية التي وضعها الشارع لصالح الأفراد، ليتسنى لهم مباشرة حقهم الطبيعي والمشروع في الإسهام في إتباع حاجات المواطنين ما يحول دون قيامها مستوفية شرائطها، مستكملة مقوماتها، وإذا ما انتفى في ذات الوقت كل شأن في قيام غش أو تدليس من جانب طالبي الترخيص، لأن الغش كما هو قرر يفسد كل شئ فإنه ينبغي إعمال هذه القرينة واحترامها وتنفيذ أثرها ومقتضاها من جانب جهة الإدارة. فإن هي نكلت رغم ذلك عن أداء واجبها في احترام المشروعية وحقوق الأفراد وحریتهم الطبيعية في الإسهام بنشاطهم في توفير حاجاتهم الأساسية وحاجات مواطنيهم وجب القضاء بإلزامها بأعمال مقتضاها، ومن حيث أن القرينة القانونية التي أقامها الشارع على انقضاء أجل معين من تاريخ تقديم طلب الترخيص لا يكتمل كيانها إلا إذا ما ثبت أن طلب الترخيص كان موافقا لصحيح حكم القانون مستوفيا لكل ما تطلبه القانون من شرائط^(١).

الشرط الثالث : قيام المالك أو من يمثله قانون بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء في التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في قانون البناء الجديد ولائحته التنفيذية.

اشتراط المشرع لاعتبار الترخيص قد صدر ضمنيا قيام المالك أو من

(١) الطعن رقم ١٩٨٨ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٥/٦/١٩٩١

يمثله قانونا بتقديم إعلان للمحافظ المختص .

ومن ثم يتضح ضرورة التحقق من توافر الصفة للمالك أو نائبه لأن

المالك هو صاحب الصفة وحده فى إقامة البناء .

كما لا بد من تقديم الإعلان إلى المحافظ المختص لأن إعلان غير

المحافظ المختص مثل رئيس الحي أو مدير الإدارة الهندسية يجعل الإعلان

باطلا ، لأن المحافظ هو ممثل السلطة التنفيذية فى المحافظة وهى المشرف

على تنفيذ السياسة العامة للدولة وهى الرئيس الأعلى لإدارة التخطيط

والتنظيم، كما يلاحظ أن اللائحة التنفيذية حددت الوسيلة لإعلان المحافظ وهو

إعلانه على يد محضر فلا يجوز إعلانه بوسيلة أخرى مثل خطاب موسى

عليه بعلم الوصول ، على أن تتضمن صيغة الإعلان عزم المالك أو نائبه

على البدء فى التنفيذ للأعمال المطلوب الترخيص بها بمدة لا تقل عن

أسبوعين طبقا للقانون والنموذج المرفق بهذه اللائحة^(١).

مع التزام المالك بمراعاة جميع الشروط والضمانات المنصوص عليها

فى هذا القانون ولائحته التنفيذية من اعتماد المهندس أو المكتب الهندسي

للسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص .

وفيما يلى أحكام محاكم القضاء الإداري ومحكمة النقض بخصوص

التصريح الضمني.

قضت محكمة القضاء الإداري بأن : " لا يكون ثمة وجه لما ذهب

(١) راجع نص المادة ١١٨ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد

إليه الحكم المطعون فيه من أنه يترتب على انقضاء المدة المحددة بالمادة ٦ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من تاريخ تقديم طلب تعديل الترخيص اعتبار الطلب مقبولاً بما يوجب منح الترخيص المطلوب^(١).

وقضت المحكمة الإدارية بأن : " ليس صحيحاً أن أحكام القانون رقم

١٧٨ لسنة ١٩٦١^(٢) في شأن هدم العقارات قد ألغيت بصدور القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذي نظم أعمال تعليية المباني أو إقامتها أو تعديلها أو هدمها، لأن من المسلم أن إعمال النص العام خير من إهماله، طالما لم يرد النص على إلغائه، كما أن النص الخاص يقيد العام، حتى ولو كان النص الخاص سابقاً على النص العام، طالما لم يبلغ النص الخاص، وبذلك فإنه ليس هناك تعارض بين أحكام قانون الهدم والمباني، بل هناك تكامل وتناسق، وانسجام بين القانونين، ويستعين إعمال كل منهم في المجال الخاص^(٣).

وتتقيد المحكمة الإدارية بالأحكام التي تصدر من المحكمة الجنائية،

(١) إذ يلزم لترتيب هذا الأثر على انقضاء المدة المشار إليها أن يكون الطلب مستوفياً لشروط قبوله، وأن يكون من الجائر صرف الترخيص وهو ما لا يتحقق في الحالة الماثلة، إذ الأرض التي قدم طلب الترخيص بشأنها تدخل في خط التنظيم ومن الأموال العامة التي لا يجوز لأحد ملكها، أو ادعاء أى حق عليها، أو إقامة مبان بها فلا تكون للمدة مهما استطلت أثر في قبول الطلب" (الطعن رقم ١٨٠٠ لسنة ١٨٠٠ لسنة ٣٠ جلسة ١٩٨٧/١/١٣).

(٢) ألغى هذا القانون بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٨ مكرر في ٢٠٠٦/٧/١٥.

(٣) جلسة ١٩٩٧/١٠/١١ نشر بالأهرام يوم الجمعة ١٩٩٧/١١/٢١

وقد قضت المحكمة الإدارية بأن : " من المستقر عليه قضاء المحكمة الإدارية أنه طبقاً لأحكام المادة ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية أن محاكم القضاء الإداري مقيدة بالحكم الجنائي الصادر في موضوع الدعوى الجنائية بالبراءة أو الإدانة، لما لهذا الحكم من قوة الشيء المحكوم به فيما تضمنه من وقائع كان لازماً الفصل فيها، طالما كانت تتعلق بموضوع الدعوى^(١).

في ضوء ما سبق يتبين بوضوح وجلاء ضرورة توافر الشروط سالفه الذكر لكي يعتبر الترخيص ممنوحاً ضمناً بانقضاء المدة المحددة قانوناً لإصدار الترخيص.

٨- تجديد الترخيص :

تنص المادة (٥٢) من قانون البناء الجديد على "إذا لم يبدأ المرخص له البناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ".

وتنص اللائحة التنفيذية للقانون سالف الإشارة إليه على : إذا لم يبدأ

(١) وقالت المحكمة في أسباب هذا الطعن ومن حيث أن الثابت أن الحكم الجنائي قد صدر ببراءة الطاعن من الاتهامات المنسوبة إليه ومنها إقامة سقف الدور العاشر، والدور الحادي عشر بدون ترخيص، وانتهت المحكمة الجنائية إلى أن الطاعن حصل على ترخيص ضمني بهذه الأعمال طبقاً لأحكام المادة ٧ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، وكان فصل المحكمة الجنائية في هذه الواقعة لازماً لصدور حكمها في الدعوى الجنائية المنظورة أمامها، وبالتالي فإنه يتعين على هذه المحكمة التقيد بما قضت به المحكمة الجنائية. (الطعن رقم ٤٠٢٧ لسنة ٤١ ق.ع جلسة ٢٨/١/٢٠٠١).

المرخص له بالبناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ.

ولا يتم البدء فى أعمال الحفر أو سند جوانب الحفر إلا بعد صدور ترخيص البناء.

ولا تعد أعمال الحفر أو أعمال سند جوانب الحفر اللازمة لحماية المنشآت المجاورة شروعاً فى تنفيذ الأعمال^(١).

يتضح من ذلك أن المشرع ألزم المرخص له باستصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار الترخيص لمدة سنة وذلك بعد مرور سنة من تاريخ استلامه الترخيص وعدم قيامه بالبناء خلال هذه المدة ، كما يلاحظ أن قانون البناء الجديد نص على استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من تاريخ استلام الترخيص .

وهذا النص يقابل نص المادة (٩) من قانون البناء الملغى رقم ١٠٦

لسنة ١٩٧٦^(٢).

(١) انظر المادة ١١٩ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ١٥٢ .
(٢) المادة التاسعة من قانون البناء الملغى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ كانت تنص على " إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها، وجب عليه تجديد الترخيص. ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى. ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية "

ويلاحظ أن القانون المشار إليه كان ينص على أن التجديد كان لمدة سنة تبدأ من انقضاء السنة الأولى على منح الترخيص أما القانون الحالي الجديد فإن استمرار الترخيص لمدة سنة من تاريخ استلام الترخيص وحسنا ما قرره المشرع في ذلك لأن استلام الترخيص يعنى العلم الكامل واليقيني بصدوره وبالتالي يكون للمرخص له الحق في استمرار سريان الترخيص لمدة سنة تبدأ من بعد مرور سنة كاملة من تاريخ استلام الترخيص وليست بعد منحه كما كان في القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

كما أوضحت اللائحة التنفيذية أن البدء في أعمال الحفر أو سند جوانب الحفر لا تعتبر شروعا في البناء وإن كان اللائحة اشترطت على أن لا يتم البدء في أعمال الحفر أو سند جوانب الحفر إلا بعد صدور ترخيص البناء.

كما يلاحظ أن تجديد الترخيص أو استمرار سريانه يكون لمرة واحدة فقط بمعنى أنه إذا لم يبدأ المرخص له في تنفيذ الأعمال المرخص في إنشائها لمدة سنة من تاريخ استلامه الترخيص ثم استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدره الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ فإن هذا التجديد (السريان) يكون لمرة واحدة فقط بحيث إذا انقضت تلك السنة الجديدة بدون أن يشرع المرخص له في تنفيذ الأعمال المرخص بها فإن هذا الترخيص يسقط ولا يجوز تجديده مرة ثانية^(١).

(١) د/ محمد المنجى " المرجع السابق " ص ١٥٥

٩ - إيقاف الترخيص :

نص قانون البناء الجديد على أنه "يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي وقف الترخيص بالبناء فى المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقا لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط، على ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية.

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب بناء على اقتراح المحافظ المختص مد الوقف لمدة أو لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها بما لا يزيد على سنتين.

وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وقف إصدار الترخيص، وعدم إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر بها قرار الوقف^(١).

يتضح من النص السابق أن المشرع رأى الحاجة إلى وقف تراخيص البناء لمدة مؤقتة رغم استيفائه لكل البيانات والمستندات وذلك لتغيير ظروف العمران الخاصة بإحدى المدن أو المناطق السكنية أو الشوارع والميادين الرئيسية وإعادة تخطيطها وتجديدها وذلك وفقا لسياسة عمرانية مخططة تهدف إلى إضفاء الطابع الجمالي والحضاري للبناء والعمران والوصول إلى

(١) انظر المادة ٤٤ من قانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ٣١، ٣٢.

شارع مصري منضبط ومنسق عمرانيا لمسايرة التطور المنشود.

حيث أن تجديد الأحياء وتطويرها أحد الأهداف الرئيسية التي تحرص الدولة على القيام بها لتحقيق التنمية العمرانية ويتبين من نص المادة سالف الإشارة إليها أن المشرع قد حدد الأماكن التي يحظر فيها البناء مؤقتا وهي المدن أو المناطق السكنية أو الشوارع ذات الاعتبار التاريخية أو السياحية أو البيئية أو الثقافية أو المقرر إعادة تخطيطها تحقيقا لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران.

وبناء على ما سبق يمكن أن تحدد الشروط اللازمة لوقف ترخيص البناء لفترة مؤقتة وهي:

- ١- أن تكون المدينة أو المنطقة أو الشارع ذات اعتبار تاريخي وأثرى أو ثقافي أو سياحي أو بيئي، أو الهدف منه تحقيق غرض قومي، أو إعادة تخطيطها وفقا لظروف العمران.
- ٢- أن يصدر القرار مسببا من المحافظ المختص بوقف التراخيص في هذه الأماكن، بعد أخذ موافقة المجلس الشعبي المحلى المختص وكل من وزير الإسكان والإدارة المحلية، وإلا شابه البطلان.
- ٣- أن تكون مدة الوقف مؤقتة بمدة لا تجاوز ستة أشهر مقرر قانونا، تبدأ من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية، وإلا جاز الطعن لذوى الشأن على ذلك، وإن كان يجوز للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية مد وقف التراخيص فى هذه المناطق لمدد أخرى بناء على اقتراح المحافظ

المختص، بشرط أن لا يستمر الوقف لمدة أو لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها بما لا يزيد عن سنتين^(١).

وبفوات المواعيد المقررة قانونا سواء من المحافظ، أو مجلس الوزراء يعتبر عدم رد الإدارة على طلب الترخيص بمثابة موافقة ضمنية على أعمال البناء .

النقطة الثانية : عدم صدور ترخيص من جهة الإدارة المختصة بشئون

التخطيط والتنظيم

تنص المادة ٣٩ من قانون البناء الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٩ يحظر إنشاء مبان أو منشآت ... دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون وبالتالي يتضح أن العنصر الثاني للركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص هو عدم صدور الترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالإدارة المحلية، بمعنى أنه عدم صدور الترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتحقق به العنصر الثاني من عنصري الركن المادي للجريمة.

ويمكن تعريف الإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بأنها جهة إدارية تختص بشئون التخطيط والتنظيم بالإدارة المحلية ويمكن توضيحها

(١) انظر المادة ٤٤ من قانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ٣١-٣٢.

على النحو التالي:

(١) الإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم جهة إدارية :

حيث يخضع أعضائها لنظام العاملين المدنيين بالدولة طبقا للقانون ٤٧ سنة ١٩٧٨ وقرارات هذه الجهة قرارات إدارية وتختص محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة فى الطعن على تلك القرارات^(١).

(٢) الإدارة تختص بشئون التخطيط والتنظيم :

هى جهة تختص بشئون التخطيط والتنظيم وهى المختصة بإصدار التراخيص والرقابة على أعمال البناء ومدى مطابقتها لأحكام القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة، وقد عرفت اللائحة التنفيذية^(٢) لقانون البناء الجديد خط التنظيم، خط البناء بالآتي:

- **خط التنظيم** : الخط المعتمد الذى يوضع لتعيين حد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنافع العامة وقد يكون على حد الملكية أو داخلا أو خارجا عنه .
- **كما عرفت خط البناء** : بأنه الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفا لحد الطريق أو خط التنظيم أو مرتدا عن أى منهما بمسافة تحدده قرارات تصدر من السلطة المختصة.

(١) انظر المادة ١١٤ من قانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ٦٢.

(٢) انظر اللائحة التنفيذية لقانون البناء الجديد "المرجع السابق" باب التعريفات ص ٧٢.

(٣) الإدارة المختصة لشئون التخطيط والتنظيم تابعة للإدارة المحلية :

تتبع الإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم الإدارة المحلية والتي تحدد وحداتها واختصاصها طبقا لنظام الحكم المحلى الصادر بالقانون ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقوانين ٥٠ ، ١٩٨١/٦٨ ، ١٩٨٢/٢٦ ، ١٤٥ لسنة ١٩٨٨ ، وقد نصت المادة ٣٨ من قانون البناء الجديد على أنه " تسرى أحكام هذا الباب في شأن تنظيم أعمال البناء على كافة أعمال العمران بوحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات العمرانية الجديدة وعلى المباني والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص .

المبحث الثالث

الركن المعنوي للجريمة

تمهيد :

سنعرض في هذا المبحث للركن المعنوي لجريمة البناء بدون

ترخيص وذلك من خلال تعريف الركن المعنوي للجريمة، وبيان طبيعتها:

تعريف الركن المعنوي لجريمة البناء بدون ترخيص :

هو انصراف إرادة الجاني إلى القيام بنشاط أو أى عمل يدخل ضمن

مجموعات أعمال البناء الأربع بدون الحصول على ترخيص مثل (إنشاء

المباني الجديدة أو المنشآت أو إقامة أعمال أو التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو

الترميم أو هدم المباني أو التشطيبات الخارجية والذي يقرر القانون على

مرتكبها العقاب).

ويتضح من ذلك أن جريمة البناء بدون ترخيص جريمة عمديه يشترط

لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم. أى يلزم توافر عنصري القصد

الجنائي^(١) العلم والإرادة .

(١) العلم بعناصر الجريمة :

يلزم أن يتوافر لدى المتهم العلم بعناصر الجريمة، وأن ما يقوم به من

(١) م. عز الدين الدناصورى، د. عبدالحميد الشواربي "المسئولية الجنائية في قانوني

العقوبات والإجراءات الجنائية، الجزء الأول، الطبعة الخامسة، رمضان للطباعة

والتجليد، القاهرة، سنة ٢٠٠٣، ص٨٨، ٨٩.

أعمال البناء، يستلزم صدور ترخيص بها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

(٢) الإرادة :

يجب أن تتصرف إرادة المتهم إلى القيام بعناصر الجريمة موضع التنفيذ أي القيام بارتكابها.

يتضح من تعريف الركن المعنوي لجريمة البناء بدون ترخيص، بأن القصد الجنائي يقوم في حق الجاني بإتيان أي عمل يدخل في مجموعات البناء الأربع الواردة على سبيل الحصر بالمادة ٣٩ من هذا القانون بدون ترخيص سواء قام الجاني بهذه الأعمال بنفسه أو أناب غيره للقيام بها.

أما اعتقاد المتهم بأنه لا يلزم صدور ترخيص بالبناء فإنه لا يكفي لنفي القصد الجنائي^(١) فالمادة ٣٩ من قانون البناء الجديد التي تستلزم سبق صدور ترخيص بالبناء تصبح جزء لا يتجزأ من المادة ١٠٢ من قانون البناء الجديد التي تعاقب على البناء بدون ترخيص وبناء عليه لا يحق للمتهم التمسك بالجهل والغلط المستند إلى الاعتقاد بأنه لا يلزم صدور ترخيص للبناء حيث قضى بأن الدفع المستند إلى هذا الجهل أو الغلط ظاهر البطلان. ولا تلتزم المحكمة بالتالي بإيراده والرد عليه^(٢).

(١) د/ " غنام محمد غنام " المرجع السابق ص ٥١، ٥٢

(٢) الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧، أحكام النقض س٢٨ رقم ٤٨ ص ٢١٥.

المبحث الرابع

العقوبة المقررة للجريمة

سنعرض بهذا المبحث العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص

من خلال النقطتين التاليتين :

أولاً : تعريف العقوبة المقررة للجريمة

ثانياً : العقوبة الأصلية والتكميلية المقررة للجريمة

أولاً : تعريف العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص :

هى الجزاء الذى يفرضه المشرع لمصلحة المجتمع فى المادتين

١٠٢ ، ٦٠ من قانون البناء الجديد^(١) على الجاني الذى يثبت ارتكابه لهذه

الجريمة ، ولقد أورد المشرع العقاب المقرر لجريمة البناء بدون ترخيص

بالمادة ١٠٢ وبالمادة ٦٠ نص على العقوبة التكميلية لجريمة البناء بدون

ترخيص وهو ما سوف نوضحه بالبند ثانياً .

ثانياً : العقوبة الأصلية والتكميلية المقررة للجريمة :

تنص المادة ١٠٢ على العقاب لمن يقيم بناء بدون ترخيص بينما

تنص المادة ٦٠ على العقوبة التكميلية وهى الإزالة بالطريق الإداري

وسنعرض ذلك فى النقطتين الآتيتين :-

(١) العقوبة الأصلية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص:

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التى لا تقل

(١) انظر المادة ١٠٢ من قانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ٥٦.

عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة، كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة^(١)... إلخ " .

ويلاحظ أن المشرع قد أخذ بنفس الفلسفة فى قوانين البناء السابقة الملغاه بأن تكون القاعدة العامة فى نوعية العقاب الحبس والغرامة المالية أو إحداهما والهدف من ذلك هو تشديد وتغليظ العقاب وذلك من أجل ردع ومعاينة المخالفين، كما يلاحظ أن المشرع قد رفع الغرامة فى حديها الأدنى والأقصى عما كان معمول به سابقا فى قوانين البناء السابقة. وأنفق مع المشرع فى ذلك من أجل تحقيق أهداف قانون البناء الجديد بضمان التزام المخاطبين به بتنفيذ أحكامه.

وقد قضت محكمة النقض بأن تنص المادة السابعة من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المباني على أنه " مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليه فى القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه يعاقب مالك العقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم، ويجوز بالإضافة إلى الغرامة عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة، كما يعاقب المقاول الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل قيمة المبنى " ويبين من هذا النص فى صريح لفظه ومفهوم دلالاته أن الغرامة المنصوص عليها فى القانون جزاء أصلى معطوف على عقوبة، وقد

(١) انظر المادة ١٠٢ من قانون البناء الجديد، ص ٥٦.

يضاف إليه الحبس، وهو عقوبة لا يتصور فيه معنى التعويض أو التأديب، وهو مقرر لفعل يعتبر فى القانون جريمة تنظر فيها المحاكم الجنائية دون غيرها بناء على طلب النيابة العامة وحدها دون تدخل من مصلحة التنظيم أو توقف على طلب منها مما يقتضى أن ينسب عليها وصف العقوبة الجنائية البحت، ولا تغير نسبتها من طبيعتها الأصلية كعقوبة حسبما قصد إليه الشارع وبينه^(١).

وقد أفتى بأن " ومفاد ما تقدم أن الغرامات المنصوص عليها فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ومن بينها الغرامة المنصوص عليها فى المادة "٢٤" منه هى غرامات جنائية بالمعنى الفنى وليست جزاء إداريا أو ماليا مما يؤول إلى الوحدات المحلية ولم يخرج المشرع عن المنهج إلا بالنسبة للغرامة المنصوص عليها فى المادة "٢١" من هذا القانون إذ جعلها من إيرادات الوحدات المحلية ولو كان المشرع يقصد تعميم هذا الحكم لكان فى وسعه أن يضيف المادة "٢٤" إلى المادة "٢١" فى القوانين المختلفة المتوالية التى اقتصرت على الإشارة إلى المادة "٢١".... إلخ"^(٢).

٢ - العقوبة التكميلية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص :

تنص المادة (٦٠) من قانون البناء الجديد على " تزال بالطريق الإداري على نفقة المالك المخالفات الآتية " :

(١) الطعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٧/١١/١٩٦٦.

(٢) فتوى رقم ١٠٦٠ جلسة ٢٧/١٠/١٩٨٢ ملف رقم ٨٥/٢/٧

١ - المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص :

فالمشرع قرر عقوبة تكميلية للعقوبة الأصلية وهي الإزالة على نفقة المالك.
وأود أن أشير تعليقي على هذا النص وهو ضرورة إضافة تكملة له
وهي " إذا كانت غير مطابقة للمواصفات والأصول الفنية "، ولعل الهدف من
هذه الإضافة هو الحفاظ على الثروة العقارية ومنع إهدار رؤوس الأموال
الباهظة بالإزالة الإدارية وذلك طالما أن صاحب الشأن قد التزم بكافة أحكام
القانون من حيث البناء المطابق للمواصفات والأصول الفنية إلا أنه قام بالبناء
بدون ترخيص فيكفي الحكم عليه بالغرامة المنصوص عليها في المادة ١٠٢
من قانون البناء الجديد حيث أنها بدرجة عالية تكفي للعقاب. وبالتالي فإن
مسلك المشرع بالنص على الإزالة المطلقة دون تحديد هل المباني المقامة
مطابقة للمواصفات من عدمه مسلك غير صائب من وجهة نظري ويجب
العدول عنه حيث أن الإزالة تسبب إهدارا لأموال الذى يقومون بالبناء
الصحيح السليم المطابق للمواصفات بل يعد جزءا لكل من يقيم مبنى سليم
مطابق للقانون^(١).

ومن ثم يجب إضافة التكملة السابق سردها إلى النقطة رقم (١) من
المادة ٦٠ من قانون البناء الجديد^(٢) خاصة وأن عدم استخراج الترخيص قد

(١) د/ حامد الشريف، جرائم المباني، الجزء الأول، المكتبة العالمية، الإسكندرية، سنة
١٩٩٧. ص ٧٩٨.

(٢) انظر نص المادة ٦٠ من قانون البناء الجديد "المرجع السابق" ص ٣٩.

يرجع إلى تقاعس الإدارات الهندسية عن استخراجها وصعوبة المستندات والإجراءات التي تطلب من صاحب الشأن الأمر الذى يدفع أصحاب الشأن إلى البناء بدون ترخيص لضرورة اجتماعية وهي حماية أسرته من الضياع والتشرد ويكفى أنه قد حقق الغرض من صدور الترخيص وهو التزامه بالبناء المطابق للمواصفات والأصول الفنية مع الاكتفاء بتوقيع عقوبة الغرامة المنصوص عليها فى المادة ١٠٢ من قانون البناء الجديد والتي لا يقل حدها الأدنى عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة والتي تكفى من وجهة نظرى لعقاب الجاني الذى قام بالبناء بدون ترخيص إلا أنه التزم بالبناء المطابق للمواصفات وذلك حفاظا على الموارد المالية العالية التى تنفق فى عملية البناء والتي تؤدى الإزالة إلى تبديدها بالإضافة إلى ضياع القاطنين لهذه المباني وتشردهم مما يؤدى إلى تفاقم أزمة الإسكان بدلا من إيجاد الحلول المناسبة لها ، وبالتالي يجب أن تكون الإزالة مقصورة فقط على المباني المخالفة للمواصفات والأصول الفنية دون المباني المطابقة للمواصفات .

وسوف نعرض لبعض أحكام محكمة النقض فى هذا الشأن،

فقد قضت محكمة النقض بأن : "لما كان يبين من نص المادتين " ٢٢،٢١ مكررا(١) " من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الذكر أن المشرع فرض عقوبتي الحبس والغرامة التى تعادل قيمة الأعمال المخالفة أو إحداهما فضلا عن غرامة إضافية لصالح الخزانة العامة تعادل قيمة الأعمال المخالفة إذا لم تقرر جهة الإدارة إزالة البناء عن جريمة إقامة البناء دون ترخيص، أما

عقوبة الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال فقد رصدها لجريمة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعقوبة الإزالة يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه وتصحيحه بإلغائها عملاً بنص المادة "٣٩" من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ بشأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض^(١).

كما قضى بأنه " لما كانت المخالفة قد انحصرت في إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم وكان يبين من الرجوع إلى المفردات المضمونة أن البناء في حد ذاته لم يخالف فيه الارتفاعات والأبعاد وغير ذلك من المقاسات التي فرضها القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وكانت العقوبة المنصوص عليها في المادة "١٦" من القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المذكور في الأحوال التي يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص هي الغرامة التي لا تقل عن خمسة جنيهاً ولا تزيد على عشرين جنيهاً وضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص فإنه لا موجب من ثم للحكم بعقوبة الإزالة ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون حين أنزل هذه العقوبة على المتهم المحكوم عليه بما يتعين معه نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء عقوبة الإزالة " (٢).

وفي التشريع القطري نجد أن عقوبة جريمة البناء بدون ترخيص

(١) طعن رقم ٢٠٨٩٩ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٧.

(٢) طعن رقم ٢٦ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨١/٥/٢٠.

تنص عليها المادة ٦٧ من قانون العقوبات، وهي الإعدام أو الحبس المؤبد أو الحبس المؤقت وبالغرامة المالية ، كما نص القانون على عقوبات تبعية أو تكميلية^(١).

وترى أن المشرع القطري قد تشدد في تقدير مقدار العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص حيث تصل إلى الإعدام، وهذا أمر مبالغ فيه، فلا يُقبل المنطق أو العدالة أن تُسلب حياة إنسان لمجرد أنه أقام بناء بدون ترخيص، الأمر الذي يتعين معه إعادة تعديل نص المادة ٦٧ من قانون العقوبات القطري بحيث تكون العقوبة متكافئة مع الجريمة المرتكبة.

(١) الحرمان من كل أو بعض الحقوق والمزايا :

- الحرمان من مزاولة المهنة.
 - العزل من الوظائف العامة.
 - إغلاق المكان أو المحل العام.
 - الوضع تحت مراقبة الشرطة.
 - المصادرة.
 - إبعاد الأجنبي من البلاد.
- كما تضمنت المادة ٦٨ من القانون العقابي القطري بأنه في حالة الحكم بعقوبة جنائية على شخص يزاول مهنة حرة ينظمها القانون وارتكبت جريمة إخلالاً بالواجبات التي يفرضها القانون أو تفرضها أصول المهنة المتعارف عليها يحكم بحرمانه من مزاولة المهنة مدة لا تتجاوز عشر سنوات، فإذا كان الحكم بالحبس مدة لا تتجاوز سبع سنوات وجب على القاضي أن يحكم بحرمان المحكوم عليه من مزاولة المهنة مدة مماثلة لمدة الحبس المحكوم بها. م/ جمال الدين على التوم، الجيلي حوجلي سليمان "المرجع السابق"، ص ٢٥٦-٢٥٧.
- ويلاحظ تشديد العقوبات في القانون القطري عن القانون المصري.

خاتمة

سنعرض في هذه الخاتمة لنقطتين هما :

النقطة الأولى : نتائج البحث وتشمل تلخيص موجز لما أسفر عنه البحث.

النقطة الثانية : توصيات ومقترحات الدراسة لمعالجة الثغرات والسلبيات التي

عرضنا لها في نتائج البحث.

النقطة الأولى : نتائج البحث :

١- حصر المشرع صور أعمال البناء بالمادة ٣٩ من قانون البناء الجديد رقم

١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والتي يتكون منها أو إحداها الركن المادي للجريمة إذا

قام مالك البناء بإحدى تلك الصور أو بعضها بدون الحصول على

ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وبالتالي

فإن أى أعمال لا تدخل ضمن الصور الواردة بتلك المادة تعتبر بمنأى

عن التجريم ولا يحتاج القيام بها بالتالي إلى الحصول على ترخيص من

الجهة الإدارية.

٢- وجود غموض في نص المادة ٣٩ من قانون البناء الجديد بالنسبة

للمجموعة الثانية من صور أعمال البناء وهي (إقامة أعمال) مما أدى إلى

اختلاف الفقه في تفسير المعنى الوارد بها وإن كانت المذكرة الإيضاحية

للقانون السابق رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ قد أوردت أمثلة للأعمال المذكورة

مثل إقامة الأسوار والسياجات وما شابهما الأمر الذي يستبان منه وقوع

المشرع في نفس الخطأ السابق في تشريعات المباني السابقة.

٣- لم يقر المشرع بالإشارة إلى أعمال الحفر بجانب أعمال الهدم في المادة ٣٩ من قانون البناء الجديد حيث أن أعمال الحفر تتم لتنفيذ الأعمال التي تشملها المجموعة الثانية من أعمال البناء وبالتالي ينسحب الترخيص الصادر بشأن أعمال البناء بالمجموعة الثانية على أعمال الحفر.

٤- أخذ المشرع بفكرة الترخيص الضمني للبناء إذا توافرت شروطه وهو انقضاء المدة القانونية المحددة لإصدار الترخيص (ثلاثون يوماً من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب القائم بالإعداد والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة) دون البت فيه حيث يُعد ذلك بمثابة الموافقة عليه.

وقد أصاب المشرع في ذلك حتى لا تظل أوراق الترخيص حبيسة الأدراج أو متداولة بيروقراطياً بين المكاتب بحجة البحث والاستقصاء أو بسبب آخر مما يؤدي إلى تعطيل مصالح المواطنين ويدفع الأفراد إلى المخالفة لأحكام القانون والبناء بدون ترخيص.

٥- أصاب المشرع حينما قرر أن مدة الترخيص سنة من تاريخ استلام الترخيص أي يكون مالك البناء على علم كامل ويقيني بصدور الترخيص بعكس الحال في القانون السابق رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذي كان يحدد بداية السنة من تاريخ منح الترخيص وليس استلامه، وللمرخص له حق تجديد الترخيص، وذلك باستصدار شهادة من الجهة الإدارية تفيد استمرار الترخيص لمدة سنة واحدة من تاريخ استلامه.

٦- يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي وقف الترخيص بالبناء في المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقاً لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار بالوقائع المصرية. كما يحق للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية مد الوقف لمدة أو لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها بما لا يزيد عن سنتين وذلك بقرار مسبب بناءً على اقتراح المحافظ المختص.

النقطة الثانية : التوصيات :

١- تعديل نص المادة ٣٩ من قانون البناء الجديد لإزالة الغموض التي تتصف به عبارة "إقامة أعمال" وذلك باستبدالها بعبارة أخرى أكثر وضوحاً كما يجب إضافة أعمال الحفر بجانب أعمال الهدم في المادة ٣٩ سالف الإشارة إليها وذلك إذا تمت أعمال الحفر لأغراض أخرى مع اشتراط الحصول على ترخيص لإجرائها وذلك لما يترتب عليها من تأثير جوهري على متانة وسلامة وقوة احتمال الأساسات الأمر الذي يتسبب في النهاية إلى انهيار المباني وتعريض حياة وسلامة الأرواح والأموال للخطر.

٢- تسبب قرار الاستيفاء الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لأن تسبب قرار الاستيفاء يبين جدية الفحص الذي

قامت به الجهة الإدارية، كما يخبر صاحب الترخيص بمدى أهمية
الاستيفاء المطلوبة لإصدار الموافقة على طلب الترخيص.

٣- إضافة تكملة لنص المادة ٦٠ من قانون البناء الجديد وهي عبارة "إذا
كانت غير مطابقة للمواصفات والأصول الفنية وبذلك يكون نص هذه
المادة كالاتي: "تزال بالطريق الإداري على نفقة المالك المخالفات الآتية
"المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص إذا كانت غير
مطابقة للمواصفات والأصول الفنية وذلك حفاظاً على الثروة العقارية
والموارد المالية التي تتفق في عملية البناء وعدم تشريد شاغلي هذه
المباني مع الاكتفاء بتوقيع عقوبة الغرامة المنصوص عليها بالمادة ١٠٢
من قانون البناء الجديد".

قائمة المراجع

أولاً : المراجع العامة :

- د/ السعيد مصطفى "الأحكام العامة في شرح قانون العقوبات"، مكتبة النهضة المصرية، سنة ١٩٨٢.
- د/ عبدالرزاق السنهوري " الوسيط فى شرح القانون المدني" نقابة المحامين بالجيزة، سنة ٢٠٠٧.
- م. عز الدين الدناصورى، د. عبدالحميد الشواربي " :المسئولية الجنائية في قانوني العقوبات والإجراءات الجنائية، الجزء الأول، الطبعة الخامسة، رمضان للطباعة والتجليد، القاهرة، سنة ٢٠٠٣".

ثانياً : المراجع الخاصة :

- د/ أحمد أبو الوفا " التعليق على النصوص الإجرائية فى قانون إيجار الأماكن " منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية، ١٩٨٢.
- د/ أحمد شوقى عمر أبو خطوة " جرائم التعريض للخطر العام " دراسة مقارنة دار النهضة العربية سنة ١٩٩٢.
- د/ حامد الشريف، جرائم المباني، الجزء الأول، المكتبة العالمية، الإسكندرية، سنة ١٩٩٧.
- شريف أحمد الطباخ " قانون البناء الجديد " الجزء الأول - أبو الخير للطباعة سنة ٢٠٠٩، ٢٠١٠.
- د/ غنام محمد غنام " المسئولية الجنائية لمشيدي البناء"، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٧.
- د. غنام محمد غنام، قضية عمارة الموت بمصر الجديدة، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، ١٩٩٦.

- د/ محمد المنجى " جرائم المباني "، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٢.
- م. محمد عزمي البكري " شرح قانون المباني الجديد من الناحيتين المدنية والجنائية"، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، س ١٩٨٨.
- أ. مدحت الديبسي " جرائم البناء في القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ومشكلات تطبيقه العملي، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الثانية سنة ٢٠١٠".
- م. معوض عبد التواب " الوسيط فى شرح تشريعات البناء والهدم" سنة ١٩٨٤.

ثالثاً : الأبحاث والدوريات :

- عبد الناصر العطار " تشريعات تنظيم المباني "، مجلة إدارة قضايا الحكومة، العدد الثالث، يوليو/سبتمبر، ١٩٦٨.
- د. فاروق حلمي منصور "المشكلات الإدارية الناتجة عن التحضر العشوائي للمدن" بحث مقدم إلى الجهاز المركزي للتنظيم والإدارة، سنة ١٩٨٩.

قائمة الموضوعات

| الموضوع | الصفحة |
|---|--------|
| مقدمة | ١ |
| المبحث الأول : تعريف وطبيعة الجريمة | ٢ |
| المبحث الثاني : الركن المادي للجريمة | ١٦ |
| المبحث الثالث : الركن المعنوي للجريمة | ٧٦ |
| المبحث الرابع : العقوبة المقررة للجريمة | ٧٩ |
| الخاتمة | ٨٤ |
| المراجع | ٨٩ |

ملخص البحث

تُعد جريمة البناء بدون ترخيص من أهم جرائم البناء التي نص عليها قانون البناء الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ لذلك عرضنا هذه الجريمة في مباحث خمسة على النحو التالي :

المبحث الأول : تعريف وطبيعة الجريمة

المبحث الثاني : الركن المادي للجريمة

المبحث الثالث : الركن المعنوي للجريمة

المبحث الرابع : العقوبة المقررة للجريمة

وقد حصر المشرع صور أعمال البناء بالمادة ٣٩ من قانون البناء الجديد والتي يتكون منها أو إحداها الركن المادي للجريمة إذا قام المالك بها دون الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم وكذلك أخذ المشرع بفكرة الترخيص الضمني إذا توافرت شروطه وهو انقضاء المدة القانونية المحددة لإصدار الترخيص (ثلاثون يوماً من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب الهندسي القائم بالإعداد والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة دون البت فيه).

وقد خلصنا إلى وجوب إضافة تكملة لنص المادة ٦٠ من قانون البناء بحيث يكون نصها تزال بالطريق الإداري على نفقة المالك المخالفات الآتية "المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص إذا كانت مطابقة للمواصفات والأصول الفنية" وذلك حفاظاً على الثروة العقارية والموارد المالية التي تنفق في عملية البناء وعدم تشريد شاغلي هذه المباني مع الاكتفاء بتوقيع عقوبة الغرامة المنصوص عليها بالمادة ١٠٢ من قانون البناء الجديد.

