

المبحث الأول

الطبيعة القانونية لجريمة البناء بدون ترخيص

تعتبر الطبيعة القانونية لجريمة البناء بدون ترخيص الركيزة الأساسية للتعرف على كافة مناحى هذه الجريمة كونها تتمتع بذاتية خاصة من حيث تعريفها وطبيعتها، حيث تتعدد طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص إلى خمس طبائع: أولاً: بالنظر إلى جسامتها لبيان عما إذا كانت من جرائم الجنائيات أم الجنح أم المخالفات، ثانياً: بالنسبة لركنها المادى: للنظر عما إذا كانت جريمة إيجابية أم سلبية، وقتية أم مستمرة، جريمة بسيطة أم من جرائم الاعتياد، ثالثاً: بالنظر لركنها المعنوى: لبيان عما إذا كانت جريمة عمدية أم غير عمدية، رابعاً: بالنظر إلى طبيعتها الخاصة لبيان عما إذا كانت من جرائم القانون العام أم من الجرائم العسكرية، خامساً: بالنسبة للحق المعتدى عليه لبيان عما إذا كانت تلك الجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة أم من الجرائم المضرة بآحاد الناس.

ومن خلال ذلك المبحث نتعرض للحديث عن مخالفات البناء الواردة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واللائحة التنفيذية فى هذا الشأن، فضلاً عن الحديث عن التنظيم القانونى لرخصة البناء وبيان الأوجه التى تمثلها وهو ما سوف نتناوله من خلال التالى:-

المطلب الأول: ماهية جريمة البناء بدون ترخيص وطبيعتها.

المطلب الثانى: مخالفات البناء والنصوص القانونية الحاكمة.

المطلب الثالث: التنظيم القانونى لرخصة البناء.

المطلب الأول

ماهية جريمة البناء بدون ترخيص وطبيعتها

فى البداية نود أن نذكر أنه لم يرد بقوانين وتشريعات البناء السابقة وكذلك قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ حالة ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ تعريفاً لجريمة البناء بدون ترخيص، بل تم الإكتفاء بالنص فى المادة (٣٩) من قانون البناء على أنه يحظر إنشاء أية مبانى أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المبانى غير الخاضعة لقانون هدم المبانى غير الآيلة للسقوط جزئياً أو كلياً أو إجراء تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم^(١).

ونشير إلى أن طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص قد أثارت اختلاف فقهى:

فهناك من يعتبرها من الجرائم الوقتية وهناك من يعتبرها من الجرائم المستمرة وهذا لاستمرارها فى الزمن وامتدادها لوقت طويل، وبالرجوع لنص المادة (٣٩) من قانون البناء نلاحظ اشتراطها الحصول على ترخيص بالبناء فى الفئات الأربع الواردة بها على سبيل الحصر، ومن ثم فإن تلك الجريمة تعتبر جريمة وقتية تنتهى بانتهاء أعمال البناء والتشييد، وبالرغم من اعتبارها جريمة وقتية لكنها تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح كلاً منها أن يشكل جريمة مستقلة لكنها مع ذلك تعتبر جريمة واحدة نظراً لوحدة الفاعل ووحدة المحل ووحدة المشروع الإجرامى، أما إذا كان الأمر يتعلق بعدة مبانى فإن وحدة الجريمة تنتفى ويسأل الفاعل عن عدة جرائم.

وبذلك فإن كل عمل من الأعمال المنصوص عليها بالمادة المذكورة بدون ترخيص هو

(١) راجع فى ذلك نص المادة (٣٩) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المنشور فى الجريدة الرسمية - العدد ١٩ مكرر (أ) فى ١١ مايو سنة ٢٠٠٨.

جريمة مستقلة ويعتبر من الجرائم الوقتية المنفصلة، وسوف نتناول المقصود بتلك الجريمة وطبيعتها من خلال فرعين الأول: تعريف جريمة البناء بدون ترخيص، والثانى: طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص.

الفرع الأول

تعريف جريمة البناء بدون ترخيص

لم يرد بقوانين وتشريعات البناء السابقة وكذلك قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ الحالية تعريفاً لجريمة البناء بدون ترخيص، بل تم الإكتفاء بالنص فى المادة (٣٩) من قانون البناء على أنه يحظر إنشاء أية مبانى 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 تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم^(١).

ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها فى الفقرة الأولى 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 الحريق.

ومعنى ذلك وبمفهوم المخالفة أنه فى حالة عدم قيام مالك البناء أو من يمثله قانوناً بإستخراج ترخيص لكافة صور أعمال البناء الواردة بالمادة المذكورة قبل مباشرتها، فإنه يكون قد أخل بالتزامه بإستخراج الترخيص المطلوب.

(١) راجع فى ذلك نص المادة (٣٩) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المنشور فى الجريدة الرسمية - العدد ١٩ مكرر (أ) فى ١١ مايو سنة ٢٠٠٨.

وقد جرم المشرع هذا الإخلال بالإلتزام، ويمكن توصيف هذا التجريم بإصطلاح (جريمة البناء بدون ترخيص).

بناءً على ذلك، يمكن تعريف جريمة البناء بدون ترخيص بأنها (الجريمة التى يقوم فيها الجانى بإنشاء المبانى أو المنشآت الجديدة أو إقامة أعمال مثل الأسوار والسيارات وما شابهها أو توسعة أو تعلية أو تعديل أو تدعيم أو ترميم أو هدم المبانى غير الخاضعة لقانون هدم المبانى غير الآيلة للسقوط جزئياً أو كلياً أو إجراء أى تشطيبات خارجية قبل الحصول على الترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً للإشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص وطبقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد).

الفرع الثانى

طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص

تتعدد طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص خمس طبائع بالنظر إلى جسامتها، طبيعة ركنها المادى، طبيعة ركنها المعنوى، كذلك بالنظر إلى طبيعتها الخاصة، طبيعة الحق المعتدى عليه، وذلك وفقاً لما يلى :

أولاً: طبيعة الجريمة بالنظر إلى جسامتها:-

يتم تحديد مدى جسامه الجريمة وكونها من الجنائيات أو الجناح أم المخالفات طبقاً للعقوبة المقررة لها، ولما كان قانون البناء ينص على أنه (يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التى لاتقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة كل من قام بإنشاء مبانى أو أعمال أو تعليتها أو تعديلها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة^(١)).

وبتطبيق هذا النص على جريمة البناء بدون ترخيص فإنها تعد من جرائم

(١) راجع فى ذلك نص المادة (١٠٢) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م.

الجنح، لأن العقوبة على إرتكاب هذه الجريمة هي الحبس أو الغرامة، وإن كانت مدة الحبس تصل إلى خمس سنوات في هذه الجريمة.

ثانياً: طبيعة الجريمة بالنسبة لركنها المادى:

تنقسم الجرائم بالنسبة لركنها المادى إلى ستة أنواع: جرائم إيجابية و سلبية، وقتية، مستمرة، بسيطة وجرائم الإعتياد، وبتطبيق ذلك على جريمة البناء بدون ترخيص يتبين الآتى :

(أ) جريمة البناء بدون ترخيص جريمة إيجابية: حيث يقوم الجانى فى تلك الجريمة بنشاط أو فعل إيجابى يتمثل بالبناء أو التعديل أو التدعيم أو التعلية، أو الترميم أو الهدم، وكل هذه الأفعال إيجابية، لذلك كانت جريمة البناء بدون ترخيص جريمة إيجابية.

(ب) جريمة البناء بدون ترخيص جريمة وقتية متتابعة: حيث تتكون تلك الجريمة من نشاط إجرامى واحد، وإن كانت تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية ويربطها جميعاً وحدة الغرض كونها تقع تنفيذاً لقصد جنائى واحد وهو إقامة أعمال البناء متعاقبة ومتوالية، لذلك فهى جريمة وقتية متتابعة، ويترتب على ذلك أن محاكمة الجانى تشمل كافة أعمال البناء السابقة على صدور حكم نهائى فيها بالإدانة، أما أعمال البناء التالية للحكم فإنها تكون جريمة جديدة إذ تكون وليدة إرادة إجرامية جديدة.

وتنقضى الدعوى الجنائية بالتقادم بمضى ثلاث سنوات من يوم آخر فعل من افعال التنفيذ كون الجريمة جنحة، أى من يوم آخر عمل من أعمال البناء المتكررة المكونة لجريمة البناء بدون ترخيص.^(١)

أما إذا تعددت المباني بدون ترخيص بأن نسب إلى المتهم أنه أقام أكثر من مبنى، فإن وحدة الجريمة تنقضى ويسأل عن أكثر من جريمة واحدة تتعدد بتعدد المباني المخالفة لأحكام القانون، لأن كل مبنى يعتبر مشروعاً إجرامياً منفصلاً عن الآخر.

(١) راجع فى ذلك د. محمد المنجى. جرائم المباني. منشأة المعارف. الإسكندرية. ص ٣٨.

وبالتالى تتعدد المصالح المحمية التى يمثلها كل مشروع إجرامى فضلاً عن تعدد العقوبة بتعدد المباني المخالفة، بذلك فقد استقرت محكمة النقض المصرية فى قضائها بخصوص جريمة البناء بدون ترخيص إلى أنه (من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بدون ترخيص إن هى إلا جريمة متتابعة من الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية، إذ هى حينئذ تقوم على نشاط وإن اقترف فى أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد والإعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأفعال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينهما فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الإتصال الذى جعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون بمعنى أنه إذا صدر الحكم عن أياً منهما يكون جزاءاً لكل هذه الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكتشف أمرها إلا بعد صدور الحكم، ويترتب على ذلك وجوب أن يشتمل الحكم الصادر بالإدانة عن جريمة البناء بدون ترخيص على تاريخ البناء، لذا قضى بأنه إذا كان الحكم لم يستظهر حقيقة التاريخ الذى أقيم فيه البناء وما قام به المتهم من إجراءات فى الحدود التى رسمها القانون قبل مباشرة البناء، فإن ذلك يصمه بالقصور فى البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة).^(١)

وقد أكد على هذه الطبيعة حكم محكمة أمن الدولة العليا الصادر فى ١٢ أغسطس ١٩٩٣ بخصوص (قضية عمارة الموت) الشهيرة والتى تعرضت فيها المحكمة إلى جريمة البناء بدون ترخيص وجريمة البناء المخالف للمواصفات، حيث اعتبرتها المحكمة من الجرائم المتتابعة إذا امتدت عملية البناء خلال فترة زمنية معينة وذلك بقولها (إن جرائم البناء بغير ترخيص وما يتصل بها من عدم الإلتزام بالأسول الفنية هى من الجرائم متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية، إذ هى تقوم على نشاط وإن اقترف فى أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد والاعتداء فيه على حق واحد).

(١) راجع فى ذلك نقض ٣٠ مايو ١٩٦٠. أحكام النقض. س ١١. رقم ٩٩. ص ٥١٦.

فى ضوء ذلك يتضح أن جريمة البناء بدون ترخيص هى جريمة وقتية متتابعة وليست جريمة مستمرة على الرغم من إمتدادها لفترة من الزمن، كما أنه يترتب على ذلك النتائج التالية:

النتيجة الأولى: ميعاد إنقضاء الدعوى بالتقادم: يبدأ التقادم من وقت إتمام الأعمال المخالفة دون تأخير ميعاد إحتساب التقادم بسبب إستمرار وجود هذا البناء المخالف لكون بقاءه مخالفاً يعد أثراً لوقوع الجريمة ولا يعبر عن إرادة إجرامية متجددة للإبقاء عليه، لذلك قضى بأنه لا يؤثر فى هذا النظر ما تسفر عنه الجريمة من آثار تبقى وتستمر إذ لا يعتد بأثر الفعل فى تكييفه قانوناً، فإذا إنقضى على تاريخ وقوع تلك الواقعة قبل رفع الدعوى ثلاث سنوات، فيكون الحق فى إقامة الدعوى قد سقط بالتقادم.

النتيجة الثانية: عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها: يرى الفقه بأنه إذا حكم على المتهم بالإدانة عن أحد أفعال البناء التى تدخل فى التتابع واستمرت أعمال البناء قبل صدور الحكم النهائى الصادر بالإدانة، فإن الدفع بعد جواز نظر الدعوى يكون فى محله، لذلك قضت محكمة النقض المصرية بأنه (إذا صدر الحكم فى أياً منهما يكون جزاءاً لكل الأفعال فى تلك الفترة حتى ولو لم يكتشف أمرها إلا بعد صدور الحكم)^(١)، كما قضت أيضاً (بأن صحة الدفع بعدم جواز نظر دعوى إتمام بدون ترخيص لسابقة الفصل فيها رهن بثبوت هذا الإتمام قبل الحكم نهائياً فى الدعوى السابقة لذات البناء، وقالت المحكمة فى حيثيات هذا الطعن: العبرة فيما يختص بما دفع به الطاعن من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بالتاريخ الذى قام فيه بعملية التشطيب موضوع الدعوى الراهنة للمبانى التى كانت محلاً للدعوى السابقة المشار إليها، وهل كانت عملية التشطيب قبل الحكم نهائياً فى تلك الدعوى أو بعده)^(٢).

(١) راجع فى ذلك د. غنام محمد غنام. المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء. دار النهضة العربية. القاهرة. ١٩٧٠. ص ٥٥.

(٢) راجع فى ذلك الطعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٨ قضائية جلسة ١٩٧٨/١٠/٢٣.

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 الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى واحد متصل من قبل صدور الحكم فى الدعوى الأولى عن ذلك الدور السابق، فإنه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه.

كذلك قضت محكمة النقض المصرية بأن القضاء برفض الدعوى لعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها دون إستظهار مدى الإختلاف بين الأعمال موضوع الدعوى المطروحة والدعوى السابقة عليها، وما إذا كان إجراء الأخيرة منها إستمراراً للسابقة عليها، أم أنها أجريت فى زمن منفصل تماماً قصور حتى يمكن الوقوف من ذلك على ما إذا كانت الأعمال فى مجموعها نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل من قبل صدور الحكم فى الدعوى أساس الدفع أم لا، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور مما يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى، ويكون الحكم المطعون فيه معيباً بما يوجب نقضه والإحالة.^(١)

النتيجة الثالثة: من حيث الإختصاص: بإعتبار جريمة البناء بدون ترخيص جريمة وقتية فإن المحكمة المختصة هى التى ارتكب فى دائرتها الفعل المكون للجريمة طبقاً لنص المادة ^(٢) (٢١٧) من قانون الاجراءات الجنائية، بينما فى الجريمة المستمرة بالإختصاص يكون لجميع المحاكم التى تقع فى دائرتها الأماكن المتعددة التى تستمر فيها طبقاً لنص المادة ^(٣) (٢١٨) من ذات القانون.

النتيجة الرابعة: من حيث تطبيق القوانين الجديدة: نلاحظ أنه فى الجريمة

(١) راجع فى ذلك النقض رقم ٦٩٥٦ لسنة ٥٣ قضائية.

(٢) راجع فى ذلك المادة (٢١٧) من قانون الاجراءات الجنائية.

(٣) راجع فى ذلك المادة (٢١٨) من قانون الاجراءات الجنائية.

المستمرة تسرى القوانين الجديدة عليها متى كانت حالة الإستمرار قائمة، بينما جريمة البناء بدون ترخيص جريمة وقتية لا يتم تطبيق القوانين الجديدة عليها إلا إذا كانت أصلح للمتهم وقبل الحكم فيها نهائياً طبقاً لنص المادة الخامسة من قانون العقوبات المصرى^(١).

لذلك قضت محكمة النقض المصرية: بأن حق محكمة النقض فى نقض الحكم من تلقاء نفسها إذا صدر بعد الحكم قانون يسرى على واقعة الدعوى، إذ أنه بصدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بعد وقوع الفعل وقبل صدور حكم بات فى جريمة بناء بدون ترخيص يتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم من القانون القديم، وقالت المحكمة فى أسباب هذا الطعن: أن القانون الجديد ينشئ للطاعن وضعاً أصح له من القانون الملغى حيث اشتمل أحكاماً على الإعفاء من عقوبة الغرامة المقررة للجريمة متى كانت الأعمال لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيهاً إذا ما تحققت موجباته، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه حتى تتاح للطاعن فرصة محاكمته من جديد على ضوء أحكام القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤^(٢).

(ج) جريمة البناء بدون ترخيص جريمة بسيطة: من المعلوم أن الجريم البسيطة هى التى يكون فيها نشاط الجانى يتكون من فعل واحد، أما جريمة الإعتياد فإن نشاط الجانى يتكون من تكرار الأفعال دون أن يكون كلاً منها جريمة. وبتطبيق ضابط التفرقة على جريمة البناء بدون ترخيص نجدها جريمة بسيطة، وبالتالى تحسب مدة التقادم فيها من يوم إرتكابها، على العكس من جريمة الإعتياد التى تحسب فيها مدة التقادم من تاريخ آخر فعل دخل فى تكوين العادة. وبالنسبة للإختصاص نجد أنه فى الجريمة البسيطة تختص المحكمة التى

(١) تنص المادة الخامسة من قانون العقوبات المصرى على أنه (يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائياً قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره.....).

(٢) راجع فى ذلك د. عبدالناصر عبدالعزيز على. المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء. دراسة مقارنة. ٢٠١١. ص ١٢ وما بعده.

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 الإعتياد فإن الإختصاص ينعقد لجميع المحاكم التي يقع في دائرتها أحد الأفعال الداخلة فيه.

في ضوء ذلك يبين أن جريمة البناء بدون ترخيص بالنظر إلى ركنها المادة جريمة إيجابية، وقتية متتابعة، بسيطة

ثالثاً: 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 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 أى تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم. وباعتبار ذلك النشاط الصادر من الجاني يتم عن طريق العمد حيث لا يتصور أن يتم هذا النشاط عن طريق الخطأ غير العمدى بالإهمال أو عدم الإحتياط.

رابعاً: طبيعة الجريمة بالنظر إلى طبيعتها 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 الجريمة من جرائم القانون العام حيث يقع النشاط في هذه الجريمة من فرد

(١) راجع في ذلك د. إبراهيم الشرقاوى. الجريمة العسكرية. الطبعة الثالثة. دار الرائد للطباعة.

من المدنيين إخلالاً بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ومجرماً في تشريع من التشريعات المكملة لقانون العقوبات العام، كما أن هذه الجريمة من الجرائم العادية حيث أن نشاط الجاني متجرد من أى عامل سياسى سواء من حيث الموضوع أو البواعث التى تدفع إلى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى إلى تحقيقها.

خامساً: طبيعة الجريمة بالنظر إلى الحق المعتدى عليه:—

تنقسم الجرائم بالنسبة إلى الحق المعتدى عليه إلى جرائم مضرّة بالمصلحة العامة وجرائم مضرّة بآحاد الناس، وضابط التفرقة بينهما هو عمومية أو خصوصية الضرر^(١)، فلو كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة إضراراً أكثر من الإضرار بمصلحة الفرد كانت الجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة، وعلى العكس من ذلك لو كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة للفرد أو لأفراد أكثر من الإضرار بالمصلحة العامة كانت الجريمة من الجرائم المضرّة بآحاد الناس.

وبتطبيق تلك القاعدة على جريمة البناء بدون ترخيص نلاحظ أن جريمة البناء بدون ترخيص من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة كون نشاط الجاني طبقاً لنص المادة (٣٩) من قانون البناء يمثل فى مجال الإقتصاد قيمة إقتصادية بالنسبة للثروة القومية.

(١) راجع فى ذلك د. محمد المنجى. المرجع السابق. ص ٣٥.

المطلب الثانى

مخالفات البناء والنصوص القانونية الحاكمة

تعتبر مخالفات البناء المنصوص عليها فى المادة (٣٩) من القانون المذكور الركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص، ويقصد بالركن المادى: النشاط الذى يصدر عن الجانى متخذاً مظهراً خارجياً يتدخل القانون من أجله لتقرير العقاب^(١).

ويقصد بالركن المادى فى جريمة البناء بدون ترخيص: النشاط أو الفعل الذى يصدر من مالك البناء متمثلاً فى قيامه بإحدى صور أعمال البناء المخالف أو بعضها والتى وردت على سبيل الحصر فى المادة (٣٩) من قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ -ة بدون الحصول على الترخيص المطلوب من الجهة الإدارية المختصة، ومن ثم فإن أى أعمال لا تدخل ضمن الصور الواردة بتلك المادة تعتبر بمنأى عن التجريم، ولا يحتاج القيام بها بالتالى إلى الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

وبذلك تتحدد أركان جريمة البناء بدون ترخيص الواردة بالمادة ٣٩ سالفه الذكر من خلال الركن المادى والذى ينقسم إلى ثلاثة عناصر:

(أ) **الفعل**: وهو البناء المتمثل فى كل فعل إيجابى يصدر من الجانى ويتخذ أحد الصور التى تفرضها المادة (٣٩) من القانون.

(ب) **النتيجة**: مخالفة القانون بإقامة المبانى دون الحصول على رخصة من الجهات الإدارية.

(ج) **علاقة السببية**: وهى الصلة المباشرة بين الفعل الإجرامى والنتيجة. وتجدر الإشارة إلى أن الأفعال المكونة للركن المادى فى جريمة البناء بدون ترخيص هى أفعال مباحة بطبيعتها ذلك حال القيام بها بعد الحصول على ترخيص من

(١) راجع فى ذلك د. محمد أبو عيطة. شرح قانون العقوبات. القسم العام. مأخوذ بتصرف. دار الازهر للطباعة دمنهور ٢٠٠٩، ص ٣٠٥.

الجهة الإدارية المختصة، ومن ثم فإن حظر القيام بهذه الأفعال وتجريمها يقتصر فقط حال إتيانها دون الحصول على ترخيص بذلك.

وعلى ذلك فإن الركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص يتكون من عنصرين:

العنصر الأول: القيام بإحدى أو بعض صور أعمال البناء الواردة بالمادة (٣٩) من

قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على سبيل الحصر.

العنصر الثانى: عدم صدور تراخيص بتلك الأعمال من الجهة الإدارية المختصة

بشئون التخطيط والتنظيم.

ويمكن تقسيم صور أعمال البناء الواردة بالمادة (٣٩) من القانون على سبيل

الحصر والتي حظر القانون القيام بإحداها أو بعضها دون الحصول على ترخيص إلى

فئات أربع:

الفئة الأولى: إنشاء المباني أو المنشآت.

الفئة الثانية: إقامة أعمال.

الفئة الثالثة: أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو الترميم أو هدم المباني

غير الخاضعة لقانون هدم المباني.

الفئة الرابعة: إجراء تشطيبات خارجية.

وسنعرض للأعمال الواردة بكلاً منها على النحو التالى:

الفئة الأولى: إنشاء المباني أو المنشآت:

يقصد بعملية الإنشاء: الاستحداث أو البدء فى إقامة المبنى لأول مرة مثل وضع

الأساسات للمبنى لأول مرة.

كما يقصد بتلك العملية: الإحداث والإيجاد، لإنشاء المباني يعنى استحداثها

وإيجادها من العدم، أى البدء فى إقامتها لأول مرة، بما معناه تشييد المبنى لأول

مرة بوضع أساسات البناء من البداية، أو هدم مبنى قديم لإعادة بنائه.^(١)

(١) راجع فى ذلك أ. قواوة عبدالحكيم. رخصة البناء ومنازعاتها. جامعة محمد خيضر بسكرة. كلية

الحقوق. الجزائر. ٢٠١٤. ٢٠١٥. ص ١١.

وفى الحقيقة فإن المطلاع على قانون البناء يلاحظ لأول وهلة أنه لم يرد تعريف للمبنى أو البناء فى القانون الجديد أو لائحته التنفيذية.

وقد عرف البعض المبنى بأنه : مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشباً أو جيراً أو جبساً أو حديداً أو كل هذا معاً أو شيئاً غير هذا شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض إتصال قرار ، أو هو شئ متماسك من صنع الإنسان اتصل بالأرض اتصال قرار ، ويتبين من هذا التعريف وجود ثلاث خصائص للمبنى :^(١)

- الخاصية الأولى : وتتعلق بمادة البناء : وهى كل شئ متماسك من الطوب أو الحجارة أو الأسمنت المسلح أو الخشب المعروف بالبغدادلى المخلوط بالحجارة الصغيرة والأسمنت والجبس ، فهذه الأشياء طالما تماسكت واندمجت بالأرض وأصبحت ثابتة مستقرة ولا يمكن نقلها إلا إذا هدمت ، فهى تعد مكونات البناء ، وبالتالي لا تعتبر المصاعد المعروفة بالعقار بالتخصيص مبنى.

- الخاصية الثانية : وتتعلق بصانع المبنى : وهو أن يكون من صنع الإنسان ، وبالتالي إذا أقيم جدار أو حائط بفعل الإنسان من المواد سائلة الذكر فهو مبنى ، فى حين أنه إذا أدت عوامل جوية إلى تكوين مثل هذا الحائط فلا يعتبر مبنى لأنه ليس من صنع الإنسان وإن اتصل بالأرض اتصال قرار.

- الخاصية الثالثة : وتتعلق بالاستقرار وهى أن يتصل المبنى بالأرض اتصال قرار بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به.

وبناءً على ما تقدم لا يعتبر بناء رص الطوب أو الحجارة على هيئة جدار أو إقامة منزل من الخشب لعدم اتصاله بالأرض اتصال قرار ، والاتصال قد يكون مباشر مثل إقامة أساسات فى الأرض أو البناء على سطح الأرض ، وقد يكون الاتصال غير مباشر مثل بناء دور علوى فوق دور أرضى متصل بالأرض اتصال قرار.^(٢) وومما تجدر ملاحظته بأنه يستوى موقع المبنى سواء كان مشيداً فوق سطح

(١) راجع فى ذلك د. عبدالناصر عبدالعزيز على. المرجع السابق. ص ١٩ وما بعدها.

(٢) راجع فى ذلك د. محمد المنجى. المرجع السابق. ص ٦٠.

الأرض كالمنازل، أو فى باطن الأرض مثل الأنفاق ومحطات المترو، أو كان مشيداً فى مياه البحر كالقناطر والسدود والكبارى، فكل ذلك بناء، كما يستوى فى ذلك أيضاً نوع المبنى سواء كان من العمارات أو الشاليهات أو مكاتب المحامين أو المصانع أو الشركات.

ويستوى كذلك الغرض من المبنى سواء كان للإسكان الدائم مثل العمارات والفيلات، أو المؤقت مثل الفنادق، أو للعلاج مثل المستشفيات والعيادات، أو للتجارة، أو المصانع والمستودعات والمخازن^(١)، كما يستوى فى ذلك أيضاً مالك المبنى سواء كان من أصحاب الملكية الخاصة من المواطنين أو من أصحاب الملكية التعاونية مثل الجمعيات التعاونية.

الفئة الثانية: إقامة أعمال:

تتصف هذه المجموعة بالغموض، الأمر الذى أدى إلى اختلاف الفقه فى تفسير المعنى الوارد بها فهى تختلف عن الفئة الأولى وهى إقامة مبانى أو منشآت، أو اللاحقة لها وهى توسيع أو تعلية، وبالتالي فهى تأتى وتمتد بعد مرحلة الإنشاء. وبالتالى فإن إقامة الأعمال تشمل الأعمال اللاحقة لإنشاء وإقامة المبنى وأساساته لأول مرة، وقد ذهب بعض الفقه إلى أن المقصود بإقامة الأعمال: إقامة سور وخلافه، ويؤخذ على هذا رأى أنه لم يوضح العلاقة بين إقامة الأعمال وبين إنشاء المبانى أو المنشآت وبين أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو الهدم.

وقد أوردت المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ م أمثلة لـ إقامة الأعمال مثل إقامة الأسوار والسيجات وما شابهها.

بناءً على ما سبق يمكن القول بأنه يقصد بإقامة الأعمال: إقامة الأسوار والسيجات والنصب والبلكونات والسلالم الخارجية المكشوفة والمماش وما شابه ذلك.

ويؤيد بعض الفقه أن التفسير السابق يتلاءم مع الأصول العامة لتفسير النص

(١) راجع فى ذلك أ. نصرود ودية. المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء. ٢٠٠١. ص ١٨.

القانونى ، إلا أن المشرع قد جانبه الصواب تماماً فى 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 قانوناً (إقامة الأسوار والسياجات وما شابهها) على نحو ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه. بذلك فإنه كان يجب على القائمين بوضع قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ أن يزيل الغموض التى تتصف به هذه العبارة أو إستبدالها بعبارة أكثر وضوحاً ، إلا أن نص المادة (٣٩) من القانون جاء بنفس ما جاءت به قوانين المباني السابقة ، الأمر الذى يستبان منه وقوع المشرع فى نفس الخطأ السابق الذى ورد فى التشريعات السابقة.

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

تشتمل هذه المجموعة على ستة أفعال ، وهذه المجموعة تكون للمباني القائمة فقط حيث لا يتصور حدوثها كما فى المجموعة الأولى الخاصة بإنشاء المباني الجديدة ، وسوف نعرض لكلاً منها:

أولاً: توسيع المباني:

ويقصد بتوسيع المباني تكبيرها أى زيادة حجمها ومساحتها إلى حجم ومساحة أكبر سواء كان هذا التوسيع أفقياً أو رأسياً.

والتوسع الأفقى هو إزالة حائط بين شقتين صغيرتين وجعلهما شقة واحدة كبيرة ، أما التوسع 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 والتجارة.

وقد يقصد بتوسيع البناء : زيادة مسطح البناء القائم عن طريق إضافة مساحات جديدة إلى حيز البناء القائم من قبل ، كزيادة مساحة مبنى بإضافة ملحق جديد له

بمساحة جديدة، ولا تعد إزالة الحوائط المقامة داخل المبنى من قبيل الزيادة طالما لا تؤثر على المساحة الأساسية للعقار، ولا تؤثر أيضاً على سلامة العقار.

ثانياً: تعلية المباني:

ويقصد بها زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من العدد الوارد بالترخيص، أى الإرتفاع بالمبنى القائم أكثر من الإرتفاع المرخص به.

ويشترط فى حالات التعلية الالتزام بقواعد الارتفاع والاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية على أن يسمح الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته بتحمل الأعمال المطلوبة، وذلك طبقاً للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولاً عن سلامة العقار وأعمال التعلية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية.^(١)

وقد انتشرت ظاهرة ارتفاع وتعلية المباني بشكل ملحوظ فى الفترة 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 لجنتى الإسكان أن من أسباب ظاهرة إنهاء المباني « المضاربة على أسعار الأراضى مما أدى إلى إرتفاع ثمنها، الأمر الذى دفع بعض الملاك إلى الإرتفاع بالمباني عن الحدود المقررة قانوناً لتعويض الإرتفاع فى أسعار الأراضى، كما تضمن تقرير اللجنة المذكورة التوصية بالقضاء على المضاربة فى أسعار الأراضى الفضاء وذلك بتوفير الأراضى اللازمة للبناء بأسعار مخفضة وتخطيط مناطق جديدة مع توفير المرافق العامة الأساسية لها »^(٢).

وعند قيام المالك بالتقدم بطلب ترخيص بالتعلية فإن الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تطلب منه المستندات المنصوص عليها فى اللائحة التنفيذية للقانون، وأهم هذه المستندات تقرير من مهندس إنشائى يثبت به أن

(١) راجع فى ذلك المادة (٤٣) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك د. عبدالناصر عبدالعزيز على. المرجع السابق. ص ٢٦ وما بعدها.

الأساسات الخرسانية للمبنى المراد تعليته تتحمل أعمال التعلية المطلوبة، الأمر الذى يؤدي إلى المحافظة على أرواح وأموال الناس من الخطر.

وقد حددت المادة (١١٥) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المستندات المطلوبة فى حالة إستخراج ترخيص تعلية / تعديل أو كليهما، وهى:

(أ) المستندات المطلوبة لإستخراج ترخيص البناء المنصوص عليها بالمادة ١١٢ من اللائحة التنفيذية.

(ب) تقرير من مهندس إنشائى له خبرة لا تقل عن خمسة عشرة عاماً أو مكتب هندسى إنشائى تكون خبرة المسئول عنه مصدر التقرير لا تقل عن خمسة عشرة عاماً على أن يشتمل التقرير معاينة وفحص دراسة المبنى وإثبات أن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته يتحمل أعمال التعلية أو التعديل المطلوب الترخيص بها،^(١) وقد تم ذلك بتعديل اللائحة، وهذا التعديل فى غاية الأهمية حيث اشترط أن يكون مصدر التقرير مهندس إنشائى له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاماً، وبالتالي يتحقق به منع تعريض أراح وأموال الناس للخطر بينما كان النص قبل التعديل لا يشترط خبرة المهندس مصدر الشهادة. وتجدر الإشارة إلى أنه كان ينبغى على المشرع التنويه إلى أنه يجب الحصول على ترخيص بتعلية المباني حتى ولو كانت المباني القائمة قبل التعلية قد تم إقامتها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، ولعل السبب فى إشتراط الحصول على ترخيص بالتعلية حتى ولو كانت المباني القائمة تمت إقامتها بدون ترخيص: هو المحافظة على أرواح وأموال الناس من تعريضها للخطر وحماية الصحة العامة وذلك بتجريم الأفعال التى من شأنها تعريض صحة الإنسان للخطر الذى سوف ينشأ نتيجة تحميل الأساسات الخرسانية بحمل أكبر قد لا تتحمله.

(١) راجع فى ذلك اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨-ة الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩-ة المنشور فى الوقائع المصرية العدد ٨٢ بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٨، والتي تم تعديلها بقرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠-ة المنشور فى الوقائع المصرية العدد ٩٨ بتاريخ ٢٠١٠/٤/٩.

ثالثاً: تعديل المباني:

يقصد به تغيير معالم المبنى على نحو مخالف للترخيص مثل تغيير مدخل المبنى أو فناء العمارة أو موقع السلالم أو شكل الشرفات أو البلكونات وأعمال التعديل، ويكون فى المباني القائمة فعلاً، أما إجراء تلك الأعمال فى المباني الجديدة المنشأة لأول مرة فإنها تندرج تحت جريمة أخرى هى عدم سلامة الرسومات الصادر بها الترخيص والمجربة بالمادة (٥١) من قانون البناء الموحد.

ويجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والمستندات الصادر بها الترخيص، ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص بهذا التعديل أو التغيير طبقاً لقواعد إصدار الترخيص، ويكتفى فى شأن التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ بموافقة المهندس أو المكتب الهندسى الذى قام بالإعداد، وعلى المهندس أو المكتب إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم على أن يتم توقيعها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها، وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها.^(١)

وقد أوردت اللائحة التنفيذية للقانون المقصود بأن كل جزء من أجزاء البناء يمكن أن يرد عليه عمل من أعمال التعديل، علماً بأن المستندات المطلوبة فى استخراج ترخيص بالتعديل هى نفس المستندات الخاصة بالتعليق والتى سبق أن أشرنا إليها.^(٢)

(١) راجع فى ذلك المادة (٥١) من قانون البناء.

(٢) يقصد بمدخل العمارة أو المبنى: المكان المخصص لدخول وخروج السكان، أما الفناء يقصد به: فراغ متصل من اعلاه بالفناء الخارجى ويخصص لتهوية وإنارة غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه، ويوجد خمس أنواع من الأفنية الفناء الخارجى - الداخلى - المشترك - الخدمى - السكنى:

ويلاحظ أن يشترط الالتزام بتطبيق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضارى التى يضعها الجهاز ويعتمدها المجلس الأعلى عند إصدار التراخيص فى حالات المباني الحديثة، والتعديلات الكلية والجزئية فى المباني القائمة، وإعادة البناء، وكذلك عند تنفيذ عناصر تشكيل الفراغات العمرانية كالطرق والأرصفة.^(١)

رابعا: تدعيم المباني وترميمها:

يقصد بالتدعيم: تقوية المباني القائمة وإزالة الخلل بها بإستعمال مواد البناء كالطوب والخرسانة والحديد والأخشاب وماشابهها.

كما عرفت المذكرة الإيضاحية لقانون المباني رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ -ة التدعيم بأنه « تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية، ومثال ذلك ربط الشروخ والتشققات بالحوائط أو تدعيم الأساسات

الفناء الخارجى: هو فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجى واحد جوانبه على الأقل حد الطريق.
الفناء الداخلى: هو فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجى ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها.

الفناء المشترك: هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية.

الفناء الخدمى: هو فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لمرافق المبنى مثل فراغ السلم والحمامات والمطابخ.

الفناء السكنى: هو فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لبعض غرف المبنى مثل الغرف وصالات المعيشة.

- بالنسبة للشرفة المكشوفة (البلكون) فإنها بروز لأرضية أى دور محاط بحاجز لا يتجاوز ارتفاعه قامة الشخص بحيث يسمح بالإطلال على الفضاء الخارجى علما بأنه فى الوقت الحاضر نظرا لأزمة المساكن التى تمر بها البلاد والرغبة فى توسيع المساكن، الأمر الذى دفع غالبية السكان بتقويل الشرفات بالخشب والألوميتال والزجاج وضم تلك الشرفات إلى غرف الشقة، وهذه الظاهرة المؤسفة على الرغم مما تؤديه من توسيع الغرف إلى حد ما إلا أنها تترك أثراً سيئاً 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 وبالتالى وضع قيودا على القائم بهذا العمل بحيث لا يتم هذا التعديل بضم الشرفات إلا بصور ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

(١) راجع فى ذلك المادة (٨٢) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

المعيبة أو تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى بالإضافة إلى استبدال درج السلم المتصدع».

فى حين عرفت اللائحة التنفيذية لقانون البناء أعمال التدعيم والترميم بأنها «إصلاح العيوب التى تظهر فى 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 التى تظهر فى العناصر الإنشائية الحاملة للمبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة لها. أما أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى فالهدف منها: إصلاح العيوب التى تظهر فى باقى عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة لها وكذلك الأعمال التى تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة الخارجية^(١).

ويعتبر من أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية إصلاح العيوب التى تظهر فى العناصر الإنشائية للمبنى وإجراء العلاج والتعديلات اللازمة للعناصر الإنشائية الحاملة للمبنى (أساسات، أعمدة، كمرات، بلاطات، كوابيل، السلالم، الحوائط والسلالم فى مباني الحوائط الحاملة وما إلى ذلك)، وذلك بغرض تحمل تلك العناصر للأحمال الواقعة عليها أو تحمل أحمال إضافية^(٢).

ويعتبر من أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى إصلاح العيوب التى تظهر فى باقى عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة، ويدخل فى هذه الأعمال على سبيل المثال ما يلى:

- إصلاح واستبدال مواسير المياه والصرف الخارجية.
- تقوية أو استبدال كويستات السلم والسطح.

(١) راجع فى ذلك اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨. المرجع السابق. الباب التمهيدى. بند التعريفات. ص ٧٨.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١٧٦) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

– أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج، وكذلك الأعمال التى تتطلبها إعادة الحال إلى ما كان عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة الخارجية.

ويلاحظ أن التدعيم يقترب من الترميم والصيانة، حيث يعرف الفقه 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 العادى وما يتطلبه.

ويعرف الفقه الصيانة بأنها: ما يتطلبه ضمان الإنتفاع بالمبنى وملحقاته للحفاظ عليه فى حالة تمكنه من إستمرار الإنتفاع به، بينما تعرف اللائحة التنفيذية أعمال الصيانة بأنها: إجراء الأعمال التى 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 التعريف باللائحة التنفيذية.

فالصيانة الدورية: هى عمل فحص دورى للمبنى كل فترة زمنية لكشف العيوب وإصلاحها، مثل إصلاح وعلاج وصيانة خزانات المياه وطمبات المياه، إصلاح وعلاج التلفيات فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التى تؤدى إلى تسرب المياه، إصلاح واستبدال التالف من أعمال التركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها أن تؤدى إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح والأموال للخطر أو عدم كفاءة التشغيل، الصيانة الدورية الخاصة بالمساعد وإزالة أى عطل أو خلل بها وكذلك القيام بأعمال التنظيف والتزليق التشحيم والتزييت بصفة دورية والتشطيبات الخاصة بمدخل العقار وإصلاح درج السلم وكسرة الأرضيات واستبدال الزجاج المكسور للسلم والناور والمداخل، أعمال التشطيبات الداخلية لوحدة العقار مثل البياض الدهان الكسوة استبدال الأرضيات تغيير الأدوات الصحية مواسير المياه والصرف وأعمال الكهرباء وما إلى ذلك.^(١)

(١) راجع فى ذلك المادة (١٧٥) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

أما الصيانة الطارئة: فهي صيانة وإصلاح العيوب التى تحدث فجأة والتى تؤثر على سلامة المبنى مثل إصلاح أعمال الكهرباء التى تؤدى إلى انقطاع التيار أو وقوع خطر وصيانة وإصلاح أعمال المصاعد وطمبات المياه وكذلك إصلاح الأعمال الصحية التى تؤثر على سلامة المبنى قبل تسرب مياه الخزانات ودورات المياه والمواسير، وبذلك فهناك تقارب فى معانى التدعيم والترميم والصيانة بنوعيتها. وقد حددت المادة (١١٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المستندات المطلوبة فى حالة إستخراج ترخيص ترميم أو تدعيم وهى طلب ترخيص من المهندس أو المكتب الهندسى طبقاً للنموذج المرفق باللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:

(أ) القرار النهائى الصادر من الجهة الإدارية بالترميم أو التدعيم طبقاً لأحكام المادة (٩٠) من القانون.

(ب) رسومات تفصيلية بالترميم والتدعيم المطلوب.

(ت) تقرير فنى معتمد من المهندس أو المكتب الهندسى يشمل أسلوب التدعيم والترميم وتفاصيل التنفيذ.

(ث) مقايضة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسى تشمل بنود الأعمال وقيمتها.

خامساً: هدم المباني:

ويقصد بالهدم: الإزالة وهو نوعان هدم كلى، هدم جزئى.

الهدم الكلى: وهو الهدم الذى يقصد به إزالة جميع أجزاء المبنى القائم كله حتى سطح الأرض.

أما الهدم الجزئى: فهو الهدم الذى يقتصر على هدم جزء من المبنى القائم بحيث يصبح الجزء المهدم غير صالح للإستعمال بعد ذلك.

وقد عرفت اللائحة التنفيذية أعمال الهدم الجزئى بأنها إزالة أجزاء من المبنى بغرض الحفاظ على بقية المبنى أو خوفاً من سقوط هذه الأجزاء بما يعرض الأموال والأرواح للخطر، أما أعمال الهدم الكلى فهو إزالة جميع أجزاء المبنى.

بينما عرفت محكمة النقض المصرية الهدم بأنه: ” المقصود بالهدم إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له“. 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.

ويبدو ظاهراً أن المشرع لم يقيم بالإشارة إلى أعمال الحفر بجانب أعمال الهدم فى المادة (٣٩)، ولعل السبب فى ذلك أن أعمال الحفر تتم لتنفيذ الأعمال التى تشملها المجموعة الثانية من أعمال البناء المشار إليها، أى: أن أعمال الحفر لا تتم لذاتها وبالتالى ينسحب الترخيص الصادر بشأن أعمال البناء بالفئة الثانية على أعمال الحفر.^(١)

أما إذا تمت أعمال حفر مستقلة لأغراض أخرى فيجب على المشرع تعديل نص المادة (٣٩) من القانون وذلك بإضافة أعمال الحفر إلى جانب 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 وتعرض حياة وسلامة الأرواح والأموال للخطر.

ولا يجوز هدم المباني إلا بعد الحصول على الترخيص: حيث تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر فى كل وحدة محلية تشكل من مهندسين أو مكاتب هندسية أو جهات هندسية متخصصة معاينة وفحص المباني والمنشآت، وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالصيانة أو التدعيم أو الترميم لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله أو بالهدم الجزئى أو الكلى طبقاً لما توضحه اللائحة التنفيذية من إجراءات فى هذا الشأن.^(٢)

(١) راجع فى ذلك د. عبدالناصر عبدالعزيز على. المرجع السابق. ص٣٤ وما بعدها.

(٢) راجع فى ذلك المادة (٩٠) من قانون البناء.

وتشكل اللجنة المنصوص عليها من القانون بقرار من المحافظ المختص على النحو التالي^(١):

عضو من هيئة التدريس بإحدى كليات الهندسة أو المراكز البحثية فى مجال الهندسة الإنشائية بدرجة أستاذ مساعد على الأقل أو مهندس استشارى فى مجال الهندسة الإنشائية له خبرة لاتقل عن خمسة عشرة عاماً فى مجال تدعيم وترميم المنشآت.

مهندس استشارى معمارى أو مدنى (خبرة فى مجال ترميم المنشآت).
مهندس ممثل للجهة الإدارية.

وللجنة ان تستعين بمن تراه للمساعدة فى إنجاز أعمالها.

وتختص تلك اللجنة بمعاينة وفحص المباني والمنشآت التى تحال إليها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وذلك من خلال المرور الدورى التى تقوم به أو بناءً على ما يقدم إليها من اتحاد الشاغلين أو أحد أعضائه أو الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين أو أية شكاوى عن حالة المبنى.

وتتولى اللجنة استيفاء البيانات التالية: (عنوان المبنى والغرض المستعمل فيه ونوعية نظام الإنشاء وعدد الأدور والظروف المحيطة بموقع المبنى مثل المباني المجاورة والطرق والممرات المائية وغيره، اسم المالك أو اسم اتحاد الشاغلين وعددهم، تاريخ إنشاء المبنى إن أمكن، صورة من الرسومات الإنشائية والمعمارية وتقارير الجسات وتقارير ضبط الجودة الخرسانية والمواد المستعملة فى التنفيذ إن وجدت، أية بيانات أخرى متوفرة عن العقار لدى الجهة الإدارية المختصة).^(٢)

تعد اللجنة تقريرها بناء على معاينة العقار على النموذج رقم (٤) المرفق بهذه اللائحة ويحدد فيه وصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقرره اللجنة للمحافظة على المبنى والشاغلين سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعل المبنى صالحاً للغرض

(١) راجع فى ذلك المادة (١٧٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١٧٨) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

المخصص من أجله أو بالهدم الجزئى أو الكلى مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ تلك الأعمال وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى كلياً أو جزئياً ومدة الإخلاء.^(١) وفى حالة إذا ما تقرر إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه يحضر محضر إدارى بأسماء الشاغلين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضاءها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها فور صدور شهادة إتمام تنفيذ أعمال الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئى بحسب الأحوال دون الحاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناع المالك.

وتقدم اللجنة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها فى ذلك متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً جزئياً أو كلياً، وفى حالتى الهدم الجزئى أو الكلى تعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة.^(٢)

وتعلن القرارات المشار إليها إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار، وإلى مالكى العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦م، وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالطريق الإدارى، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فإذا تعذر إعلان أى منهم يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرارات فى مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار، ويخطر ذوو الشأن بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، وفى جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار.^(٣)،^(٤).

(١) راجع فى ذلك المادة (١٧٩) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١٨٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٣) راجع فى ذلك المادة (٩١) من قانون البناء.

(٤) راجع فى ذلك نص المادة (١٨١) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

ويجوز لذوى الشأن أو اتحادات الشاغلين التظلم من القرارات التى تصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة (٩٠) وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات، ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول.^(١)

وتختص بنظر التظلمات لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بقرار من المحافظ المختص ومكونة من:

١ - قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار يندب وفقاً لقانون السلطة القضائية رئيساً، وعضوية كلاً من:

٢ - مدير مديرية الإسكان بالمحافظة أو من ينوب عنه.

٣ - مهندس استشارى مدنى لا تقل خبرته عن خمسة عشر عاماً.

٤ - اثنين من المهندسين المتخصصين فى الهندسة المدنية من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد مرة واحدة.

ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية الحاضرين، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس.

وعلى اللجنة أن تبت فى التظلمات المقدمة إليها وإبلاغ ذوى الشأن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها، وتعتبر قرارات اللجنة نهائية.

وللجنة أن تطلب من مقدم التظلم استيفاء المستندات أو الدراسات التى تراها لازمة لاتخاذ قرارها، ويكون قرارها نهائياً، ويعلن إلى الجهة الإدارية المختصة كما يتم إعلانه إلى ذوى الشأن واتحاد الشاغلين بخطاب مصحوب بعلم الوصول أو بالطريق الإدارى.^(٢)

(١) راجع فى ذلك المادة (٩٢) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١٨٢) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

وقد ورد بتفسيرات وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية تفسير عبارة (وتعتبر قرارات اللجنة نهائية) إلى أن: المقصود بالقرارات النهائية أنه يمكن لصاحب الشأن أن يطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى طبقاً لنص المادة (١١٤) من قانون البناء والتي تقضى بإختصاص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية.

ويلاحظ أن المشرع قد أفرد تلك اللجنة لذلك العمل بصدد اهتمامه بصيانة وترميم العقارات المبنية وكذلك العناية الخاصة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط، حيث جعل المشرع تلك اللجنة تختص بتلك الأعمال دون غيرها من الأمور الأخرى المنصوص عليها فى قانون البناء.

كما أنه يجب على المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه.^(١)

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى حالة امتناع المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى المدة المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه عن طريق الشركات المتخصصة على نفقة صاحب الشأن، وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإدارى.

وبعهد المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوى الشأن بحسب الأحوال إلى مهندس أو مكتب هندسى بإعداد الدراسات والرسومات والمستندات اللازمة لتنفيذ القرار النهائى الصادر بالترميم أو التدعيم أو الهدم الكلى أو الجزئى واستخراج الترخيص اللازم لتنفيذ الأعمال.^(٢)

ويتولى المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوى الشأن بحسب الأحوال إسناد تنفيذ الأعمال المرخص بها إلى أحد المقاولين (أو شركات المقاولات) المقيدین بالاتحاد

(١) راجع فى ذلك المادة (٩٣) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١٨٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

المصرى لمقاوى التشييد والبناء، وذلك كله بعد أخذ موافقة الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين إلا فى حالة وجوب عمل ترميم أو تدعيم فورى طبقاً لقرار اللجنة مع عرض ما يتم فى أول اجتماع للجمعية العمومية للاتحاد.

كما يتولى مجلس ادارة اتحاد الشاغلين القيام بأعمال الصيانة الدورية والطارئة والصرف عليها دون الرجوع إلى الجمعية العمومية للاتحاد وطبقاً لنظامه المعتمد.^(١) ويلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ باتخاذ الإجراءات والاحتياطات التالية على الأخص قبل البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والتدعيم للعناصر الإنشائية الخارجية أو الهدم الكلى أو الجزئى المرخص بها أثناء التنفيذ.^(٢)

(حجب المبني بكامل ارتفاعه، إحاطة المبني بسور ارتفاعه متران على الأقل من مادة مناسبة ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة، التأكد قبل البدء فى التنفيذ من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائى وإغلاق مصادر الغاز والمياه، اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية المباني المجاورة فى جميع مراحل التنفيذ من الأخطار الناتجة عن التنفيذ طبقاً لأسلوب حماية وتأمين المباني المجاورة من خلال التقرير الهندسى المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بهذا الخصوص، وجوب صلب الجدران والأجزاء البارزة من المباني التى يخشى سقوطها، اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية المارة والأشخاص الموجودين فى الموقع أو على مقربة منه من جميع المخاطر التى يمكن أن تحدث فى الموقع مثل :

(أ) تحديد مناطق العمل ومناطق المرور، وأن يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة.

(١) راجع فى ذلك المادة (١٨٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١٨٥) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(ب) تأمين موقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بواسطة المتخصصين.

(ج) إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل.

أما في حالة ترميم وتدعيم العناصر الإنشائية الداخلية فيراعى الترميم بما لا يخل بالسلامة الإنشائية للمبنى، مع التأكد من فصل المياه والكهرباء إذا لزم الأمر. وفي حالة عدم وجود اتحاد شاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه قرار اللجنة النهائي أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الأعمال المقررة دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه.

– وإذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئى إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه يحضر إدارى بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم، وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم فى الإخلاء فى المدة التى تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى، ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها دون الحاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناع المالك.^(١)

ويعفى الشاغل من سداد الأجرة وتوابعها وأية التزامات مالية أخرى عن مدة الإخلاء التى استلزمته أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئى، ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة الشاغل قانوناً.

– وعلى شاغلى العين التى صدر قرار نهائى بهدمها كلياً أن يبادروا إلى إخلائها فى المدة المحددة فى القرار، فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية

(١) راجع فى ذلك المادة (٩٤) من قانون البناء.

المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إخلاؤها بالطريق الإدارى وعلى نفقتهم دون أى إجراءات.^(١)

كما تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى أحوال الخطر الداهم بإخلاء العقار، وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الإدارى واتخاذ ما تراه لازماً من الاحتياطات والتدابير إلا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى إخلائه فوراً.^(٢) كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم العقار جزئياً أو كلياً بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار.

ومما تجدر ملاحظته ما أورده قانون البناء بنصه على أن ينشأ صندوق يتولى الإقراض بدون فوائد لأعمال الصيانة والترميم للمباني السكنية وتوفير مساكن بديلة للمساكن الآيلة للسقوط يتمتع بالشخصية الاعتبارية العامة، ويكون من بين موارده:^(٣)

١ - ما يخصص له من الموازنة العامة للدولة بما لا يقل عن ٥,٥٪ (خمس فى الألف) من الموازنة الاستثمارية للدولة.

٢ - الهبات والتبرعات وعوائد استثمار أمواله، ويصدر بنظام الصندوق وبقواعد الاقتراض منه قرار من رئيس الجمهورية.

وقد قضت محكمة النقض بأن: جريمة هدم البناء بدون تصريح من لجنة تنظيم أعمال الهدم، وجريمة هدمه بدون ترخيص من السلطة القائمة على شئون التنظيم وإن كانت كل منهما تتميز بعناصر مختلفة، إلا أن قوام الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو هدم البناء على وجه مخالف للقانون. وإن كانت الواقعة المادية التى رفعت بها التهمة الأولى على المطعون ضدها قد ترتب عنها جريمتا هدم البناء بغير تصريح من لجنة تنظيم أعمال الهدم، وهدم

(١) راجع فى ذلك المادة (٩٥) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (٩٦) من قانون البناء.

(٣) راجع فى ذلك المادة (٩٧) من قانون البناء.

البناء بغير ترخيص من السلطة المختصة بشئون التنظيم، وكان في توافر أركان الجريمة الأولى ما يقتضى طبقاً للمادة الخامسة من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ قيام الجريمة الثانية، فإنه كان من المتعين على المحكمة أن تفصل في الدعوى على هذا الأساس وتنزل عليها حكم القانون، وليس في هذا إضافة لواقعة جديدة لم ترفع بها الدعوى ابتداء ما دامت الواقعة المادية المتخذة أساساً لها بين الجريمتين هي كما تقدم القول بذاتها التي أقيمت بها الدعوى، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن جريمة هدم البناء بدون ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه.

الفئة الرابعة: التشطيبات الخارجية

عرفت اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ التشطيبات الخارجية بقولها: ” تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطة على الطريق أو غير المطة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات المختلفة وكذلك أعمال الحليات أو الكرائيش أو الدهانات ”، 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 بإجرائها بدون ترخيص.^(١)

كما أن المقصود بالتشطيبات هنا هي التشطيبات الخارجية اللازمة للمباني القائمة دون المباني الجديدة كون الأولى يحتاج صاحب البناء إلى ترخيص مستقل لإجرائها^(٢)، أما المباني الجديدة فلا تحتاج إلى ترخيص مستقل لإجرائها لأنه من المفروض أن ترخيص البناء قد تضمنها، والغرض من الحظر هنا المحافظة على جمال وتنسيق الواجهات وذلك لمراعاة جمال العمارة والمحافظة على جمال المدينة.

(١) راجع في ذلك اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨. المرجع السابق. الباب التمهيدي. بند التعريفات. ص ٧٦.

(٢) راجع في ذلك د. محمد المنجى. المرجع السابق. ص ٨٨.

ويتضح مما سبق أن أنواع التشطيبات الخارجية ثلاثة:

(أ) تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة.

(ب) تكسية واجهات المباني القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة.

(ت) أعمال الحليات أو الكرانيش أو الدهانات.

وقد حددت المادة (٢/١١٣) من اللائحة التنفيذية المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية وهي طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسى طبقاً للنموذج المعد والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية: رسومات الواجهات ومقايضة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسى تشمل بنود الأعمال وقيمتها.

فضلاً عن ذلك، يراعى عند إصدار ترخيص البناء الإلتزام بما يلي: استكمال واجهات المبنى بما يغطى العناصر الإنشائية والتركيبات المختلفة غير المكتملة والظاهرة للعيان من الشارع، مراعاة عدم تنافر لون أو ألوان واجهات المبنى مع ألوان الواجهات المحيطة بما يحقق الإحساس بالجمال للحفاظ على الطابع المعماري والعمراني للمنطقة، إيجاد الحلول المناسبة لمنع تشويه الواجهات الرئيسية للمباني بالتركيبات الصناعية أو أعمال الكهرباء مثل أجهزة التكييف والهوائيات الأرضية والفضائية، ومواسير الصرف والتغذية.^(١)

ونخلص من ذلك كله أنه يجب أن تسير حركة البناء وفقاً لقواعد مرسومة لضمان صلاحيتها من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية والإنشائية وأدائها للخدمات المطلوبة منها ومن مرافقها بالإضاقعة إلى إضفاء الطابع الجمالي والحضارى للبناء والعمران والوصول إلى شارع مصرى منضبط ومنسق عمرانياً، الأمر الذى دفع المشرع إلى إصدار قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م مستهدفاً الحفاظ على الثروة العقارية والتراث المعماري من خلال تنظيم أعمال إدارة وصيانة الثروة العقارية القائمة.

(١) راجع فى ذلك المادة (٨٤) من اللائحة التنفيذية.

المطلب الثالث

التنظيم القانونى لرخصة البناء

يعد العمران^(١) أحد المقومات الحضارية التى عرفتها البشرية عبر مختلف العصور والتى أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن فى مختلف جوانبها أخذاً فى الاعتبار مظاهرها السياسية والاجتماعية والإقتصادية والإدارية، فالعمران يبقى مستمراً مابقى الإنسان يعمر الأرض ويكتشف خباياها، فالمبدأ السائد فى كل التشريعات هو مبدأ (حق الملكية العقارية) والتى تعطى لصاحبها حق استعمال ملكيته واستغلالها والتصرف فيها، وبالتالي مزاولة كل نشاط عمرانى من بناء أو تجزئة أو غيره يحقق له منفعة ذاتية كون حق الملكية عبارة عن حق دستورى، غير أن المصلحة العامة خاصة منها تلك القواعد المتعلقة بالعمران والتى حاول من خلالها المشرع ضبط أحكام الأنشطة العمرانية المختلفة سيكون لها الأثر المباشر على البيئة والمحيط، وبالتالي وجب إيجاد قواعد وأحكام تتماشى مع الأهداف المرجوة هذا من جهة، ومن جهة أخرى إحكام الرقابة على الأنشطة العمرانية المختلفة من بناء وتشيد وخلافه، وهذا الضمان تماشياً مع معايير الهندسة المعمارية الحديثة للحفاظ على المظهر الجمالى للمدينة.

وبالرغم من المحاولات العديدة التى أخذ بها المشرع من أجل الحد من أزمة البناء المخالف إلا أنه على المستوى الميدانى لم تتوقف أزمة البناء المخالف بل عرفت تزايداً، وبالتالي أصبح تدخل السلطة الإدارية فى الدولة الحديثة أمراً لازماً

(١) يعود استعمال مصطلح العمران لبداية القرن العشرين واعتبر مجالاً علمياً يتضمن جوانب مختلفة ومتنوعة تخص الإنسان بالدرجة الأولى والمحيط الذى يعيش فيه، فهو مصطلح حديث النشأة وتطور بسرعة مذهلة إذ يشكل علماً من العلوم الخاصة بالبيئة العمرانية، لهذا اهتم المشرع برخصة البناء كأداة للرقابة والتنظيم.

وضرورياً فى فرض بعض الضوابط على الحقوق والحريات العامة وفقاً لتشريعات الضبط القائمة ، حيث يعتبر تدخل الدولة فى تقييد حق الملكية بتراخيص أعمال البناء هو أول الحقوق والحريات العامة التى تم تقييدها ، كون الضمان الأساسى لإحترام قواعد العمران أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية ، فهذه التراخيص لها دور فعال فى المجال العمرانى منذ زمن بعيد ، وقد فرضتها أغلب التشريعات على مستوى الدول وذلك لتحقيق توازن بين المصلحة الخاصة للأفراد بالشروع فى مشاريع البناء وبين المصلحة العامة العمرانية.

و يتمثل العنصر الثانى من عناصر الركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص فى عدم قيام مالك البناء بإستخراج ترخيص بالأعمال التى قام بها والتى وردت على سبيل الحصر فى المادة (٣٩) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ السابقة الإشارة إليها.

وبما أن الحق فى الملكية هو حق مكسب دستورياً فإن تدخل المشرع بتنظيمه حال البناء وبيان حدوده ووضع قيود عليه ، لا يعد بمثابة تعارض معه أو إنقاص منه ، وإنما مبتغاه هو حماية مصالح اجتماعية محضة بالدرجة الأولى ، كذلك حماية مصالح بيئية اقتصادية بالدرجة الثانية فضلاً عن حماية حق الأفراد فى الحياة وفى السلامة الجسدية التى يمس بها البناء المخالف.^(١)

وقد نص قانون البناء على ضرورة طلب الحصول على الترخيص اللازم لعمليات البناء بغرض تمكين الجهة الإدارية بوصفها جهة رقابة ومتابعة وإشراف بمهمتها الرقابية فى الإطلاع على الأوضاع القانونية والفنية والإدارية للعقارات المعنية ، وسوف نتعرض للتنظيم القانونى للترخيص من خلال الآتى :

معنى الترخيص ، الغرض من الترخيص ، عناصر رخصة البناء ، شروط الترخيص ، التزامات المرخص له ، مستندات الترخيص ، مدة البت فى الترخيص ، الترخيص الضمنى ، تجديد الترخيص ، إيقاف الترخيص ، إلغاء الترخيص .

(١) راجع فى ذلك أ. نصرود وردية. المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء. ٢٠٠١. المرجع السابق. ص ١٨.

الفرع الاول

معنى الترخيص والغرض منه وعناصره

أولاً: معنى الترخيص:

بمطالعة قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ لا نلحظ فيه التنفيذية تبين لدينا عدم وجود تعريف لرخصة البناء، وبذلك فإننا سوف نستدل بالفقه لتحديد مفهوم لرخصة البناء.

حيث عرف الفقهاء رخصة البناء بأنها (قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذى يصدر بشأنه).

كما عرفها الفقهاء بأنها (القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانوناً التي تمنح بمقتضاه للشخص طبيعياً كان أو معنوياً فى إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء فى أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران).

كما يمكن تعريفها بأنها (تصرف إداري صادر من جهة إدارية مختصة غايته أن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتخطيط والتعمير).^(١)

وإننا إذ نرى أن مدلول رخصة البناء ينحصر فى كون الترخيص: هو موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بتنفيذ أعمال البناء وفقاً للإشتراتاات البنائية وقت إصدار الترخيص، ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال الواردة بالمادة (٣٩) من قانون البناء 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

(١) راجع فى ذلك أ.قواوة عبدالحكيم. رخصة البناء ومنازعاتها. جامعة محمد خير بسكرة. كلية الحقوق. ٢٠١٥، ٢٠١٤. ص ٦.

الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

ثانياً: الغرض من الترخيص:

إن الغرض من ترخيص البناء هو توجيه وتنظيم أعمال البناء من أجل الحفاظ على الثروة القومية بالشكل الذى يضمن جمالاً 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 وللدولة ، ونتيجة لذلك يجب أن تسير حركة البناء وفق قواعد مرسومة حتى تؤدي الخدمات المطلوبة منها ومن مرافقها على النحو الذى أشارت إليه اللائحة التنفيذية لقانون البناء الحالى.

الأمر الثانى: المحافظة على جمال المدينة من خلال تنسيق المباني بشكل جمالى للوصول إلى شارع مصرى منضبط ومنسق عمرانياً ، لأن الدولة لو تركت للأفراد الحرية فى البناء لأدى ذلك إلى حدوث فوضى فى إقامة المباني بشكل يؤدي إلى زحف المباني على الطريق والشوارع مما يعرقل حركة المرور والسيارات والأهالى فضلاً عن انتهاك حرمة الجوار بسبب مضار الجوار^(١).

وقد أوضحت اللائحة التنفيذية لقانون البناء الحالى 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 والفضائية ومواسير الصرف والتغذية. مع الأخذ فى الاعتبار عند إصدار تراخيص أعمال المباني والمنشآت بالمناطق ذات القيمة المتميزة وجوب عدم تحريك أو نقل العناصر المعمارية أو التماثيل أو

(١) راجع فى ذلك د. عبدالناصر عبدالعزيز على. المرجع السابق. ص ٣٨.

المحتويات أو الوحدات الزخرفية ثابتة كانت أم متحركة والتي تشكل أجزاء متكاملة.^(١)

كما أن الهدف الذى تغياه المشرع من اشتراط الحصول على ترخيص البناء هو التحقق من مطابقة هذه المباني والأعمال للأصول الفنية والهندسية والمواصفات العامة فى المجالات المعمارية والإنشائية وذلك فى ضوء المستندات والرسومات، وإذا ما ثبت لجهة الإدارة مطابقة ذلك لأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له وجب عليها إصدار الترخيص المطلوب بعد مراجعته واعتماد أصول الرسومات وصورها وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم طلب الترخيص.

ثالثاً: عناصر رخصة البناء:

إن رخصة البناء عبارة عن تصرف قانونى صادر من جهة إدارية مختصة منحها القانون هذه السلطة طبقاً لشروط وإجراءات معينة، وتصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة وإن كانت تتم بطلب من المعنى وسعى منه، وترتب رخصة البناء أثراً قانونياً يتمثل فى حق طالب الرخصة من القيام بأشغال البناء فى العقار محل الرخصة، وبذلك نستطيع أن نحدد عناصر الرخصة فيما يلى:

١ - صدور رخصة البناء من السلطة المختصة قانوناً:

لما كانت رخصة البناء لا تصدر إلا من سلطة إدارية مختصة وفقاً لأحكام القانون، فذلك يترتب عليه أنه لا يمكن لأية جهة إدارية أخرى أن تصدر تلك الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء، وتتحدد طبيعة رخصة البناء بأنها قرار إدارى كونها تصدر من جهات إدارية محددة قانوناً.

ونشير إلى بيان الجهة الإدارية المختصة بإصدار التراخيص وعلى سبيل المثال محافظة الإسكندرية، حيث صدر قرار محافظة الإسكندرية الرقيم (٣٥) لسنة ٢٠١٣ الصادر بتاريخ ٢٠١٣/١/٣ المنشور فى الوقائع المصرية العدد ١٠٦

(١) راجع فى ذلك نص المادتين (٨٦، ٨٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

فى ١١ مايو ٢٠١٤ والذى قرر فى مادته الثانية (ينشأ هيكل تنظيمى يسمى (المركز الذكى لخدمة المشروعات) بمستوى إدارة عامة يتبع السكرتير العام بالهيكل المعتمد لديوان عام محافظة الاسكندرية وفقاً لقرار السيد رئيس الجهاز المركزى للتنظيم والادارة رقم ١٥٩ لسنة ٢٠١١، على أن يمارس اختصاصاته المنصوص عليها بقرار السيد محافظ الاسكندرية رقم (٢٧٣ لسنة ٢٠٠٧) بأن يختص بإصدار التراخيص التى تمنحها الأحياء فضلاً عن إصدار الشهادات والخطابات التى تتعلق بتلك التراخيص، وللمركز التنسيق مع الجهات المعنية من أحياء ومركز ومدينة برج العرب ومديريات خدمات وهيئات مرافق وغيرها من الجهات ذات الصلة وبما لا يخالف القوانين والقرارات السارية والمعمول بها).

كما تقرر فى المادة الخامسة من ذات القرار (يختص المركز الذكى لخدمة المشروعات بقبول ملفات طلبات تراخيص الهدم أو البناء أو الترميم على مستوى المحافظة، كما تسلم تلك التراخيص من ذات المنفذ وفقاً لاختصاصات المركز المنصوص عليها بالقرار رقم (٢٧٣) لسنة ٢٠٠٧ ولائحته التنفيذية والادارية).

وقد تقرر فى المادة السادسة من القرار المذكور (تختص أحياء الاسكندرية ومركز ومدينة برج العرب بإصدار بيانات صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية فى ضوء الأحكام المنصوص عليها بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية، على أن يتضمن هذا البيان كافة البيانات والمعلومات المطلوبة لاستصدار ترخيص البناء أو التعلية أو التعديل أو الهدم وإعادة البناء من حيث (العنوان التفصيلى للموقع، المساحة، الاشتراطات الخاصة بالمنطقة، الارتفاع المقرر لقطعة الأرض، الاستخدامات المقررة للموقع، نسبة البناء إن وجدت.... إلخ).

وعلى أن يرفق بكل بيان صلاحية نموذج لاجراءات العقار يتضمن على سبيل المثال لا الحصر (وجود مخالفات من عدمه، قرارات الإزالة الصادرة، وجود رخص سابقة من عدمه، وجود إنذارات وما تم بشأنها، موقف العقار أو الموقع من الحفاظ..) وفقاً للنموذج المرفق بهذا القرار).

كما تضمنت المادة الثامنة منه (يتم ربط المركز الذكي لخدمة المشروعات الكترونياً بأحياء الاسكندرية ومركز ومدينة برج العرب والجهات ذات الصلة باستخراج التراخيص والشركات المختصة بتوصيل المرافق وذلك لوضع اشتراطات كل جهة من تلك الجهات ورفع الشبكات الخاصة بها بخرائط نظم المعلومات الجغرافية (GIS) وللمركز فى سبيل تحقيق ذلك التنسيق مع كافة الجهات ذات الصلة بهذا الشأن).

٢ - أن يكون قرار الرخصة قبل البدء فى أعمال البناء:

تعتبر رخص البناء من رخص الضبط حيث تهدف الإدارة من خلال إصدارها أو رفض طلب الترخيص الرقابة المسبقة على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقاً للقواعد المرسومة لها والعمل على خضوعها للمقاييس الفنية ومقتضيات الأمن والسلامة العامة، وبقصد ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح الرخصة بعد ذلك.

٣- أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:

يجب أن يشتمل الترخيص بالبناء إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم وذلك وفقاً للحالات المذكورة على سبيل الحصر المنصوص عليها فى المادة (٣٩) من قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ة الحالى والتي أوردت نصها على أنه يحظر إنشاء أية مبانى أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المبانى غير الخاضعة لقانون هدم المبانى غير الآيلة للسقوط جزئياً أو كلياً أو إجراء تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

ومن ذلك نستنتج خصائص رخصة البناء بأنها:

١ - قرار إدارى سابق على العمل المرخص كونه إجراء ضرورى لتشديد البناء، فبدونها لا يمكن البناء قانوناً.

٢ - قرار فردى يصدر من جهات إدارية محددة قانوناً، وبالتالي تخضع لأحكام وقواعد القانون الإدارى.

٣ - أن الطعن على قرارات الجهة الإدارية بالترخيص يكون أمام محاكم القضاء الإدارى.

الفرع الثانى

شروط الترخيص

نصت المادة (٣٩) من قانون البناء على أنه يصدر الترخيص بالمبنى أو الأعمال الواردة بالمادة (٣٩) من قانون البناء 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.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون تلك الإشتراطات والتزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفى حال التوقف عنه.

كما نصت المادة (٩٢) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء على أنه (لا يصرح بإصدار ترخيص بناء لأى مبنى على قطعة أرض إلا إذا كان مطابقاً للإشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمالات الأراضى المختلفة والصادرة من الجهة الإدارية)، وقد حدد المشرع شروط البناء العامة فى المواد من (٩٢ وحتى ١٠٥) والمواد من (١٢٤ وحتى ١٢٩) من اللائحة التنفيذية.

يتضح مما سبق أن شروط الترخيص هى :

١- أن تكون المبانى أو المنشآت أو إقامة الأعمال مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية:

ويقصد بأحكام هذا القانون قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واللائحة

التنفيذية له الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩.

٢ - أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة التي تحددها اللائحة التنفيذية:

ومن أمثلة الأصول والمواصفات الفنية التي تحددها اللائحة التنفيذية النص على أن يكون الحد الأدنى لصافي الإرتفاع الداخلى للطابق الواحد مقاساً من مستوى السطح النهائى للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر فى جميع الأدوار ٢,٧ متر، ويجوز أن يقل الإرتفاع المذكور إلى ٢,٣٠ متر بالنسبة للمداخل والطرق الداخلية والحمامات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما فى حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥٪ من مساحة الغرفة.^(١)

٣ - أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمان والسلامة التي تحددها اللائحة التنفيذية:

ومن تلك المقتضيات إلزام المقاول أو القائم بتنفيذ أعمال البناء أياً كان إقامة سياج حول الموقع قبل البدء فى تنفيذ الأعمال على أن يراعى أن يكون السياج من مادة مناسبة قوية وبارتفاع لا يقل عن مترين ومزود بعلامات إرشادية عاكسة، كذلك عدم إشغال الطريق أمام البناء وأن تتم التشوينات داخل الموقع وإتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية الجيران، فضلاً عن تنفيذ الأعمال طبقاً للترخيص ووفقاً للأصول الفنية والرسومات المعتمدة.^(٢)

ومن أمثلة مقتضيات الأمان والسلامة أيضاً وضع لافتة فى مكان ظاهر فى واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق وذلك بلون وحروف واضحة تسهل قرآتها، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور

(١) راجع فى ذلك نص المادة (٩٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

(٢) راجع فى ذلك نص المادة (١٣٢) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

الأرضى بطريقة فنية سليمة ، ويكون كلاً من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللائحة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

ويلتزم المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول باتباع الإجراءات والاحتياطات المحددة من قبل المصمم واللازمة للمحافظة على سلامة المباني المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها.^(١)، فضلاً عن اتباع الإجراءات الواردة باللائحة التنفيذية في شأن التعديلات التي تطرأ أثناء التنفيذ.

٤- أن يكون تنفيذ المباني أو الأعمال متفقاً مع القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية:

- ومن أمثلة القواعد الصحية التي حددتها اللائحة التنفيذية في هذا الشأن:
- (أ) توفير وتهئية دورة مياه لاستعمالها من جانب أصحاب المحلات التجارية والعاملين بها والمتكردين عليها. (٢)
- (ب) 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 للإشتراطات البنائية المبينة باللائحة التنفيذية.^(٣)

٥- أن يصدر الترخيص متضمناً المدة التي يجب على المالك أن يبدأ فيها بالبناء:

حيث نصت المادة (٥٢) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أنه (إذا لم يبدأ المرخص له في البناء خلال سنة من تاريخ إستلامه الترخيص وجب عليه

(١) راجع في ذلك نص المادة (١٣٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

(٢) راجع في ذلك نص المادة (٩٥) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

(٣) راجع في ذلك نص المادة (٩٦) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

إستصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد إستمرار الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ).

وطبقاً لذلك النص فإنه يجب على مالك البناء أن يبدأ فى البناء خلال سنة من تاريخ إستلام الترخيص ، فإذا لم يبدأ فى البناء خلال تلك المدة وجب عليه إستصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد إستمرار الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ.

ولعل الحكمة فى ذلك هو حث الملاك المرخص لهم على سرعة البدء فى البناء بقصد التوسع فى العمران وتوفير الشقق البديلة كحل لأزمة الاسكان.

٦ - عدم جواز صرف ترخيص إلا بعد تقديم وثيقة تأمين:

لا يجوز إصدار ترخيص بالبناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبنى المكون من أربعة طوابق فأكثر أو التعليقات أياً كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين، ويستثنى من الحكم المتقدم أعمال التعليية التى لا تتجاوز قيمتها مائتى ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد فى حدود الإشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة.

حيث تغطى وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يلحق بالمبانى والمنشآت من تهمد كلى أو جزئى ، وذلك بالنسبة لما يلى :

(أ) مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ بإستثناء أعمالهم.

(ب) مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة (٦٥١) من القانون المدنى.^(١)

(١) تنص المادة (٦٥١) من القانون المدنى (يضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهمد كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبانى أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى ذلك ولو كان التهمد ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها، أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة، ما لم يكن المتعاقدان فى هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات، ويشمل الضمان المنصوص عليه فى الفقرة السابقة ما يوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك، وتحدد مسؤوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار التي تلحق بالغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد، على ألا تتعدى مسؤولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار مبلغ مائة ألف جنيه، وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذى يعتمده الوزير المختص بالتأمين.^(١)

كما أوضحت المادة (٤٧) من ذات القانون التزام المالك فى حالة رفع الغطاء التأمينى لأى سبب من الأسباب بإيقاف الأعمال ولا تستأنف إلا بعد إعادة التغطية التأمينية، وفى حالة إصدار شهادة الصلاحية للمبنى لا يجوز رفع الغطاء التأمينى.

الفرع الثالث

إلتزامات المرخص له

تناولت المواد ٦٧، ٥٣، ٥٠، ٤٩، ٤٨ من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والواردة بالفصل الخامس من الباب الثالث الإلتزامات التى تقع على طالب الترخيص، وهى على الوجه التالى:

الإلتزام 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 وفقاً للإشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراجات فى الكود المصرى لإشتراطات الأمان

وسلامته، وتبدأ مدة العشر سنوات من وقت تسلم العمل، ولا تسرى هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن)، وهو ما يطلق عليه الضمان العشرى.
(١) راجع فى ذلك نص المادة (٤٦) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

للمنشآت متعددة الأغراض، ووفقاً للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.^(١)

ويستثنى من ذلك الالتزام المبني الذى لا يتجاوز إجمالى مساحاته المبنية ٢٥٠م^٢. وتعفى القرى من شرط توفير أماكن لإيواء السيارات، ويجوز للمحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى وضع اشتراطات لتوفير أماكن لإيواء السيارات لبعض القرى أو لأماكن فيها إذا دعت الحاجة إلى ذلك.^(٢)

وفى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلى العقار، أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص له، أو استخدامه فى غير هذا الغرض، أو فى حالة امتناعه عن تشغيل المصعد أو الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانوناً بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عن حسب الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهراً^(٣).

فإذا انقضت المدة دون التنفيذ يصدر المحافظ المختص قراراً بتنفيذ ما امتنع عنه المالك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من اجراءات، ويتحمل المالك النفقات بالإضافة إلى ١٠٪ مصروفات إدارية، وتحصل النفقات والمصروفات الإدارية بطريق الحجز الإدارى.

الالتزام الثانى

تطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق:

يلتزم طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقاً للكوند المصرى لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق،^(٤)

(١) راجع فى ذلك نص المادة (٤٨) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م.

(٢) راجع فى ذلك نص المادة (١٠٨) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٣) راجع فى ذلك المادة (٦٣) من قانون البناء.

(٤) راجع فى ذلك نص المادة (٤٩) من قانون البناء.

ويلاحظ أنه في حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص له، أو استخدامه في غير هذا الغرض أو في حالة امتناعهم عن تشغيل المصعد أو الإخلال باشتراطات تأمين المبنى و شاغليه ضد أخطار الحريق وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال، تقوم الجهة الإدارية بتوجيه إنذار لهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول متضمناً الأعمال المخالفة والتوصيات اللازمة، وتوضع صورة من هذا الكتاب على واجهة العقار وعلى المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال تنفيذ ما ورد بالإنذار خلال شهر من تاريخ إعلامهم وإفادة الجهة الإدارية بذلك، وفي 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 في حالة امتناعهم عن السداد.^(١)

الالتزام الثالث

تركيب العدد اللازم من المصاعد والإشتراطات الفنية واشتراطات التأمين ضد الحوادث:

يلتزم طالب الترخيص بالعدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله واشتراطات التأمين على الحوادث، مع الإلتزام بالمواصفات والإشتراطات الفنية الواردة بالكود المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية فى المباني، وذلك كله وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، على أن يتم التركيب من إحدى الشركات المتخصصة والمسجلة بالإتحاد المصرى لمقاوى التشييد والبناء^(٢)، ويلاحظ بأنه يتبع فى شأن إجراء ما يلزم من تعديل أو تحديث بالمصاعد ذات

(١) راجع فى ذلك المادة (١٤٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك نص المادة (٥٠) من قانون البناء.

الإجراءات المقررة لإصدار شهادة صلاحية رخصة المبنى للإشغال وفقاً للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.^(١)

كما أنه يجب 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.^(٢)

وبذلك يتبين لدينا أن المرخص له يلتزم بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله... إلخ، ولم يحدد قانون البناء محل البحث عدد المصاعد المطلوب تركيبها.

وقد تناول الفصل السابع من الباب الثالث من اللائحة التنفيذية لقانون البناء بمواده أرقام (١٥٤، ١٥٣، ١٥٢، ١٥١، ١٥٠، ١٤٩، ١٤٨، ١٤٧، ١٤٦) أسس تركيب وتشغيل وصيانة المصاعد ومرافق المبنى، حيث يلتزم المالك و ذوى الشأن فى المباني التى بها مصاعد توفيراً أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقاً لهذا القانون ولهذه اللائحة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذه اللائحة.

بذلك نجد أن المشرع قد حرص فى قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م ولائحته التنفيذية على النص على العديد من الشروط والإحتياجات التى 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.

وحسناً على ما حرص عليه المشرع بالنص على إتخاذ الإجراءات والإحتياجات الكفيلة التى تضمن توفير أكبر قدر من الحماية الخاصة باستعمال وتشغيل المصاعد،

(١) راجع فى ذلك المادة (٦٤) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك نص المادة (٦٨) من قانون البناء.

وبمطالعة نصوص اللائحة يبين أنها جامعة لكل الشروط والالتزامات والضمانات التى تكفل حسن تركيب وتشغيل وصيانة المصاعد عن الأعطال وإيقاف المصعد إذا لزم الأمر للقيام بالإصلاح اللازم، مع تجديد شهادة تشغيل المصعد كل ثلاث سنوات، مع التزام أية جهة أو شركة خاصة بأعمال تجميع أو استبدال أو تحديث أو تشغيل أو صيانة أو إصلاح المصاعد والسلالم الكهربائية بالمبنى الحصول على ترخيص مزاولة أعمال المصاعد سارى المفعول من الإتحاد المصرى لمقاوى التشييد والبناء.

ومما تجدر ملاحظته أنه فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو اتحاد الشاغلين عن تشغيل المصعد بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال، وفى هذه الحالة تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانوناً بكتاب موصى عليه بعلم الوصول متضمناً الأعمال المخالفة والتوصيات اللازمة للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه حسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهراً.^(١)

وتوضع صورة من هذا الكتاب على واجهة العقار وعلى المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال تنفيذ ماورد بالإنذار خلال شهر من تاريخ إعلامهم وإفادة الجهة الإدارية بذلك، وفى 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 الإدارى فى حالة امتناعهم عن السداد.^(٢)

ونصت أيضاً المادة (١٤٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء والهدم على أنه: فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلى العقار أو عدم استخدام هذا المكان فى

(١) راجع فى ذلك نص المادة (٦٣) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

(٢) راجع فى ذلك نص المادة (١٤٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

الغرض المخصص له ، أو استخدامه فى غير هذا الغرض أو فى حالة امتناعهم عن تشغيل المصعد أو الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال ، تقوم الجهة الإدارية بتوجيه إنذار لهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول متضمنا الأعمال المخالفة والتوصيات اللازمة ، وتوضع صورة من هذا الكتاب على واجهة العقار وعلى المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال تنفيذ ما ورد بالإنذار خلال شهر من تاريخ إعلامهم وإفادة الجهة الإدارية بذلك ، وفى 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 الإدارى فى حالة امتناعهم عن السداد.^(١)

الالتزام الرابع

تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لقانون البناء طبقاً للنموذج المرافق لهذا القانون:

نصت المادة (٦٧) من قانون البناء الحالى على أنه (يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعليمة متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات 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).^{(٢)-(٣)}

(١) راجع فى ذلم المادة (١٤٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك نص المادة (١٣٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٣) راجع فى ذلك المادة (٦٧) من قانون البناء.

الالتزام الخامس

القيام بالإجراءات الإدارية المنصوص عليها بالقانون واللائحة التنفيذية:

نص قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على مجموعة من الإجراءات الإدارية التى يتعين على مالك البناء القيام بها، وذلك على النحو التالى:

(أ) الإجراءات الإدارية الواردة فى قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨:

١ - يجب على المالك أو من يمثله قانوناً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بكتاب موصى عليه يعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها قبل البدء بأسبوعين على الأقل، ويترتب على عدم الإخطار إيقاف الأعمال التى تتم قبل إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حتى تأذن تلك الجهة بإستئناف الأعمال.^(١)

٢ - يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى أو مكتب معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، ويكون المشرف مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال، وتحدد اللائحة التنفيذية لقانون البناء الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى أو مكتب هندسى متعدد التخصصات تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها.

٣ - فى حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ التخلّى عن إلتزامه بالإشراف، فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانوناً والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابةً قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل، ويوضح فى الإخطار سبب التخلّى. وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى فى ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك قبل حلول موعد التوقف عن الإشراف، فإذا لم يعهد المالك بالإشراف إلى مهندس آخر قبل هذا الموعد

(١) راجع فى ذلك نص المادة (٥٣) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بوقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

٤ - على المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر المالك والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم كتابةً بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها، على أن تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ الإجراءات القانونية حيال المخالفات. وفى حال التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوماً يتعين على المرخص له أن يخطر الجهة الإدارية بذلك.

٥ - يقوم المهندس المشرف على التنفيذ بإعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل وحين انتهاء الأعمال المرخص بها، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى اتمام البناء. (١)
٦ - يلتزم المالك بأن يعهد إلى أحد المقاولين المصنفين الأعضاء بالاتحاد المصرى لمقاولي التشييد والبناء بتنفيذ الأعمال موضوع الترخيص متى زادت قيمة تلك الأعمال عن ثلاثمائة وخمسين ألف جنيهاً، ويقدم صورة من التعاقد مع المقاول للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا كانت قيمة الأعمال أقل من القيمة المذكورة يلتزم المالك بتقديم صورة من التعاقد مع أحد المقاولين إلى الجهة الإدارية المذكورة، ويترتب على عدم الإلتزام بحكم الفقرتين السابقتين إيقاف الأعمال. (٢)

٧ - يلتزم كلاً من المالك والمقاول عند البدء فى البناء أو التعليية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم أن توضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون البيانات والمواصفات الواجب توافرها فيها، ويكون كلاً من المالك والمقاول مسئولاً عن وضع هذه اللافتة وعن بقائها فى

(١) راجع فى ذلك المادة (٥٤) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (٥٥) من قانون البناء.

مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ. (١)

٨ - يلتزم المقاول المنفذ والمهندس المشرف على التنفيذ بالتضامن فيما بينهما باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة للمحافظة على سلامة المباني المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والمرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات فى هذا الشأن. (٢)

(ب) الإجراءات الإدارية الواردة فى اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨:

١ - يتعين على المرخص له قبل البدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها كما ورد بالمادة (٥٣) من قانون البناء السابق ذكره وفقاً للنموذج المرفق وذلك قبل البدء فى أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقاً به الآتى:

صورة من عقد مقاوله مع مقاول وفى حالة زيادة قيمة الأعمال عن (٣٥٠,٠٠٠ ثلاثمائة وخمسين ألف جنيهاً) يكون العقد مع أحد المقاولن المسجلين بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء، صورة من شهادة الإشراف من المهندس المشرف على التنفيذ على أن تكون الشهادة معتمدة من نقابة المهندسين. (٣)

٢ - على المرخص له أثناء تنفيذ الأعمال الإلتزام بما يأتى:

- إيقاف الأعمال فوراً فى حالة تخلى أياً من المقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ عن القيام بمهامه وذلك دون تكليف مقاول آخر أو مهندس مشرف آخر

(١) راجع فى ذلك المادة (٥٦) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (٥٧) من قانون البناء.

(٣) راجع فى ذلك نص المادة (١٣٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

على التنفيذ، مع إعادة تقديم الإقرارات إلى الجهة الإدارية المختصة، وفي حالة عدم الالتزام بذلك تعتبر الأعمال المنفذة بمثابة أعمال مخالفة للترخيص ويطبق عليها أحكام القانون في هذا الشأن.

– إيقاف الأعمال في حالة رفع الغطاء التأميني وعدم إستئناف الأعمال إلا بعد إعادة التغطية التأمينية.

٣ – على المرخص له بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال القيام بالآتي:

– وضع صورة معتمدة من صلاحية المبنى للإشغال في مكان ظاهر بمدخل العقار والإبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدور الشهادة.

– إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار وعدم استخدام هذا المكان في غير الغرض المخصص له.

– اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتشغيل وصيانة المصعد.

٤ – الالتزام عند تحرير عقود بيع أو إجراءات الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون أن يتضمن العقد كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعليق متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص لها والبيانات الخاصة بأماكن انتظار السيارات وتركيب المصاعد.

٥ – الالتزامات المشتركة بين المرخص له والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول على النحو الآتي: (١)

– يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة في مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق وذلك بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ، ويتعين على المهندس المشرف بالتزامن

(١) راجع في ذلك المادة (١٣٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

مع المقاول الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ. ويلتزم المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول بإتباع الإجراءات والاحتياطات المحددة من قبل المصمم واللازمة للمحافظة على سلامة المباني المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والمرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها.

ويتعين على المرخص له بالتضامن مع المقاول والمهندس المشرف إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية بذلك، ويلتزمون بالإبقاء على لافتة المخالفات التى تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار والتى تبين بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات وقرارات بشأنها.

وعلى كل من المهندس المشرف والمقاول عدم استئناف الأعمال بالموقع إلا فى حالة تصحيح الأعمال المخالفة وصدور قرار من الجهة الإدارية باستئناف الأعمال، ويلتزم كل من المرخص له والمهندس المشرف بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال بواجهة العقار بعد اعتمادها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويلتزم المرخص له وخلفه بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدورها.

وفى حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوماً يتعين على كل من المرخص له والمهندس المشرف إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتوقف وكذلك عند استئناف الأعمال بالعزم على استئنافها، وذلك بموجب خطابات موسى عليها بعلم الوصول.

الفرع الرابع

مستندات الترخيص

يقدم طلب الحصول على الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسى المعتمد لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقاً به المستندات اللازمة،

ويكون من يصدر الترخيص بإسمه مسئولاً عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه فى الترخيص.

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

ويكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولاً عن استيفاء المستندات وعن أعمال التصميم، وعليه عند الإلتزام 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.^(١)

المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص بناء:^(٢)

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج المرفق باللائحة التنفيذية من المهندس أو المكتب الهندسى مرفقاً به المستندات الآتية:

- ١ - المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص.
 - ٢ - صورة من بطاقة الرقم القومى لمن سيصدر الترخيص بإسمه.
 - ٣ - حضور من سيصدر بإسمه الترخيص أو من يمثله قانوناً لتفويض المهندس أو المكتب الهندسى للسير فى إجراءات استخراج الترخيص.
 - ٤ - حساب قيمة الأعمال طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة.
 - ٥ - شهادة صلاحية الأعمال للترخيص طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة، مرفقاً بها صورة بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والإشتراطات البنائية الصادرة عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسى.
- ويقصد بشهادة صلاحية الأعمال للترخيص: هى شهادة يصدرها المهندس أو

(١) راجع فى ذلك نص المادة (٤٠) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك نص المادة (١١٢) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

المكتب الهندسى المصمم وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، تفيد بأن جميع الرسومات والمستندات الخاصة بأعمال الترخيص صالحة للترخيص ومطابقة لأحكام القانون واللائحة^(١).

٦ - ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسى.
٧ - وفى حالة المباني التى تخضع لوثيقة التأمين طبقاً للمادة ٤٦ من القانون يتعين بالإضافة إلى المستندات السابق ذكرها تقديم وثيقة تأمين مرفقاً بها نسخة الرسومات الإنشائية المعتمدة من مكتب الجمعية المصرية لتأمين المسؤولية المدنية عن أخطار أعمال البناء والصادر على أساسها الوثيقة ودراسة التربة والنوطة الحسابية طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

فضلاً عن موافقات الجهات ذات الصلة ولا سيما الدفاع المدنى، الطيران، التحسينات، الآثار، وثيقة التأمين إن وجدت، بالإضافة للموافقات الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء، وعلى المهندس أو المكتب الهندسى مقدم الطلب إحضار تلك الموافقات أينما كان هناك مقتضى فى ضوء القوانين المنظمة لتلك الجهات. ومما تجدر ملاحظته أن المشرع لم يحدد طبيعة مستندات الملكية المطلوبة للحصول على ترخيص البناء، الأمر الذى حدا بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية إلى بيان المستندات الدالة على ملكية الأرض محل الترخيص على الوجه الآتى بقولها: (٢)

(استقر رأى لجنة متابعة تطبيق قانون البناء المشكلة بالقرار الوزارى رقم (١٨٢) لسنة ٢٠٠٩م بشأن المستندات الدالة على ملكية الأرض فى حالة طلب ترخيص) إنشاء تعلية تعديل إضافة)، وكذلك انتهت لجنة متابعة تطبيق قانون البناء المشكلة بالقرار الوزارى رقم (٢٩) لسنة ٢٠١٠م بذات الشأن والموضوع،

(١) راجع فى ذلك التعريفات. الباب التمهيدي. اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م. المرجع السابق. ص ٧٦.

(٢) راجع فى ذلك وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية. دليل المواطن لقانون البناء. يناير ٢٠١٠.

إلى أنه يمكن الاعتداد بالمستندات الدالة على الملكية في الحالات المذكورة عند التقدم بطلب استخراج ترخيص لأياً منها وفقاً لما يلي :

لا يشترط تقديم عقد ملكية مسجل لقطعة الأرض أو العقار محل الترخيص ، وبذلك يمكن تقديم احد المستندات الآتية :

١ - عقد ملكية مسجل.

٢ - عقد بيع ابتدائي مشمولاً بحكم صحة ونفاذ.

٣ - قرارات وخطابات التخصيص الصادرة من الجهات الإدارية المختصة.

٤ - الشهادات الصادرة من مصلحة الضرائب العقارية بإسم المالك (شهادة المشتملات).

٥ - عقد القسمة والتجنيب المشهر.

٦ - كشف المشتملات المصحوب بإعلام الوراثة المشهر لمن آلت اليهم الملكية بالميراث.

٧ - عقد بيع ابتدائي مشمولاً بحكم صحة توقيع.

أما بخصوص المستندات الخاصة بالملكية في حالة طلب ترخيص ترميم ، فإن المادة (١١٣) من اللائحة التنفيذية لم تتضمن تقديم مستند ملكية لإصدار ترخيص ترميم أو تدعيم.

وتحديد تلك المستندات على سند من أن المادة (٤٠) من قانون البناء تضمنت أنه لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بملكية الأرض.

علماً بأنه قد صدر قبل ذلك قرار السيد / رئيس مجلس الوزراء الرقيم (٢٩١٨) لسنة ١٩٩٨ والقرار الرقيم (٤٢٤٨) لسنة ١٩٩٨ المتضمن كلاهما (المستند المثبت للملكية الموقع : عقد ملكية مسجل ويشمل أى عقد ناقل للملكية أو عقد ابتدائي مشمول بصحة توقيع أو العقد المشمول بصحة ونفاذ).

ويلاحظ أنه مع عدم الإخلال بأحكام المادة ٣٩ من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ تستثنى المشروعات القومية الصادر بها قرار من مجلس الوزراء التى أقامتها الهيئة الهندسية للقوات المسلحة التى ثبت سلامتها الإنشائية

ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة بناءً على شهادة تصدرها الهيئة، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة ترخيص منتج لآثاره.^(١)

ويصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يتجاوز ألف جنيه لكل رسم إصدار، ويزاد هذا الحد الأقصى سنوياً بواقع ٣٪.^(٢)

ويؤدى طالب الترخيص تأميناً بنسبة (٢,٠٪) من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها تخصص لمواجهة ما قد يلزم من النفقات والمتطلبات كإزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها ورفع الإشغالات بالطريق ورفع مخلفات البناء وإصلاح ما قد يتلف بالمرافق أو الشوارع.^(٣)

ونشير إلى بيان المشتملات العامة للرسومات الهندسية وذلك على الوجه الآتى:

يجب أن تشتمل جميع الرسومات الهندسية على البيانات الآتية:

- اسم المشروع واسم المالك وعنوان الموقع.
- اسم المهندس المصمم أو المكتب المسئول عن التصميم وعنوانه ورقم قيده فى نقابة المهندسين ورقم سجله الهندسى.
- مقياس الرسم. تاريخ إعداد الرسم. عنوان اللوحة ورقمها.
- التعديلات اللاحقة وتواريخها وملخص لهذه التعديلات وتوضيح مكانها على الرسم بعد عمل التعديلات، ويجب على المهندس المشرف على التنفيذ حفظ نسخة من الرسومات قبل وبعد كل تعديل للرجوع إليها عند الحاجة. تاريخ إصدار الرسومات وتسلسلها.^(٤)

(١) راجع فى ذلك المادة (٣٩ مكرر) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (٤٥) من قانون البناء.

(٣) راجع فى ذلك المادة (١٠٩) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٤) راجع فى ذلك المادة (١١١) من اللاحة التنفيذية لقانون البناء.

المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص ترميم أو تدعيم:

- طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسى طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
- القرار النهائى الصادر من الجهة الإدارية بالترميم أو التدعيم أو كلاهما طبقاً لأحكام المادة (٩٠) من القانون.
- تقرير فنى مصحوباً برسومات تفصيلية بالترميم والتدعيم المطلوب، وفى حالة ترميم أو تدعيم العناصر الإنشائية يكون التقرير الفنى من مهندس استشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية، وأن يشتمل التقرير على أسلوب التدعيم أو الترميم، وتفاصيل التنفيذ، بما يحقق الأمان الكافى أثناء وبعد التنفيذ، مصحوباً بالرسومات الإنشائية اللازمة^(١).

المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية:

- طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسى طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة، رسومات الواجهات.(٢)
- المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص تعلية / تعديل أو كليهما:
- طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسى طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
- المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحددة بالمادة (١١٢) من هذه اللائحة.
- تقرير من مهندس إستشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية أو فى تصميم المنشآت الخرسانية أو فى تصميم المنشآت المعدنية بحسب الأحوال لإثبات أن

(١) راجع فى ذلك المادة (١١٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (٢/١١٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته يتحمل أعمال التعليية أو التعديل المطلوب الترخيص بها وذلك طبقاً للنموذج الصادر عن نقابة المهندسين ويحتوى على الأخص معاينة وفحص ودراسة المبنى.^(١)

المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص هدم كلى أو جزئى للمباني غير الخاضعة للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦:

- طلب ترخيص طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
- صورة بطاقة الرقم القومى للمالك مقدم طلب الترخيص.
- قرار نهائى بالهدم صادر من الجهة الإدارية طبقاً للمادة (٩٠ و ٩٢) من القانون.
- تقرير من مهندس إنشائى خبرته لا تقل عن ٧ سنوات موضحاً به الطريقة المستخدمة لتنفيذ عملية الهدم، والاحتياطات اللازمة لتأمين الشاغلين والمارة والمنشآت المجاورة.^(٢)

وفى ضوء الحديث عن مستندات الترخيص نتعرض لبيان ماهية شهادة صلاحية المبنى للإشغال، شهادة الإشغال الجزئى وقواعد إصدارها، بيان الصلاحية كأحد مستندات ترخيص البناء، كذلك بيان ارتفاعات المباني، وذلك على الوجه التالى:

أولاً: شهادة صلاحية المبنى للإشغال:

وهى شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسى المشرف على التنفيذ وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تفيد أن تنفيذ المبنى تم طبقاً للترخيص وطبقاً للكودات المنظمة وللأصول الفنية، ولأحكام القانون وهذه اللائحة.^(٣)

أو هى شهادة يقوم المهندس المشرف على التنفيذ بإصدارها بعد إتمام تنفيذ الأعمال الصادر بها الترخيص تفيد أنه تم التنفيذ مطابقاً للترخيص المنصرف

(١) راجع فى ذلك المادة (١١٥) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١١٦) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٣) راجع فى ذلك التعريفات. الباب التمهيدي. اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

والكودات المنظمة ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، وتودع هذه الشهادة بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقاً بها نسخة معتمدة من المهندس المشرف للرسومات المنفذة فعلياً بالطبيعة.^(١)

ويلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمالك بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال في مكان ظاهر في مدخل العقار، ويلتزم المالك بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدور الشهادة.

ولا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أيّاً من وحداتها بخدماتها إلا بعد إيداع شهادة صلاحية المبنى ومرافقه للإشغال بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة رخصة تشغيل للمبنى، وتلتزم الجهة الإدارية بإصدار خطابات لتوصيل المرافق في مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع الشهادة.

ويصدر المهندس المشرف على التنفيذ شهادة صلاحية المبنى للإشغال طبقاً للنموذج المرفق باللائحة تفيد أنه تم التنفيذ طبقاً للترخيص الصادر ولأحكام قانون البناء والكودات المنظمة والمواصفات القياسية وهذه اللائحة على أن تودع الشهادة بالجهة الإدارية.^(٢)

– وتلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في خلال مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع شهادة صلاحية المبنى للإشغال بمعاينة المبنى للتأكد من إنهاء جميع الأعمال وجميع التشطيبات الخارجية والأفنية والأجزاء المشتركة من المبنى وملحقاته طبقاً لشهادة الإشغال المقدمة، وبناءً عليه تقوم الجهة الإدارية بما يلي:

١ – إصدار خطابات للجهات المختصة لتوصيل المرافق وتسليمها إلى المالك.

٢ – إصدار خطاب بإتمام الأعمال إلى شركة التأمين.^(٣)

(١) راجع في ذلك المادة (٦٢) من قانون البناء.

(٢) راجع في ذلك المادة (١٣٨) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٣) راجع في ذلك المادة (١٣٩) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

ثانياً: شهادة الإشغال الجزئى:

وهى شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسى المشرف على التنفيذ وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم عند توقف البناء وقبل استكماله تفيد أنه تم تنفيذ جزء من المبنى طبقاً للترخيص وطبقاً للكودات المنظمة وللأصول الفنية، ولأحكام القانون وهذه اللائحة بغرض إشغال ذلك الجزء.^(١)

- قواعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى:

يجوز إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى طبقاً للنموذج المرفق باللائحة لجزء من المبنى أو أحد أدواره قبل استكماله، وبعد استيفاء كافة المتطلبات اللازمة للإشغال، على أن يكون ذلك وفقاً لتقرير مقدم من المهندس المشرف على تنفيذ الأعمال يفيد بصلاحية الجزء المراد إشغاله، وألا يتعارض إشغال هذا الجزء مع استكمال باقى أعمال الترخيص، ويشترط لإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى بالمدن تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج.^(٢)

ولا يجوز للمالك البدء فى استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم باستكمال أعمال البناء، ويكون ذلك عن طريق التقدم بطلب استكمال أعمال الترخيص، على أن تقوم الجهة الإدارية بالموافقة على استكمال الأعمال فى حالة مطابقة الأعمال للترخيص المنصرف وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب.^(٣)

ومما تجدر الإشارة إليه أنه فى حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال من المالك أو اتحاد الشاغلين، تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية المقررة من تحرير محضر مخالفة وقرار تصحيح أو

(١) راجع فى ذلك المادة (٦٥) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١٤٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٣) راجع فى ذلك المادة (١٤١) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

إزالة للأعمال المخالفة وإعلان المتسبب أو من يمثله قانوناً على محل إقامته بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، وفي حالة عدم قيام ذوى الشأن بتصحيح أو إزالة الأعمال المخالفة وذلك خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ إعلانه بالمخالفة، تقوم الجهة الإدارية من خلال من تعهد إليهم بتنفيذ قرارات التصحيح أو الإزالة على نفقة المتسبب دون الحاجة إلى اتخاذ إجراءات قضائية، وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الإزالة إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه تقوم الجهة الإدارية بالإخلاء الإداري لهم مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلائهم وبيان العين التي تم إخلائها طبقاً للنموذج المرفق باللائحة، وتعتبر العين في خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً ويكون لمن تم إخلائهم الحق في العودة إلى العين بعد انتهاء أعمال التصحيح أو الإزالة دون الحاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه، ويتحمل المتسبب في المخالفة تكاليف التصحيح أو الإزالة إضافة إلى القيمة الإيجارية للوحدات التي تم إخلائها والوحدات البديلة لحين انتهاء الأعمال، وفي حالة امتناع المتسبب عن السداد تحصل الجهة الإدارية النفقات عن طريق الحجز الإداري.^(١)

ثالثاً: بيان الصلاحية كأحد مستندات ترخيص البناء:

بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والبنائية: هو (بيان تصدره الجهة الإدارية المختصة لتحديد الإشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بالموقع وتحديد نوعية الإستخدام)^(٢). وقد تم النص على بيان الصلاحية فى قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ـ ولائحته التنفيذية:

حيث نصت المادة (١٧) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ـ على أنه (تعتبر الإشتراطات الواردة بالمخططات الاستراتيجية العامة شروطاً بنائية يجب

(١) راجع فى ذلك المادة (١٤٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك بند التعريفات. الباب التمهيدي. اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

الإلتزام بها ضمن الإشتراطات المقررة قانوناً فى شأن تنظيم أعمال البناء، وعلى الوحدات المحلية مراقبة تطبيق الإشتراطات الواردة بجميع المخططات والإلتزام بها فى مواجهة ذوى الشأن، واتخاذ جميع الإجراءات التى تكفل وضعها موضع التنفيذ، ووقف تنفيذ كافة الأعمال المخالفة لها.

وفى جميع الأحوال لا يجوز للوحدات المحلية إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء وإصدار الترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلى معتمد وذلك دون الإخلال بأحكام المادة (١٥) من هذا الباب^(١).

كذلك نصت المادة (١٩) من ذات القانون على أنه (يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة قراراً بتحديد الرسوم على الوجه التالى :
(أ) مقابل طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية، وعلى إعطاء البيانات والاشتراطات اللازمة لإعداد مشروعات البناء أو الإنشاء أو التقسيم بما لا يجاوز مائتى جنيه.

(ب) رسوم عن الفحص والاعتماد وغير ذلك من الخدمات ذات الصلة بمشروعات التقسيم بما لا يجاوز جنيهها واحداً عن كل متر عن مساحة الأرض المخصصة للمشروع على ألا تجاوز مائتى ألف جنيه.

وتتول حصيلة هذه الرسوم إلى حساب الخدمات والتنمية المحلية بالوحدة المحلية المختصة، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أوجه صرف تلك الحصيلة، بما فى ذلك إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ هذا القانون).

(١) تنص المادة (١٥) من قانون البناء على أنه ((تلتزم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات بإعداد المخططات التفصيلية للمدن أو القرى واعتمادها وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية خلال عامين من تاريخ صدور هذه اللائحة، وفى حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستراتيجية العامة تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع قواعد واشتراطات بنائية مؤقتة لمخططات تفصيلية خلال شهرين من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية للقانون ويصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبى المحلى وبعد التنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع، ويعمل بهذه القواعد والاشتراطات المؤقتة حتى يتم اعداد واعتماد المخططات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة.....)).

وكذا تنص المادة (٤٠) فى فقرتها الأولى على أنه (تلتزم الجهة الإدارية بإعطاء أصحاب الشأن بياناً بصلاحيات الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع ، وذلك بمراعاة أحكام المادة ١٩ المذكورة أعلاه).

كما نصت المادة (٤٤) من قانون البناء على أنه (يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى وقف الترخيص بالبناء فى المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقاً لغرض قومى 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 بصلاحيات 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).

كما تنص المادة (١١٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أنه :

(أ) يتقدم المواطن بطلب إلى الجهة الإدارية للحصول على بيان بصلاحيات الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية، ويحدد بالطلب عنوان وحدود الموقع، ويفرق بالطلب رسم كروكى يبين الموقع والطرق المؤدية إليه يوقع عليه مقدم الطلب، وصورة من بطاقة الرقم القومى لطالب البيان، والإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة، وذلك دون المطالبة بأية مستندات أخرى.

(ب) على الجهة الإدارية إعطاء طالب البيان ما يفيد إستلام الطلب يوم التقديم.

(جـ) يجب على مهندس الجهة الإدارية المختصة معاينة الموقع ومراجعة موقفه من خلال البيانات التى لدى الجهة الإدارية.

(د) تلتزم الجهة الإدارية بإصدار البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب وفقاً

لنموذج المرفق، وفي حالة وجود موانع بالمواقع يجب على الجهة الإدارية إصدار بيان يذكر به الموانع التى تمنع إصدار بيان الصلاحية. وبذلك فإن إصدار بيان بصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية يمكن تفصيله على الوجه الآتى:

١ - تقديم الطلب:

يتقدم المواطن بطلب للجهة الإدارية لاستخراج بيان بصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية، ويحدد بالطلب عنوان وحدود الموقع مرفقاً به الإيصال الدال على سداد الرسوم ويرفق بالطلب رسم كروكى يبين الموقع والطرق المؤدية إليه يوقع عليه مقدم الطلب وصورة من بطاقة الرقم القومى.

٢ - بيان استلام الطلبات:

يتعين على الجهة الإدارية إعطاء طالب البيان ما يفيد إستلام الطلب.

٣ - معاينة الموقع:

على مهندسى الجهة الإدارية معاينة الموقع ومراجعة الموقف من خلال البيانات التى لدى الجهة الإدارية.

٤ - إصدار البيان:

تقوم الجهة الإدارية بإصدار بيان الصلاحية خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب.

٥ - رفض الطلب:

فى حالة وجود موانع بالموقع محل البيان، يجب على الجهة الإدارية إصدار بيان يذكر به الأسباب التى تمنع اصدار بيان الصلاحية فى خلال اسبوع من تاريخ تقديم الطلب.

وإزاء ذلك، نحن نرى ونفید بأن بيان الصلاحية ليس مستنداً للملكية ويتم منحه للطالب بمجرد تقديم صورة ضوئية من بطاقة الرقم القومى دون طلب أى مستندات

للملكية وذلك طبقاً لأحكام المادة ١١٠ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية الرقيم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩، إلا أن ذلك الأمر ليس على إطلاقه حيث أفاد المشرع في المادة (١٩) من القانون بنصه (.....) وفي جميع الأحوال لا يجوز للوحدات المحلية إصدار بيان بصلاحيات الموقع للبناء وإصدار الترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلي معتمد وذلك دون الإخلال بأحكام المادة (١٥) من هذا الباب^(١)، كما أفاد المشرع في المادة (١١٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء (.....) (د) تلتزم الجهة الإدارية بإصدار البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب وفقاً للنموذج المرفق، وفي حالة وجود موانع بالمواقع يجب على الجهة الإدارية إصدار بيان يذكر به الموانع التي تمنع إصدار بيان الصلاحية)، وذلك يبين أن المشرع لم يحدد الموانع سوى عدم وجود مخطط تفصيلي معتمد تاركاً للجهة الإدارية السلطة في ملائمة وتحديد باقى الموانع، وذلك انطلاقاً من أن المانع المذكور في المادة (١٩) ليس منصوصاً عليه على سبيل الحصر وذلك على أساس ما أورده المشرع بنصه في المادة (١١٠) من اللائحة التنفيذية في القانون بنصه بأنه فى حال وجود موانع يجب على الجهة الإدارية إصدار بيان يذكر به الموانع التي تمنع من اصدار بيان الصلاحية.

– حيث يمنع القانون أية عملية بناء تتعارض والمخططات العامة والتفصيلية للمنطقة الواقع بدائرتها الأرض المراد بنائها، كما أنه لا يمكن إصدار بيان بصلاحيات

(١) تنص المادة (١٥) من قانون البناء على أنه ((تلتزم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات بإعداد المخططات التفصيلية للمدن أو القرى واعتمادها وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية خلال عامين من تاريخ صدور هذه اللائحة، وفى حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستراتيجية العامة تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع قواعد واشتراطات بنائية مؤقتة لمخططات تفصيلية خلال شهرين من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية للقانون ويصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبى المحلى وبعد التنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع، ويعمل بهذه القواعد والاشتراطات المؤقتة حتى يتم اعداد واعتماد المخططات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة.....)).

الموقع اعمالاً لأحكام قانون البناء كونها من ضمن مستندات ترخيص البناء دون وجود مخطط تفصيلي معتمد، حيث أنه في الأصل لا يمكن استصدار رخصة بناء لأرض تفتقر أصلاً إلى تخطيط أو لا تقع في نطاق المخططات المصادق عليها أو في منطقة غير معدة للسكن بموجب هذه المخططات،

كما أنه من غير المقبول اصدار أكثر من بيان صلاحية على نفس الأرض كون المشرع قد نص في المادة (٤٠) من ذات القانون على إعطاء بيان الصلاحية لأصحاب الشأن ولم يحدد من هم أصحاب الشأن، الأمر الذي كان من المتعين على السلطة المختصة أثناء تفسيراتها للقانون ووضع اللائحة التنفيذية وضع ضوابط لإصدار بيان الصلاحية بالنسبة للمواطنين ولا سيما النص على ملكية العقار أو أى مستند يتعلق بتلك الملكية (تلتزم الجهة الإدارية بإعطاء أصحاب الشأن بياناً بصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع.....).

وقد ورد بتفسيرات وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية إلى أن بيان صلاحية الموقع لا يشترط أن يكون باسم من يصدر له الترخيص، حيث أن بيان الصلاحية يصدر للموقع، وبالتالي يجوز إصدار بيان صلاحية صادر للموقع باسم شخص آخر غير طالب الترخيص.

كما ورد بتلك التفسيرات الرد على التساؤل المتضمن: هل يصدر بيان صلاحية الموقع لأرض فضاء فقط أم لعقار قائم؟ حيث أفادت بأنه (يصدر بيان الصلاحية للموقع سواء كان أرض فضاء أو مقام عليها مبنى، حيث يشترط تقديم بيان صلاحية للموقع في حالتي البناء على أرض فضاء أو التعلية/ التعديل لمبنى قائم وذلك طبقاً للمادتين (١١٢، ١١٥) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء).

كما ان القانون لم يحدد نموذج البيان الذي يذكر به الموانع التي تمنع من اصدار بيان الصلاحية، كذلك لم تراع اللائحة التنفيذية ذلك الأمر.

– وتطبيقاً بالواقع العملي فإن الجهة الإدارية غير مفهوم وغير متعارف لديها نص الفقرة الاخيرة من المادة (١١٠) من اللائحة: حيث ان الثابت لدى الجهة الادارية انه في حالة وجود موانع تصدر بيان الصلاحية مع ذكر الموانع فيه

بالمخالفة للقانون وذلك لعدم الفهم الجيد للمادة، إلا أننا نرى تطبيقاً لأحكام المواد المذكورة بعاليه من قانون البناء والمادة (١١٠) من اللائحة التنفيذية أنه فى حالة وجود موانع بالموقع تصدر الجهة الادارية بيان يذكر به الأسباب التى تمنع من اصدار بيان الصلاحية.

كما أنه قد ورد بتفسيرات جهاز التفقيش الفنى على أعمال البناء بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية فى إطار شرح المادة (١١٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء بأنه (يجب على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم استخراج بيان بصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية، كون استخراج الصلاحية لا يتطلب أن يكون موقع الأرض فضاء على ألا يتم استخراج تراخيص بناء إلا بعد استخراج تراخيص بالهدم أو قرارات بالإزالة لهذه المباني الموجودة بالموقع بحسب الأحوال).

كذلك يجب على الإدارة المختصة بفحص طلب البيان الاستدلال من ادارة الأملاك الأميرية والإدارة الهندسية وإدارة الشئون القانونية عن ذلك الطلب وهذا من السهولة بمكان كونهم فى ذات الجهة الإدارية، بقصد الاستدلال عن كون الأرض أملاك أميرية أو تقع على خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالإشتراطات، أو تقع على الأراضى الخاضعة لقانون حماية الآثار، أو أنها تقع فى سعة المنفعة العامة أو كون المباني والمنشآت والأعمال المراد اقامتها تقع خارج الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية.

رابعاً: الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع:

تنص المادة (١٥) من قانون البناء على أنه (تلتزم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات بإعداد المخططات التفصيلية للمدن أو القرى واعتمادها وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية خلال عامين من تاريخ صدور هذه اللائحة، وفى حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستراتيجية العامة تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع قواعد

واشترطات بنائية مؤقتة لمخططات تفصيلية خلال شهرين من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية للقانون ويصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبى المحلى وبعد التنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع، ويعمل بهذه القواعد والاشترطات المؤقتة حتى يتم اعداد واعتماد المخططات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة،

وتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع اشترطات بنائية مؤقتة للمناطق القائمة التى لم تحدد لها اشترطات بنائية وعلى الأخص خطوط التنظيم للشوارع وارتفاعات المباني بما يحقق متطلبات الإضاءة والتهوية والطابع المعمارى والعمرانى ومتطلبات الدفاع المدنى والإطفاء ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة والاشترطات البيئية طبقاً للكثافات البنائية التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون،

ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين متراً،

وتسرى هذه الاشتراطات المؤقتة حتى يتم اعداد المخططات الاستراتيجية والتفصيلية المشار ايها واعتمادها).

وتطبيقاً لذلك وعلى سبيل المثال: صدر قرار محافظة الإسكندرية الرقم (١١٩) لسنة ٢٠١٦ الصادر بديوان عام المحافظة بتاريخ ٢٦ يناير ٢٠١٦ المتضمن الاشتراطات البنائية لمحافظة الإسكندرية، والذى قرر فى مادته الأولى:

(تكون ارتفاعات المباني فى نطاق محافظ الإسكندرية مرة ونصف عرض الشارع وبحد أقصى ٣٦ متر طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية بما لا يتعارض مع اشتراطات هيئة عمليات القوات المسلحة وقانون الآثار وقانون الطيران المدنى واشترطات جهاز التنسيق الحضارى وأياً من الجهات التى لها اشتراطات بنائية خاصة).

المادة الثانية (يتم الالتزام بالمناطق ذات القيمة المتميزة والواردة من الجهاز القومى للتنسيق الحضارى والاشترطات المرفقة بها عند إصدار كافة التراخيص).

المادة الثالثة (يعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره وتلغى جميع القرارات التى تخالف ذلك وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار كلاً فيما يخصه). ومما تجدر ملاحظته ما أورده المادة (٢٤) من قانون الطيران المدنى رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١-، المعدلة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ٢٠١٠-ة من النص على أنه ” لا يجوز تشييد أى بناء أو منشأة أو إقامة أية عوائق فى المناطق المشمولة بحقوق الارتفاق أو إجراء تغيير فى طبيعة أو جهة استعمال الأراضى الخاضعة للارتفاق إلا بموجب ترخيص مسبق من سلطة الطيران المدنى وطبقاً للشروط المقررة فيه، على أن يراعى عند إصداره موقع المنشأ وطبيعة استغلاله ومدى تأثيره على الحركة الجوية وارتفاعه الأقصى، وذلك كله مع عدم الإخلال بسلطات الجهات المعنية فى الدولة فى هذا الشأن، ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إصدار ترخيص بالبناء أو بالتعليق أو بالتعديل فى مناطق الارتفاق الجوى إلا بعد صدور الترخيص المشار إليه فى الفقرة السابقة مبيناً به أقصى ارتفاع مسموح به قانوناً منسوباً لمستوى سطح البحر واتباعه فى ترخيص البناء أو التعليق أو التعديل، ولا يجوز ادخال المرافق إلى البناء إلا بعد الحصول على شهادة من سلطة الطيران المدنى بمطابقة البناء أو المنشأة للترخيص الصادر منها ”.

كما نصت المادة (١٧٤) من ذات القانون على أنه ” يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة وبغرامة لا تقل عن عشرين ألف جنيهاً ولا تجاوز مثلى قيمة الأعمال المخالفة كل من خالف أحكام المادتين ٢٥، ٢٤ من هذا القانون أو استأنف أياً من الأعمال التى سبق وقفها بالطريق الإدارى أو امتنع عن تنفيذ الإزالة فى المدة التى تحددها سلطة الطيران المدنى، ويعاقب بذات العقوبة المكاو الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت الأعمال قد أقيمت بدون ترخيص من سلطة الطيران المدنى أو بالمخالفة له، كما يعاقب بذات العقوبة مسئول الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم متى كان مشاركاً فى ارتكاب تلك المخالفات، وفى جميع الأحوال يجب الحكم بإزالة الأعمال المخالفة على نفقة المخالف“.

ويلاحظ أن سلطة الطيران المدنى غير مسئولة عن أى حقوق للغير تترتب على

هذه الموافقة ولا يعتد بها كترخيص للبناء أو كسند للملكية أو ادخال مرافق ونشير إلى ما أورده المادة (٢٢) من قانون الآثار من النص على أنه " للجهة المختصة بعد أخذ موافقة الهيئة الترخيص بالبناء فى الأماكن المتاخمة للمواقع الأثرية داخل المناطق المأهولة، وعلى الجهة المختصة أن تضمن الترخيص الشروط التى ترى الهيئة أنها تكفل إقامة المبنى على وجه ملائم لا يطغى على الأثر أو يفسد مظهره ويضمن له حرماً مناسباً مع مراعاة المحيط الأثرى والتاريخى والمواصلات التى تضمن حمايته، وعلى الهيئة أن تبدى رأيها فى طلب الترخيص خلال سنتين يوماً من تاريخ تقديمه إليها وإلا أعتبر فوات هذه المدة قراراً بالرفض".

لذلك فإننا تطبيقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولاسيما الفقرة الأخيرة من المادة (١١٠) من اللائحة، نقترح نموذج البيان الذى يذكر به الأسباب التى تمنع من اصدار بيان الصلاحية.

محافظة

حتى

الإدارة الهندسية

بيان بالموانع التى تمنع من اصدار بيان الصلاحية

رداً على الطلب المقدم من /

المقيد برقم, بتاريخ

بخصوص طلب بيان بصلاحية الموقع الكائن

من الناحية التخطيطية

والإشتراطات البنائية.

يرجى التفضل بالإحاطة بالآتى :

نحيط سيادتكم علماً بأنه من غير الجائز قانوناً منح بيان صلاحية عن ذلك الموقع وذلك كونه يقع فى (منطقة غير مخططة المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر لها قرار بوقف الترخيص بالبناء- خط التنظيم أو المنفعة العامة أملاك الدولة الموقع مقام عليه عقار، إلخ.....).

وذلك إعمالاً للفقرة الأخيرة من نص المادة ١١٠ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء التى تنص (.....وفى حالة وجود موانع بالموقع يجب على الجهة الإدارية إصدار بيان يذكر به الموانع التى تمنع اصدار بيان الصلاحية).

وتطبيقاً لنص المادة (١٧) من قانون البناء التى تقضى (...وفى جميع الأحوال لا يجوز للوحدات المحلية إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء وإصدار الترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلى معتمد وذلك دون الإخلال بأحكام المادة (١٥) من ذات القانون).

وتطبيقاً لنص المادة (٤٤) من قانون البناء التى تقضى (..... وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وقف إصدار التراخيص 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).

فى حالة املك دولة تطبيقاً لنص المادة (٩٧٠) من القانون المدنى التى تقضى (لا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة وكذلك أموال الوحدات الإقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو للهيئات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لأيهما والأوقاف الخيرية أو كسب أى حق عينى على هذه الأموال بالتقادم، ولا يجوز التعدى على الأموال المشار إليها بالفقرة السابقة، وفى حالة حصول التعدى يكون للوزير المختص حق إزالته إدارياً).

فى حالة المنفعة العامة تطبيقاً لنص المادة (٨٧) من القانون المدنى التى تقضى (تعتبر أموالاً عامة العقارات والمنقولات التى للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، والتى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص، وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم).

فى حالة الموقع مقام عليه عقار، تطبيقاً لتفسيرات جهاز التفيتيش الفنى على أعمال البناء بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية فى إطار شرح المادة (١١٠)

من اللائحة التنفيذية لقانون البناء بأنه (يجب على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم استخراج بيان بصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية، كون استخراج الصلاحية لا يتطلب أن يكون موقع الأرض فضاء على ألا يتم استخراج تراخيص بناء إلا بعد استخراج تراخيص بالهدم أو قرارات بالإزالة لهذه المباني الموجودة بالموقع بحسب الأحوال).

وقد رفض طلب سيادتكم احتراماً لسيادة القانون كأساس للحكم فى الدولة.
وتفضلوا بقبول وافر الإحترام والتقدير.

مهندس المنطقة المختص
الإدارة التى افادت بالمانع مدير الادارة الهندسية
رئيس الجهة الإدارية

الفرع الخامس

إجراءات إصدار الترخيص

يتولى المهندس أو المكتب الهندسى تقديم الرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص، وإصدار شهادة بصلاحية الاعمال للترخيص، وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اعتماد هذه الشهادة وإصدار الترخيص بالبناء فى مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً 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 الهندسى مسئولاً عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للإشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة.

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

(١) راجع فى ذلك نص المادة (٤١) من قانون البناء.

وقد حددت اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ إجراءات إصدار الترخيص^(١)، وهى على الوجه التالى:

١ - يتعين على المالك أو من يمثله قانوناً التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسى للقيام بإعداد ملف الترخيص.

٢ - يقوم المهندس أو المكتب الهندسى بإعداد رسومات ومستندات الترخيص.

٣ - يكون مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسى مسئولاً عن سلامة المستندات المرفقة بطلب الترخيص وأعمال التصميم ومطابقتها للإشترطات التخطيطية والبنائية للموقع.

٤ - يتقدم مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسى بالملف مصحوباً بكامل المستندات والرسومات المطلوبة على أن يرفق به الإيصال الدال على سداد الرسوم طبقاً للنموذج المرفق أو ما يقوم مقام الإيصال من أدوات السداد.

٥ - تلتزم الجهة الإدارية باستلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقدمة وإعطاء الملف رقم تسلسلى مؤرخ، ويجب على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان بمحتوياته يوم التقدم بالملف.

٦ - يقوم مهندس الجهة الإدارية المختصة بالتأكد من استيفاء ملف الترخيص لجميع المستندات المطلوبة، والتأكد من مطابقة الرسومات المعمارية للإشترطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء المعتمد من الجهة الإدارية وطبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

٧ - يتم اعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص من الجهة الإدارية وإصدار الترخيص فى مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ ورود ملف الترخيص وتسليم المالك أو من يمثله قانوناً الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة.

(١) راجع فى ذلك نص المادة (١١٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

٨ - يتعين على الجهة الإدارية في حالة عدم استيفاء مستندات ملف الترخيص، أو عدم مطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء والمعتمدة من الجهة الإدارية طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة، أن تقوم خلال أسبوع من تاريخ استلام الملف بطلب استيفاء المستندات أو تعديل الرسومات من مقدم الترخيص وطبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة على العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب، على أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يزيد على ٢١ يوماً، ويجب على الجهة الإدارية إصدار الترخيص خلال ٢١ يوماً من تاريخ ورود الإستيفاءات أو تعديل الرسومات المطلوبة.

٩ - إذا لم يتم الاستيفاء خلال المدة المحددة تلتزم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موسى عليه بعلم الوصول بانقضاء المدة المحددة للاستيفاءات المطلوبة والحضور لاستلام ملف الترخيص.

١٠ - يتم رفض طلب الترخيص في حالة قيام طالب الترخيص بتقديم الاستيفاءات غير كاملة، وتقوم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موسى عليه بعلم الوصول موضح به أسباب الرفض والحضور لاستلام الملف.

١١ - في حالة رفض الجهة الإدارية يحق لطالب الترخيص إعادة التقدم مرة أخرى بطلب للحصول على الترخيص أو التظلم لدى لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة (١١١) من القانون (١)، ولا يمنع نظر التظلم من إعادة التقدم للحصول على الترخيص مع سداد كافة الرسوم المستحقة.

ومما تجدر ملاحظته أنه إذا اقتضت الضرورة أثناء التنفيذ إجراء تعديلات لا

(١) تنص المادة (١١١) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أنه ((يجوز لذوى الشأن التظلم من القرارات التي تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بهذه القرارات، وتختص بنظر التظلم لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة، وعلى اللجنة أن تبث في التظلم المقدم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون صدور قرار التظلم بمثابة رفضه....)).

تمس الناحية الإنشائية للمبنى (مثل انحراف بعض مواضع الفتحات، أو ترحيل بعض الحوائط.) بما لا يخالف الاشتراطات أو الكودات، يقوم المهندس المشرف بتوقيع تلك التعديلات على الرسومات المعتمدة للترخيص بعد اعتماد مهندس إنشائي خبرته لا تقل عن سبع سنوات، وتقدم بعد ذلك للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم على أن تقوم الجهة الإدارية باعتماد الرسومات بعد التعديل وإرفاقها بملف الترخيص.^(١)

كذلك فإنه وبعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال وإذا ما نشأت الحاجة إلى إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية ولا تعتبر تعديلات جوهرية في الرسومات المعتمدة، فإنه يتعين على المهندس أو المكتب الهندسى التقدم بطلب للجهة الإدارية مرفقاً به الرسومات المعمارية المعتمدة من الجهة الإدارية موقعاً عليها التعديلات ومعتمده من مهندس إنشائي خبرته لا تقل عن سبع سنوات.^(٢) ونشير إلى أنه يجوز التصريح بإقامة أعمال أو مباني مؤقتة لفترة محددة كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات على أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم ويكون إنشاؤها طبقاً للأوضاع والمواصفات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص، على أن تزال تلك المباني بانتهاء المشروع.^(٣)

الفرع السادس

مدة البت فى الترخيص

بادئ ذى بدء، يتولى المهندس أو المكتب الهندسى تقديم الرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص وإصدار شهادة بصلاحية الاعمال للترخيص، وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اعتماد هذه الشهادة وإصدار الترخيص

(١) راجع فى ذلك المادة (١٢١) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك المادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٣) راجع فى ذلك المادة (١٢٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

بالبناء فى مدة لا تجاوز ثلاثين يوماً 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 الهندسى مسؤولاً عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للإشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة.^(١)

ويعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه، وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إعلان المحافظ المختص بعزمه على البدء فى التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية من اعتماد المهندس أو المكتب الهندسى للرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص.^(٢)

هذا، بالإضافة إلى ما ورد باللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه التى تنص على أنه (يعتبر إنقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه، وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه على البدء فى التنفيذ قل البدء فيه بمدة لا تقل عن اسبوعين طبقاً للقانون والنموذج المرفق بهذه اللائحة، كما يتعين على المالك إخطار الجهة الإدارية بعزمه على البدء فى التنفيذ وتقديم صورة من عقد المقاولة مستوفياً دمغة الإتحاد المصرى لمقاوى التشييد والبناء متى زادت قيمة الأعمال عن ٣٥٠ ألف جنيه وعقد مقاولة مع أحد المقاولين متى قلت الأعمال عن ذلك وكذلك صورة من شهادة الإشراف طبقاً للنموذج المنصوص عليه فى هذه اللائحة وذلك قبل الشروع فى تنفيذ الأعمال بمدة لا تقل عن أسبوعين، مع التزام المالك بالشروط والضمانات المنصوص عليها فى القانون وهذه اللائحة واعتماد المهندس أو المكتب الهندسى للرسومات

(١) راجع فى ذلك نص المادة (٤١) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك نص المادة (٤٢) من قانون البناء.

ومطابقة الرسومات للإشتراطات التخطيطية والبنائية والمستندات المرفقة بطلب الترخيص^(١).

وفى ضوء ذلك فإن القاعدة العامة فى مدة البت فى الترخيص هى ثلاثين يوماً من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب القائم بالإعداد والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة.

الأثر المترتب على إنقضاء المدة المحددة دون البت فى الترخيص^(٢):

نصت المادة (٤٢) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، كذلك المادة (١١٨) من اللائحة التنفيذية لذات القانون السابق ذكرهما بأن إنقضاء المدة المحددة دون البت فى الترخيص بمثابة الموافقة عليه ضمناً، مع ضرورة إعلان المحافظ المختص بالعزم على البدء فى التنفيذ مع الإلتزام بمراعاة الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى القانون واللائحة.

ويتضح مما سبق أن الأصل هو صدور ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بعد الموافقة 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 الإستثناء فهو الترخيص الضمنى وذلك فى حالة مرور المدة المحددة للبت فى الترخيص، وذلك حسبما ورد بالمادتين المذكورتين من قانون البناء ولائحته بأنه يعتبر انقضاء المدة المحددة للبت فى الترخيص بمثابة الموافقة عليه.

وهذا ما أكدته المحكمة الدستورية العليا فى حكمها الحديث حيث قررت (بأن المشرع قد عمل مبدأ الموازنة بين المنافع والأضرار التى قد تلحق بالمستفيد فوازن بين حق الأفراد طالبي الترخيص بالبناء أو إقامة الأعمال فى الحصول عليه فى أقصى سرعة ممكنة وفقاً لما يقرره القانون، وبين حق جهة الإدارة المختصة بشئون

(١) راجع فى ذلك نص المادة (١١٨) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

(٢) راجع فى ذلك د. عبدالناصر عبدالعزيز على. المرجع السابق. ص ٦٠ وما بعدها.

التخطيط والتنظيم فى أعمال رقابتها والتأكد من مطابقة المبانى والأعمال المزمع إقامتها لأحكام القانون الفنية والمواصفات العامة من عدمه، ولن يتأتى ذلك إلا بعد فحص جهة الإدارة لطلب الترخيص وبياناته ومرفقاته والرسومات الهندسية والمعمارية والإنشائية ثم إصدارها القرار المناسب بالقبول أو الرفض أو طلب الإستيفاء خلال مدة قانونية محددة بثلاثين يوماً كما سبق أن ذكرنا، ومن ثم اعتبر المشرع شرط الحصول على رخصة لأعمال البناء شرطاً لازماً لإجراء هذه الأعمال تقييداً بمواصفاته وضماناً لخضوعها للأصول الفنية التى يقتضيها تنفيذها بما يكفل سلامتها ودون أى إخلال بالقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون^(١).

(ونظراً لتقاعس جهة الإدارة عن الرد على طالب الترخيص حيز من الدهر يمس بحقه فى البناء وما ينطوى عليه من تعطيل للإستثمارات العقارية وخسارة رأس المال، فقد قيدها المشرع بمدة الثلاثين يوماً ورأى أنها كافية لقيام جهة الإدارة بفحص الطلب ودراسته والبت فيه، بحيث إذا لم تقم بذلك وانقضت المدة دون صدور أى قرار مسبب بالقبول أو الرفض أو بوقف النظر افترضت موافقتها الضمنية، إذ من غير المتصور أن تظل الأوراق حبيسة الإدارة أو يجرى تداولها بين المكاتب والإدارات بحجة البحث والدراسة، وعلى ذلك اعتبر المشرع تقاعس الإدارة رغم ذلك بمثابة تعطيل لقيام الأفراد بإستغلال أموالهم طبقاً لأحكام هذا القانون، لذا أخذ بفكرة الترخيص الضمنى للبناء بمراعاة كافة الإشتراطات والأوضاع المقررة قانوناً).

ويشترط فى الترخيص الضمنى توافر الشروط الآتية:

١ - إنقضاء المدة القانونية للبت فى طلب الترخيص الصريح:

يشترط إنقضاء المدة القانونية للبت فى طلب الترخيص الصريح ذلك لأنه لا

(١) راجع فى ذلك الطعن رقم ٢٤ لسنة ١٨٠٠ ق جلسة ١٩٩٧/٦/٥.

يوجد تصريح بالترخيص الضمنى ، وإنما هو ترخيص مفترض^(١) ، حيث افترض المشرع وجود ترخيص ضمنى من مجرد انقضاء المدة القانونية التى كان يتعين فيها صدور الترخيص الصريح وذلك حسبما ورد بنصه السابق ذكره فى المادتين المنصوص عليهما فى قانون البناء ولائحته التنفيذية.

٢ - عدم إصدار الجهة الإدارية قرار بالرفض أو الإستيفاء:

لأن فكرة الترخيص الضمنى تفترض الفعل السلبي من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بأن تظل ساكنة بدون حركة خلال المدة القانونية المحددة ، الأمر الذى يترتب عليه تفويت مصالح الناس مما دفع المشرع إلى افتراض وجود ترخيص ضمنى بمجرد انتهاء المدة التى يجب فيها صدور الترخيص الصريح. ولكن الأمر يختلف إذا أفصحت الجهة المذكورة خلال المدة القانونية المحددة بأنها تقف موقفاً إيجابياً يتمثل فى صدور قرار بالرفض أو الإستيفاء ، وبذلك وبذلك فإنه كان ينبغى على المشرع أن ينص على تسبيب قرار الإستيفاء لأن ذلك التسبيب يبين جدية الفحص الذى قامت به الجهة الإدارية ، كما يحيط علماً طالب الترخيص بمدى أهمية الإستيفاء المطلوبة لإصدار الموافقة على طلب الترخيص. وقد قضت محكمة النقض بأنه (نظمت المادة الثالثة من القانون 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 ممنوحاً للطالب بمقتضى القانون إلا إذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوماً متوالية أو مجزأة على فترتين فى حالة إخطار السلطة القائمة على أعمال التنظيم للطالب بما يعنى 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).^(٢)

(١) راجع فى ذلك د. محمد المنجى. المرجع السابق. ص ١٤٥.

(٢) راجع فى ذلك الطعن رقم ٢٤٢٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٦٠/٥/٣٠. مجموعة أحكام النقض.

والحكمة من منح الترخيص الضمنى هذا : لئلا يترك لذوى الشأن مصالحهم المشروعة تحت رحمة جهة الإدارة وتحكمها فى أن تتراخى فى البت فى طلب الترخيص أو أن تهمل النظر فيه ، لذا أقام المشرع قرينة قانونية مفادها إعتبار الطلب مقبولا عند إنقضاء المدة المحددة للبت فى طلب الترخيص دون صدور قرار ما فيه ، بشرط أن يكون طلب الترخيص مطابقاً للقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له مما يجعل طلبه حقيقياً بهذا الوصف.^(١)

وجدير بالذكر أن طالب الترخيص ملتزماً بجميع الأوضاع والشروط والضمانات المطلوبة حتى يمكن القول بأن سكوت الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم عن الرد على طلبه بمثابة موافقة ضمنية وقبول منها لهذا الطلب ، ومن المعلوم أنه بغير الإلتزام الدقيق بما حدده المشرع من مواعيد وإجراءات يمكن أن تظل الأوراق حبيسة الأدراج أو متداولة بيروقراطياً بين المكاتب بحجة البحث والاستقصاء ، وهى لسبب أو لآخر مؤدية إلى تعطيل مصالح المواطنين أصحاب هذه الطلبات ، وهو ما يدفع الأفراد فى بعض الأوقات إلى المخالفة لأحكام القانون عمداً والعمل على البناء بدون ترخيص.^(٢)

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض (من حيث أن مقتضى ما تقدم أنه طالما لم يقف فى وجه القرينة القانونية التى وضعها الشارع لصالح الأفراد ليتسنى لهم مباشرة حقهم الطبيعى والمشروع فى الإسهام فى اتباع حاجات المواطنين ما يحول دون قيامها مستوفية شرائطها مستكملة مقوماتها ، وإذا ما انتفى فى ذات الوقت كل شأن فى قيام غش أو تدليس من جانب طالب الترخيص ، لأن الغش كما هو مقرر يفسد كل شئ ، فإنه ينبغى أعمال هذه القرينة واحترامها وتنفيذ أثرها ومقتضاها من جانب جهة الإدارة ، فإن هى نكلت رغم ذلك عن أداء واجبها فى احترام

س. ١١ ص. ٥١٦.

(١) راجع فى ذلك الطعن رقم ١٩٨٨ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٩١/٦/١٥ .

(٢) راجع فى ذلك د. عبدالناصر عبدالعزيز على . المرجع السابق. ص. ٦٥ وما بعدها.

المشروعية وحقوق الأفراد وحريتهم الطبيعية فى الإساهام بنشاطهم فى توفير حاجاتهم الأساسية وحاجات مواطنيهم وجب القضاء بالزامها بأعمال مقتضاها ، ومن حيث أن القرينة القانونية التى أقامها الشارع على إنقضاء أجل معين من تاريخ تقديم طلب الترخيص لا يكتمل كيانها إلا إذا ما ثبت أن طلب الترخيص كان موافقاً لصحيح حكم القانون مستوفياً لكل ما تطلبه القانون من شرائط).

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة القضاء الإدارى بأنه (لا يكون ثمة وجه لما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من أنه يترتب على إنقضاء المدة المحددة من تاريخ تقديم طلب تعديل الترخيص اعتبار الطلب مقبولاً بما يوجب منح الترخيص المطلوب ، إذ يلزم لترتيب هذا الأثر على انقضاء المدة المشار إليها أن يكون الطلب مستوفياً لشروط قبوله وأن يكون من الجائز صدور الترخيص ، وهو مالا يتحقق فى الحالة الماثلة ، إذ أن الأرض التى قدم طلب الترخيص بشأنها تدخل فى خط التنظيم ومن الأموال العامة التى لا يجوز لأحد ملكها أو ادعاء أى حق عليها أو إقامة مبانى بها ، فلا تكون للمدة مهما استطالت أثر فى قبول الطلب).

٣ - قيام المالك أو من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه على البدء فى التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى قانون البناء ولائحته:

اشتراط المشرع لإعتبار الترخيص قد صدر ضمناً قيام المالك أو من يمثله قانوناً 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 الحى أو مدير الإدارة الهندسية أو مدير الشؤون القانونية يجعل الإعلان باطلاً ، لأن المحافظ هو ممثل السلطة التنفيذية فى المحافظة وهو المشرف على تنفيذ السياسة العامة للدولة داخل المحافظة وهو الرئيس الأعلى لإدارة التخطيط والتنظيم.

كما يلاحظ أن اللائحة التنفيذية حددت الوسيلة لإعلان المحافظ وهي الإعلان على يد محضر، فلا يجوز إعلانه بوسيلة أخرى مثل خطاب موسى عليه بعلم الوصول وخلافه، على أن تتضمن صيغة الإعلان عزم المالك أو نائبه على البدء فى التنفيذ للأعمال المطلوب الترخيص بها بمدة لا تقل عن أسبوعين طبقاً للقانون والنموذج المرفق بهذه اللائحة، مع التزام المالك بمراعاة جميع الشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية من اعتماد المهندس أو المكتب الهندسى للرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص.

ومما تجدر الإشارة إليه أنه إذا بدأ المرخص له فى تنفيذ الأعمال دون إخطار الجهة الإدارية تقوم الجهة الإدارية بتحرير قرار إيقاف، وعلى الجهة الإدارية معاينة الأعمال التى تمت لتحديد مدى مطابقتها للترخيص المنصرف والسماح للمرخص له باستئناف الأعمال فى حالة مطابقتها للترخيص، أو إصدار قرار تصحيح أو إزالة فى حالة مخالفتها للترخيص على أن تقوم الجهة الإدارية قبل استئناف الأعمال بالزام المالك باستيفاء عقد المقاولة وشهادة الإشراف طبقاً للنماذج المعدة والمنصوص عليها بهذه اللائحة.^(١)

الفرع السابع

تجديد الترخيص

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.^(٢) كما أوردت اللائحة التنفيذية ذات النص المذكور، وأضافت عليه بأنه لا يتم البدء فى أعمال الحفر أو سند جوانب الحفر إلا بعد صدور ترخيص البناء، ولا تعد

(١) راجع فى ذلك المادة (١٢٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك نص المادة (٥٢) من قانون البناء.

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

يبين بذلك أن المشرع ألزم المرخص له بإصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار الترخيص لمدة سنة وذلك بعد مرور سنة من تاريخ استلامه الترخيص وعدم قيامه بالبناء خلال تلك المدة.

ومما تجدر ملاحظته 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 قام بإصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ، فإن التجديد والسريان 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.^(٢)

ونشير إلى أنه إذا توقف البناء بعد الشروع فيه لمدة تزيد على ثلاث سنوات كاملة، يجب قبل إستئناف الأعمال التقدم بطلب للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم للحصول على موافقتها وذلك دون مقابل، وتلتزم الجهة الإدارية بإعطائه الموافقة على استئناف الأعمال في موعد غايته شهر من تاريخ تقديم الطلب وذلك بشرط مطابقة الأعمال القائمة للترخيص الصادر.^(٣)

الفرع الثامن

إيقاف الترخيص

يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي وقف الترخيص بالبناء في المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقاً لغرض قومي أو

(١) راجع في ذلك نص المادة (١١٩) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

(٢) راجع في ذلك د. محمد المنجي. المرجع السابق. ص ١٥٥.

(٣) راجع في ذلك المادة (١٤٢) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

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 بناءً على اقتراح المحافظ المختص مد الوقف لمدة أو لمد أخرى لاعتبارات يقدرها بما لا يزيد على سنتين، وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وقف إصدار التراخيص 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)

بذلك نجد أن المشرع رأى الحاجة إلى وقف تراخيص البناء لمدة مؤقتة رغم استيفاء الطلبات لكل البيانات والمستندات وذلك لتغير ظروف العمران الخاصة بإحدى المدن أو المناطق السكنية أو الشوارع أو الميادين الرئيسية أو إعادة تخطيطها وتجديدها وذلك وفقاً لسياسة عمرانية مخططة تهدف إلى اضافة الطابع الجمالى والحضارى للبناء والعمران والوصول إلى شارع مصرى منضبط ومنسق عمرانياً لمسايرة التطور المنشود.

حيث أن تجديد الأحياء وتطويرها أحد الأهداف الرئيسية التى تحرص الدولة على القيام بها لتحقيق التنمية العمرانية، وبناءً على ذلك يمكن تحديد الشروط اللازمة لوقف تراخيص البناء لفترة مؤقتة فى الشروط الآتية:^(٢)

١ - أن تكون المدينة أو المنطقة أو الشارع ذات اعتبار تاريخى أو أثرى أو وثقافى أو سياحى أو بيئى، أو يكون الهدف منه تحقيق غرض قومى، أو إعادة تخطيطها وفقاً لظروف العمران.

٢ - أن يكون قرار وقف الترخيص مسبباً من المحافظ المختص بعد أخذ موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص.

(١) راجع فى ذلك نص المادة (٤٤) من قانون البناء.

(٢) راجع فى ذلك د. عبدالناصر عبدالعزيز على. المرجع السابق. ص ٧٣ وما بعدها.

٣ - أن تكون مدة الوقف مؤقتة بمدة لا تتجاوز ستة أشهر مقرر قانوناً تبدأ من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية، وإلا جاز لذوى الشأن الطعن على ذلك، وإن كان يجوز للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب مد وقف التراخيص فى هذه المناطق لمدد أخرى بناءً على اقتراح المحافظ المختص لاعتبارات يقدرها بما لا يزيد على سنتين.

وتلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى هذه الحالة وقف إصدار التراخيص 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.

الفرع التاسع

إلغاء الترخيص

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، يحظر من وقت اعتماد المخططات التفصيلية إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم، على أن يعرض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً، ويستثنى من ذلك أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض.^(١)

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم أو فى حالة إعادة تخطيط المنطقة جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع، وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً.

كما تختص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون، وإشكالات

(١) راجع فى ذلم المادة (١١٢) من قانون البناء.

التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن، ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك. (١)

نخلص بذلك

أن رخصة البناء ليست إجراءً إدارياً بيروقراطياً بل لها دور رقابى ووقائى لفرض مقاييس التخطيط العمرانى ومقتضيات الأمن والصحة وسلامة الأشخاص والممتلكات، ومن ثم فإن لها جملة من المقاصد لا يمكن انكارها حسبما ذكرنا سلفاً. ويتضح مما سبق أن رخصة البناء هى إجراء ضرورى وضعه المشرع بغية التحكم فى البناء وهى ليست هدفاً فى حد ذاتها بل وسيلة للوقاية من البناء الفوضى، لذا من الضرورى التعامل مع رخصة البناء بما يضمن حقوق المواطن فى الحصول عليها بيسر والعمل على توفير الشروط والظروف اللازمة لذلك.

فالدولة من خلال قانون البناء تتمكن من تسيير التطور العمرانى والتحكم فيه، فقانون البناء وضع فى الأصل بقصد تحقيق مخطط عمرانى حضارى يساير المعايير الدولية التى تفرضها معظم الدول المتقدمة وبالتالى منع البناء العشوائى والفوضى غير القانونى، وهذا كله بهدف الحفاظ على حياة الأفراد وسلامتهم والصحة العامة ومظاهر الجمال داخل المدينة.

غير أنه على الرغم من صدور العديد من التشريعات فى مجال البناء والعمران إلا أنه ما زالت ظاهرة البناء المخالف منتشرة فهناك ثغرات يجب تداركها ويجب أن تتوفر إرادة صادقة فى تغيير الأمور والتنظيم للحد من هذه التجاوزات فى إطار التطبيق الصارم والسليم للقانون.

وبمطالعة الأبحاث والدراسات عن ظاهرة البناء المخالف تم التوصل إلى أسباب حقيقية وواقعية لظاهرة البناء المخالف رغم وجود ترخيص بالبناء، وهذه الأسباب على الوجه التالى:

(١) راجع فى ذلك المادة (١١٤) من قانون البناء.

اسباب عدم الإلتزام بشروط الرخصة الممنوحة:^{(١)،(٢)}

- ١ - محدودية مساحة أرض البناء تفرض على المالك مخالفة الرخصة وعدم الإلتزام بالإرتدادات القانونية، فضلاً عن ارتفاع اسعار الاراضى السكنية تقلل من امكانية تقسيها إلى مساحات كبيرة.
 - ٢ - امتداد حجم الأسرة والحاجة إلى زيادة فى مساحة المسكن.
 - ٣ - التأسى بالجيران ولا سيما إذا كانت معظم مباني الجيران مخالفة ومتعدية على خط التنظيم.
 - ٤ - غياب القوة التنفيذية للإدارة المحلية بسبب الأوضاع السياسية والأمنية أدى إلى عدم تطبيق قانون البناء الموحد.
 - ٥ - رغبة بعض المهندسين بالإدارة المحلية فى خدمة بعض المواطنين مقابل تقاضى مبالغ معينة بالمخالفة للقانون فيقوم بدراسة الأوراق والرسومات الهندسية اللازمة لصدور الرخصة وعند التنفيذ يتغاضى عن كل ذلك.
- واخيراً نشير الى الفرق بين البناء المخالف المقام بدون ترخيص والبناء العشوائى:^(٣)

البناء العشوائى يتفق مع البناء المخالف فى أن كليهما دون ترخيص أو موافقة من الدولة، إلا أنه يختلف عنه فى كونه بناء هش ومؤقت وغير مخطط أو منظم ومزدحم ويفتقر للشروط الصحية والجمالية للبناء، ويمكن ان نذكر أنه من ضمن خصائص البناء العشوائى كما وصفتها دراسة عن المناطق العشوائية باحد احياء

(١) راجع فى ذلك د.محمد على الكحلوت.مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية فى قطاع غزة.مجلة الجامعة الإسلامية.سلسلة الراسات الطبيعية والهندسية.المجلد الرابع عشر.العدد الأول.يناير ٢٠٠٦.ص٩٣.

(٢) راجع فى ذلك م. خولة كريم كوثر. التجاوزات على ضوابط وقوانين البناء وأثرها على البيئة الحضرية.المجلة العراقية للهندسة المعمارية.٢٠١٤. ص٨٠.

(٣) راجع فى ذلك أ. أمل حلمى حسن. التنمية البيئية بالمناطق العشوائية وعلاقتها بتحسين نوعية السكان. رسالة ماجستير.معهد الدراسات والبحوث البيئية.جامعة عين شمس.١٩٩٧.ص٢٢٠.

القاهرة: أن أغلب المساكن سققها من الخشب او الصفيح بدون أى تنسيق أو اشراف هندسى.

أما البناء المخالف عادة ما يكون متناسق وبإشراف مهندس أو مقاول وان كان بدون ترخيص أو بالمخالفة لشروط الترخيص.

وأخيراً نتعرض للركن المعنوى لجريمة البناء بدون ترخيص:

يقصد بالركن المعنوى لجريمة البناء بدون ترخيص: ^(١)

(انصراف ارادة الجانى الى القيام بنشاط أو أى عمل يدخل ضمن فئات 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 هى جريمة عمدية يشترط لقيامها توافر القصد الجنائى لدى المتهم، أى: يلزم توافر عنصرى القصد الجنائى (العلم، الإرادة)، وسوف نبين كلاً منهما على الوجه الآتى:

١ - العلم بعناصر الجريمة:

يلزم أن يتوافر لدى المتهم العلم بعناصر الجريمة، وأن ما يقوم به من أعمال البناء يستلزم صدور ترخيص بها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

٢ - الإرادة:

يجب أن تنصرف إرادة المتهم إلى القيام بعناصر الجريمة موضوع التنفيذ وذلك بالقيام بارتكابها.

ويتبين من تعريف الركن المعنوى لجريمة البناء بدون ترخيص بأن القصد الجنائى يقوم فى حق الجانى بإتيان أى عمل يدخل فى فئات البناء الأربع الواردة

(١) راجع فى ذلك د. عبدالناصر عبدالعزيز على. المرجع السابق. ص ٧٨.

على سبيل الحصر فى المادة (٣٩) من قانون البناء بدون ترخيص، سواء قام الجانى بهذه الأعمال بنفسه أو أناب غيره فى القيام بها.

أما اعتقاد المتهم بأنه لا يلزم صدور ترخيص بالبناء فإنه لا يكفى لنفى القصد الجنائى، فالمادة (٣٩) من القانون التى تستلزم صدور ترخيص بالبناء فى الحالات المنصوص عليها تصبح جزء لا يتجزأ من المادة (١٠٢) من ذات القانون والتى تقرر العقوبة على جريمة البناء بدون ترخيص.

وبناءً عليه لا يحق للمتهم التمسك بالجهل أو الغلط المستند الى الاعتقاد بأنه لا يلزم صدور ترخيص بالبناء، حيث قضى بأن الدفع المستند الى هذا الجهل أو الغلط ظاهر البطلان ولا تلتزم المحكمة بالتالى بإيراده أو الرد عليه.^(١)

(١) راجع فى ذلك الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ قة جلسة ١٩٧٧/٢/٧. أحكام النقض س ٢٨. رقم