

المبحث الثالث

طرق القضاء على ظاهرة البناء المخالف

بادئ ذي بدء، إذا كان القانون كائن حي يولد ويعيش ولا بد له من نهاية حتمية بالموت كونه صدر منذ زمن بعيد أو كونه لا يواكب العصر أو كون المخالفين لأحكام قانون البناء الحالي رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ لا تحته التنفيذية قاموا باستغلال بعض الثغرات تحقيقاً لمآربهم الإجرامية، الأمر الذى يتعين معه إصدار قانون جديد أو إضافة بعض التعديلات على القانون القديم أو البحث عن إجراءات مبتكرة متطورة فى نطاق القواعد القانونية تكشف المآخذ والثغرات التى يرتكن عليها المخالفين الحقيقيين تماشياً مع حاجات المجتمع وضوابطه وما تتطلبه العدالة من إجراءات.

وقد تلاحظ فى الآونة الأخيرة زيادة ملحوظة فى حالات بناء العقارات المخالفة وإنهيارها حتى باتت ظاهرة تشكل خطراً على الأرواح والممتلكات تستوجب التدخل الفورى للوقوف على أسبابها والحد منها أو تخفيف آثارها وإقتراح التشريعات الجنائية والإجراءات الإدارية التى تتضمن تنظيماً قانونياً لها يضمن عدم الخروج عليه ويكفل فى الوقت ذاته تشديد العقوبات على المخالفين لها.

وقد تفشت ظاهرة البناء المخالف بتوغل مافيا المقاولات المخالفين الحقيقيين فى تولى مهمة هدم العقارات القديمة وبناء أبراج محل الأرض بالمخالفة لقيود الإرتفاع وقواعد التنسيق الحضارى داخل المحافظة بغض النظر عن إنهيار مثل تلك العقارات المخالفة وسقوط العشرات من الضحايا والمئات من المصابين، فضلاً عن ضياع المال العام المتمثل فى الغرامة عن تلك المخالفات دون إستحقاقها أو التوصل إلى المالك الحقيقى لكون تلك العقارات يتم إتخاذ الإجراءات عنها بمعرفة أشخاص وهميين أو يتعذر الوصول إليهم، وبذلك يظل المخالف الحقيقى ينعم بمخالفته وجريمته بعيداً عن أية مساءلة قانونية أو مالية، ويتعاقب محافظ تلو الآخر على كل محافظة

وكلاً منهم يؤكد أنه سيحارب ظاهرة البناء المخالف والقائمين عليه بالإضافة إلى مراقبة أداء رؤساء الأحياء وكافة التنفيذيين دون التدبر بإيجاد الطرق الكفيلة لمنع تلك الظاهرة.

ولا يقتصر ذلك المبحث على الكشف عن طرق القضاء على ظاهرة البناء المخالف، بل يتضمن بيان العقوبات الواردة بقانون البناء وذلك لما لها من دور كبير في مواجهة تلك الظاهرة، ثم نتعرض لبيان معوقات تطبيق قانون البناء وطرق القضاء عليها، فضلاً عن التحرى عن المخالف المالك الحقيقى أثناء تحرير الإجراءات وتقديمها للنيابة العامة وقبل إصدار الأحكام فى القضايا المتعلقة بتلك المخالفات حتى لا يهرب من طائلة القانون تحقيقاً للعدالة القانونية المنشودة وكذلك تحقيقاً للردع العام والخاص لكل من تسول له نفسه البناء بدون ترخيص بالمخالفة لأحكام القانون والسلامة العامة، لما يترتب على عدم تقديم المخالف الحقيقى للجهة الإدارية والمحاكمة من ضياع قيمة الغرامات المستحقة عن تلك المخالفات التى تشكل مبعداً يعد ثروة قومية للبلاد، فضلاً عن قيام المخالف الحقيقى بالبناء مرة تلو الأخرى بالإعتماد على ذلك المالك المزيف الكحول الذى تتخذ كافة الإجراءات بإسمه ويتم إصدار الأحكام ضده دون إقتضاء الدولة أياً منها.

وإزاء خطورة هذه المشكلة وما قد يترتب عليها من آثار يصعب تداركها أو تفادى حدوثها مما يصعب حلها بالطرق التقليدية ويترتب عليها مظاهر وإشكاليات عدة، كان من المتعين البحث والدراسة وتطوير الفكر القانونى وإبتكار الإجراءات التى تكفل للجهة الإدارية إتخاذ اللازم وفقاً لمنهج سليم فى القضاء على تلك الظاهرة وبما لا يتعارض مع الدستور أو القانون، لذلك سوف نتعرض لبيان ذلك المبحث من خلال المطالب الآتية:

المطلب الأول: العقوبات المقررة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

المطلب الثانى: معوقات تطبيق قانون البناء وطرق القضاء عليها.

المطلب الثالث: طرق القضاء على ظاهرة البناء المخالف.

المطلب الأول

العقوبات المقررة بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

تناول المشرع العقوبات فى الباب الخامس من القانون فى المواد من (٩٨ : ١١٠) ، حيث نصت المادة (٩٨) من القانون على أنه (مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب على الأفعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المقررة لكل منها) ، وسوف نتناول كل مادة من تلك المواد بالتفصيل لبيان أهميتها فى ضوء تحقيق الردع العام والخاص لكل من تسول له نفسه مخالفة قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وذلك من خلال الفروع التالية :

الفرع الأول: جريمة الإخلال بمهام الوظيفة المنصوص عليها بالمادة (٩٩).

الفرع الثانى: العقوبة المقررة بالمادة (١٠٠) (مخالفات إعلان مشروع التقسيم).

الفرع الثالث: العقوبة المقررة بالمادة (١٠١) (مخالفة تعديل مشروع التقسيم).

الفرع الرابع: العقوبة المقررة بالمادة (١٠٢) عقوبة جريمة البناء بدون ترخيص.

الفرع الخامس: العقوبة المقررة بالمادة (١٠٣).

الفرع السادس: العقوبة المقررة بالمادة (١٠٤) جريمة عدم مراعاة الأصول

الفنية فى البناء.

الفرع السابع: العقوبة المقررة بالمادة (١٠٥) مخالفة اشتراطات تأمين المبنى

وشاغليه.

الفرع الثامن: العقوبة المقررة بالمادة (١٠٦).

الفرع التاسع: العقوبة المقررة بالمادة (١٠٧) جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى

به من أحكام أو قرارات.

الفرع العاشر: العقوبة المقررة بالمادة (١٠٨).

الفرع الحادى عشر: العقوبة المقررة بالمادة (١٠٩).

الفرع الثانى عشر: العقوبة المقررة بالمادة (١١٠).

الفرع الأول

جريمة الإخلال بمهام الوظيفة المنصوص عليها بالمادة (٩٩)

بداية، نصت المادة ٩٩ من قانون البناء على أنه (يعاقب بالحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أخل بأى من مهام وظيفته المنصوص عليها فى المواد ١٨، ١٧، ٢٩، ٣٢، ٣٦، ٣٧، ٣٩، ٤٤، ٦٢، ٩٦، ١١٣ الفقرتين الثالثة والرابعة من هذا القانون، ويجوز الحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات).

وسوف تقتصر دراستنا لهذا الفرع من خلال النقاط التالية:

أولاً: الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة ١٧ من قانون البناء.

ثانياً: الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالفقرة الثانية بالمادة ١٨ من قانون البناء.

ثالثاً: الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالفقرة (ج) بالمادة ٢٩ من قانون البناء.

رابعاً: الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة ٣٢ من القانون.

خامساً: الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة ٣٦، ٣٧ من القانون.

سادساً: الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة ٣٩ من القانون.

سابعاً: الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة ٤٤ من القانون.

ثامناً: الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالفقرة الثالثة بالمادة ٦٢ من قانون البناء.

تاسعاً: الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة ٩٦ من القانون.

عاشراً: الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالفقرتين الثالثة والرابعة من المادة

١١٣ من القانون.

وسوف نتناول كل بند من البنود التالية ببيان النص القانونى والتعليق عليه

وبيان الركن المادى والركن المعنوى لتلك الجريمة، وذلك وفقاً لما يلى:

أولاً:

الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالفقرة الثانية من المادة ١٧ من قانون البناء:

أولاً: النص القانوني:

نصت المادة (١٧) من قانون البناء على أنه (تعتبر الاشتراطات الواردة بالمخططات الاستراتيجية العامة والتفصيلية للمدن والقرى شروطاً بنائية يجب الالتزام بها ضمن الاشتراطات المقررة قانوناً في شأن تنظيم أعمال البناء، وعلى الوحدات المحلية مراقبة تطبيق الاشتراطات الواردة بجميع المخططات والالتزام بها في مواجهة ذوى الشأن، واتخاذ جميع القرارات والإجراءات 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 تفصيلي معتمد وذلك دون الإخلال بأحكام (المادة ١٥) من هذا الباب.

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب تحقيقاً لغرض قومى، تقييد مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته بكل أو بعض الاشتراطات البنائية الواردة فى المخطط الاستراتيجى العام أو إعفاؤه منها أو بعضها، وللمجلس بناء على عرض المحافظ المختص الموافقة على تغيير استخدام الأراضى لمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته بكل أو بعض الاشتراطات البنائية الواردة فى المخطط الاستراتيجى العام أو إعفاؤه منها أو بعضها، وللمجلس بناء على عرض المحافظ المختص الموافقة على تغيير استخدام الأراضى لمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الشروط والإجراءات الواجب اتباعها فى هذا الشأن وقواعد تحديد ما قد يستحق من تعويض، أو مقابل ما يطرأ على العقارات من

تحسين وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة).

ثانياً: التعليق:

ومن خلال النص المذكور سوف نعرض بيان ماهية الموظف العام، وأركان تلك الجريمة المادى والعنوى:

١ - تعريف الموظف العام:

الموظف العام هو (كل شخص يعهد إليه على وجه قانونى بأداء عمل دائم فى مرفق عام تديره الدولة، وعلى هذا يعد موظفاً عاماً كل من يعمل بوزارات الحكومة ومصالحها وكل من يعمل فى وحدة من وحدات الحكم المحلى أو فى خدمة هيئة عامة كرجال الجيش والشرطة، أما المستخدمين الذين يقومون بأعمال الالتزام أو المقاوله فلا يدخلون فى عداد الموظفين العموميين، ويلزم أن يكون علاقة العامل بالدولة علاقة تنظيمية لائحية لا مجرد علاقة تعاقدية تحكمها تشريعات العمل) وقد قرر قانون العقوبات المصرى صفة الموظف العام بنصه (يعد فى حكم الموظفين فى تطبيق نصوص هذا الفصل:

- ١ - المستخدمين فى المصالح التابعة للحكومة أو الموضوعة تحت رقابتها.
- ٢ - أعضاء المجالس النيابية العامة أو المحلية سواء أكانوا منتجين أو معينين.
- ٣ - المحكمون أو الخبراء ووكلاء النيابة والمصفون والحراس القضائيون.
- ٤ - كل شخص مكلف بخدمة عمومية.
- ٥ - أعضاء مجالس إدارة ومديرو ومستخدمو المؤسسات والشركات والجمعيات والمنظمات والمنشآت إذا كانت الدولة أو إحدى الهيئات العامة تساهم فى مالها بنصيب ما بأية صفة كانت^(١).

(١) راجع فى ذلك المادة (١١١) من قانون العقوبات.

٢ - أركان الجريمة:

تتمثل أركان جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة ١٧ من قانون البناء من ركنين أحدهما مادي والآخر معنوي:

الركن المادي: ويتمثل الركن المادي في ثلاث عناصر كالتالي:

(أ) إصدار بيان بصلاحيّة الموقع:

ويعد إصدار بيان بصلاحيّة الموقع للبناء هو أول ركن من الأركان المادية للجريمة، فغالباً ما يكون الموقع المراد البناء عليه غير صالح للبناء مثل المناطق المحظور البناء عليها كأراضي الدولة أو الأراضي الزراعية أو الأثرية وبالتالي لا يجوز إعطاء الترخيص بالبناء له.

(ب) إصدار الترخيص:

يعد إصدار الترخيص هو أمر بالموافقة على البناء وهو الركن الثاني للجريمة بعد إعطاء الموافقة على صلاحية الأرض للبناء.

(ج) عدم وجود مخطط تفصيلي معتمد.

الركن المعنوي:

تعتبر هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي تتوافر لها قصدًا جنائيًا لدى الموظف والمتمثلة في عنصرى العلم والإرادة:

(أ) عنصر العلم: وهو علم الموظف بكافة العناصر المكونة للجريمة، والمتمثل في

علمه بأن بيان صلاحية الموقع أو الترخيص الصادر بالبناء على هذه الأرض غير صحيح لمخالفته شروط التخطيط.

(ب) عنصر الإرادة: وهى إتجاه إرادة الموظف إلى مباشرة النشاط المخالف، مهما كانت بواعثه فى ارتكاب الجريمة.

٣ - العقوبة:

الحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف

جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين بالإضافة للعزل من الوظيفة، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

ثانياً

الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالفقرة الثانية، بالمادة ١٨ من قانون البناء

أولاً: النص القانوني:

نصت الفقرة الثانية من المادة ١٨ من قانون البناء على أنه: (.....) ولا يجوز للجهات الحكومية الإعلان عن أى من مشروعات تقسيم الأراضى أو التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أو جزء منه إلا بعد صدور قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان).

ثانياً: التعليق:

١ - أركان الجريمة:

تتمثل أركان جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالفقرة الثانية الواردة بالمادة ١٨ من قانون البناء من ركنين أحدهما مادي والآخر معنوي.

الركن المادي: ويتمثل الركن المادي فى ثلاث عناصر كالتالى:

(أ) الأول: الإعلان عن مشروع تقسيم للأرض.

(ب) الثانى: التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أو جزء منه.

(ج) الثالث: عدم صدور قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان.

الركن المعنوي:

تعتبر هذه الجريمة من الجرائم العمدية التى تتوافر لها قصداً جنائياً لدى الموظف والمتمثلة فى عنصرى العلم والإرادة:

(أ) عنصر العلم: وهو علم الموظف بكافة العناصر المكونة للجريمة، والمتمثلة في علمه بأنه لا يجوز الإعلان عن أى من مشروعات تقسيم الأراضى أو التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أو جزء منه إلا بعد صدور قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان.

(ب) عنصر الإرادة: وهى إتجاه إرادة الموظف إلى مباشرة النشاط المخالف، مهما كانت بواعثه فى ارتكاب الجريمة.

٢ - العقوبة:

الحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين بالإضافة للعزل من الوظيفة، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

ثالثاً

الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالفقرة (ج) بالمادة ٢٩ من قانون البناء

أولاً: النص القانونى:

نصت الفقرة (ج) من المادة ٢٩ من قانون البناء على أنه (يتولى الجهاز تحقيق أهداف التنسيق الحضارى المنصوص عليها فى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠١ ، وله على الأخص ما يأتى :

(ج) وضع الأسس والمعايير والدلائل لأعمال التنسيق الحضارى التى يتولى اعتمادها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويجب على الجهات الإدارية المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص لأعمال ذات الصلة بالتنسيق الحضارى، وذلك طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والاشتراطات المقررة لإصدار التراخيص).

ثانياً: الشرح والتعليق:

١ - أركان الجريمة:

تتمثل أركان جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالفقرة (ج) من المادة ٢٩ من قانون البناء فى عدم الالتزام بالأسس والمعايير والدلائل لأعمال التنسيق الحضارى التى يتولى اعتمادها من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية عند إصدار التراخيص للأعمال ذات الصلة بالتنسيق الحضارى.

وبينت اللائحة التنفيذية لقانون البناء أسس التنسيق الحضارى والتى ورد به بها: (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).

(ويراعى عند إصدار تراخيص الهدم أو التنكيس أو تنفيذ التعديلات الداخلية فى المباني ذات القيمة المتميزة الالتزام بما يلى:

– إمكانية الحفاظ على الواجهة ذات العناصر المعمارية المتميزة مع هدم باقى المبنى كلياً أو جزئياً حسب الحالة، وذلك للحفاظ على الطرز المعمارية المتميزة للمباني والمناطق.

– اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامة المبنى المتميز فى حالات هدم أو تنكيس أو بناء مبانٍ مجاورة له حتى لا يتأثر المبنى المتميز بهذه الأعمال)^(٢).

(ويراعى عند إصدار تراخيص البناء الالتزام بما يلى:

– 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

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

(٢) راجع فى ذلك المادة (٨٣) من اللائحة التنفيذية.

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)

٢ - العقوبة:

الحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين بالإضافة للعزل من الوظيفة، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

رابعاً

الإخلال بمهام الوظيفة، الواردة بالمادة ٣٢ من قانون البناء

أولاً: النص القانوني:

نصت المادة (٣٢) من قانون البناء على أنه (يقوم الجهاز بإعداد أسس وضوابط الحفاظ على المناطق والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة، ويصد بهذه الأسس والضوابط قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، وتلتزم بها الجهات المختصة عند قيامها بأى أعمال بتلك المناطق والمباني والمنشآت).

ثانياً: الشرح والتعليق:

١ - أركان الجريمة:

تتمثل أركان جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة ٣٢ من قانون البناء فى عدم الالتزام بأسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضارى التى يضعها الجهاز عند إصدار التراخيص فى المدن والأحياء والتجمعات العمرانية الجديدة سواء تلك التى

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

تقييمها الدولة أو القطاع الخاص، والتي تشمل الأرصفة ومسارات المشاة، وغير ذلك مما هو مذكور في أدلة التنسيق الحضارى.

وبينت اللائحة التنفيذية لقانون البناء أسس التنسيق الحضارى بقولها: يقوم الجهاز بتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة طبقاً للأسس والمعايير التى يضعها للحفاظ عليها، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، على أن يراعى فى تحديد تلك المناطق أن يتحقق فيها عنصر أو أكثر من العناصر التالية: ^(١)

- أن تكون المنطقة ذات طابع عمرانى متميز أو تعبير جمالى أو ذات شبكة طرق أو نسيج عمرانى يمثل أحد مراحل النمو العمرانى أو التطور التاريخى.
- أن تكون بالمنطقة مبان أثرية وفقاً للقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ بشأن حماية الآثار أو مبان ذات طراز معمارى متميز وفقاً للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم هدم المباني غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعمارى، وأن تكون مؤثرة فى الطابع العمرانى للمنطقة ككل.
- أن تكون مرتبطة بأحداث ثقافية أو تاريخية أو سياسية أو عسكرية، أو معبرة عن قيم اجتماعية أو اقتصادية أو فنية أو وظيفية، أو أن تحتوى على دلالات أو معلومات تاريخية أو علمية ثابتة فى أحد المجالات المذكورة.
- أن تكون مرتبطة بحدث هام أو شخصيات مما أثر بوضوح فى تاريخ الدولة.
- أن تكون المنطقة محورا أو مسارا للحركة يصل إلى مناطق أو مبان أو استعمالات مهمة أو ذات قيمة متميزة.
- أن تمثل منطقة حضارية ذات ثقافة وطبيعة متميزة تخص مجموعة بشرية تاريخية أو حاضرة.
- أن تكون منطقة ذات قيمة طبيعية تتصف بمعالم جمالية أو تشكيلات طبيعية

(١) راجع فى ذلك المادة (٨٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

أو جيولوجية متميزة، أو أن تكون أحد مواقع المحميات الطبيعية وفقاً لقانون المحميات رقم ١٠٢ لسنة ١٩٨٣، قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤. وحيث نصت المادة (٨٥) من اللائحة التنفيذية على أنه (تطبق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضارى التى يضعها الجهاز عند إصدار التراخيص فى المدن والأحياء والتجمعات العمرانية الجديدة سواء تلك التى تقيمها الدولة أو القطاع الخاص، ويشمل ذلك الأرصفة ومسارات المشاة، وغير ذلك مما هو مذكور فى أدلة التنسيق الحضارى).

ونصت المادة (٨٦) من اللائحة التنفيذية على أنه (عند إصدار تراخيص أعمال المباني والمنشآت بالمناطق ذات القيمة المتميزة يجب عدم تحريك أو نقل العناصر المعمارية أو التماثيل أو المحتويات أو الوحدات الزخرفية ثابتة أو متحركة، والتى تشكل أجزاء متكاملة).

٢ - العقوبة:

الحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين بالإضافة للعزل من الوظيفة.

خامساً

الإخلال بمهام الوظيفة، الواردة بالمادة ٣٦، ٣٧ من قانون البناء

أولاً: النص القانونى:

نصت المادة (٣٦) من قانون البناء على أنه (مع مراعاة أحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٦ فى شأن تنظيم الإعلانات يقوم الجهاز بوضع أسس ومعايير الإعلانات واللافات وأماكنها وأنواعها وأحجامها ومساحتها، ويصدر بذلك قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقاً للاشتراطات المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون، وعلى الإدارات المحلية والجهات المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص).

كذلك نصت المادة (٣٧) من قانون البناء على أنه (لا يجوز الترخيص بوضع أية إعلانات أو لافتات أو ملصقات أو الإعلان سواء بالكتابة أو بالرسم أو بأى وسيلة أخرى تخالف أسس ومعايير الإعلانات الواردة بالمادة السابقة فى الأماكن الآتية:

١ - الفراغات العمرانية والشوارع والميادين أو على المباني أو المواقف أو محطات ووسائل النقل العام سواء فى المدن أو القرى.

٢ - فوق الأسطح وعلى واجهات المباني الأثرية والمباني والمنشآت والحدائق ذات القيمة المتميزة.

٣ - المحيط العمرانى للمباني الأثرية والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة.

٤ - المناطق الأثرية وذات القيمة المتميزة والمحميات الطبيعية والحضرية.

٥ - فوق وعلى واجهات المباني العامة وأجزائها وأسوارها.

٦ - النصب التذكارية والتماثيل والنافورات.

٧ - فوق الكبارى والجسور ومداخل الأنفاق والطرق السريعة.

٨ - المحاور البصرية المرتبطة بمعالم أثرية أو مبان أو منشآت ذات قيمة متميزة.

٩ - الأماكن والمحاور المرورية التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد أخذ رأى المجلس الشعبى المحلى للمحافظة.

ثانياً: الشرح والتعليق:

١ - أركان الجريمة:

تتمثل أركان جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة الواردة بالمادتين (٣٦)، (٣٧) من قانون البناء، فى عدم الالتزام بأسس ومعايير وضع الإعلانات واللافتات وأماكنها وأنواعها وأحجامها ومساحتها.

وبينت اللائحة التنفيذية لقانون البناء أسس ومعايير وضع الإعلانات واللافتات وأماكنها وأنواعها وأحجامها ومساحتها والتى نصت على أنه (يجب الحصول على موافقة الجهاز القومى للتنسيق الحضارى قبل وضع أى عمل فنى فى فراغ

عام، وذلك لضمان تناسق العمل مع محيطه العمرانى وعدم استغلال العمل الفنى فى الدعاية والإعلان^(١).

ويلاحظ أنه مع تطبيق أسس ومعايير الإعلانات الواردة فى الدليل الخاص بها، والصادرة عن الجهاز القومى للتنسيق الحضارى، يراعى عند إصدار تراخيص الإعلانات ما يلى: ^(٢)

- مراعاة الآداب العامة واحترام الأديان، وألا يتناقض الإعلان فى شكله ومضمونه مع المحيط العمرانى له.
- يحظر وضع أى إعلان أو دعاية على الأعمال الفنية العامة.
- عدم تثبيت أى إعلانات أو لافتات بأى شكل أعلى أو على واجهات المباني المسجلة كطراز معمارى متميز طبقا للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه.
- يحظر وضع أى إعلان فى وسط أى ميدان، لمنع ارتباط اسم الميدان أو عناصره المعمارية والعمرانية بأى منتج تجارى.
- عدم وضع أى إعلانات أو لافتات تعوق رؤية واجهات المباني من الشارع.
- عدم وضع إعلانات أو لافتات على واجهات المباني ذاتها، وإعادة تنظيمها وتنسيقها على مداخل المباني بما لا يعوق الحركة.
- عدم بروز واجهات المحلات التجارية عن خط تنظيم واجهة المبنى، ومراعاة التناسق فى الألوان والخامات بين واجهات المحلات المتجاورة ولوحاتها الإعلانبة، وعدم تنافر واجهة المحل التجارى أو لوحته الإعلانبة مع واجهة المبنى وطرازه المعمارى، وعدم تجاوز واجهة المحل المساحة المخصصة له.
- ضرورة كتابة أى إعلان أو لافتة إعلامية وواجهات المحلات وأسماء المكاتب والشركات باللغة العربية أولا، ويمكن تكرار الكتابة بأية لغة أخرى وذلك التزاما بأحكام قانون الإعلانات رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٦.

(١) راجع فى ذلك المادة (٨٩) من اللائحة التنفيذية.

(٢) راجع فى ذلك المادة (٩٠) من اللائحة التنفيذية.

٢ - العقوبة:

الحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين بالإضافة للعزل من الوظيفة.

سادساً

الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة ٣٩ من قانون البناء.

أولاً: النص القانوني:

نصت المادة ٣٩ من قانون البناء على أنه (يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئياً أو كلياً أو إجراء أى تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

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 أخطار الحريق، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون تلك الاشتراطات والتزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه).

ثانياً: الشرح والتعليق:

١ - أركان الجريمة:

تتمثل أركان جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة ٣٩ من قانون البناء،

فى عدم إتخاذ أية إجراءات حىال إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المبانى غير الخاضعة لقانون هدم المبانى غير الآيلة للسقوط جزئيا أو كليا أو إجراء أى تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

٢ - العقوبة:

الحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين بالإضافة للعزل من الوظيفة.

سابعاً

الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة ٤٤ من قانون البناء

أولاً: النص القانونى:

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 تحقيقا 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 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).

ثانياً: الشرح والتعليق:

١ - أركان الجريمة:

تتمثل أركان جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة ٤٤ من قانون البناء، فى أنه لا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إصدار بيان بصلاحيّة 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.

وتتوافر أركان الجريمة فى حالة إخلال الموظف بمهام وظيفته عن طريق الإخلال بإصدار البيانات اللازمة.

٢ - العقوبة:

الحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين بالإضافة للعزل من الوظيفة.

ثامناً

الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالفقرة الثالثة من المادة ٦٢ من قانون البناء.

أولاً: النص القانونى:

نصت الفقرة الثالثة الواردة بالمادة ٦٢ من قانون البناء من قانون البناء على أنه (.....) ولا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى 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 فى مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع الشهادة، وذلك كله وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون).

ثانياً: الشرح والتعليق:

١ - أركان الجريمة:

تتمثل أركان جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالفقرة الثالثة من المادة ٦٢ من قانون البناء، فى أنه لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق (كهرباء - مياه - غاز.....) تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها إلا بعد إيداع شهادة صلاحية المبنى ومرافقه للإشغال بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

٢ - العقوبة:

الحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين بالإضافة للعزل من الوظيفة.

تاسعاً

الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالمادة ٩٦ من قانون البناء

أولاً: النص القانونى:

نصت المادة ٩٦ من قانون البناء من قانون البناء على أنه (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، كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم العقار جزئياً أو كلياً بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار).

ثانياً: الشرح والتعليق.

١ - أركان الجريمة:

تتمثل أركان جريمة الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالفقرة الثالثة من المادة ٩٦ من قانون البناء، فى عدم التزام 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.

٢ - العقوبة:

الحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين بالإضافة للعزل من الوظيفة.

عاشراً

الإخلال بمهام الوظيفة الواردة بالفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ١١٣ من قانون البناء

أولاً: النص القانونى:

نصت المادة (١١٣) من قانون البناء على أنه (يكون للعاملين بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء صفة مأمورى الضبط القضائى ، ويصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان.

كما يكون للمهندسين العاملين بالإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة مأمورى الضبط القضائى وذلك بالنسبة للجرائم التى تقع فى دوائر اختصاصهم بالمخالفة لأحكام هذا القانون، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال، وإثبات ما يقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها،

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بشروط الترخيص. كما يكون عليهم متابعة تنفيذ الاشتراطات التخطيطية والبنائية وشروط الترخيص وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق، واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية، ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأى عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون).

ثانياً: الشرح والتعليق:

منحت المادة سالفه الذكر حق الضبطية القضائية للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم.

وأركان تلك الجريمة تتمثل فى الإخلال بما هو منصوص عليه بالفقرتين الثالثة والرابعة من المادة المذكورة.

ثالثاً: العقوبة: الحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين بالإضافة للعزل من الوظيفة.

الفرع الثانى

العقوبة المقررة بالمادة ١٠٠مخالفات إعلان مشروع التقسيم

بداية، نصت المادة (١٠٠) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أنه (يعاقب كل من خالف أحكام الفقرة الأولى من المادة ١٨ من هذا القانون بالحبس والغرامة، التى لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد على خمسمائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، وتتعدد الغرامات بتعدد المخالفات.

ويعاقب بالحبس أو الغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه كل من خالف أحكام الفقرة الثالثة من المادة ١٨ من هذا القانون.

وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة شهور وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيهها ولا تزيد على مائة ألف جنيه إذا وقعت الجريمة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين عن طريق التحايل أو استخدام أوراق مزورة أو بالإعلان عن تقاسيم وهمية).

وسوف نتعرض لبحث هذه المادة من خلال ما يلي :

أولاً: مخالفة أحكام الفقرة الأولى من المادة (١٨) من هذا القانون.

ثانياً: مخالفة أحكام الفقرة الثالثة من المادة (١٨) من ذات القانون، وذلك وفقاً لما يلي :

أولاً

مخالفة أحكام الفقرة الأولى من المادة (١٨) من هذا القانون.

أولاً: النص القانوني:

نصت المادة (١٨) من قانون البناء في فقرتها الأولى على أنه (يحظر الإعلان عن أي من مشروعات تقسيم الأراضي أو التعامل على قطعة أرض من أراضي المشروع أو جزء منه إلا بعد أن يودع صاحب الشأن بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص صورة مصدقاً عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم).

ويلاحظ أن أركان تلك الجريمة تتمثل في مخالفة الحظر الوارد بتلك الفقرة من المادة المذكورة من قبل أصحاب الشأن.

ثانياً: العقوبة:

الحبس والغرامة التي لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد على خمسمائة ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين، وتتعدد الغرامات بتعدد المخالفات.

ثانياً

مخالفة أحكام الفقرة الثالثة من المادة (١٨) من هذا القانون

أولاً: النص القانوني:

نصت المادة (١٨) من قانون البناء في فقرتها الثالثة على أنه (.....) ولا يجوز للمسئول في الجهة التي تتولى الإعلان القيام بالإعلان إلا بعد الحصول من صاحب الشأن على ما يثبت الإيداع المشار إليه، أو من الجهة الحكومية على صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته، وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن، مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية).

ويتلاحظ أن أركان تلك الجريمة تتمثل في الإخلال بتلك الفقرة ومخالفة الحظر، وذلك بقيام المسئول في الجهة الإدارية التي تتولى الإعلان بالإعلان قبل الحصول من صاحب الشأن على ما يثبت الإيداع المشار إليه، أو من الجهة الحكومية على صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته.

ثانياً: العقوبة:

الحبس أو الغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه.

وومما تجدر الإشارة إليه أنه إذا وقعت الجريمة المنصوص عليها في إحدى الفقرتين السابقتين عن طريق التحايل أو استخدام أوراق مزورة أو بالإعلان عن تقاسيم وهمية، تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة شهور وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه.

الفرع الثالث

العقوبة المقررة بالمادة ١٠١ مخالفة تعديل مشروع التقسيم

نصت المادة (١٠١) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أنه (يعاقب كل من خالف أحكام المادة (٢١) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائتي ألف جنيه ، وذلك فضلاً عن الحكم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف).

وسوف نتعرض لبحث هذه المادة من خلال عرض نص المادة (٢١) من هذا القانون.

أولاً: النص القانوني:

تنص المادة (٢١) من قانون البناء على أنه (لا يجوز إدخال تعديل في تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد اعتماد هذا التعديل وفقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية).

ويلاحظ أن أركان تلك الجريمة تتحدد وفقاً لمخالفة ما جاء بمضمونها وذلك بإدخال تعديل في تقسيم معتمد قبل اعتماده بالمخالفة لأحكام قانون البناء ولائحته.

ثانياً: العقوبة:

الغرامة التي لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائتي ألف جنيه ، فضلاً عن الحكم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف.

الفرع الرابع

العقوبة المقررة بالمادة (١٠٢) عقوبة جريمة البناء بدون ترخيص

نصت المادة (١٠٢) من قانون البناء على أنه (يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز

ثلاثة أمثال هذه القيمة كل من قام بإنشاء مبانى أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

كما يعاقب بذات العقوبة كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون الإصدار. ويعاقب بعقوبة الحبس المشار إليها فى الفقرة الأولى وبغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة بما لا يجاوز خمسمائة ألف جنيه كل من قام باستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإدارى على الرغم من اعلانه بذلك. وفى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين حسب الأحوال بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقاً لأحكام هذا القانون لاتخاذ ما يلزم بشأنهم).

وسوف نتعرض لبيان تلك العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص فى الحالات المنصوص عليها بالمادة (٣٩) من قانون البناء على سبيل الحصر وفقاً لما يلى:

أولاً: تعريف العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص^(١): هى الجزاء الذى يفرضه المشرع لمصلحة المجتمع على الجانى الذى يثبت ارتكابه لهذه الجريمة، وذلك من خلال المادتين (١٠٢، ٦٠) من قانون البناء، ولقد أورد المشرع النص على العقوبة الأصلية المقررة لتلك الجريمة بالمادة (١٠٢)، كما أورد النص على العقوبة التكميلية بالمادة (٦٠) من ذات القانون).

ثانياً: بيان العقوبة الأصلية والتكميلية المقررة للجريمة: وسوف نتعرض لكل منهما على حده وذلك وفقاً لما يلى:

١ - العقوبة الأصلية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص:

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التى لاتقل عن مثلى

(١) راجع فى ذلك د. عبدالناصر عبدالعزيز على. المرجع السابق. ص ٧٩.

قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة كل من قام بإنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.^(١)

كما يعاقب بذات العقوبة كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون الإصدار.^(٢) ويعاقب بعقوبة الحبس المشار إليها في الفقرة الأولى وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بما لا يجاوز خمسمائة ألف جنيه كل من قام باستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإداري على الرغم من اعلانه بذلك. وفي جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين حسب الأحوال بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقاً لأحكام هذا القانون لاتخاذ ما يلزم بشأنهم.

٢ - العقوبة التكميلية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص:

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

١ - المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص.....)، فالمرجع بذلك قد قرر عقوبة تكميلية للعقوبة الأصلية وهي الإزالة على نفقة المالك.

(١) راجع في ذلك نص المادة (١٠٢) من قانون البناء.

(٢) تنص المادة الثانية من القرار الجمهوري للقانون المعروض - قانون الإصدار - على أنه (تحظر إقامة أى مباني أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية للقرى والمدن أو المناطق التي ليس لها مخطط استراتيجي عام معتمد، أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى، ويستثنى من هذا الحظر: (أ) الأراضى التي تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى فى إطار الخطة التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء، بناء على عرض الوزير المختص بالزراعة.

(ب) الأراضى الزراعية الواقعة خارج أحوزة القرى والمدن التي يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمى، وذلك طبقاً للضوابط التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة. ويشترط فى الحالات الاستثنائية المشار إليهما فى البندين أ، ب صدور ترخيص طبقاً لأحكام هذا القانون).

وتجدر الإشارة الى أنه يرى البعض فى سياق التعليق على هذا النص: ^(١) بضرورة إضافة تكملة له وهى ((إذا كانت غير مطابقة للمواصفات والأصول الفنية))، ولعل الهدف من هذه الإضافة هو الحفاظ على الثروة العقارية ومنع إهدار رؤس الأموال الباهظة بالإزالة الإدارية، ذلك طالما أن صاحب الشأن قد التزم بكافة أحكام القانون من حيث البناء المطابق للمواصفات والأصول الفنية إلا أنه قام بالبناء بدون ترخيص، وحينئذ يكفى الحكم عليه بعقوبة الغرامة المنصوص عليها بالمادة (١٠٢) من قانون البناء حيث أنها وبلا شك تكفى للعقاب، وبالتالي فإن مسلك المشرع بالنص على الإزالة المطلقة دون تحديد عما إذا كانت المباني المقامة مطابقة للمواصفات من عدمه مسلك غير صائب ويجب العدول عنه، كون الإزالة تسبب إهداراً لأموال الذين يقومون بالبناء الصحيح السليم المطابق للمواصفات وإن كان بغير ترخيص. ومن ثم يقترح البعض اضافة التكملة السابق سردها الى النقطة رقم ١ من المادة (٦٠) من قانون البناء، خاصة وأن عدم استخراج الترخيص قد يرجع الى تقاعس الإدارات المختصة عن استخراجها وصعوبة المستندات والإجراءات التى تطلب من صاحب الشأن، الأمر الذى يدفع البعض إلى البناء بدون ترخيص لضرورة اجتماعية واقتصادية فى ذات الوقت، ويلاحظ تحقق الغرض من صدور الترخيص وهو التزامه بالبناء المطابق للمواصفات والأصول الفنية وبذلك يكفى توقيع عقوبة الغرامة المنصوص عليها بالمادة (١٠٢) من قانون البناء والتى لا يقل حدها الأدنى عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة حسبما هو مبين بالمادة.

وبالتالى فإن عقاب الجانى الذى قام بالبناء بدون ترخيص إلا أنه التزم بالمواصفات الفنية والهندسية عند البناء بتلك الغرامة أمر كاف من وجهة نظر هؤلاء البعض وذلك حفاظاً على الموارد المالية العالية التى يتم انفاقها فى عملية البناء، فضلاً عن إخلاء القاطنين لهذه المباني مما يؤدى الى تفاقم أزمة الاسكان بدلاً من إيجاد الحلول

(١) راجع فى ذلك د. عبدالناصر عبدالعزيز على. المرجع السابق. ص ٨٢.

— راجع فى ذلك د. حامد الشريف. جرائم المباني. الجزء الأول. المكتبة العالمية. الإسكندرية. ١٩٩٧.

المناسبة لها ، وبالتالي فإنهم يرون أنه من الأرجح ان تكون الإزالة مقصورة فقط على المباني المخالفة للمواصفات والأصول الفنية دون غيرها.

وقد قضت محكمة النقض فى هذا الشأن (لما كانت المخالفة قد انحصرت فى اقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ، وكان يبين من الرجوع الى المفردات المضمونة أن البناء فى حد ذاته لم تخالف فيه الارتفاعات والأبعاد وغير ذلك من المقاسات التى فرضها القانون رقم (٤٥) لسنة ١٩٦٢م ، وكانت العقوبة المنصوص عليها فى المادة (١٦) من القانون الأخير فى الأحوال التى يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص هى الغرامة التى لاتقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهاً وضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص ، ومن ثم فانه لا موجب للحكم بعقوبة الإزالة ، ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون حين أنزل هذه العقوبة على المتهم المحكوم عليه بما يتعين نقضه جزئياً وتصحيحه بإلغاء عقوبة الإزالة).^(١)

واننا إذ نرى عدم ملائمة ذلك رأى حيال التعديل الذى يتضمن تبرير جريمة البناء بدون ترخيص المرتكبة من قبل المخالف ، على سند من القول بأن الجهة الإدارية تكون السبب دائماً فى عدم اقبال البعض على استخراج التراخيص ، وهذا أمر غير معقول وذلك حسبما تم بيانه عند الحديث عن مستندات الترخيص وإجراءاته ، كون الدولة إذا ارتأت التصالح مع المخالفات السابقة على اصدار قانون التصالح بالضوابط التى تراها دون الاخلال بحق الدولة فى الغرامة المستحقة فذلك انما يكون على العقارات التى تم بنائها دون العقارات الجديدة التى سيتم انشائها ، فى حين رأى البعض المذكور والذى لا نتفق معه بقصر الإزالة على العقارات التى تم بنائها بالمخالفة للمواصفات والرسومات الهندسية انما مرده عدم الالتجاء لاجراءات الترخيص.

(١) راجع فى ذلك الطعن رقم ٢٦ لسنة ٥١ ق.ة.جلسة ١٩٨١/٥/٢٠.

الفرع الخامس

العقوبة المقررة بالمادة (١٠٣)

نصت المادة (١٠٣) من قانون البناء على أنه (يعاقب المهندس أو الشخص المسئول في المكتب الهندسى القائم بأعمال الاعتماد على مخالفته لأحكام المواد (٦٢، ٤٦، ٤٣، ٤١) فقرة أولى) من هذا القانون بالحبس، وغرامة لا تقل عن ٥٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ولا تزيد على ١٠٪ من قيمة هذه الأعمال وذلك بحد أدنى خمسين ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين، ويحكم بإزالة المخالفات وتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

وفى حالة العود تكون العقوبة الحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات، ومثلئى الغرامة المشار إليها فى الفقرة الأولى، وفى حالة تكرار المخالفة تقضى المحكمة بشطب المهندس المخالف أو المكتب الهندسى الذى ارتكبت المخالفة لصالحه أو من أحد العاملين لديه من سجلات نقابة المهندسين).

وسوف نتعرض لبحث هذه المادة من خلال ما يلى :

أولاً: مخالفة أحكام المادة (٤١) من هذا القانون.

ثانياً: مخالفة أحكام المادة (٤٣) من هذا القانون.

ثالثاً: مخالفة أحكام المادة (٤٦) من ذات القانون.

رابعاً: مخالفة أحكام المادة (٦٢ فقرة أولى) من هذا القانون، وذلك وفقاً لما يلى :

أولاً

مخالفة أحكام المادة (٤١) من هذا القانون:

بيان النص القانونى:

نصت المادة (٤١) من قانون البناء على أنه (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 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 مسئولاً عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للإشترطات 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). ويتلاحظ أن أركان تلك الجريمة تتحقق فى مسئولية المهندس أو المكتب الهندسى فى حالة عدم سلامة المستندات المرفقة بطلب الترخيص وأعمال التصميم ومطابقتها للإشترطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة.

ثانياً

مخالفة أحكام المادة ((٤٣)) من هذا القانون

بيان النص القانونى:

نصت المادة (٤٣) من قانون البناء على أنه (يشترط فى حالات التعليق 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 التعليق ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية).

ونشير إلى أنه عند قيام المالك بالتقدم بطلب ترخيص بالتعليق، 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 الأساسات الخرسانية للمبنى المراد تعليته تتحمل أعمال التعليق المطلوبة، الأمر الذى يؤدى إلى المحافظة على أرواح وأموال الناس من الخطر.

وقد حددت المادة (١١٥) من اللائحة التنفيذية المستندات المطلوبة فى حالة إستخراج ترخيص تعليق / 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 التعليق أو التعديل المطلوب الترخيص بها، 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، وبالتالى يتحقق به منع تعريض أراح وأموال الناس للخطر بينما كان النص قبل التعديل لا يشترط خبرة المهندس مصدر الشهادة.

ويلاحظ أن أركان جريمة مخالفة تلك المادة تتحقق فى حالة إبداء المهندس أو المكتب الهندسى المنوه عنهما بعاليه تقريراً على خلاف الحقيقة فيما يتعلق بمعاينة وفحص ودراسة المبنى وإثبات أن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته يتحمل أعمال التعليق أو التعديل المطلوب الترخيص بها.

ثالثاً

مخالفة أحكام المادة (٤٦) من ذات القانون:

بيان النص القانونى:

نصت المادة (٤٦) من قانون البناء على أنه (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 التعليق التي لا تتجاوز قيمتها مائتي ألف جنيه مرة واحدة ولطابق واحد في حدود الإشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة.

وتغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يلحق بالمباني والمنشآت من تدهم كلي أو جزئي، وذلك بالنسبة لما يلي:

- ١ - مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ بإستثناء أعمالهم.
- ٢ - مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة (٦٥١) من القانون المدني، ومع عدم الإخلال بالمسؤولية 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 مليوني جنيه عن الحادث الواحد، على ألا تتعدى مسؤولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار مبلغ مائة ألف جنيه في الأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط ٢.٠٪ (اثنان من عشرة في المائة) من قيمة المبنى، وبحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بالتأمين، وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذي يعتمده الوزير المختص بالتأمين).

ويلاحظ أن أركان جريمة مخالفة تلك المادة تتحقق في حق كلاً من المهندس أو الشخص المسئول في المكتب الهندسي القائم بأعمال الاعتماد حال إخلالهم بمراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ، كذلك مسئوليتهم عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يلحق بالمباني والمنشآت من تدهم كلي أو جزئي.

رابعاً

مخالفة أحكام المادة (٦٢ فقرة أولى) من هذا القانون

بيان النص القانوني:

نصت المادة (٦٢) في فقرتها الأولى على أنه (بعد إتمام تنفيذ الأعمال الصادر بها الترخيص يقوم المهندس المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال تفيد أنه تم التنفيذ مطابقاً للترخيص المنصرف 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).

ويلاحظ أن أركان جريمة مخالفة تلك المادة تتحقق في حق كلاً من المهندس أو الشخص المسئول في المكتب الهندسي القائم بأعمال الاعتماد حال إخلالهم بواجب إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال بعد إتمام تنفيذ الأعمال الصادر بها الترخيص وإيداعها الجهة الإدارية مرفقاً بها نسخة معتمدة من المهندس المشرف للرسومات المنفذة فعلياً.

العقوبة:

يعاقب المهندس أو الشخص المسئول في المكتب الهندسي القائم بأعمال الاعتماد على مخالفته لأحكام المواد (٦٢، ٤٦، ٤٣، ٤١ فقرة أولى) من هذا القانون بالحبس، وغرامة لا تقل عن ٥٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ولا تزيد على ١٠٪ من قيمة هذه الأعمال وذلك بحد أدنى خمسين ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين، ويحكم بإزالة المخالفات وتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف، وتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

وفي حالة العود تكون العقوبة الحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات، ومثلئى الغرامة المشار إليها في الفقرة الأولى، وفي حالة تكرار المخالفة تقضى المحكمة

بشطب المهندس المخالف أو المكتب الهندسى الذى ارتكبت المخالفة لصالحه أو من أحد العاملين لديه من سجلات نقابة المهندسين.

الفرع السادس

العقوبة المقررة بالمادة (١٠٤) جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى البناء

بداية نصت المادة (١٠٤) من قانون البناء على أنه (يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة بحد أدنى خمسين ألف جنيه ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة أو باحدى هاتين العقوبتين، كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الاشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات أو المستندات التى منح الترخيص على أساسها أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً أو صيرورته آيلاً للسقوط كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة، فإذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة لكل منهم أو إذا ارتبطت الجريمة بجريمة تزوير أو استعمال محرر مزور ارتباطاً لا يقبل التجزئة كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة، وذلك دون الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر.

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المكاوّل من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المكاوّلين بحسب الأحوال وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفى حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن مثلى مدة العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها عليه.

وفى جميع الأحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه).

وسوف نتعرض لشرح تلك المادة من خلال النقاط التالية:

أولاً: جريمة مخالفة المبنى للأصول الفنية فى البناء:

ثانياً: جريمة الغش فى استخدام مواد البناء:

ثالثاً: جريمة استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات:

أولاً

جريمة مخالفة المبنى للأصول الفنية فى البناء

- ماهية الأصول الفنية فى البناء:

هى كافة التعليمات الصحيحة المتبعة فى البناء والواجبة التنفيذ والمحددة بالترخيص الصادر بالبناء عن طريق الرسومات والبيانات والمستندات المرخص لها طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وتعد مخالفة الأصول الفنية جريمة معاقب عليها بنص الفقرة الأولى من المادة (١٠٤) من قانون البناء والتي نصت على: (يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر..... كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات أو المستندات التى منح الترخيص على أساسها).

وقد تضمن العقاب أيضاً حسبما هو منصوص عليه تجريم الإشراف على التنفيذ والمتابعة من قبل القائم بالبناء سواء المالك أو المهندس المشرف على البناء أو المقاول المسند له عملية البناء، فجميعهم مشتركين فى ذات الجريمة.

- عقوبة إقامة أعمال بدون مراعاة الأصول الفنية:

عاقبت المادة ١٠٤ من قانون البناء كل من قام بإقامة أعمال بدون مراعاة الأصول الفنية باكثر من عقوبة، وذلك على الوجه التالى:

- (أ) الحبس: الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر.
- (ب) الغرامة: غرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة بحد أدنى خمسين ألف جنيه ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة، أو بإحدى هاتين العقوبتين.
- (ج) الشطب: شطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو الما قول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد الماقلين بحسب الأحوال وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفى حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن مثلى مدة العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها عليه
- النشر: يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه.

ثانياً

جريمة الغش فى استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات

- الغش فى استخدام مواد البناء أساسه الرجوع إلى القواعد الهندسية التى تحكم الأعمال الإنشائية فى مواد البناء، مثل استخدام أسمنت فاسد أو انتهت صلاحيته أو استخدام نوع من الحديد يختلف فى مواصفاته عن الحديد الواجب استخدامه فى البناء، أو إضافة مواد أخرى غريبة على طبيعة المواد المستخدمة فى البناء.
- أما المواد الغير مطابقة للمواصفات: هى المواد المستخدمة فى البناء والغير صالحة للإستخدام نتيجة لعدم مطابقتها للمواصفات المعمول بها فى الإنشاء والبناء.
- عقوبة الغش فى استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات فى البناء: هى نفس عقوبة الجريمة السابقة، مع إضافة ظرف مشدد نتيجة للغش أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات فى البناء:
- ١ – إذا نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً أو صيرورته أيلال للسقوط، كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة.

٢ - إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة، لكل منهم أو إذا ارتبطت الجريمة بجريمة تزوير أو استعمال محرر مزور ارتباطا لا يقبل التجزئة كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة، وذلك دون الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر.

وقد قضت محكمة النقض بشأن ما هو منصوص عليه بتلك المادة بأن (جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى تصميم العقار أو تنفيذه لا تستلزم قصدا خاصا لقيامها، كفاية تحقق القصد العام، تقدير قيام هذا القصد موضوعى، ولما كان مفاد نص المادة ٢٢ مكررا من القانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، أن الجريمة التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى تصميم البناء أو تنفيذه أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات لا تستلزم قصدا خاصا بل تتوافر أركانها بتحقيق الفعل المادى والقصد الجنائى العام وهو انصراف قصد الجانى إلى إقامة البناء على النحو سالف البيان، وكان تحقق هذا القصد أو عدم قيامه من ظروف الدعوى يعد مسألة تتعلق بالوقائع تفصل فيها المحكمة بغير معقب، وكان الحكم المطعون فيه قد أثبت أن الطاعنة الأولى والطاعن الثانى لم يراعى فى تنفيذ العقار موضوع الدعوى الأصول الفنية المقررة بتنفيذهما التصميمات رغم علمهما بما شابها من أخطاء واستخدامهما كميات من مواد البناء أسمنت وزلط وحديد تسليح دون الحد الأدنى الذى تقتضيه المواصفات المصرية المقررة مع سوء توزيع ورص الحديد وعدم جودة خلط مكونات الخرسانة المسلحة وإقامتهما تعلية وخزان مياه رغم أن الهيكل الخرسانى الانشائى للبناء لم يكن صالحا لإقامتها، كما أثبت أن الطاعن الثالث أهمل إهمالا جسيما فى الإشراف على تنفيذ البناء المشار إليه فسمح للطاعنة الأولى وللطاعن الثانى بعدم مراعاة الأصول الفنية فى البناء المذكور على النحو سالف البيان، فإن هذا الذى

أورده الحكم يعد كافياً وسائغاً لاستظهار تحقق القصد الجنائي لدى الطاعنين في الجرائم التي دانهم بها باعتبارهم فاعلين أصليين^(١).

الفرع السابع

العقوبة المقررة بالمادة ١٠٥ مخالفة اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه

تنص المادة (١٠٥) من قانون البناء على أنه (يعاقب كل من يخالف أحكام المادتين (٤٩، ٥٠) من هذا القانون بالحبس أو الغرامة التي لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه، وفي جميع الأحوال يحكم بتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف، فإذا ترتب على المخالفة وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابات نشأت عنها عاهة مستديمة لكل منهم تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات، فضلاً عن الغرامة بحديها الأدنى والأقصى المذكورين).

وسوف نتعرض لبحث هذه المادة من خلال بيان نص المادتين محل العقاب وذلك على الوجه الآتي:

بيان النص القانوني:

تنص المادة (٤٩) من قانون البناء على أنه (يلتزم طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقاً للكود المصرى لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق ووفقاً للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون).

كما تنص المادة (٥٠) من ذات القانون (يلتزم طالب الترخيص بالعدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله واشتراطات التأمين على الحوادث، مع الالتزام بالاشتراطات والمواصفات الفنية

(١) مجموعة أحكام النقض (الطعن رقم ٢١١١ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٣/٥ س ٤٨ ص ٣١٦)

الواردة بالكود المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيكلية فى المباني، وذلك كله وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، على أن يتم التركيب من خلال إحدى الشركات المتخصصة والمسجلة بالاتحاد المصرى لمقاولي التشييد والبناء).

ومن كلتا المادتين المذكورتين يتضح التزام طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق فضلاً عن حماية المنشآت الجاورة والمارة هذا بالنسبة للمادة ٤٩، كما يلتزم طالب الترخيص بموجب المادة ٥٠ بتوفير العدد اللازم من المصاعد واشتراطات التأمين على الحوادث، فضلاً عن الالتزام بالاشتراطات والمواصفات الفنية الواردة بالكود المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية.

ويترتب على مخالفة كلتا المادتين المذكورتين عقاب الجانى الوارد بالمادة (١٠٥) المبينة بعاليه.

الفرع الثامن

العقوبة المقررة بالمادة (١٠٦)

تنص المادة (١٠٦) (يعاقب كل من يخالف أحكام المادة (٥٤) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن مائتى جنيه ولا تزيد على ألف جنيه، وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات.

كما يعاقب كل من يخالف أحكام المواد (٥٦، ٥٩، ٦٢) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بتعدد أيام المخالفة).

ونعرض لبيان تلك المادة وذلك من خلال الآتى :

أولاً: مخالفة أحكام المادة (٥٤) من هذا القانون.

ثانياً: مخالفة أحكام المادة (٥٦) من هذا القانون.

ثالثاً: مخالفة أحكام المادة (٥٩) من هذا القانون.

رابعاً: مخالفة أحكام المادة (٦٢) من هذا القانون. وذلك وفقاً لما يلي :

أولاً

مخالفة أحكام المادة (٥٤) من هذا القانون

بيان النص القانوني

نصت المادة (٥٤) من قانون البناء على أنه (يقوم المشرف على التنفيذ بإعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل ، وحين انتهاء الأعمال المرخص بها ، وموافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى إتمام البناء ووفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون).

وتقوم أركان تلك الجريمة حال إخلال المهندس المشرف على التنفيذ بإعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل وحتى الإنتهاء من الأعمال المرخص بها.

العقوبة

يعاقب كل من يخالف أحكام المادة (٥٤) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه ولا تزيد على ألف جنيه، وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات.

ثانياً

مخالفة أحكام المادة (٥٦) من هذا القانون

بيان النص القانوني

نصت المادة (٥٦) على أنه (يتعين عند البدء فى البناء أو التعلية 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 كل من المالك والمقاول مسئولاً عن وضع هذه اللافتة وبقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ).

ويلاحظ أن أركان تلك الجريمة تتحقق فى حالة الإخلال ببقاء اللافتة الموضوعة

فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة تنفيذ الأعمال ، مع تحقيق مسئولية المالك والمقاول عن ذلك.

العقوبة

يعاقب كل من يخالف أحكام المادة (٥٦) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بتعدد أيام المخالفة.

ثالثاً

مخالفة أحكام المادة (٥٩ فقرة ثالثة) من هذا القانون

بيان النص القانونى

نصت المادة (٥٩) فى فقرتها الثالثة (.....) وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات فى شأنها ، ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسئولين عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها).

ويلاحظ أن أركان تلك الجريمة تقوم فى حالة الإخلال ببقاء اللافتة الموضوعة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها ، مع تحقيق مسئولية المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ عن إبقاء تلك اللافتة. العقوبة: يعاقب كل من يخالف أحكام المادة (٥٩ فقرة ثالثة) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بتعدد أيام المخالفة.

رابعاً

مخالفة أحكام المادة (٦٢ فقرة ثانية) من هذا القانون

بيان النص القانونى

تنص المادة (٦٢) فى فقرتها الثانية على أنه (ويلتزم المهندس المشرف على

التنفيذ والمالك بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال فى مكان ظاهر فى مدخل العقار، ويلتزم المالك بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدور الشهادة). وتقوم أركان تلك الجريمة حال إخلال المهندس المشرف على التنفيذ والمالك بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال فى مكان ظاهر فى مدخل العقار، مع ضرورة التزام المالك بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدور الشهادة. العقوبة:

يعاقب كل من يخالف أحكام المادة (٦٢ فقرة ثانية) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بتعدد أيام المخالفة.

الفرع التاسع

العقوبة المقررة بالمادة ١٠٧ جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به من أحكام أو قرارات

نصت المادة (١٠٧) من قانون البناء على أنه (يعاقب المخالف بغرامة تعادل ١ ٪ من اجمالى قيمة الأعمال المخالفة عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من الجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال ، وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم أو القرار.

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو استكمال أعمال ، وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ اعلانه بالحكم أو القرار اعلاناً قانونياً ، ويطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة.

كما تسرى احكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة ، وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف). ويلاحظ على تلك

المادة ما تحققه من مبالغ كبيرة توقع على المخالف حال عدم امتثاله لتنفيذ الحكم أو القرار بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية، فضلاً عن مسؤولية الخلف العام أو الخاص عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال أعمال.

الفرع لعاشر

العقوبة المقررة بالمادة ١٠٨

تنص المادة (١٠٨) من قانون البناء على أنه (يعاقب المالك أو ذوى الشأن فى حالة مخالفة أى من أحكام المادتين الخامسة من قانون الإصدار و(٦٨) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة ، فضلاً عن إيقاف تشغيل المصعد بالطريق الإدارى حتى إزالة أسباب المخالفة).

وسوف نتعرض لبيان تلك المادة، وذلك من خلال ما يلى:

أولاً: بيان المادة ((٥)) من قانون الإصدار.

ثانياً: بيان المادة ((٦٨)) من قانون البناء. وذلك على النحو التالى:

أولاً

بيان المادة ((٥)) من قانون الإصدار

النص القانونى

نصت المادة الخامسة من قانون الإصدار على أنه (على المالك أو ذوى الشأن فى المبانى التى بها مصاعد توفيق أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقاً لهذا القانون ولائحته التنفيذية خلال ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية).

ثانياً

بيان المادة (٦٨) من قانون البناء

النص القانوني

تنص المادة (٦٨) من قانون البناء على أنه (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). ونشير إلى أن يتعين على المالك أو ذوى الشأن طبقاً لما ورد بكلتا المادتين المذكورتين توفير أوضاعهم بالنسبة لتشغيل المصعد حسبما هو منصوص، ويترتب على مخالفة تلك المواد عقاب أيهما بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة، فضلاً عن إيقاف تشغيل المصعد بالطريق الإدارى حتى إزالة أسباب المخالفة.

الفرع الحادى عشر

العقوبة المقررة بالمادة ١٠٩

نصت المادة (١٠٩) من قانون البناء على أنه (يعاقب كل شاغل يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة بغرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز مائة جنيه تتعدد بعدد أشهر التخلف، ويحكم فضلاً عن ذلك بإلزامه بأدائه الالتزامات المالية المقررة).

وأول ما يتبادر الى الذهن بخصوص تلك المادة أن المشرع أطلق تلك المخالفة بنصه (يعاقب كل شاغل يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة) دون تحديد تلك الصيانة عما إذا كانت الخاصة بالعقارات أم بالمصاعد أم بالمنشآت الآيلة للسقوط أم الخاصة باتحاد الشاغلين.

وبذلك يشمل العقاب الوارد بتلك المادة كل من يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة تطبيقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

الفرع الثانى عشر

العقوبة المقررة بالمادة ١١٠

نصت المادة (١١٠) من قانون البناء على أنه (يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أياً من أحكام المادتين (٩٣، ٩٥) من هذا القانون، وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر ومثلى الغرامة المشار إليها آنفاً إذا ترتب على عدم تنفيذ ذوى الشأن للقرار الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى). وسوف نتعرض لبيان تلك المادة من خلال ما يلى:

أولاً: بيان نص المادة (٩٣) من قانون البناء.

ثانياً: بيان نص المادة ((٩٥)) من ذات القانون وذلك على النحو التالى:

أولاً

بيان نص المادة (٩٣) من قانون البناء

النص القانونى

نصت المادة (٩٣) من قانون البناء على أنه (مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بهذا القانون، 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.

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 الإداري. وفي حالة عدم وجود اتحاد شاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الأعمال المقررة دون الحاجة الى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه).

ويتضح من نص تلك المادة أن القانون عدد من يقوم بتنفيذ قرار اللجنة النهائي سواء كان المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه، فإذا امتنعوا عن التنفيذ في المدة المحددة لذلك كان للجهة الإدارية المختصة أن تقوم بتنفيذه عن طريق الشركات المتخصصة على نفقة صاحب الشأن، وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإداري.

فضلاً عن ذلك أعطى المشرع الحق للمستأجر في حالة عدم وجود اتحاد شاغلين كذلك إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي، أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الأعمال المقررة دون الحاجة الى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه.

ثانياً

بيان نص المادة (٩٥) من ذات القانون

نصت المادة (٩٥) من قانون البناء على أنه (على شاغل العين التي صدر قرار نهائي بهدمها كلياً أن يبادروا إلى إخلائها في المدة المحددة في القرار، فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إخلاؤها بالطريق الإداري وعلى نفقتهم دون أي إجراءات).

ونشير إلى ضرورة إجراء الإخلاء الإداري الوارد بتلك المادة حفاظاً على الأرواح والممتلكات فضلاً عن حماية المارة والجيران.

المطلب الثانى

معوقات تطبيق قانون البناء وطرق القضاء عليها

بعد تزايد خطورة البناء المخالف التى انتشرت فى الدولة المصرية من أدناها إلى أقصاها، على الرغم من وجود قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ وتنظيمه لكافة أعمال التخطيط والتنسيق الحضارى، فضلاً عن تنظيم عمليات البناء بكافة مراحلها، كان لابد من البحث والدراسة حول الأمور التى تعوق تطبيق ذلك القانون ولائحته فى مواجهة ظاهرة البناء المخالف.

ويمكن أن نذكر بأن معوقات تطبيق قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ قد ترجع إلى مجموعة من الأسباب الإقتصادية والإجتماعية والتشريعية والسياسية والأمنية، أمثال: عدم الإستقرار السياسى وغياب وضعف الدولة بعد ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١، الإزالات الشككية لحالات التعدى، عدم تفرغ الشرطة بصفة مستمرة لتوفير القوات اللازمة لتأمين لجنة الإزالة أثناء التنفيذ، ضعف رواتب العاملين بالوحدات المحلية وعدم تتبع مصادر دخولهم وأرصدتهم البنكية وحالتهم المعيشية، إنعدام التوعية للمواطنين قاطنى تلك المباني من قبل الإعلام ودور العبادة والجامعات والمدارس بخطورة ظاهرة البناء المخالف، ثبات القيادات والمسؤولين فى مواقعهم بالمحافظات بما يخولهم إستغلال النفوذ، فضلاً عن غياب التنسيق بين أجهزة الدولة فيما يخص الملكيات الخاصة بالمواطنين وخطوط التنظيم.

وبناءً على ذلك

يمكن بيان الأمور التى أدت إلى عدم أو إعاقعة تطبيق القانون على سبيل الإجمال

وليس الحصر

فى الآتى:

١ - صعوبة تفسير وفهم الوسائل الإجرائية اللازمة لتطبيق قانون البناء، وذلك

- لعدم ذكر القانون آليات تطبيقه، فضلاً عن عدم الفهم ونقص الخبرة والتدريب من جانب القائمين على أعمال البناء المخالف من مهندسين وفنيين وإداريين.
- ٢ - إستغلال محترفي الفساد بعض الثغرات الموجودة فى القانون ولائحته التنفيذية التى فتحت أبواب المساومة لهم ولخربى الذمم بالضغط أو المقابل أو الإبتزاز أو الرشوة لتسهيل الحصول على التراخيص والتغاضى عن الإشتراطات البنائية.^(١)
- ٣ - سوء التطبيق العملى لقانون البناء ولائحته التنفيذية.
- ٤ - كثرة المخالفات وتنوعها وعدم الإكتراث واللامبالاة بالقانون.
- ٥ - كثرة القرارات المنفذة للقانون وصعوبة العلم اليقينى بها وإثباته.
- ٦ - عدم وجود نشرات دورية لتفسير النصوص القانونية التى يتم تطبيقها بصفة دائمة فى أعمال الإدارة الهندسية.
- ٧ - إنعدام الوعى لدى بعض المواطنين والموظفين بالقوانين والتشريعات العمرانية.
- ٨ - إنعدام ثقة المواطن بالتشريعات البنائية والعمرانية والإدارة المحلية.
- ٩ - وجود اللامبالاة من قبل المخالفين نظراً لإعتمادهم على بعض آكلى الحرام ولا سيما المرتشين بالجهة الإدارية.
- ١٠ - صعوبة إنعدام تنفيذ قرارات الإزالة لأعمال المخالفة تأسيساً على المزاем الآتية:
- العقارات المأهولة بالسكان وصعوبة إيجاد بديل سكنى لهم.
- الإجراءات المتخذة لتحديد ميعاد لتنفيذ قرار الإزالة.
- إنتظار الرأى القانونى فى حالة وجود طعن أو إشكال فى التنفيذ.
- عدم وضوح للجوانب القانونية من قبل المهندسين وإحالة الموضوع للشئون القانونية لإبداء الرأى فيه.
- ١١ - تباطؤ التنسيق بين الجهات المختلفة مثل شرطة المرافق ومديريات الأمن والقوات المسلحة المنوط بها تأمين عمل اللجنة أثناء تنفيذ قرار الإزالة.

(١) راجع فى ذلك م. منار حسنى عبد الصبور. المرجع السابق. ص٢٦ وما بعدها.

- ١٢ - الدراسات الأمنية اللازمة لتنفيذ قرارات الإزالة ، والتي بموجبها تتم مخاطبة مديرية الأمن وشرطة المرافق لإعداد القوات الأمنية اللازمة للتنفيذ ، وغالباً ما يتم إرجاء عمليات الإزالة حرصاً على الأمن العام للحفاظ على إستقرار الحال تجنباً للإضطرابات التي قد تؤثر على الصالح العام للدولة.
- ١٣ - عدم توافر الحماية الأمنية للأجهزة المنفذة لقرارات الإزالة حال عدم إنتظار الجهة الإدارية وصول الرد من قوات الأمن بعد الدراسات الأمنية.
- ١٤ - عدم التعاون الكافي من قبل أجهزة الأمن لردع وإيقاف المخالفات فور إرتكابها.
- ١٥ - إستحالة أو صعوبة إمكانية وصول معدات الإزالة إلى موقع العقار المخالف بين الأزقة والحوارى والشوارع الجانبية الضيقة.
- ١٦ - ظن البعض خطأً بإنتظار الفصل فى النزاعات القضائية المرفوعة بشأن قرارات الإزالة وتنفيذها.
- ١٧ - التهاون والتغافل بالنسبة للجهات الإدارية المنوط بها تنفيذ القانون.
- ١٨ - الإفتقار إلى شركات متخصصة للقيام بتنفيذ إزالة أعمال البناء المخالفة.
- ١٩ - تراخى السلطات التنفيذية بالمحليات فى التعامل مع المخالفات فور حدوثها.
- ٢٠ - قلة إمكانيات الإدارة المحلية.
- ٢١ - عدم وجود شرطة متخصصة للمباني تتولى مسؤولية تنفيذ قرارات الإزالة.
- ٢٢ - عدم وجود محكمة متخصصة للفصل فى قضايا المباني ومخالفاتها بالسرعة الواجبة فى نطاق كل حى.
- ٢٣ - عدم المتابعة الدورية طبقاً لنص المادتين ١٣٥ ، ١٣٤ من قانون البناء لعدم توافر وسائل الإنتقال للمهندسين والفنيين بصفة دائمة إلى مواقع أعمالهم.
- ٢٤ - ندرة العمالة المتخصصة لتنفيذ قرارات الإزالة.
- ٢٥ - تباطؤ المقاولين والمهندسين والمشرفين على أعمال البناء فى الإبلاغ الفورى للجهة الإدارية بالمخالفات أثناء التنفيذ.
- ٢٦ - تعدد الجهات التى يتطلب موافقتها على طلب الترخيص بإجراءاتها الطويلة

المعقدة والمتداخلة مثل هيئة الآثار، الطيران المدني، الأوقاف، الزراعة، وغيرها.

٢٧ - إشتراط شركات الكهرباء فى معظم الحالات للتراخيص المقدمة توفير حجرة محولات كهرباء، كون ذلك الأمر يتعذر تنفيذه فى بعض التراخيص لضيق عرض الواجهات أو صغر المساحة.

٢٨ - مشكلة وجود شرط العقد المسجل لطلبات تراخيص البناء ومشتقاته، حيث أن أغلب الأحياء بها مناطق عشوائية بلا عقود مسجلة.

٢٩ - ضعف المقابل المادى للعاملين بالإدارات المحلية وصعوبة وخطورة المهام الموكلة إليهم.

٣٠ - مشكلة تعديل رخص البناء فيه فتح أبواب للتحايل على القانون.

٣١ - الإفتقار إلى التنسيق بين الأجهزة التى تتطلب موافقات مسبقة قبل الموافقة على الترخيص مما يعطى فرص للمساومات والضغط لإنهاء بمقابل رشوة.

٣٢ - صغر مساحة الوحدات السكنية بالمساكن الشعبية والإقتصادية مع زيادة عدد أفراد الأسرة على مر السنين كون معظمها عبارة عن غرفة أو غرفتين وصالة مما يجبر قاطنيها بعمل توسعات لوحداتهم السكنية.

٣٣ - بيع أملاك الدولة كمسطحات كبيرة دون الإلتزام بعمل مشروعات تقاسيم معتمدة للأراضى المباعة مما ينتج عنها ظهور مناطق عشوائية.

٣٤ - إسناد بعض الأعمال الهندسية لغير المتخصصين مثل الإداريين وخلافه.

٣٥ - العجز الشديد فى المهندسين المتخصصين ذوى الخبرة والكفاءة كون كل مهندس يتولى أكثر من منطقة وذلك من الصعب بمكان.

٣٦ - إعتزال الكفاءات الهندسية من العمل بالإدارة المحلية وهروبهم للعمل بالخارج أو بأجازات بدون مرتب للحصول على أضعاف ما يتقاضونه داخل هذه الإدارات مع المسؤوليات الفنية والقانونية المترتبة على أعمالهم الوظيفية.

٣٧ - ندرة الدورات التدريبية بالإدارات الهندسية التى يتعين أن تنعقد بصفة دورية كل شهر لتدريبهم على كافة الأمور التى تتعلق بقانون البناء وتحديث

المعلومات لديهم كل فترة بما يتماشى مع الوضع الحالى والرد على كافة الاستفسارات المطروحة منهم أو إليهم.

٣٨ - إنعدام البعثات الخارجية للعاملين بالإدارات المحلية ولاسيما المهندسين والقانونيين.

٣٩ - محاولة المصالحات مع مرتكبي المخالفات والتجاوزات لعدم قدرة الدولة على توفير المساكن البديلة أو لدواعي أمنية.

٤٠ - إرتكاب التخريب المتعمد كإطلاق المياه على الأرضيات والجدران أو الهدم بدون ترخيص لأى مسكن لجعله كله أو بعضه غير صالح للإنتفاع به أو لإخلائه من شاغليه أو لإزالته.

٤١ - عدم تحديد مواد القانون المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع البناء المطلوبة ضمن مستندات الترخيص، فى حين أن القانون قد أورد النص على مسئولية طالب الترخيص عما يقدمه من بيانات تتعلق بملكية الأرض موضوع المخالفة.

٤٢ - عدم توضيح البيانات الخاصة بالجراجات فى القانون ولائحته.

٤٣ - توصيل جهات المرافق (الكهرباء المياه الغاز الطبيعى) للعقارات المخالفة بالمخالفة لنص المادة (٦٢) من قانون البناء.

٤٤ - عدم تطبيق المادة (٤) من القانون، كذلك عدم تطبيق المادة (٢) من اللائحة التنفيذية والمنصوص فى كلاّ منهما على انشاء المجلس الاعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويقوم هذا المجلس على تجميع كافة اشتراطات البناء التى تحددها جهات الدولة المختلفة مثل الطيران المدنى والزراعة والقوات المسلحة والتنمية السياحية والصناعية فى كتيب ليتم ارساله الى الجهة الادارية وهى الاحياء واجهزة المدن ليتم الالتزام بها عند اصدار تراخيص البناء، بدلا من النظام القديم الذى كانت تقوم فيه اجهزة المحليات بارسال طلب الترخيص الى تلك الجهات المتعددة للحصول على موافقتها، الأمر الذى كان يستغرق وقتاً طويلاً وكان يتم استغلاله من مهندسى وموظفى الاحياء كوسيلة للابتزاز، بينما

القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ نص على تجميع هذه الموافقات بدلاً من الحصول عليها بشكل منفرد.

وللأسف الشديد وحتى الآن لم تقم الأمانة الفنية للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بتجميع الاشتراطات واصدار قرار بها يكون ملزماً لكافة الجهات، مما أدى الى توقف اصدار التراخيص أو اصدارها معيبة بسبب عدم وجود تلك الاشتراطات لدى الجهة الادارية، مما جعلها تلزم المواطنين باحضار هذه الموافقات دون مخاطبة تلك الجهات.

كما أن الأمر ليس قاصراً فقط على الأمانة الفنية للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، بل يمتد ليشمل الهيئة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية والمركز الاقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة والإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات كون كلاً من الجهات المذكورة لم يقمن باختصاصاتهم المنوطة بهم على الوجه الأكمل وبصفة كاملة.

مما سبق سرده

يتبين وجود فجوة عميقة بين القانون وتطبيقه ويرجع ذلك لأسباب رئيسة هي :

١ - عدم الإلمام التام بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية سواء من مهندسين إستشاريين أو مهندسي التنظيم أو العاملين بمديريات الإسكان والأحياء، وأيضاً العاملين في مجال التنفيذ.

٢ - طول المدة اللازمة للحصول على التراخيص فضلاً عن تعقيداتها الإدارية، كذلك طول إتخاذ القرارات اللازمة حال وجود مخالفات.

٣ - تراخي الجهات التنفيذية المسؤولة عن إتخاذ القرار المناسب ضد المخالفات وبالسعة اللازمة لردع الآخرين الراغبين في المخالفة.

٤ - عدم التعرض للأحياء التي يكون أكثر أراضيها غير مسجلة.

وبعد ذكر كافة الأمور المعتبرة كأهم معوقات تطبيق قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، نتعرض لبعض الاقتراحات والحلول اللازمة لتلك المعوقات

فى إطار من البحث والدراسة والتطبيق العملى، وذلك وفقاً لما يلى:

١ - الإشراف ورسم سياسة بنائية وتشيدية يتوافر لها قاعدة بيانات تبنى عليها السياسات العقارية والعمرانية والإسكانية فى نطاق قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له.

٢ - رفع مستوى العاملين بالمحافظة وذلك عن طريق الوسائل الآتية:

(أ) ضرورة إدخال مقررات قانونية بأقسام الكليات والمعاهد الهندسية ذات العلاقة بأعمال البناء حتى ترتفع درجة إلمام المهندسين بهذه الموضوعات.

(ب) عقد ندوات ودورات تدريبية إجبارية للمهندسين المعيّنين والمتعاقدين بالإدارات الهندسية على مستوى المحافظات والأحياء عن طريق الجامعات المصرية وجهاز التفقيش الفنى على أعمال البناء ونقابة المهندسين ومديرية الإسكان والجهاز المركزى للتنظيم والإدارة.

(ت) عقد ندوات ودورات تدريبية إجبارية للعاملين بالمحافظات والأحياء من التنفيذيين والإداريين ولا سيما (رئيس الحى ، سكرتير عام الحى ، مديرى العموم ومن ينوبهم ، أعضاء الشئون القانونية) وذلك بغرض الإلمام بكافة مناحى قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له والضوابط اللازمة لتطبيق نصوص القانون تحقيقاً للعدالة المنشودة من إصداره.

٣ - تسهيل إنهاء الإجراءات بالمحليات وتحقيق الشفافية الإدارية بأسمى معانيها.

٤ - تحقيق المسؤولية تجاه مديرية الأمن داخل كل محافظة وذلك من خلال الآتى:

(أ) وجوب الرد خلال خمسة عشرة يوماً عن الدراسات الأمنية المطلوبة لتنفيذ قرارات الإزالة بالأحياء، وفى حالة عدم الرد يعتبر ذلك بمثابة موافقة ضمنية على تنفيذ قرار الإزالة مع إتخاذ اللازم قانوناً نحو إيقاف المتسبب عن عدم الرد عن العمل وإحالته للنيابة العامة.

(ب) توفير الحماية الأمنية اللازمة للجنة الإزالة المنوط بها تنفيذ قرارات الإزالة إجبارياً.

(ت) إنشاء جهاز شرطى متخصص بالأحياء للمباني يطلق عليه (شرطة المباني) كشرطة السياحة والنقل والكهرباء، وذلك بغرض تنفيذ قرارات الإزالة الصادرة من الجهة الإدارية بصفة فورية وحاسمة.

٥ - سرعة الفصل فى المخالفات من خلال الآتى :

(أ) سرعة البت فى إبداء رأى القانونى عن قرارات الإزالة حال الإحالة من الإدارة الهندسية إلى إدارة الشئون القانونية أو إلى المستشار القانونى بالمحافظة فى موعد أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ الإحالة تفادياً لإستفحال المخالفة.

(ب) إقامة دائرة قضائية خاصة بنطاق كل حى تختص بالمباني بصفة دورية أو فورية حسب الضرورة للفصل فى المحاضر التى يتم تحريرها بحضور المخالف ومحضر المحضر، والبت الفورى فى المخالفة إما بالإزالة أو التصحيح ودفع الغرامة فى حالة تقريرها وتحديد قيمتها، والعقوبة بالغرامة أو السجن أو الإثنين معاً فى حالة عدم الإمتثال للتنفيذ فى المدة المحددة وضمان تنفيذ الأحكام مع مسئولية المخالفين لهامدياً وجنائياً.

٦ - السيطرة على المناطق العشوائية، وذلك من خلال الآتى :

(أ) إعادة تخطيط المناطق الغير مخططة وتطويرها وتحسين خدماتها وتوصيل المرافق لها مع عدم السماح بزيادة الكثافة السكانية بها عن طريق إنشاءات جديدة أو تعلية ما هو قائم من مباني.

(ب) الإلتزام بعمل مشروعات تقاسيم معتمدة للأراضى المباعة من أملاك الدولة التى تم بيعها كمسطحات كبيرة لمنع ظهور مناطق عشوائية جديدة، مع ضرورة تسهيل إجراءات اعتماد التقاسيم بالمحافظات وتقليل الرسوم المسددة.

٧ - إنشاء وحدات لجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء بمقرات الأحياء للإشراف

على كافة أعمال البناء والمعاينات من قبل المهندسين والتأكد من وجود شهادات صلاحية والتفتيش على الملفات والمستندات الخاصة بالمباني.

٨ - إنشاء ملف لكل عقار مخالف يتضمن كافة الإجراءات المحررة بشأنه وكذلك التصرف النهائي من الجهة الإدارية حيال ذلك الملف على أن تكون إدارة الشئون القانونية سلطة اعتماد تصرفات الإدارة الهندسية حيال العقار محل الملف.

٩ - ضرورة تطبيق المادة (٤) من القانون، كذلك تطبيق المادة (٢) من اللائحة التنفيذية والمنصوص في كلا منهما على إنشاء المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويقوم هذا المجلس على تجميع كافة اشتراطات البناء التي تحددها جهات الدولة المختلفة مثل الطيران المدني والزراعة والقوات المسلحة والتنمية السياحية والصناعية في كتيب ليتم إرساله الى الجهة الادارية وهي الاحياء واجهزة المدن ليتم الالتزام بها عند اصدار تراخيص البناء. كذلك التنبيه مشدداً على الأمانة الفنية للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية، المركز الاقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة، الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات بإعمال اختصاصاتهم المخولة لهم من خلال قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

١٠ - إدارات الشئون القانونية للقضاء على الإزالات الشكلية لقرارات الإزالة ووضع منهج قانونى للأعضاء القانونيين أثناء تنفيذ قرارات الإزالة، وذلك على الوجه الآتى:

- إذا كان القرار الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تطبيقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ -ة محل نزاع قضائى، فذلك لا يغل يد الجهة الإدارية عن تنفيذ قراراتها محل الطعن، وبذلك فإنه لا يترتب على الطعن على قرارا الإزالة وقف تنفيذه طبقاً للمادة ٤٩ من قانون مجلس الدولة الرقيم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ والتي تنص على أنه (لا

يترتب على رفع الطلب إلى المحكمة وقف تنفيذ القرار المطلوب إلغاؤه). وكذلك طبقاً لنص المادة (١١٤) من قانون البناء والتي تنص على أنه (تختص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون، وإشكالات 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).

وبالنسبة لما سوف يتم ادعاؤه من من أنه أقام إشكال فى التنفيذ، فمردود عليه بأن الإشكال لا يوقف التنفيذ بالنسبة للقرارات الإدارية وإنما الإشكال يوقف تنفيذ الأحكام القضائية فقط طبقاً لأحكام المادة (٣١٢) من قانون المرافعات، كذلك طبقاً لأحكام المادة (١١٤) من قانون البناء المنوه عنها.

وحيث أن المادة (٦٠) من قانون البناء تنص على أنه (تزال بالطريق الإدارى على نفقة المالك المخالفات الآتية:

١ - المبانى والمنشآت والأعمال التى تقام بدون ترخيص.....ويصدر بذلك قرار من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال، ولا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات).

وفى سبيل تنفيذ قرارات الإزالة الصادرة للعقارات المخالفة، مكن المشرع المصرى الجهة الإدارية من تنفيذه وذلك عن طريق اتخاذ إجراء الإخلاء الإدارى حال انشغاله بالسكان دون أن يعتبر اعتبار العقار مشغولاً بالسكان سبب مباح يمنع من تنفيذ قرارات الإزالة وذلك حسبما هو منصوص عليه فى المادة (٦١) من ذات القانون والتي تقضى بقولها (.....ولها فى سبيل تنفيذ قرار إزالة المخالفة أو تصحيحها أن تخلق المبنى بالطريق الإدارى من شاغليه دون الحاجة الى اتخاذ أية إجراءات قضائية).

ونشير إلى أنه من غير المقبول أن تكون هناك قوات شرطة برفقة لجنة الإزالة ويتم تبرير عدم تنفيذ قرارات الازالة بوجود اعتراض، إذ أن دور القوات الأمنية

ليس فقط تأمين اللجنة بل فضلاً عن ذلك إزالة كافة المعوقات التي تحول دون التنفيذ، كون يتم الرد على محضر الشرطة من قبل النيابة العامة (الجهة الإدارية وشأنها) التي لا تستطيع تنفيذ قرارات الإزالة دون تأمين وإزالة معوقات التنفيذ من قبل سلطات الأمن، لذلك ينبغي على الجهة الإدارية عدم الاعتداد بذلك الاعتراض والتشديد في مطالبة الشرطة المتواجدة أثناء تنفيذ قرارات الإزالة بإعمال شئونها بتأمين لجنة الإزالة وإزالة كافة المعوقات التي تحول دون مباشرة اللجنة لمهامها الموكلة إليها بموجب أحكام قانون البناء الموحد وقانون الإدارة المحلية. بذلك، نود أن نقول أن حال قيام الجهة الإدارية بتنفيذ قرارات الإزالة فلا توجد أية موانع أو معوقات يمكن الاحتجاج بها للحيلولة دون تنفيذ قرار الإزالة، وحال عدم التنفيذ لأي سبب من الأسباب فذلك يكون نتيجة لتقاعس الجهة الإدارية عن التنفيذ مما يضعها موضع الريبة والشك ووتتحقق مسئوليتها تجاه ذلك إذا كان التأمين من قبل قوات الشرطة انعقد على الوجه الأكمل.

المطلب الثالث

القضاء على ظاهرة الكحول

بداية، يمكن أن نذكر بأن الكحول: هو الشخص الذى يدخل السجن برضاه فى جريمة لم يرتكبها مقابل مبلغ مالى، وغالباً ما يكون شخص مجهولاً من الصعيد أو من إحدى القرى البعيدة بالأرياف أو من أرباب السجون وومن اعتادوا عليها فى مثل تلك الجرائم وغيرها، وفى كل الأحوال فإن هذا الشخص يمثل حالة خاصة احتلت فى اللغة العامية الدارجة لقباً يستحقه بجدارة وهو (الكحول)، هذه الكلمة التى اعتاد البعض إطلاقها فى العديد من المواقف وعلى العديد من الأشخاص وغالباً ما يكون معناها يفيد ذم الشخص الذى تطلق عليه، والكلمة هنا تعنى الشخص الذى يرضى بأن يحل محل أحد المتهمين فى قضية معينة مقابل الحصول على مبلغ مالى منه ليؤمن ما تبقى من حياته بعد خروجه من السجن، وبالمعنى الأصح يكون كبش فداء لأحد الأغنياء أو ذوى النفوذ الذين كثيراً ما يرتكبون جرائم يعاقب عليها القانون ويرفضون الخضوع للقانون.

وفى مجال البناء فإن المخالفين سواء كانوا ملاك أو مقاولين يتعاملون مع الكحول بهدف شبه موحد وهو التهرب من مخالفات البناء والهروب من الغرامات والضرائب وأحكام الحبس والمسئولية تجاه التزوير فى تراخيص بناء العقارات ليحملها الكحول مقابل مبلغ مالى.

وحيث أنه تلاحظ فى الآونة الأخيرة زيادة ملحوظة فى حالات بناء العقارات المخالفة وإنهيارها حتى باتت ظاهرة تشكل خطراً على الأرواح والممتلكات تستوجب التدخل الفورى للوقوف على أسبابها والحد منها أو تخفيف آثارها وإقتراح التشريعات الجنائية والإجراءات الإدارية التى تتضمن تنظيمًا قانونياً لها يضمن عدم الخروج عليه ويكفل فى الوقت ذاته تشديد العقوبات على المخالفين الحقيقيين لها.

وحيث أنه قد تفشت ظاهرة البناء المخالف بتوغل مافيا المقاولات المخالفين الحقيقيين فى تولى مهمة هدم العقارات القديمة وبناء أبراج محل الأرض بالمخالفة لقيود الإرتفاع وقواعد التنسيق الحضارى داخل المحافظة بغض النظر عن إنهيـار مثل تلك العقارات المخالفة وسقوط العشرات من الضحايا والمئات من المصابين، فضلاً عن ضياع المال العام المتمثل فى الغرامة عن تلك المخالفات دون إستحقاقها أو التوصل إلى المالك الحقيقى لكون تلك العقارات يتم إتخاذ الإجراءات عنها بمعرفة أشخاص وهميين أو يتعذر الوصول إليهم تم تسميتهم بلفظ الكحول.

ويلاحظ أن مافيا العقارات ابتكرت تلك الشخصية للتحايل على قانون البناء وذلك باتفاق أحد المقاولين مع أحد الكواحيل على كتابة عقد بيع للأرض أو العقار مقابل مبلغ مالى ثم يحصل منه بعدها على توكيل رسمى عام بالبيع والشراء لنفسه وللآخرين، وعند تحرير مهندس الحى محاضر المخالفات وكافة الإجراءات التى يقوم بها تكون باسم المالك المزيف (الكحول) الذى يكون قد اختفى ليصدر ضده فى النهاية حكم غيابى بالحبس والغرامة وعندها يكون صاحب العقار قد باع جميع الشقق لتمتلى أدرج وحدات تنفيذ الأحكام فى مديريات الأمن بآلاف الأحكام الغيابية لأشخاص لم يستدل على عنوانهم.

وبذلك يظل المخالف الحقيقى المالك أو المقاول ينعم بمخالفته وجريمته بعيداً عن أية مساءلة قانونية أو مالية، ويتعاقب محافظ تلو الآخر على كل محافظة وكلاً منهم يؤكد أنه سيحارب ظاهرة البناء المخالف والقائمين عليه بالإضافة إلى مراقبة أداء رؤساء الأحياء وكافة التنفيذيين دون التدبر بإيجاد الطرق الكفيلة لمنع تلك الظاهرة والقضاء عليها.

وتهدف الدراسة فى هذا المطلب فضلاً عن الكشف عن طرق القضاء على ظاهرة البناء المخالف، التحرى عن المخالف المالك الحقيقى أثناء تحرير الإجراءات وتقديمها للنـيابة العامة وقبل إصدار الأحكام فى القضايا المتعلقة بتلك المخالفات حتى لا يهرب من طائلة القانون تحقيقاً للعدالة القانونية المنشودة وكذلك تحقيقاً

للردع العام والخاص لكل من تسول له نفسه البناء بدون ترخيص بالمخالفة لأحكام القانون والسلامة العامة، لما يترتب على عدم تقديم المخالف الحقيقي للجهة الإدارية والمحاكمة من ضياع قيمة الغرامات المستحقة عن تلك المخالفات التي تشكل مبعلاً يعد ثروة قومية للبلاد، فضلاً عن قيام المخالف الحقيقي بالبناء مرة تلو الأخرى بالاعتماد على ذلك المالك المزيف الكحول الذي تتخذ كافة الإجراءات بإسمه ويتم إصدار الأحكام ضده دون إقتضاء الدولة أيّاً منها.

وإزاء خطورة هذه المشكلة وما قد يترتب عليها من آثار يصعب تداركها أو تفادي حدوثها مما يصعب حلها بالطرق التقليدية ويترتب عليها مظاهر وإشكاليات عدة، كان من المتعين البحث والدراسة وتطوير الفكر القانوني وإبتكار الإجراءات التي تكفل للجهة الإدارية إتخاذ اللازم وفقاً لمنهج سليم فى القضاء على تلك الظاهرة وبما لا يتعارض مع الدستور أو القانون، لذلك قمنا بإعداد تلك الدراسة فى هذا المطلب التي تتبلور فى طرق القضاء على ظاهرة البناء المخالف على الوجه التالى:-
أولاً : التوصيف الدقيق لظاهرة المالك المزيف (الكحول) وكيفية إستخدامه.

ثانياً : بعض المقترحات التي تساعد فى إثبات وهمية ظاهرة الكحول.
ثالثاً : الإجراءات التي يمكن إتخاذها للقضاء على هذه الظاهرة وصولاً إلى تحرير الإجراءات بإسم الما قول.

رابعاً : بعض المقترحات التي تساعد فى القضاء على ظاهرة البناء المخالف فى المهـد.

خامساً : إقتراح بإنشاء (إدارة تطوير الإجراءات الهندسية القانونية إدارة الرقابة الذاتية) بإدارات الشؤون القانونية بالأحياء ويضم عدد من الفنيين القانونيين والمهندسين والإداريين بما يتناسب وطبيعة عمل الإدارة المخول لهم العمل بها.

وذلك على الوجه التالى.

أولاً

التوصيف الدقيق لظاهرة المالك المزيف (الكحول) وكيفية استخدامه:

- يقوم المالك الحقيقي (صاحب المنزل القديم) بتحرير محضر بيع ابتدائي مصحوب بصحة توقيع للمالك المزيف (الكحول) ، عقب ذلك يتم إنذار الجهة الإدارية بما يفيد قيام مالك العقار القديم بالبيع للمالك الجديد (الكحول).
- ثم يقوم المالك المزيف (الكحول) بعمل توكيل رسمى عام للمخالف الحقيقي (المقاول) الذى سيقوم ببناء العقار المخالف والذى سيقوم بدوره باستخدام هذا التوكيل لإنهاء جميع الأعمال المتعلقة بالعقار المخالف ، وإثر ذلك يتم إتخاذ جميع إجراءات المخالفات باستخدام المالك الظاهر بالأوراق (الكحول) الذى يكون قد إختفى ليصدر ضده فى النهاية حكم غيابى لتمتلى أدراج وحدات تنفيذ الأحكام بالمديريات بآلاف الأحكام الغيابية لأشخاص لم يستدل على عنوانهم ، لكون الكحول شخص مجهولاً من الصعيد أو من القرى البعيدة النائية ؛ وقد يكون بلطجياً أو مسجل خطر أو هارباً من تنفيذ أحكام قضائية أو هارباً فى بلد آخر أو ممن إعتادوا التردد على السجون.
- وقد يكون متوفياً وذلك بأن يتم دفع مبلغاً من المال لـ أرملة مقابل أن تسلمهم بطاقة الرقم القومى لزوجها المتوفى وعقب تحرير الإجراءات والقضايا ضده تذهب الأرملة إلى المحكمة لتقديم شهادة وفاة زوجها المحرر ضده الإجراءات عقب تاريخ وفاته ، وبذلك يهرب الجانى الحقيقى وهو المالك الحقيقى للعقار المخالف والمقاول عن الأنظار ويقى نفسه من الملاحقات القضائية.

ثانياً

بعض المقترحات التى تساعد فى إثبات وهمية ظاهرة الكحول:

- ١ – إلزام إدارات إتحاد الشاغلين بالأحياء بإعداد بيان كامل بأسماء إتحادات

الشاغلين المقيدة لديها على أن يتضمن البيان صور ضوئية من العقود المحررة عن كل وحدة حتى يمكن مطابقة أسم البائع فى تلك العقود مع البيانات الواردة من شركات المرافق والضرائب العقارية والمباحث بإسم المحرر ضده الإجراءات من الإدارة الهندسية حتى يمكن الوصول إلى إسم المالك بصفته المخالف الحقيقى وإثبات وهمية ظاهرة الكحول.

٢ - مخاطبة مديرية الضرائب العقارية لموافاة الأحياء ببيان يتضمن إسم الممول للعقار المربوط عليه الضريبة من واقع السجلات حسب كشوف الحصر وذلك لمطابقة إسم الكحول مع إسم المحرر له الإجراءات ومطابقته بالإسم الوارد من تحريرات وحدة المباحث وشركات المرافق للوصول إلى المالك الحقيقى للعقار المخالف.

٣ - إخطار مصلحة الضرائب العامة على المبيعات ببيان شهرى يتضمن صور ضوئية من كافة التراخيص وعقود المقاوله حتى يمكن تحصيل الضرائب العامة على عقود المقاوله إستيداءً لحقوق الدولة.

٤ - إخطار الضرائب العقارية بصور ضوئية من الكشوف المعدة المتضمنة أسماء المالك المزيّف (الكحول) المالك لأكثر من عقار حتى يمكن تحصيل الضريبة على أن تتضمن الكشوف صور ضوئية من التوكيلات المعدة من قبل مصلحة الشهر العقارى والمحرة من المالك إلى الكحول أو المقاول للنزول بمستحقات الدولة على المالك أو المقاول أو الكحول لكون الوكيل والموكل ذمة مالية واحدة.

٥ - إلزام الجهة الإدارية (الأحياء) بتكليف رؤساء أقسام الإيقاف بالإدارة الهندسية بإعداد بيان شهرى يتضمن أسماء المخالفين المتكررة أسمائهم لأكثر من عقار مخالف حتى يتسنى للجهة الإدارية الكشف عن وهمية المحرر ضده الإجراءات (الكحول) وإتخاذ اللازم نحو إخطار النيابة العامة بعد قيام الإدارة الهندسية بعمل الإستدراك اللازم.

٦ - إلزام شركات المرافق بموافاة الجهة الإدارية بكشوف بأسماء المتعاقدين معها

على إدخال المرافق خلال الخمس سنوات الماضية ومطابقة هذه الأسماء بالأسماء المحرر بها الإجراءات من الإدارات الهندسية للتوصل إلى المالك الحقيقي، علماً بأنه في حالة تكرار الاسم لأكثر من عقار يعد ذلك قرينة على وهمية المالك.

ثالثاً

الإجراءات التي يمكن إتخاذها للقضاء على هذه الظاهرة وصولاً إلى تحرير الإجراءات بإسم المكاو

- ١ - ضرور قيام الجهة الإدارية بإخطار الشهر العقارى فور تحرير قرار الإيقاف لأعمال الهدم بضرورة موافاة الجهة الإدارية بإسم المحرر له التوكيل من المالك المزيّف (الكحول)، وعليه تقوم الإدارات الهندسية بإدراج إسمه بالمحاضر وقرارات الإزالة.
- ٢ - حال توجيه إنذار إلى الجهة الإدارية بشأن ضرورة إتخاذ الإجراءات بإسم المشار إليه (الكحول) بموجب عقد إبتدائى مصحوب بصحة توقيع، يتم الإلتزام بالرأى الذى تنتهى إليه الإدارة القانونية بالأحياء للرد على هذا الإنذار؛ وهو رفض الإعتماد بما ورد فيه والإلتزام بتحرير الإجراءات بإسم المنذر لكون العقد الإبتدائى لا ينعقد أثره إلا بين طرفيه طبقاً لأحكام القانون المدنى والشهر العقارى.
- ٣ - ضرورة إلتزام شركات المرافق فور التقدم لها بطلب لرفع العدادات من المنزل القديم تمهيداً لهدمه بإخطار الجهة الإدارية بإسم مقدم الطلب الذى يكون فى الغالب هو المكاو وكيلاً عن الكحول.
- ٤ - إلتزام الجهة الإدارية بتحرير الإجراءات بإسم المالك المزيّف (الكحول) وكذا المحرر بإسمه التوكيل (المكاو) طبقاً لصيغة محضر المخالفة.

رابعاً

بعض المقترحات التى تساعد فى القضاء على ظاهرة البناء المخالف فى المهد

- ١ - تفويض السادة رؤساء الأحياء فى إعتداد قرارات الإزالة المنصوص عليها بالمادة (٥٩) حتى قيود الإرتفاع ضماناً لسرعة التنفيذ وعدم التعلل بصعوبة التنفيذ فى مهد المخالفة بحجة التأخير نحو إعتداد تلك القرارات من السيد الوزير المحافظ، وحال مخالفة ذلك وعرض قرارات الإزالة على السيد/ الوزير المحافظ بعد تعدى قيود الإرتفاع إحالة المختصين بالجهة الإدارية للنيابة العامة لسماحتها بوصول المخالفة لقيود الإرتفاع.
- ٢ - فى حالة تسليم العقار المخالف لمقاول الهدم والإزالة يتم إرسال محاضر التسليم فى اليوم التالى مباشرة إلى مكتب السيد/ السكرتير العام بالمحافظة لتكليف الإدارة العامة للمتابعة الميدانية بالتنسيق مع الحى المختص بمتابعة ما يتم تنفيذه أولاً بأول على الطبيعة والعرض على السكرتير العام حتى الإنتهاء وإتمام التنفيذ.
- ٣ - تزويد شرطة المرافق بالأحياء بالعدد الكافى من القوات لتدعيم لجنة الإزالة وتأمينها وتفعيل الإزالة الفورية للقضاء على المخالفة فى المهد.
- ٤ - إلزام الإدارات الهندسية بتحرير الإجراءات بإسم الصادر لصاحه عقد المقولة والمهندس المشرف على الأعمال حال البناء بترخيص.

خامسا

إقتراح بإنشاء (إدارة تطوير الإجراءات الهندسية القانونية إدارة الرقابة الذاتية) بالأحياء على أن تضم عدداً من الفنيين القانونيين والمهندسين والإداريين بما يتناسب وطبيعة عمل الإدارة المخول لهم العمل بها:

وذلك على الوجه الآتى:

تنشأ بالأحياء الإدارة المذكورة مستقلة عن الإدارة الهندسية أو القانونية على أن تختص بالرقابة على الإجراءات القانونية والهندسية المحررة عن جريمة البناء المخالف، وإزاء خطورة هذه الظاهرة البناء المخالف وما قد يترتب عليها من آثار يصعب تداركها أو تفادى حدوثها، فإننا ندعو السادة أعضاء الإدارة إلى بذل أقصى درجات الإهتمام والعناية عند مباشرة إجراءات التحقيق والتصرف فى الإجراءات والقضايا والمحاضر التى تحرر فى هذا الشأن وإتباع ما يلى:

١ - تخصيص جدول بالإدارة تقيد به محاضر البناء التى تحرر بالمخالفة لأحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ -ة وما تم فيها من إجراءات وتصرفات، ويحرر من واقعه كشف شهرى يرسل ضمن الكشوف الشهرية إلى السيد/ السكرتير العام للمحافظة.

٢ - يجب المبادرة إلى التصرف فى المحاضر التى تحرر بالمخالفة لأحكام قانون البناء وتحقيق ما ينطوى منها على أهمية يستظهرها الباحث القانونى أو العضو الهندسى من:

(أ) سبق إرتكاب المحرر ضده الإجراءات جرائم مماثلة.

(ب) موقع البناء الذى تم فيه البناء المخالف.

(ت) قيمة الأعمال المخالفة.

(ث) مدى إتصال الأعمال المخالفة بالكتلة السكنية القديمة وآثاره عليها.

(ج) مخالفة أعمال البناء لخطوط التنظيم.

(ح) مخالفة أعمال البناء للقوانين ذات الصلة بالبناء (قانون الزراعة قانون الطيران المدني قانون الطرق العامة قانون أملاك الدولة).

٣ - يجب على أعضاء الإدارة قبل تقديم المحاضر التي تحرر بالمخالفة لأحكام قانون البناء إستظهار أركان عناصر الجرائم التي تنطوى عليها، وتحديد قيمة أعمال البناء المخالف، وتحديد قدر العقوبات المالية والتكميلية الواجب الحكم بها بالإضافة للعقوبات الأصلية طبقاً لما هو منصوص عليه في القوانين، لما قد يترتب على ذلك من تعطيل الفصل في الدعوى بلا طائل.

٤ - يجب على أعضاء الإدارة بذل أقصى درجات العناية في تحديد شخص وصفة المتهم الحقيقي وإجراء كافة الإستدلالات والتحريات للوصول إليه ومعرفته، وذلك تفادياً لقيدتها ضد شخص مجهول أو وهمي أو صدور أحكام ضد أشخاص يتعذر تنفيذها في مواجهتهم، ذلك بالإستناد إلى كافة المقترحات المذكورة بعاليه.

٥ - قد تترتب جرائم البناء مع الجرائم الأخرى المنصوص عليها في القوانين أرقام ٥٣ لسنة ١٩٦٦ - في شأن الزراعة المعدل بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ - ٢٨ لسنة ١٩٨١ - المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ٢٠١٠ - في شأن الطيران المدني، ٨٤ لسنة ١٩٦٨ - المعدل بالقانون رقم ١٤٦ لسنة ١٩٨٤ - في شأن الطرق العامة، وموجب ذلك إسباغ كافة القيود والأوصاف التي ينطوى عليها إقامة فعل البناء المخالف على الأوراق.

٦ - الإهتمام بالمحاضر التي تحرر عن جرائم البناء قبل الحصول على ترخيص وجرائم إستئناف الأعمال المخالفة التي سبق صدور قرارات عن الجهة الإدارية بإيقافها، والتحقق من إعلان هذه القرارات لذوى الشأن بها على النحو الذى أوضحته المادة (٥٩) من قانون البناء.

٧ - الإهتمام بالمحاضر التي تحرر في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والوقوف على قرارات اللجان المختصة في شأنها والتثبت من إعلانها إعلاناً قانونياً طبقاً لأحكام المادة (٨٧) من قانون البناء.

٨ - يجب على أعضاء الإدارة القيام بدورهم فى مباشرة ما يحال من جرائم البناء إلى المحكمة وإبداء الطلبات اللازمة لسرعة الفصل فيها وطلب توقيع أقصى عقوبة عليها.

٩ - يجب مراجعة الأحكام الصادرة فى القضايا المشار إليها بعالیه مراجعة دقيقة وطلب الطعن عليها بالإستئناف أوالنقض بحسب الأحوال على ما يصدر منها بالمخالفة لأحكام القانون، أو حال صدور أحكام لا تتناسب مع المخالفة المنسوبة للمتهم.

١٠ - متابعة تنفيذ العقوبات التى تصدر فى جرائم البناء المخالف من إزالة أو تصحيح وإخطار كلاً من نقابة المهندسين واتحاد المقاولين بكل المخالفات التى تتعلق بأحد أعضائها وطلب شطبهم من السجلات.

١١ - يقرر السيد/ السكرتير العام تكليف من يراه فى الرقابة على أعمال الإدارة ومدى جديته، بمراجعة جداول قيد محاضر البناء ودفاتر قيد العقوبات الصادرة فيها والمذكرات المعدة بالطلبات للتحقق من إنتظام العمل بالادارة وصحة البيانات المدونة بها طبقاً للمستندات، وإعداد تقرير بما يكشف عنه التطبيق العملى للتعليمات الكتابية والإدارية الصادرة من السلطة المختصة ووفقاً لما يبين من قصور فى عمل أعضاء الادارة، والإجراءات المقترحة إتخاذها لإحكام الرقابة على تحصيل مبالغ الغرامة وتوريدها للمحكمة وفقاً لما سبق بعالیه.

كل تلك الاختصاصات دون الإخلال بعمل الادارات الهندسية والقانونية المستقرة لديهم بخصوص أعمال البناء فى نطاق قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.