



الرقم الدولي الإلكتروني: ISSN 2313-0377

الرقم الدولي: ISSN 2075-7220

مجلة المحقق المحلي للعلوم القانونية والسياسية

مجلة علمية فصلية
محكمة تصدر
عن كلية القانون بجامعة
بابل

بعض البحوث التي وردت ضمن
هذا العدد:

- الإدارة المباشرة لتشغيل اموال
التاجر المفلس (دراسة مقارنة) ■ أ.م. د. ابراهيم اسماعيل
علاء عبد الامير موسى
- الأحكام القانونية لإجازة البناء
(دراسة مقارنة) ■ أ.د. اسماعيل صمصاع غيدان
م. د. امين رحيم حميد الحجامي
- أحكام عقد العمل الجماعي
(دراسة مقارنة) ■ أ.د. منصور حاتم محسن
حسن كاظم عباس
- عقد الأخصاب الصناعي
(دراسة مقارنة) ■ أ.د. سلام عبد الزهرة
فاطمة عبد الرحيم علي

السنة الثانية عشر العدد الثالث

٢٠٢٠

رقم الايداع في دار الكتب والوثائق ببغداد

١٢٩١ لسنة ٢٠٠٩



ISSN .2075-7220

ISSN ONLINE. 2313-0377

AL-Mohaqiq Al-Hilly Journal for Legal and Political science

Quarterly Refereed and Scientific Journal

issued by College of
Law in Babylon University

Some of the research included in this issue:

- | | |
|---|---|
| ▪ Direct management of the operation of bankrupt merchant funds (a comparative study) | ▪ Prof. Dr. seasoned Ibrahim Ismail Al-Robai-alamein
Alaa Abdul Ameer Mousa Al-Naeli |
| ▪ Legal Provisions for Building Permits (Comparative Study) | ▪ Prof. Dr. Ismail Sasaa
Dr. Amin Rahim Hamid |
| ▪ The provisions of the collective labor contract (Comparative Study) | ▪ Prof. Dr. Mansoor Hatem Mohsen
Hassan Kazem Abbas |
| ▪ Industrial Fertility Contract | ▪ Prof. Dr. Salam Abdul Zahra
Fatima Abdul-Raheem |

Twelfth Year

2020

Third Issue

No. Deposit in the Archives

office – office 1291 for the national
Baghdad in 2009

الفهرست

ت	الموضوع	الباحث	الصفحة
١	الأدارة المباشرة لتشغيل اموال التاجر المفلس (دراسة مقارنة)	أ.متمرس د. ابراهيم اسماعيل علاء عبد الامير موسى	٤٦-٩
٢	الأحكام القانونية لإجازة البناء (دراسة مقارنة)	أ.د. اسماعيل صمصاع م.د. امين رحيم حميد	١٢٦-٤٧
٣	أحكام عقد العمل الجماعي (دراسة مقارنة)	أ.د. منصور حاتم محسن حسن كاظم عباس	١٧٣-١٢٧
٤	عقد الأخصاب الصناعي (دراسة مقارنة)	أ.د. سلام عبد الزهرة فاطمة عبد الرحيم علي	٢٠٤-١٧٤
٥	الجنسية المكتسبة عن طريق الأم (دراسة مقارنة)	أ.د. خير الدين كاظم كاظم فخري علي	٢٢٧-٢٠٥
٦	ماهية التداول عبر الانترنت في سوق الاوراق المالية (دراسة مقارنة)	أ.م.د. سماح حسين علي عادل عجيل عاشور	٢٦٦-٢٢٨
٧	نطاق التهمة في القانون العراقي	م.احمد هادي عبد الواحد	٣٠٠-٢٦٧
٨	حقوق الاطفال ذوي الاحتياجات الخاصة في الشريعة الاسلامية	م. ابراهيم عباس الجبوري دعاء مازن نعيم	٣١٥-٣٠١
٩	الحماية القانونية من المنافسة غير المشروعة -دراسة في القانون العراقي	م.د. احمد عبد الحسين كاظم م.م. حسن ضعيف حمود	٣٣٨-٣١٦
١٠	التنظيم القانوني للتعين في التشريعات العراقية	م.م. باسم جاسم يحيى	٣٧٥-٣٣٩

الأحكام القانونية لإجازة البناء

(دراسة مقارنة)

أ.د. إسماعيل صمصاع غيدان البديري

كلية القانون / جامعة بابل

م.د. أمين رحيم حميد الحجامي

كلية القانون / جامعة بابل

ملخص البحث

يعد موضوع الأحكام القانونية لإجازة البناء من الموضوعات المحورية الجديرة بالدراسات المعمقة والشاملة، إذ تعد إجازة البناء قيد على حق دستوري وهو حق الملكية الخاصة إلى جانب الملكية العامة ومن هذه الدساتير هو دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ إذ نص بخصوص الملكية الخاصة في البند (أولاً) من المادة (٢٣) على أن (...الملكية الخاصة مصونة، وبحق للمالك الانتفاع بها واستغلالها والتصرف بها، في حدود القانون)، وبخصوص الملكية العامة في البند (ثانياً) من المادة (٢٧) على أن (تنظم بقانون، الأحكام الخاصة بحفظ أملاك الدولة وإدارتها وشروط التصرف فيها، والحدود التي لا يجوز فيها النزول عن شيء من هذه الأموال)، فالمصلحة العامة، خاصة تلك التي تتعلق بالعمران هي التي أملت على المشرع التدخل بوضع قواعد لهذا البناء ومن أهم هذه القواعد هي منح إجازة البناء كونها أصبحت في معظم دول العالم من الوسائل الرئيسية لاحترام قواعد التنظيم والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن لمنع البناء العشوائي الذي يؤثر في النواحي الصحية والجمالية والاجتماعية للمناطق السكنية والمناطق الصناعية والتجارية.

المقدمة

أولاً- أهمية الموضوع :

يعد موضوع الأحكام القانونية لإجازة البناء من الموضوعات المحورية الجديرة بالدراسات المعمقة والشاملة، إذ تعد إجازة البناء قيد على حق دستوري وهو حق الملكية الخاصة إلى جانب الملكية العامة ومن هذه الدساتير هو دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ إذ نص بخصوص الملكية الخاصة في البند (أولاً) من المادة (٢٣) على أن (...الملكية الخاصة مصونة، وبحق للمالك الانتفاع بها واستغلالها والتصرف بها، في حدود القانون)، وبخصوص الملكية العامة في البند (ثانياً) من المادة (٢٧) على أن (تنظم بقانون، الأحكام الخاصة بحفظ أملاك الدولة وإدارتها وشروط التصرف فيها، والحدود التي لا يجوز فيها النزول عن شيء من هذه الأموال)، فالمصلحة العامة، خاصة تلك التي تتعلق بالعمران هي التي أملت على المشرع

التدخل بوضع قواعد لهذا البناء ومن أهم هذه القواعد هي منح إجازة البناء كونها أصبحت في معظم دول العالم من الوسائل الرئيسية لاحترام قواعد التنظيم والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن لمنع البناء العشوائي الذي يؤثر في النواحي الصحية والجمالية والاجتماعية للمناطق السكنية والمناطق الصناعية والتجارية،

لذلك نجد أن المشرع العراقي اجتهد في وضع بعض النصوص في التشريعات لمعالجة هذا الموضوع منها قانون إدارة البلديات رقم (١٦٥) لسنة ١٩٦٤ وقانون نظام الطرق والأبنية رقم (٤٤) لسنة ١٩٣٥، ولم يكتفي بذلك خصوصا بعد انتشار ظاهرة البناء العشوائي في مدن العراق بشكل يشكل تجاوزا خطيرا للأنظمة والتعليمات لذلك نجده اصدر تعليمات متخصصة بذلك وهي نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦.

ثانيا- مشكلة البحث:

تبرز مشكلة البحث وذلك لعدم وجود نصوص قانونية في نظام إجازات البناء رقم ٢ لسنة ٢٠١٦ وقانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ ونظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ تعالج الحالات الآتية:

- ١- تحديده أسباب رفض طلب الإجازة ، كون أن تحديد هذه الأسباب مسألة مهمة لمنع تمادي الإدارة في رفض طلبات الإجازات.
- ٢- عدم وجود نص يستثني بعض الأبنية لطبيعتها السرية من وجوب الإجازة كأبنية وزارة الدفاع والداخلية كون أن مصلحة المجتمع وأمنه تتطلب أن تنشأ هذه الأبنية بصورة سريعة دون أي تأخير والذي قد يتحقق في إتباع الإجراءات القانونية للحصول على إجازة البناء كما هو الحال في فرنسا.
- ٣- لم يحدد المشرع العراقي في القوانين والأنظمة المنظمة للعمران بشكل دقيق حالة تجديد إجازة البناء.

ثالث- منهجية البحث:

تبعاً لطبيعة موضوع البحث سأعتمد المنهج التحليلي المقارن، فالمنهج التحليلي هو منهج يتلاءم مع التساؤل الآتي: هل أن التشريع العراقي نظم الأحكام القانونية لإجازة البناء بشكل دقيق فالمنهج التحليلي هو الذي يفصح عن مواطن القوة في التنظيم ومواطن الضعف، لتأكيد مواطن

القوة والتشديد على تلافي ذلك الضعف. أما المنهج المقارن فكان له نصيب في الدراسة، لأن المنهج التحليلي سوف يكون أكثر ثماراً ونتاجاً إذا ما حصلت المقارنة بين تنظيم أكثر من مشروع، وهو كل من فرنسا ومصر، على اعتبار إن فرنسا مهد القانون الإداري ولا غنى عنها في كل دراسة في إطار القانون الإداري أما مصر فلعراقة تجربتها في القانون الإداري ولضخامة الإرث الفقهي والعلمي في هذا المجال.

رابعاً-تقسيم البحث:

استيعاباً لموضوع البحث وإتماماً للدراسة سأقسم هذا البحث على ثلاثة مباحث، فضلاً عن هذه المقدمة والخاتمة يتضمن المبحث الأول مفهوم إجازة البناء وسنقسمه إلى مطلبين نتناول في المطلب تعريف إجازة البناء وطبيعتها القانونية ونخصص المطلب الثاني لبيان أهميتها، أما المبحث الثاني فسنوضح فيه شروط الحصول على إجازة البناء وسنقسمه على مطلبين نبين في المطلب الأول الشروط المتعلقة بطلب إجازة البناء ونتطرق في المطلب الثاني للشروط المتعلقة بموضوع الإجازة. أما المبحث الثالث والأخير فإننا سنبين فيه القرار المتعلق بإجازة البناء وسنقسمه أيضاً على مطلبين

نوضح في الأول الجهة المختصة بإصدار قرار إجازة البناء وحدود سلطتها إزائها ونكرس الثاني إلى الأوضاع القانونية المرافقة للقرار المتعلق بإجازة البناء.

المبحث الأول

مفهوم إجازة البناء

تعد إجازة البناء قيد على حرية التصرف في الملكية من أجل إلزام الأفراد بالقواعد المنظمة لعملية إقامة الأبنية بمختلف مجالاتها بصورة قانونية ، وليبيان مفهوم هذه الإجازة سنوضح تعريفها وطبيعتها في مطلب أول ثم نبحث في مطلب ثانٍ أهمية هذه الإجازة.

المطلب الأول

تعريف إجازة البناء وطبيعتها القانونية

بغية الوقوف على تعريف إجازة البناء وطبيعتها القانونية سنقسم هذا المطلب على ثلاثة فروع نبين في الفرع الأول تعريفها ونستعرض في الثاني عناصرها ونكرس الثالث لطبيعتها القانونية.

الفرع الأول

تعريف إجازة البناء

سننتظر أولاً للمعنى اللغوي لإجازة البناء ومن ثم للمعنى الاصطلاحي:

أولاً : إجازة البناء لغةً

إن مصطلح إجازة البناء يتكون من مفردتين هما (إجازة) و(بناء)، وسنفرد فقره لكل مفردة:

١ - إجازة لغة

الإجازة أصله اللغوي مأخوذ من الفعل الثلاثي (جوز)، أو من فعل أجاز الشيء، أي جعله جائزاً ما كان ممنوعاً ، أي أباحه ، جعله جائزاً ، وأجاز الطريق الصعب ، سلكه وتركه خلفه^(١) وقد تدل على معنى النفاذ، وهذا لجعل التصرف صحيحاً نافذاً، كما في قولنا (أجاز محمد رأي

زيد وجوّزه) أي بمعنى أمضاه ^(٢) ، وهذا المعنى هو الذي يهمننا في مجال بحثنا أي أن دلالة الإجازة على معنى الإنفاذ والإمضاء، أي أنفاذ التصرف وإمضائه وجعله صحيحاً وناظراً، ولم يرد لفض الإجازة في القرآن الكريم.

٢- البناء لغة

مادة بنى أصلها (بنى): الباء والنون والياء أصل واحد وهو بناء الشيء بضم بعضه إلى بعض، تقول: بنيت البناء أبنية ، والبنى نقيض الهدم، والبناء ، المبنى ، والجمع أبنية، وإن أصل البناء فيما لا ينمي كالحجر والطين ونحوه ^(٣) ، وقد ورد لفض البناء في القرآن الكريم في قوله تعالى (أتبنون بكل ريع آية تعبثون) ^(٤) .

ثانياً: إجازة البناء اصطلاحاً

١- تعريف إجازة البناء في القانون

استخدمت دول المقارنة في تشريعاتها مصطلح مشابه إلى حد ما إجازة البناء وهو رخصة البناء، وقد انتهجت هذه الدول فيما سنته من قوانين بهذا الشأن سواء في فرنسا أم مصر سياسة عدم وضع تعريف مانع جامع لرخصة البناء مكتفيةً بذكر تفصيلاتها ، ففي فرنسا ذهب قانون البناء والإسكان الفرنسي إلى أن (أي شخص يرغب في القيام بعمل يخضع لرخصة بناء يجب أن يستخدم مهندس معماري لإنشاء المشروع المعماري...) ^(٥)، وتم التأكيد على ذات المعنى بموجب قانون بناء الهندسة المعمارية الفرنسي وذلك بموجب النص الآتي: (يجب على أي شخص يرغب في القيام بأعمال خاضعة لرخصة بناء الاتصال بالمهندس المعماري لإنشاء المشروع المعماري الخاضع لتطبيق رخصة البناء...) ^(٦)

كذلك الحال في مصر فقد نص قانون البناء على أن (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 أي تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون....) ^(٧).

ويبدو أن هذا المسلك صائب وحكيم لأن مهمة المشرع الأساسية ليست وضع تعاريف للألفاظ بقدر ما هي وضع الأحكام العامة لها.

أما في العراق فقد فلم يعرف قانون البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل^(٨)، إلا أننا نجد أن نظام الطرق والأبنية الملغى وضع تعريفاً لإجازة البناء وذلك بقوله (الإجازة: إجازة البناء المطلوبة والمستحصلة وفق الشروط والأحكام في هذا النظام أو غيره من القوانين والأنظمة الأخرى المعمول به)^(٩) ، ولم يكن المشرع موفقاً في هذا المسلك كون أن تعريفه كان مبهماً بسبب عدم بيان الجهة المختصة بمنحها ، إضافة إلى ذلك عدم تحديده للقوانين والأنظمة الأخرى المعمول بها التي من حقها منح إجازة البناء، لذلك نجد أن نظام إجازة البناء رقم ٢ لسنة ٢٠١٦ كان موفقاً بعدم إيراده تعريفاً محدد لإجازة البناء^(١٠).

٢- تعريف إجازة البناء في القضاء

لدى اطلاعنا على الأحكام القضائية سواء أكان ذلك في دول مقارنة أم في العراق نجد أن الأحكام السابقة وقد وضعت تعريفات محددة لإجازة البناء ، بخلاف الأحكام الحديثة التي اقتصر على النص عليها من دون تعريفها ، ففي فرنسا نجد أن محكمة تولوز قد عرفت لرخصة البناء بأنها (ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري ، وتعني الترخيص بعمل أي السماح بالقيام بعمل ، وليست لها علاقة بحق الملكية ، أي أنها لا تمنح حقاً بالملكية ، وليست لها أي اثر فيما يتعلق بملكية الأرض كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع)^(١١) أما مجلس الدولة فلم يضع لها تعريفاً محدداً في أحكامه ، مكتفياً في النص عليها في بعض أحكامه منها حكمه القاضي بأن (يحق للسلطة المختصة البت في طلب الحصول على رخصة البناء بالنسبة للمستفيد من شهادة التخطيط ...) ^(١٢).

أما في القضاء المصري فقد عرفت محكمة القضاء الإداري في احد الأحكام السابقة بأنها (صورة من نشاط الضبط الإداري ، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات...) ^(١٣) ، أما المحكمة الإدارية العليا فقد نصت على تراخيص البناء في بعض أحكامها دون التطرق إلى تعريفها منها حكمها والتي تنص فيه على أن (...تراعي جهة الإدارة عند الترخيص بالبناء أن يكون ذلك في إطار تنظيم معين يحقق مصلحة المواطنين المقيمين في المنطقة خاصة فيما يتعلق بأغراض البناء وما إذا كانت أغراضاً سكنية أو تجارية أو صناعية ...) ^(١٤).

أما القضاء العراقي فنجد أن محكمة التمييز الاتحادية في احد الأحكام السابقة تعرف إجازة البناء بقولها (أن إجازة البناء المعطاة إلى المميز هي قرار إداري صدر سليماً وصحياً وملزماً لا يمكن المساس به بعد أن تعلق به حق المميز...) ^(١٥)، وتذهب في النص عليها في الأحكام الحديثة إلى أن (...إن رفض منح الإجازة يعد قراراً إدارياً يمكن الطعن فيه لدى محكمة القضاء الإداري بموجب أحكام المادة ٧/ثانياً من قانون مجلس شورى الدولة المرقم ٦٥ لسنة ١٩٧٩ المعدل ...) ^(١٦) و(عدم حصول المدعية على إجازة بناء الدار وحصولها على مقياس الطاقة الكهربائية لفرض جباية أجور تجهيز الطاقة الكهربائية...) ^(١٧).

٣-تعريف إجازة البناء في الفقه

على الرغم من الصعوبات التي تواجه تحديد مفهوم إجازة البناء أو رخصة البناء تشريعياً ، إلا أن الفقه لم يحجم عن ذلك ، ففي الفقه الفرنسي ذهب البعض في تعريفه لرخصة البناء بأنها (الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء) ^(١٨) ، ومن الملاحظات التي يمكن إبدائها إزاء هذا التعريف عدم تحديد الجهة التي تمنح لها رخصة البناء .

وعرفت أيضاً بأنها (القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه) ^(١٩) ، ومن الانتقادات التي توجه إلى هذا التعريف هو تضيقه لدائرة منح إجازة البناء باقتصارها على حق البناء فقط وكان الأولى به أن يشمل البناء أو التغيير الذي يكون على البناء بالإضافة أو تغيير جنسه.

أما موقف الفقه العربي من تحديد رخصة البناء فذهب رأي إلى أنها :قيد تفرضه الإدارة على حق الملكية لتحقيق غايات النظام العام التي تهم السكان بكفالة أمنهم والمحافظة على صحتهم برقابتها لرسم البناء المراد إقامته ^(٢٠) ،ومما يلاحظ على هذا التعريف انه لم يحدد الصيغة القانونية للقيد التي تفرضه الإدارة على حق الملكية، وعرفه آخر بأنه (قرار يحد من سلطة المالك الفرد على ملكه وتصبح فيه الدولة ضامنة لمتطلبات الحاجة الجماعية للسكنى) ^(٢١) ،ومن الانتقادات التي وجهت إلى هذا التعريف عده رخصة البناء قيد تستطيع الإدارة بموجبه تلبية الحاجات الجماعية للسكن ، إضافة إلى ذلك لا يوضح ما لرخصة البناء من اثر في احترام القواعد المنظمة للتخطيط العمراني ^(٢٢).

وفي الفقه العراقي عرفت إجازة البناء بأنها: القرار الصادر من الإدارة ضمن سلطتها القانونية تعطي الحق لشخص طبيعي أو معنوي في إقامة البناء بما لا يتعارض مع التصميم الأساسي للمنطقة وفق التعليمات والأنظمة النافذة^(٢٣) (١٢، ص ٣٠٠).

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

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

الفرع الثاني

عناصر إجازة البناء

بما أن إجازة البناء قرار إداري أي عمل من أعمال الإدارة القانونية، وبذلك تتميز بالعناصر العامة لقرارات الإدارية وعلى النحو الآتي:

أولاً: إجازة البناء عمل قانوني:

إجازة البناء كأبي قرار إداري ، هي عمل صادر بقصد ترتيب آثار قانونية ذا طابع تنفيذي ، أي من شأنها أن ترتب أثراً بذاتها إذ ينجم عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات^(٢٤) ، ويجمع الفقه على وجوب توافر عنصر الأثر القانوني في القرار الإداري^(٢٥) ويقصد بالأثر القانوني هو إنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية قائمة^(٢٦) ، وفي مجال بحثنا فإن الأثر الذي تحدثه إجازات البناء في المركز القانوني لمالك العقار أو ممثله القانوني هو منح إجازة بناء أو منع أو تأجيل منح الإجازة مما يؤدي إلى تعطيل حق استعمال الملكية العقارية ، ومن التطبيقات القضائية بهذا الشأن هو قرار محكمة التمييز الاتحادية التي قضت به (إذا لم يمنح المدعي إجازة بناء تعسفاً وإغراقاً عن مقاصد القانون فيكون فائته فرصة الانتفاع من عقار بالبناء...) (٢٧).

ثانياً: إجازة البناء عمل قانوني صادر عن سلطة ضبط إداري:

إن مصدر القرارات الإدارية هو إحدى الجهات الإدارية في الدولة وذلك لان المعيار المعتمد في تمييز القرار الإداري عن سائر الأعمال القانونية الصادرة من مختلف الهيئات العامة في الدولة هو المعيار الشكلي^(٢٨) بمقتضى هذا المعيار فإنّ الجهة المختصة بإصدار إجازة البناء أو رخصة البناء هي سلطة ضبط إداري^(٢٩) ففي فرنسا تمنح رخصة البناء من قبل رئيس البلدية ويجوز استثناءً منحها من قبل المحافظ^(٣٠)، أما في مصر فان السلطة المختصة بمنحها هي الجهة الإدارية ، ويقصد بالجهة الإدارية حسب قانون البناء المصري بـ (...الجهة الإدارية المختصة بالتخطيط والتنظيم بالنسبة للمجتمعات العمرانية الجديدة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وبالنسبة للمناطق السياحية الهيئة العامة للتنمية السياحية ، وبالنسبة للمناطق الصناعية الهيئة العامة للتنمية الصناعية...) ^(٣١).

أما في العراق فقط أعطى نظام إجازات البناء سلطة منح إجازات البناء إلى دوائر البلدية بنصه على أن (تتولى دوائر البلدية في أمانة بغداد والمحافظات منح إجازات البناء ضمن حدود البلدية لأغراض السكنية والتجارية والصناعية والخدمية...) ^(٣٢)، ورئيس الوحدة الإدارية للأبنية التي تقع خارج حدود البلديات وذلك استناداً إلى قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٥٢ لسنة ١٩٩٩ ^(٣٣) وتعليمات منح إجازة البناء والمصادقة على التصاميم القطاعية للإفراقات التي تقع خارج حدود البلديات رقم (١) لسنة ٢٠٠٠ ^(٤٠) وسنكون بصدد هذه الجهات بشكل أكثر تفصيلاً في المبحث الثاني من موضوع بحثنا.

ثالثاً: إجازة البناء عمل قانوني صادر بالإرادة المنفردة للإدارة

تصدر إجازات البناء بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة طبقاً لصلاحياتها القانونية ، إذ يمثل طلب الشخص المعني سبباً وباعثاً لإصدارها ^(٤١) ، وبذلك فان إصدار رخصة البناء أو إجازة البناء يستلزم توافر أركان محددة هي مقومات صحتها كباقي القرارات الإدارية وعلى وفق الرأي الراجح في الفقه فان أركان القرار الإداري هي الاختصاص والسبب والشكل والمحل والغاية ^(٤٢)

نخلص مما تقدم إلى أن إجازة البناء لا تختلف بالعناصر المكونة لها عن باقي القرارات الإدارية.

الفرع الثالث

الطبيعة القانونية لإجازة البناء

يعد التكييف القانوني لإجازة البناء من المواضيع المهمة في نطاق القانون العام ولا سيما القانون الإداري ، وتكمن هذه الأهمية في أن إجازة البناء تمثل عملاً قانونياً من أعمال الإدارة التي تتفرد ببعض الصفات القانونية والعملية التي تميزها عن غيرها من الأعمال الإدارية الأخرى^(٤٣) ، لذلك قد يتساءل البعض عن الطبيعة القانونية لإجازة البناء ؟ ومدى اعتبارها من العقود الإدارية ، على اعتبار أن شروط إبرام العقد المألوفة وغير المألوفة تجعله قريب الشبه من إجازة البناء، وقد يكون طالب الإجازة له موقف أقوى من موقف المتعاقد ، خصوصاً إذا التزمت الإدارة بهذا التنظيم ولم تخرج عنه، ويعود السبب في ذلك كون أن هناك بعض الأحكام القضائية للمحكمة الإدارية العليا في مصر تذهب إلى أن (....إن بعض أنواع التراخيص الإدارية هي بمثابة عقود إدارية...) ^(٤٤) والحق أن فقهاء القانون أجابوا عن هذا التساؤل بأن إجازة البناء هي في حقيقتها نوع من أنواع التراخيص الإدارية ولا تعد من قبيل العقود سواء أكانت إدارية أم غير إدارية ، والسبب في ذلك يعود إلى اختلاف دور الإرادة في نشأة الالتزامات بالنسبة لكل منهما ، ومن المسلمات أن الإرادة هي مصدر الالتزام في العقد بخلاف شروط التراخيص الشكلية والموضوعية فهي قيود قانونية أو إرادية لتنظيم العمل القانوني المراد ترخيصه ولا دخل لإرادة الأفراد بها بأي شكل من الأشكال عند موافقة الإدارة على طلب الترخيص ، وبعبارة أخرى أن مجموع الشروط التي تضمنها الإدارة في التراخيص تعد بمثابة الحقوق والواجبات التي يلتزم بها كل من الإدارة مانحة الترخيص والمرخص له ، ومن جانب آخر يملك أطراف التعاقد الحرية في التعاقد بعكس أطراف الترخيص فهم لا يملكون ذلك، فليس لإرادة المرخص له دور في موافقة الإدارة على منحه الترخيص ، ولا يمثل ذلك سوى ركن السبب في القرار الإداري الصادر بخصوص الترخيص فيدعو الإدارة للتدخل وإصدار القرار ^(٤٥) ، لذلك نجد أنه هناك إجماع للفقهاء بأن الطبيعة القانونية للإجازة أو الترخيص الإداري بأنها قرار إداري فردي ، فمنهم من عد هذا القرار وسيلة من وسائل تدخل الدولة في ممارسة النشاط الفردي للوقاية مما قد ينشأ عنه من ضرر ، وذلك بتمكين الهيئات الإدارية من فرض ما تراه ملائماً من الاحتياطات التي من شأنها منع هذا الضرر، أو رفض الإذن بممارسة النشاط إذا كان لا يكفي للوقاية من اتخاذ الاحتياطات المذكورة أو كان غير مستوف للشروط التي قررها المشرع سلفاً ^(٤٦) ، أما البعض الآخر فذهب في توصيفه لنظام الترخيص الإداري بأنه قرار إداري يعد قيداً على النشاط الفردي واستثناءً من أصل عام وهو الحرية ، ومن جانب آخر اعتبره في صالح الحرية وذلك عندما يدخل في نظام حظر مطلق لنشاط معين فيعد هنا استثناء من حظر لا إباحة^(٤٧) ، أما البعض الآخر فحدد الطبيعة القانونية للإجازة بوجود شروط أساسية في قرار الإجازة وهي أن يكون القرار صريحاً

واجابياً ومستنداً إلى قانون ولا يغني مجرد التصريح الشفوي بممارسة النشاط العمراني أو عدم الممانعة ، أو الاكتفاء بتقديم طلب الحصول على الإجازة باعتبار ذلك إجازة ضمنية^(٤٨).

وشدد آخرين على الطبيعة المؤقتة لنظام الترخيص الإداري بقوله انه تصرف إداري يتم بالقرار الصادر بمنحه وهو تصرف مؤقت بطبيعته قابل للسحب أو التعديل في أي وقت متى اقتضت المصلحة العامة بذلك ويقع هذا السحب أو التعديل غير قابل للإلغاء متى تم وفقاً لمقتضيات المصلحة ولم يكن مشوباً بعيب إساءة استعمال السلطة وسواء أكان الترخيص مقيداً بشروط أو محدداً بأجل فالترخيص لا يكسب صاحبه أي حق يمتنع على الإدارة سحبه أم إلغائه أم تنظيمه أم الحد منه طبقاً لسلطتها التقديرية وفقاً لواجبات المصلحة العامة وبغير تعسف^(٤٩) وتأكيداً لهذه الطبيعة نجد أن محكمة القضاء الإداري في مصر تميز بين الترخيص الإداري وبين القرارات الإدارية التي لا يجوز سحبها بقولها (من المبادئ المسلم بها أن الترخيص الصادر من جهة الإدارة يختلف من حيث جواز سحبه عن القرار الإداري ذلك أن القرار الإداري قد يكون نهائياً وغير قابل للسحب في الميعاد الذي يجوز للأفراد الطعن فيه أو دون التقيد بهذا الميعاد حسب الأحوال أما الترخيص فهو تصرف إداري يتم بالقرار الصادر بمنحه وهذا التصرف مؤقت قبل للسحب أو التعديل في أي وقت متى اقتضت المصلحة العامة ذلك ، ويقع هذا السحب أو التعديل غير قابل للإلغاء أمام هذه المحكمة متى تم وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة ولم يكن مشوباً بعيب إساءة استعمال السلطة....)^(٥٠) ونجد أن هذا الرأي جديراً بالتأييد كون أن الشخص المجاز بالبناء يكون في مركز تنظيمي لائحي ، لا في مركز تعاقد شخصي إذ تطبق بحقه نظام الطرق والأبنية رقم (٤٤) لسنة ١٩٣٥ وقانون إدارة البلديات رقم (١٦٥) لسنة ١٩٦٤ ، ونظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦ ، وبذلك يكون للإدارة ممثلة بالبلدية الحق سحب أو إلغاء إجازة البناء في أي وقت يظهر لها فيه مخالفة الشخص صاحب الإجازة لهذه القوانين والأنظمة، وتطبيقاً لذلك فقد ذهب مجلس الدولة العراقي (مجلس شورى الدولة سابقاً) إلى أن (...لا يجوز لصاحب الإجازة أن يخالف ما هو معين في إجازة البناء وإلا كان للبلدية إدانة المخالفة...)^(٥١).

وبناءً على ما تقدم نجد أن ما قيل في الطبيعة القانونية للإجازة أو الترخيص الإداري بشكل عام ينطبق على إجازة البناء بشكل خاص كونها قرار إداري يعد من وسائل تدخل الدولة في ممارسة ومراقبة النشاط العمراني لاعتبارات تتعلق بالمحافظة على النظام العام بعناصره التي

سنوضحها في المطلب الثاني، وتتدخل الجهة الإدارية المتمثلة في البلدية بمنح إجازة البناء بناءً على الطلب المقدم إليها من الشخص طالب الإجازة وتوافر الشروط القانونية في هذا الطلب.

المطلب الثاني

أهمية إجازة البناء

تجد إجازة البناء مبررها الأول في ضرورة المحافظة على النظام العام بمفهومه التقليدي والحديث ، وهو أساس مفهوم سلبي أي انه نظام وقائي ، فالمشرع يعترف للإدارة بدور الوسيط بين الأفراد والقانون عند ممارستهم لنشاطاتهم المربحة وغير المربحة، وبوضعها لإجازة البناء تهدف إلى المحافظة على أرواح المواطنين والمحافظة على الطابع الجمالي والحضاري للمدن ، ومنعا للبنيات العشوائية التي تؤثر في النواحي الصحية والجمالية والاستقرار للمناطق السكنية والمناطق الصناعية والتجارية ، وهي كلها من عناصر النظام العام، وبغية الإحاطة بهذه العناصر سنقيم هذا المطلب على أربعة فروع نوضح في الفرع الأول المحافظة على الأمن العام ، ونتطرق في الثاني إلى المحافظة على الصحة العامة ونكرس الثالث إلى المحافظة على السكنية العامة، ونخصص الفرع الرابع للمحافظة على الجانب الجمالي والعمراني للمدن.

الفرع الأول

المحافظة على الأمن العام

يقصد بالأمن العام تأمين الفرد على حياته وماله من الحوادث والمخاطر التي تهددهم سواء كانت هذه الحوادث والمخاطر من فعل الإنسان أم كانت كوارث طبيعية كالزلازل الفيضانات والحرائق (٥٢).

ولغرض المحافظة على الأمن العام فان على سلطة الضبط الإداري القيام بالعديد من الواجبات ومن أهم هذه الواجبات في مجال بحثنا هو اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية الأفراد من خطر المباني الآيلة للسقوط ، لما يمكن أن يسبب ذلك من أخطار مهددة للأمن العام داخل المجتمع (٥٣).

لذلك يتوجب على الشخص الذي يرغب في البناء أن يحترم شروط قانون البناء ، فإذا كانت البناءات المزمع انجازها من جراء موقعها وحجمها أو استعمالها قد تشكل مساس بالأمن والسلامة يمكن أن تكون سبباً لرفض منح رخصة البناء^(٥٤).

ففي فرنسا فانه من المقرر بموجب المرسوم الصادر في ٣٠ تشرين الأول ١٩٦١ فان الإدارة تتمتع بسلطة تقديرية في قيام حالة الخطورة للبناء على الصحة العامة والأمن العام وبالتالي تملك رفض الترخيص أو منحه بشروط معينة^(٥٥)، كذلك تبني قانون (De Code de l'urbanisme) (قانون التخطيط العمراني) هذا المبدأ إذ أجاز هذا القانون رفض منح رخصة البناء أو منحها مع تحفظ إذا كان المشروع المزمع إنشائه أن يؤثر على الصحة أو السلامة بسبب موقعه أو أهميته^(٥٦).

أما في مصر فقد سائر المشرع المصري موقف المشرع الفرنسي في النص على رفض الترخيص بالبناء إذا كان هذا البناء مهددا للأمن العام وذلك في قانون البناء بموجب النص الآتي (...يصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في 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 في تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه....)^(٥٧).

أما في العراق وفي ضوء تتبع التشريعات المنظمة لإجازة البناء فلم نجدها تتضمن نصا صريحا وواضحا ينص على سلطة الإدارة بإلغاء إجازة البناء حماية للأمن العام ،بالرغم من أن قانون إدارة البلديات نص على حماية الأفراد من خطر الاعتداءات الناجمة عن المباني وذلك بقوله (للمجلس أن يقرر القيام بالوظائف والأعمال التالية في حالة تحقق المصلحة العامة وتوافر المبالغ اللازمة لها في ميزانية البلدية...١٠- تعيين المواد الإنشائية التي لا يجوز استعمالها في بعض المباني حفظاً للأرواح وتعيين شروط البناء ١١- هدم المباني المائلة للانهدام والنوتات التي تعيق مرور وسائل النقل...)^(٥٨)، وقد أُلغيت صلاحيات هذا المجلس بموجب قانون المحافظات غير المنتظمة بإقليم إذ نص على أن (يُلغى بعد سريان هذا القانون كل من...ثالثاً: ما ورد في قانون إدارة البلديات رقم (١٦٥) لسنة (١٩٦٤) المعدل حول تشكيلات وصلاحيات

المجالس البلدية ...) ^(٥٩) ، وبالرجوع إلى قانون المحافظات نجده يمنح صلاحية حماية الأفراد من خطر الاعتداءات إلى رؤساء الوحدات الإدارية في أكثر من نص وذلك بقوله (للمحافظ سلطة مباشرة على الأجهزة الأمنية المحلية ، وجميع الجهات المكلفة بواجبات الحماية وحفظ الأمن و النظام، العاملة في...) ^(٦٠) و(يمارس القائم مقام الصلاحيات الآتية: لحفاظ على الأمن والنظام وحماية حقوق المواطنين وأرواحهم وممتلكاتهم ...) ^(٦١).

إلا أن المشرع تلافى هذا النقص في قانون الدفاع المدني وذلك بكفالاته تامين الأبنية المزمع إقامتها مستقبلاً من خطر التعرض إلى الحريق ، وعدم منح إجازة البناء للمنشآت إلا بموافقة مديرية الدفاع المدني وذلك بموجب النص الآتي: (تقوم أمانة بغداد ودوائر البلدية في المحافظات بما يأتي:- أولاً-إحالة مخططات الأبنية لجميع القطاعات ذات الاستخدامات التجارية والصناعية والسياحية والخدمية والسكنية متعددة الطوابق إلى مديرية الدفاع المدني العامة لدراستها وتحديد تدابير الوقاية والإنذار من الحريق ووسائل الإطفاء وغيرها وفقاً للتعليمات والمواصفات المعتمدة، ثانياً-إحالة جميع معاملات إنشاء الأبنية المشمولة بتشديد الملاجئ مع تصميم الملجأ الخاص بكل منها إلى مديرية الدفاع المدني في المحافظة المعنية، ثالثاً-عدم منح إجازة البناء للمنشآت كلياً أو جزئياً إلا بعد موافقة مديرية الدفاع المدني العامة على مواصفات إنشاء الملاجئ فيها، رابعاً-إحالة التصميم والمخططات الخاصة بإنشاء شبكات المياه إلى مديرية الدفاع المدني العامة لتنشيت موقع فوهات الحريق وتحديد مواصفاتها الفنية) ^(٦٢).

أما موقف القضاء من دور إجازة البناء في المحافظة على الأمن العام نجد أن مجلس الدولة الفرنسي ذهب إلى أن (...المحافظ ارتكب خطأ بينناً في تقييمه لشروط السلامة الواجب مراعاتها قانوناً في تشييد البناء موضوع الرخصة الممنوحة...) ^(٦٣) وذهب أيضاً إلى أن (...الاستحالة القانونية لمنح التصريح عن طريق مطابقتها مع قانون التخطيط العمراني ، عندما يحتمل أن يقوض مشروع البناء السلامة العامة...) ^(٦٤).

وفي مصر فقد ذهبت المحكمة الإدارية العليا إلى تأييد قرار الإدارة رفض الترخيص في بناء كنيسة وذلك لاعتبارات متعلقة بالأمن ^(٦٥) وذهبت أيضاً إلى انه (...) لا يجوز الترخيص بالمباني أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها إلا إذا كانت مطابقة لأحكام القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية...) ^(٦٦) ، أما في العراق فقد طلبت محكمة التمييز الاتحادية في أحد أحكامها من المدعي الحصول على إجازة بناء رسمية من دائرة البلدية في كركوك لإقامة المنشآت إلا انه لم

يتبع الطريق المذكور ، وبذلك ردت المحكمة دعوى المدعي في مطالبته بالتعويض عن قيمة المشيدات التي تم هدمها كونها فاقدة لسندها القانوني^(٦٧)، ويتضح لنا من هذا الحكم أن مديرية بلدية كركوك حفاظا منها على سلامة المواطنين طالبت المدعي بالحصول على إجازة بناء للمشيدات التي أقامها وعند رفضه قامت بهدم هذه المشيدات.

ومن الجدير بالذكر أن البناء غير المطابق لضوابط إجازة البناء وإن كان له أثر ايجابي كونه يلبي حاجة بعض الأفراد في الحصول على مسكن خاص ، إلا أن له في الجانب الآخر قد يكون سبباً إلى لجوء الأفراد إلى ممارسة العنف وارتكاب الجرائم ضد الآخرين نظراً للظروف الاجتماعية الصعبة التي يعيشها هؤلاء الأفراد في الأحياء العشوائية^(٦٨).

الفرع الثاني

المحافظة على الصحة العامة

الصحة العامة هي العنصر الثاني من عناصر النظام العام ، وتعرف بأنها المحافظة على صحة المواطنين ، عن طريق اتخاذ الإجراءات الوقائية من الأمراض المعدية وانتشار الأوبئة التي يسهل انتقالها من مكان إلى آخر ، واتخاذ الإجراءات الوقائية مثل التطعيم الإجباري وإبادة الحشرات الناقلة للأمراض وعدم تلوث مياه الشرب ، ومراقبة الأغذية والمحلات العامة ، وتنظيف الطرق والأماكن العامة وغير ذلك من الإجراءات التي تكفل وقاية المجتمع من الأخطار التي تهدد الصحة العامة^(٦٩).

وبقدر تعلق الأمر بموضوع البحث فإنه يجب على الإدارة اتخاذ الإجراءات اللازمة لسلامة بناء المساكن بحيث تتوفر فيه الشروط الصحية للسكان فيها ومنع تعرضهم للأوبئة ، ويشمل ذلك وقف كل بناء لا تتوفر فيه شروط السلامة الصحية ، سواء كانت مباني قديمة أم مباني جديدة تتطلب الحصول على بنائها توافر الشروط الصحية^(٧٠).

ففي دول المقارنة نجد أن المشرع يورد أهمية رخصة البناء في المحافظة على عنصر النظام العام والأمن والصحة العامة بنص واحد ، والتي تم توضيحها سابقا في الفرع الأول، وإتماما للفائدة العملية ولضرورة البحث، سيتم ذكرها في هذا الفرع.

ففي فرنسا أشار المرسوم الصادر في ٣٠ تشرين الأول ١٩٦١ إلى سلطة الإدارة التقديرية في قيام حالة الخطورة للبناء على الصحة العامة والأمن العام وبالتالي تملك رفض الترخيص أو منحه بشروط معينة^(٧١) وبذات الاتجاه ذهب قانون (De Code de l'urbanisme) (قانون التخطيط العمراني) في تبنيه لهذا المبدأ إذ أجاز هذا القانون رفض منح رخصة البناء أو منحها مع تحفظ إذا كان المشروع المزمع إنشائه أن يؤثر على الصحة أو السلامة بسبب موقعه أو أهميته^(٧٢).

أما في مصر فنجد أن قانون البناء يشير إلى حماية الصحة بنصه على أن (...يصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في 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 في تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه...)^(٧٣)، ونص كذلك على أن (...يصدر المحافظ المختص أو من ينييه خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال قراراً مسبباً بإزالة الأعمال التي تم إيقافها أو تصحيحها إذا كانت تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون...)^(٧٤).

أما موقف المشرع العراقي فنجد أنه لم يشر صراحة في القوانين الخاصة بالبناء إلى سلطة الإدارة برفض منح إجازة البناء إذا كان منحها يمثل تهديداً للسلامة الصحية للسكان ، إلا أن هذا الرفض يمكن استنتاجه من بعض النصوص منها (منع تشييد المباني التي تؤدي إلى الإضرار بالآخرين أو تشوه الشوارع والمنتزهات العامة...)^(٧٥)، و(لا يجوز إقامة أية أبنية أو منشآت أو محدثات ينتج من استعمالها خطر أو إزعاج أو تأثير على بيئة الطريق ومستخدميه بسبب ما ينبعث منها من أدخنة أو أبخرة أو غازات أو أتربة أو روائح مضرّة أو ما يماثل ذلك...)^(٧٦) ولكن نجده ينص صراحة في قانون الصحة العامة على منع إجازة البناء لأسباب صحية بقوله (أولاً- لا تمنح إجازة بناء أي محل عام إلا بعد التأكد من إدخال مواصفات البناء والوسائل الكفيلة بتحسينه ضد دخول القوارض وفق التعليمات التي تصدرها وزارة الصحة، ثانياً- يكون المهندس المشرف على البناء ، إن وجد ، مسؤولاً عن مخالفته للتعليمات الخاصة

بمكافحة القوارض^(٧٧) وكذلك في قانون منع تشييد الصرائف والمحلات غير الصحية إذ ذهب إلى أن (لا يجوز إنشاء الصرائف داخل حدود أمانة العاصمة أو البلديات ...)^(٧٨) ، وتعرف الصريفة بأنها (كل مأوى سكني لا تتوافر فيه أسباب الإقامة الصحية ... ولم تستحصل في بنائه إجازة من الجهة المختصة)^(٧٩).

لذلك كان الأولى بالمشرع العراقي عدم الاكتفاء بهذه النصوص الخاصة والنص في القوانين والأنظمة المنظمة لإجازة البناء على سلطة الإدارة بعدم منح إجازة البناء وإلغائها في حالة عدم مراعاة الشروط الصحية للساكين.

ويلقى هذا الموضوع تطبيقاً له في الأحكام القضائية ، ففي فرنسا حكم مجلس الدولة في قضية (Boza) وتتلخص وقائعها بان قرية (Boza) رفعت دعواها أمام محكمة (Lyon) الإدارية طالبة بموجبها إلغاء القرار الإداري الضمني لمدير المقاطعة بمنح المدعو (Champuermeil) رخصة لبناء عقار لاستخدامه إسطبلا للخليل لقيام حالة الخطورة على الأمن العام والصحة العامة^(٨٠) وقد ذهب المجلس في احد آرائه الاستشارية بشأن مشروع قانون حول تطور الإسكان والتخطيط إلى أن (لإصدار تصريح بناء ... يجب أن يسبقه إعلان من الصحة العامة بان هذا التصريح لا يهدد الصحة العامة ... أو المجتمع ، في إطار البلدية ...)^(٨١)

وقد استقرت أحكام القضاء الإداري المصري على السير بذات الاتجاه ، فقد ذهبت المحكمة الإدارية العليا إلى (إن قضاء هذه المحكمة قد استقر على أن المشرع حرص على ضرورة الحصول على ترخيص بالبناء من الجهة المختصة بشؤون التنظيم تحقيقاً لرقابة الجهة على استعمال حق البناء بما يتفق مع الأصول الفنية والموافقة العامة ولا يتعارض مع مقتضيات الأمن والصحة ...)^(٨٢) وبهذا الصدد ذهبت أيضاً إلى أن (المشرع ألزم أصحاب الشأن تحقيقاً للنظام العام وحماية الحقوق العامة للمواطنين قبل الشروع في البناء على الأرض المملوكة لهم ضرورة الحصول على ترخيص بذلك من الجهة المختصة بشؤون التنظيم تحقيقاً لرقابة هذه الجهات على استعمال حق البناء بما يتفق مع الأصول الفنية والموصفات العامة ولا يتعارض مع مقتضيات الأمن والصحة العامة....)^(٨٣) وسائر موقف القضاء العراقي موقف القضاء في كل من فرنسا ومصر في بعض أحكامه فقد قضت محكمة القضاء الإداري بمشروعية القرار الإداري المتخذ من الجهة الإدارية المختصة (...بإلغاء حقل الدواجن العائد للمدعي لعدم توافر الشروط الصحية

والبيئية المطلوبة... لأن إجازة إنشاء حقل الدواجن المذكورة قد صدرت خلافاً للقانون كونها لم تستوفِ استكمال الموافقات الأصولية من الجهات المختصة قانوناً^(٨٤).

يتضح لنا مما تقدم أن النصوص التشريعية والحلول القضائية في كل من فرنسا ومصر تشكل ضماناً أساسية لسلامة بناء المساكن بحيث تتوافر فيها الشروط الصحية للسكان، بخلاف العراق الذي كانت معالجته مقتصرة على نصوص تشريعية في قوانين خاصة ، وأحكام قضائية إدارية بسيطة ومقتضبة لحدثة نشأة القضاء فيه.

نخلص مما تقدم إلى أن إجازة البناء تمثل دوراً فعالاً وبارزاً في المحافظة على الصحة العامة بعدها وسيلة ضبط إداري ، لضمان توافر الشروط الصحية للأبنية السكنية ليتجنب ساكنيها من إصابتهم بالأمراض والأوبئة المعدية.

الفرع الثالث

المحافظة على السكنية العامة

تعني السكنية العامة المحافظة على السكون والهدوء في الطرق والأماكن العامة ، وذلك بمنع كل ما من شأنه أن يؤدي إلى إقلاق راحة الأفراد والإزعاج غير العادي كالضوضاء في الأحياء السكنية ، وهو الأمر الذي يخول لسلطات الضبط الإداري التدخل لمنع وإزالة كل مظاهر القلق والإزعاج^(٨٥) وتظهر أهمية المحافظة على السكنية العامة في المجال العمراني بسبب أن المبنى يعد مكاناً للراحة والطمأنينة والاستقرار ، لذلك لا بد من خضوعه لمجموعة من الشروط تمنع حدوث المضايقات السمعية، فلقد أثبتت الدراسات أن الضوضاء يحدث أضراراً للإنسان ، كعدم التركيز والإثارة وسرعة الغضب ، وزيادة سرعة النبض وغيرها^(٨٦).

ففي فرنسا فان القانون (De Code de l'urbanisme) (قانون التخطيط العمراني) أجاز للعمدة رفض منح رخصة البناء أو منحها مع تحفظ بالنسبة للأبنية التي من المرجح أن يتولد عنها تلوث ضوضائي بسبب موقعها وأبعادها^(٨٧).

أما في مصر فان اللائحة الداخلية لقانون البناء قد اشترطت على أن (...المسافة الفاصلة بين المناطق الصناعية والمناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن ٢٥ متراً...)^(٨٨).

أما في العراق فنجد أن قانون السيطرة على الضوضاء قد راعى ضمان راحة سمعية لشاغلي المباني بقوله (يحظر ... إنشاء الحرف والورش كالحداثة والنجارة داخل المناطق السكنية إلا في أبنية وعمارات خدمية وحرفية خاصة بها ...) ^(٨٩)، و (على الجهات المختصة بالتخطيط العمراني للمدن والشوارع مراعاة أحكام هذا القانون والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبه عند تصميم المدن والشوارع والمطارات والموانئ والمرافق المشابهة الأخرى) ^(٩٠).

يتضح لنا مما تقدم أن موقف المشرع العراقي جاء مشابها لموقف المشرع المصري بعدم إيراد نصاً في نظام إجازات البناء يخول بموجبه السلطة المختصة بمنح إجازة البناء سلطة رفض إجازة البناء إذا كان البناء المراد انجازه في موقع معرض لخطر الضوضاء، لذلك ندعو المشرع الى منح السلطة المختصة هذه الصلاحية أسوة بزميله المشرع الفرنسي.

أما على المستوى القضائي فانه قد ذهب مجلس الدولة الفرنسي بعدم مشروعية الرخصة الممنوحة لإنشاء مكان مخصص لتربية الدواجن بالمجاورة لأحد المنازل بسبب ما ينتج عن هذه التربية من إيذات متعددة كالضوضاء والرائحة الكريهة ^(٩١)، وبذات الاتجاه ذهب أيضاً إلى أن العمدة يستطيع رفض إعطاء رخصة لتشييد منزل سكني وذلك لوقوعه على مقربة مباشرة من إحدى المنشآت الزراعية، الأمر الذي سيعرضه لو أنشئ لضوضاء هذه المنشأة ^(٩٢).

أما في مصر فقد ذهبت المحكمة الإدارية العليا إلى أن (...يحظر عند إصدار تراخيص البناء إجراء تعديل في الأماكن المخصصة لإيواء السيارات إلى محال تجارية أو صناعية مقلقة للراحة...) ^(٩٣).

وفي العراق فلم نجد حكماً يشير بصورة مباشرة إلى دور إجازة البناء في المحافظة على السكينة العامة، إلا أن محكمة التمييز الاتحادية أشارت في أحد أحكامها إلى الأضرار التي تسببها الضوضاء للبناء وذلك بقولها (إن استعمال الساحة الخلفية للملك لتصليح السيارات والساحبات يسبب ضوضاء وأصواتاً عالية لا تتيح لشاغلي الدكاكين والشقق في العمارة المجاورة مع التمتع بالهدوء المطلوب وفي هذا ضرر فاحش) ^(٩٤).

يتبين لنا مما تقدم أن لإجازة البناء دور فاعل للمحافظة على السكينة العامة للمبنى قصد ضمان راحة واستقرار لشاغلي المبنى.

الفرع الرابع

المحافظة على الجانب الجمالي للمدن

يعرف عنصر الجمال بأنه المظهر الحسن أو هو المظهر الجمالي للشوارع العامة والساحات والأحياء السكنية والحدائق التي يستمتع المارة برؤيتها المسرة للنظر بما يحقق السكنية النفسية والروحية للأفراد التي يجب المحافظة عليها^(٩٥).

ويعد النظام العام الجمالي من أهم الأهداف الحديثة لسلطات الضبط الإداري التي أصبحت تحضاً بالأولوية التشريعية والتنظيمية في السياسة العمرانية الوطنية للدولة^(٩٦) وبنفس مستوى الأمن العام والسكنية والصحة العامة والآداب والأخلاق العامة والتي جميعها تندرج تحت فكرة النظام العام^(٩٧).

لذلك تدخل المشرع في وضع نصوصاً قانونية تعد قيوداً على نشاط الأفراد في هذا المجال ومن أهم تلك النصوص هي إجازة البناء التي تعد من الوسائل الرئيسية لاحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الجمالي والحضاري للمدن ، لمنع البناءات الفوضوية والعشوائية التي تؤثر في الجانب الجمالي والصحي والاجتماعي^(٩٨).

ففي فرنسا اوجب المشرع في قانون البناء والإسكان على كل شخص يرغب في القيام بأعمال البناء تخضع لرخصة البناء اللجوء إلى مهندس معماري بموجب النص الآتي: (على أي شخص يرغب في القيام في الأعمال تخضع لرخصة البناء يجب أن يستخدم مهندس معماري لإنشاء المشروع المعماري موضوع طلب رخصة البناء....ويحدد المشروع المعماري المذكور أعلاه بالخطط والوثائق المكتوبة موقع المباني وتكوينها وتنظيمها والتعبير عن حجم واختيار المواد والألوان)^(٩٩).

أما في مصر فان قانون البناء قد اوجب أن يتم تقديم طلب الحصول على ترخيص من قبل المهندس أو المكتب الهندسي وذلك بموجب النص الآتي: (... ويقدم طلب الحصول على الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي المعتمد إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا به المستندات اللازمة ، ويكون من يصدر الترخيص باسمه مسئولاً عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه في الترخيص...) ^(١٠٠) ، إضافة إلى ذلك فقد تطلبت اللائحة التنفيذية لقانون البناء لإصدار تراخيص البناء التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي بقولها (...-يتعين على المالك أو من يمثله قانوناً التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي للقيام

بإعداد ملف الترخيص.ب- يقوم المهندس أو المكتب الهندسي بإعداد رسومات ومستندات الترخيص.ج- يكون مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي مسؤولاً عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع...^(١٠١).

وساير موقف المشرع العراقي موقف المشرع في كل من فرنسا ومصر ، بشرط لجوء الشخص الراغب في البناء إلى مهندس مختص في النظام الداخلي لنقابة المهندسين بقوله (لا يجوز إصدار إجازات بناء جديدة من قبل الجهات المختصة ، إلا إذا كان طلبها وخرائط البناء موقعة من مهندس مختص ، ويجوز للجهات المختصة بإصدار الإجازات أن تستثني دور السكن والأبنية البسيطة بشروط معينة وفي مناطق معينة من شروط هذه المادة بتعليمات تصدرها وتخبر النقابة بها)^(١٠٢) ، أما التشريعات المنظمة لإجازة البناء فقد أوكلت مهمة وضع ضابط اللجوء إلى مهندس أو المكتب الهندسي ليكون مسؤولاً عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم إلى السلطات المركزية واللامركزية ، ففي قانون الطرق العامة نجده ينص على أن (تحدث الأبنية والمنشآت والمرافق الأخرى اللازمة لخدمات الطرق العامة بإجازة من الهيئة بالتنسيق مع المحافظة المعنية ، وبموجب التصاميم التي تعدها أو تصادق عليها وبالكيفية التي تقدرها في المواقع التي تعينها داخل أو خارج محرمات تلك اطرق ولها إصدار التعليمات الخاصة بذلك)^(١٠٣).

أما نظام إجازات البناء فقد نصت على أن (تتولى وزارة الأعمال والإسكان والبلديات والأشغال العامة وأمانة بغداد ما يأتي:-أولاً-وضع المعايير الفنية العامة لمنح الإجازات وحسب استعمال الأرض مع تحديثها،ثانياً-وضع ضوابط ومعايير ومتطلبات تحديث التصاميم الأساسية وتغيير نوع إجازة البناء...)^(١٠٤).

أما على المستوى الأحكام التي تشير إلى دور رخصة البناء في حماية جمال المدن هو حكم مجلس الدولة الفرنسي الصادر في ٦ آذار ١٩٧٠ في قضية شركة (Residence Reine Mathilde) إذ ذهب إلى أن (مشروع البناء الخاص بالشركة المدعية يتضمن اعتداء على طابع ومصالح الأماكن المجاورة وبذلك يكون رفض الرخصة صحيحاً...)^(١٠٥) وذهب أيضاً إلى أن (...يمكن أن يرفض الأذن بالعمل في المبنى عند وجود مخالفة فيما يتعلق بقانون تخطيط المدن...)^(١٠٦).

كذلك أشارت المحكمة الإدارية العليا في مصر إلى دور تراخيص البناء بهذا الخصوص في أحد أحكامها ، فقد جاء في فيه أن (حظر إصدار تراخيص بناء في نطاق أي تقاسيم مخالفة أو بمناطق غير مخططة أو عشوائية ٠٠ ولجهة الإدارة سلطة وقف وإزالة الأعمال المخالفة لتلك التقاسيم بالطريق الإداري..)(^{١٠٧}).

أما موقف القضاء العراقي بهذا الشأن فكان له دور بارز ، فذهبت محكمة التمييز الاتحادية في احد قراراتها إلى أن (إذا كان الملك موضوع الإجازة يقع جميعه ضمن الشارع المقرر في التصميم المصادق عليه ، فيجوز للبلدية الامتناع عن إعطاء إجازة البناء...)(^{١٠٨}) وبهذا الصدد أيضا ذهبت إلى أن (لا يجوز لصاحب إجازة البناء أن يتجاوز الحدود المنصوص عليها في الإجازة ، وينبغي إزالة هذا التجاوز لتعارضه مع أحكام نظام الطرق والأبنية...)(^{١٠٩}) كما ذهبت إلى انه (ليس لأمانة العاصمة الامتناع عن منح إجازة بناء على قطعة ارض لمجرد النية في جعل المنطقة التي تقع فيها القطعة منطقة خضراء أو متنزهات عامة إذا لم تكن قد أعلنت التصميم الذي يمنع إنشاء البناء واكتسب المراحل القانونية)(^{١١٠})، وكذلك فانه (للبدية الحق في رفض منح إجازة بناء دائمية تتعارض مع التصميم الأساسي للمنطقة ولا يستحق المالك تعويضاً عن ذلك لأنه لا يعتبر تعسفاً من الدائرة...)(^{١١١}).

يتضح لنا مما تقدم أن إجازة البناء ، تلعب دوراً مهماً في حماية جمال المدن ، لأن من خلالها تحترم قواعد التنظيم الحضاري للمدن بعيداً عن فوضى البناء العشوائي للمناطق السكنية والمناطق الصناعية والتجارية.

المبحث الثاني

شروط الحصول على إجازة البناء

توجب التشريعات الخاصة بالبناء توافر مجموعة من الشروط يجب تحققها من أجل الحصول على إجازة البناء، وتكون هذه الشروط متعلقة بطلب الإجازة ممثلة بصفة طالب الإجازة ومكونات الطلب والإجراءات التي يمر بها طلب الإجازة، إضافة إلى الشروط المتعلقة بموضوع الإجازة. وبناءً على ما تقدم سنقسم هذا المبحث على مطلبين نخصص الأول إلى الشروط المتعلقة بطلب إجازة البناء، والثاني إلى الشروط المتعلقة بموضوع الإجازة.

المطلب الأول

الشروط المتعلقة بطلب إجازة البناء

لكي يكون بحثنا في الشروط المتعلقة بطلب إجازة البناء تاماً يتوجب علينا دراسة صفة طالب الإجازة، كما يقتضي التعرف على مكونات طلب الإجازة والإجراءات التي يمر بها هذا الطلب، وسنعرض لهذه المحاور في ثلاثة فروع متعاقبة.

الفرع الأول

صفة طالب إجازة البناء

إن أول إجراء للحصول على إجازة البناء هو أن يتم تقديم طلب بذلك إلى الجهة الإدارية المختصة بمنحها^(١١٢) وإن دراسة هذا طلب يتضمن المقدمة الخاصة ببيانات من له صفة تقديم هذا الطلب^(١١٣) ويقصد بالصفة في هذا المقام بأنها طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب إجازة البناء والعقار المرغوب إقامة بناء جديد عليه أو إجراء التعديلات بشأنه^(١١٤).

ففي فرنسا حدد قانون التخطيط العمراني صفة طالب رخصة البناء بالمالك أو وكيله أو المستفيد من نزع الملكية بموجب النص الآتي (يتم إرسال طلبات الحصول على تصاريح البناء أو التطوير أو الهدم والإعلانات المسبقة عن طريق البريد المسجل بإشعار بالاستلام أو يتم إيداعه في القاعة التابعة للبلدية حيث يتم التخطيط للعمل من: (أ) جانب مالكي الأراضي أو وكيلهم أو شخص واحد أو أكثر يشهدون بأنهم مخولون من قبلهم للقيام بالعمل. (ب) في حالة ملكية غير مجزأة، بواسطة مالك واحد أو أكثر من المالكين الشركاء أو وكيلهم. (ج) من قبل شخص يحق

له الاستفادة من نزع الملكية لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة^(١١٥)، ومن التطبيقات الفرنسية المؤكدة على ثبوت صفة طالب الرخصة لأحد الأشخاص السابق ذكرهم هو حكم مجلس الدولة الفرنسي القاضي بأن (...التزام المالك بتقديم بطلب للحصول على تصريح يغطي جميع عناصر البناء التي كان أو سيكون لها تأثير على تعديل المبنى القائم...)^(١١٦).

أما في مصر فلم يحدد قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ صفة طالب الترخيص مكتفياً بلائحته التنفيذية والتي أوكلت صفة طالب الترخيص إلى المالك وممثله القانوني بقولها (يتعين على المالك أو من يمثله قانوناً التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي للقيام بإعداد ملف الترخيص)^(١١٧)، وتأكيداً لذلك ذهب مجلس الدولة المصري في أحد فتاواه إلى أن (...طلب الحصول على تراخيص البناء أو الهدم أو الترميم وغيرها من أعمال العمران لا يجوز تقديمه إلا من المالك أو من يمثله قانوناً...)^(١١٨)، ويرى بعض الفقه أن طلب الترخيص يكون من الممثل القانوني للمالك إذا كان هذا المالك قاصراً أو عديم الأهلية كالولي الطبيعي كالأب، أو الولي الشرعي كالجد أو الوصي بالنسبة للصغير، أو القيم بالنسبة للمحجور كالمجنون أو السفهه أو ذو الغفلة، أو من الممثل القانوني للشخص الاعتباري أو المعهود إليه إدارته كرئيس مجلس الإدارة أو المدير العام كونه المسؤول عما يقع منه أو من احد العاملين بالمخالفة لأحكام قانون البناء^(١١٩).

ويتضح لنا مما تقدم أن دول المقارنة كان تحديدها دقيقاً ومنطقياً بجعل طلب رخصة البناء بالمالك أو من يمثله قانوناً في مصر وبالمالك أو وكيله أو المستفيد من نزع الملكية في فرنسا.

أما في العراق فان صفة طالب الإجازة ترجع إلى صاحب الملك بموجب نظام الطرق والأبنية إذ نص على انه (على صاحب الملك أن يباشر بالبناء خلال سنة من تاريخ صدور إجازة البناء...)^(١٢٠) ونص كذلك (على صاحب الملك الذي يطلب إنشاء بناء في ملكه أن يقدم عريضة تتضمن تفاصيل عن محل البناء ومساحة عرصته...)^(١٢١)، ويقصد بصاحب الملك حسب هذا النظام بأنه (مالك الملك أو شاغله أو القائم بأمر إدارته بالوكالة أو التولية أو الوصاية أو الولاية أو غيرها)^(١٢٢).

يتبين لنا من هذه النصوص أعلاه أن المشرع العراقي لم يقصر حق تقديم طلب الإجازة على المالك فقط بل توسع ليشمل الأشخاص المذكورين سلفاً، ومع احترامنا لهذا التوسع في كونه قد يمثل خطوة للقضاء على البناء الفوضوي، إلا أننا نجد أن هذا التوسع فيه بعض القصور فان

كان منطقياً أن مالك العقار هو مالكة أو شاغله أو القائم بإدارته ، إلا أن مفردة (أو غيرها) مبهمة ويكتنفها الغموض، فضلاً عن ذلك أن صطلح مالك الملك هو الله جل جلاله ، وليس الشخص الطبيعي لذا فإن نظام إجازات البناء قد عالج هذا القصور بالنص على أن صفت طالب الإجازة تثبت للمالك أو ممثله بموجب النص الآتي (يقدم طالب الإجازة أو من يمثله ملف متكامل مرفق به الوثائق المطلوبة المعلن عنها لمنح إجازة البناء ، بضمنها مخططات هندسية للبناء)^(١٢٣).

الفرع الثاني

مكونات طلب إجازة البناء

تعد قواعد الشكل في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية كونها تمنح الإدارة فرصة التروي والتأني قبل إصدار القرار مما يهيئ الفرصة ليكون القرار اقرب إلى الحق والصواب ، ومن جانب آخر أن الالتزام بقواعد الشكل يمثل ضماناً مهمة للأفراد من أن تصدر ضدهم قرارات متعجلة تمس حقوقهم وحرياتهم^(١٢٤).

وبقدر تعلق الأمر بإجازة البناء أو رخصة البناء فانه بالنظر لما يترتب على هذه الإجازة من القيام بأعمال البناء والتي قد تشكل آثاراً خطيرة تلحق بالآخرين إذا ما صدرت بشكل مخالف للقانون ولمقتضيات الأمن والصحة العامة، ومن جهة أخرى لتحديد الشخص المسؤول صاحب الملك أم مهندس البناء عن المخالفات الناشئة بشأن تنفيذ الأعمال محل الإجازة^(١٢٥) لذلك تشترط التشريعات المنظمة للعمارة جملة من الوثائق في الطلب حتى يتم إصدار إجازة البناء من أجل حماية المصلحة العامة والخاصة على حد سواء للتأكد من انسجام مشروع البناء مع محيطه العمراني والبيئي^(١٢٦).

ففي فرنسا يتطلب قانون التخطيط العمراني مجموعة من الوثائق في طلب رخصة البناء بموجب النص الآتي: (طلب الحصول على رخصة بناء يتضمن (أ) هوية مقدم الطلب الخاص به ، (ب) هوية مهندس المشروع ، (ج) موقع ومساحة الأرض (د) طبيعة العمل ، (هـ) الطاقة الكهربائية اللازمة للمشروع...)^(١٢٧).

أما في مصر فنجد أن اللائحة التنفيذية لقانون البناء تشير إلى مستندات تراخيص البناء ومستندات أخرى للترميم أو التدعيم وللأعمال التشطيبات الخارجية والتعليق أو التعديل أو كليهما

وعلى النحو الآتي: (المستندات المطلوبة لاستخراج ترخيص بناء: يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج المرفق بهذه اللائحة من المهندس أو المكتب الهندسي مرفقاً به المستندات الآتية: المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص، صورة من بطاقة الرقم القومي لمن سيصدر الترخيص باسمه، حضور المالك بنفسه والذي سيصدر باسمه الترخيص للتفويض أو تقديم توكيل رسمي باسمه أو من ينوب عنه للمهندس أو المكتب الهندسي للسير في إجراءات استخراج الترخيص، حساب قيمة الأعمال طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة، شهادة صلاحية الأعمال للترخيص طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقاً بها صورة بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسي، ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسي، وفي حالة المباني التي تخضع لوثيقة التأمين طبقاً للمادة (٤٦) ^(١٢٨) 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 ...) ^(١٢٩).

أما بخصوص المستندات الأخرى فقد نصت اللائحة على أن (١- المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص ترميم أو تدعيم: يقدم طلب ترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية: القرار النهائي الصادر من الجهة الإدارية بالترميم أو التدعيم طبقاً لأحكام المادة (٩٠) من القانون ^(١٣٠)، رسومات تفصيلية بالترميم والتدعيم المطلوب، تقرير فني معتمد من المهندس أو المكتب الهندسي يشمل أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ، مقايضة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسي تشمل بنود الأعمال وقيمتها.

٢- المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية:

طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المعد والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية: رسومات الواجهات، مقايضة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسي تشمل بنود الأعمال وقيمتها ^(١٤٠)، ومستندات استخراج ترخيص تعلية / تعديل أو كليهما فهي (...) طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية: المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحدد بالمادة

(١١٢) من هذه اللائحة، صورة من الترخيص السابق للعقار والرسومات المعتمدة، شهادة من مهندس أو مكتب هندسي تفيد بان النظام الإنشائي للمبنى وأساساته يتحمل أعمال التعليق المطلوبة^(١٤١).

وفي العراق فان نظام الطرق والأبنية قد حدد الوثائق المطلوبة لغرض منح إجازة البناء بموجب النص الآتي: (إن الطلبات التي تقدم لإنشاء بناء جديد يجب ان تتضمن محل البناء ومساحة عرصته وتقسيماته والغاية التي يبنى لأجلها مع ذكر اسم المهندس أو المعمار المراد استخدامه في الإنشاء ويرفق الطلب بخارطة المحل وتصميم البناء موقعا من قبل المهندس أو المعمار المسؤول...) ^(١٤٢)، وبعد صدور نظام إجازات البناء نجده يوجب على طالب الإجازة أو ممثله أن يقدم ملف متكامل من الوثائق بقوله (يقدم طالب الإجازة أو من يمثله ملف متكامل مرفق به الوثائق المطلوبة المعلن عنها لمنح إجازة البناء ، بضمنها مخططات هندسية للبناء) ^(١٤٣)، ومن اهم هذه الوثائق هو سند ملكية (خارطة عقار) يثبت طالب الاجازة بها حدود ملكه ^(١٤٤) ويتم تثبيت حدود الملك من قبل مساح التسجيل العقاري المختص وذلك لغرض مصادقتها من قبل مديرية التسجيل العقاري المختصة^(١٤٥) وبصدد سند الملكية ذهب الباحثين في اتجاهين الأول يرى مطالبة الراغب بالحصول على إجازة بناء بسند ملكية قد يمثل نوع من العقوبات في الحصول على إجازة بناء بسبب أن المالك الجديد للأرض يتعذر عليه أحيانا تسجيلها في دائرة تسجيل العقاري وذلك بسبب شرائه لها على الشيوع ^(١٤٦).

أما الاتجاه الثاني والذي نراه جديراً بالترجيح يذهب إلى أن عدم اشتراط سند ملكية الأرض كأحد مستلزمات طلب إجازة البناء يؤدي إلى تشجيع التجاوز على عقارات الدولة لذلك فاشتراط سند الملكية يسمح لهم في الحصول على إجازات بناء بصورة قانونية ^(١٤٧).

إضافة الى ذلك فانه يتوجب على طالب الاجازة الحصول على براءة ذمة من الدوائر ذات العلاقة وهي ضريبة العقار، مديرية الدفاع المدني، الكهرباء، الماء والمجاري، المنشأة العامة للاتصالات، والاقواف اذا كانت الارض من الاراضي الوقفية ، والاثار اذا كانت الارض محل الاجازة يشتهر بها منطقة اثرية ^(١٤٨) ، لذلك نجد ان الهيئة العامة للآثار والتراث دائرة التحريات والتفتيات في محافظة بغداد قد اجابت امانة بغداد بعدم موافقتها على منح اجازة بناء كون ان مساحة الارض محل الاجازة تدخل ضمن منطقة اثرية^(١٤٩) ، وبخصوص براءة الذمة من الدوائر ذات العلاقة يمكن القول انه يفضل الاقتصار على ضريبة العقار ومديرية الدفاع المدني وهيئات

الأوقاف والآثار فقط كون مراجعة جميع الدوائر سالتت الذكر اجراء يثقل كاهل المواطن طالب الاجازة ، ومن جانب اخر يتنافى مع تبسيد اجراءات الحصول على اجازات البناء التي نص عليها نظام اجازة البناء وذلك بقوله (تبسيط اجراءات حصول المواطنين والمستثمرين وباقي المؤسسات الحكومية والخاصة على اجازات البناء للأنشطة المختلفة)^(١٥٠).

الفرع الثالث

الإجراءات التي يمر بها طلب إجازة البناء

تتمثل الإجراءات التي يمر بها طلب إجازة البناء قبل صدور القرار بمنحها بإيداع طلبها إلى الجهة المختصة بمنحها والتي تقوم بدورها بتدقيق هذا الطلب ، وبناءً على ما تقدم سنقسم هذا الفرع على بندين نبيين في الأولى إيداع الطلب ، ونخصص الثانية إلى تدقيق الطلب.

أولاً-إيداع الطلب:

لقد حددت التشريعات في فرنسا ومصر والعراق الجهات المختصة في تسلم طلب الحصول على إجازة البناء ، وهي في العادة صاحبة الاختصاص بمنح إجازة البناء، ففي فرنسا أوجب قانون التخطيط العمراني تقديم طلبات رخصة البناء إلى البلدية بموجب النص الآتي: (يتم إرسال طلبات الحصول على تصاريح البناء أو التطوير أو الهدم عن طريق البريد المسجل بإشعار بالاستلام أو يتم إيداعه في القاعة التابعة للبلدية ...) ^(١٥١)، أما بخصوص عدد نسخ طلبات رخصة البناء فقد نص القانون ذاته على أن (يتم إنشاء الإعلان والملف المرفق به... بأربع نسخ لطلبات الحصول على رخص البناء ،أو هدم ويجب تقديم نسخة إضافية من الملف عندما يخضع العمل لإذن وزير الدفاع أو الوزير المسؤول عن المواقع أو عندما يكون القرار خاضعاً للرأي أو موافقة السلطة المختصة في منطقة مجال العمارة والتراث أو مهندس المباني في فرنسا ويجب توفير نسختين إضافيتين من الملف عندما يقع المشروع في قلب حديقة وطنية محددة بموجب المادة 2-331 L. من قانون البيئة...) ^(١٥٢).

يتبين لنا مما سبق أن المشرع الفرنسي كان حريصاً على تبسيط الإجراءات في مجال طلبات رخصة البناء وذلك بتوحيده للجهة التي تستقبل هذه الطلبات والمتمثلة بالبلدية.

أما في مصر فإن إيداع طلبات الحصول على تراخيص البناء يتم لدى الجهة الإدارية من قبل المهندس أو المكتب الهندسي إذ نصت اللائحة التنفيذية على أن (يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج المرفق بهذه اللائحة من المهندس أو المكتب الهندسي ...) (١٥٣) و(تلتزم الجهة الإدارية باستلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقدمة وإعطاء الملف رقم تسلسلي مؤرخ ، ويجب على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان بمحتوياته يوم التقدم بالملف) (١٥٤) ، وأن سبب تقديم طلب الترخيص من قبل المهندس أو المكتب الهندسي هو أن اللائحة التنفيذية لقانون البناء أوجبت على المالك أو ممثله القانوني التعاقد مع أحدهما وذلك بقولها (يتعين على المالك أو من يمثله قانوناً التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي للقيام بإعداد ملف الترخيص) (١٥٥).

وفي ضوء ما تقدم يمكن القول إن المشرع المصري ، لم يساير موقف المشرع الفرنسي بتبسيط إجراءات طلبات الحصول على تراخيص البناء بل على العكس من ذلك اتجه إلى تعقيد هذه الإجراءات باشتراطه تقديم هذه الطلبات من قبل المهندس أو المكتب الهندسي.

أما في العراق فقد ميز المشرع العراقي بين الجهة التي تستقبل طلبات إجازات البناء وهي البلديات بالنسبة للأبنية الواقعة داخل الحدود الجغرافية لهذه البلديات وذلك في نظام إجازات البناء وبموجب النصوص الآتية : (تتولى دوائر البلدية في أمانة بغداد والمحافظات منح إجازات البناء ضمن حدود البلدية ...) (١٥٦) و(ثانياً-يكون تسلم طلبات إجازات البناء وإصدار الإجازة وجميع الطلبات المتعلقة بأعمال البناء وفق نظام النافذة الواحدة، ثالثاً-يقدم طالب الإجازة أو من يمثله ملف متكامل مرفق به الوثائق المطلوبة المعلن عنها لمنح إجازة البناء، بضمنها مخططات هندسية للبناء ، رابعاً-تبت البلدية بطلب إجازة البناء بالقبول أو الرفض...) (١٥٧) ، ورئيس الوحدة الإدارية بالنسبة للأبنية التي تقع خارج حدود البلديات وذلك استناداً إلى قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٥٢ لسنة ١٩٩٩ (١٥٨) وتعليمات منح إجازة البناء والمصادقة على التصميم القطاعية للإفرازات التي تقع خارج حدود البلديات رقم (١) لسنة ٢٠٠٠ (١٥٩).

نخلص مما تقدم إلى أن المشرع العراقي ساير موقف المشرع الفرنسي وذلك بتوحيد الجهة التي تستقبل طلبات إجازة البناء وهي البلديات بالنسبة للأبنية الواقعة داخل الحدود الجغرافية لهذه البلديات ، وخالفه بخصوص الأبنية التي تقع خارج حدود البلديات.

ثانياً-تدقيق الطلب:

يقصد بتدقيق الطلب التأكد من توفر جميع الشروط التي يتطلبها القانون في الطلب وانسجام المشروع المراد تنفيذه مع القواعد المطبقة حتى تتمكن الإدارة من الوصول إلى القرار الواجب اتخاذه^(١٦٠)

ففي فرنسا تتولى الجهة المختصة بمنح الرخصة فحص مفردات الطلب للتأكد من جميع الوثائق التي يتطلبها القانون^(١٦١) فإذا كان الطلب غير مكتمل فإوجب القانون على السلطة مطالبة مقدم الطلب بإكمال المستندات المفقودة وذلك بموجب النص الآتي: (إذا كان الملف لا يتضمن المستندات المطلوبة ، فيجب على السلطة المختصة في غضون شهر واحد من استلام وإيداع الملف في قاعة البلدية أن تتوجه إلى مقدم الطلب برسالة مسجلة مع إشعار باستلامها ، تشير فيه بشكل كامل إلى الأجزاء المفقودة)^(١٦٢) و (...أوجب إرسال الوثائق المفقودة إلى قاعة البلدية في غضون شهرين من استلامها، بـ في حالة عدم إكمال جميع الأجزاء المفقودة خلال هذه الفترة، سيكون الطلب موضوعه قرار ضمني بالرفض...)^(١٦٣).

وبعد التأكد من اكتمال وثائق طلب الرخصة تبدأ مدد تدقيق الطلب إذ ينص القانون على أن تكون مدة دراسة الطلب هي (...شهرين للحصول على تصاريح الهدم ولطلبات الحصول على تراخيص البناء المتعلقة بمنزل واحد... وثلاثة أشهر للحصول على تراخيص البناء الأخرى...)^(١٦٤)، وتزداد مدة تدقيق الطلب إلى شهرين إضافيين (...عندما يكون من الضروري التشاور مع لجنة إدارية أو إقليمية...)^(١٦٥) أو (...عندما يكون من الضروري التشاور مع اللجنة الإقليمية للتراث والهندسة المعمارية)^(١٦٦) والى (...خمس أشهر عندما يقع المشروع في مكان يقصد به أن يصنف في قلب حديقة وطنية مستقبلية يتم وضعه في الاعتبار عند تطبيق قانون البيئة...)^(١٦٧)، ومن الجدير بالذكر أن التاريخ الذي يبدأ منه احتساب مدة الدراسة هو من تاريخ إيداعه في البلدية^(١٦٨) أما إذا كان الطلب ناقصاً فإن مدة الطلب تبدأ من تاريخ تسلم الوثائق المطلوبة^(١٦٩).

يتضح لنا مما تقدم أن المشرع الفرنسي يضع مدد محددة لدراسة ملفات طلبات الحصول على تراخيص البناء ولإكمال النقص الذي يشوب هذه الملفات .

أما في مصر فقد أوضحت اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصورة التي يتم فيها تدقيق طلب الترخيص بنصها على أن (يقوم مهندس الجهة الإدارية المختصة بالتأكد من استيفاء ملف الترخيص لجميع المستندات المطلوبة والتأكد من مطابقة الرسومات للاشتراطات

التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء والمعتمدة من الجهة الإدارية دون غيرها...^(١٧٠)، وفي حالة عدم اكتمال مستندات الترخيص فقد نصت اللائحة على أن (الجهة الإدارية في حالة عدم استيفاء مستندات ملف الترخيص أن تقوم في خلال أسبوع من تاريخ استلام الملف بطلب استيفاء المستندات من مقدم الترخيص بكتاب مسجل بعلم الوصول طبقاً للنموذج المرفق- على العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب على أن يحدد بالكتاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يزيد عن ٢١ يوماً ، ويجب على الجهة الإدارية إصدار الترخيص في خلال ٢١ يوماً من تاريخ ورود الاستيفاءات المطلوبة)^(١٧١) وإذا لم يتم الاستيفاء خلال المدة المحددة تلتزم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بانقضاء المدة المحددة للاستيفاءات المطلوبة والحضور لاستلام ملف الترخيص)^(١٧٢)

وساير موقف المشرع العراقي موقف المشرع الفرنسي بأن الجهة المختصة بمنح الإجازة هي التي تقوم بفحص مفردات الطلب للتأكد من جميع الوثائق التي يتطلبها القانون وهي البلدية فيما يتعلق بالأبنية الواقعة ضمن حدود البلديات^(١٧٣)، هذا وإن المشرع العراقي لم يحدد بدقة مدة زمنية لفحص مفردات الطلبات التي تقدم بخصوص منح إجازة البناء، إلا أنه يفهم ضمننا من نظام إجازات البناء أن هذه المدة هي (١٥) يوم للاستعمالات السكنية و(٣٠) يوم للاستعمالات غير السكنية وذلك من خلال النص الآتي: (تبت البلدية بطلب إجازة البناء بالقبول أو الرفض خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل للاستعمالات السكنية وخلال (٣٠) ثلاثين يوم عمل للاستعمالات الأخرى من تاريخ تسجيله وإراداً لدى الجهة المختصة ويعد عدم البت بالطلب خلال الفترة المذكورة قبولا له)^(١٧٤)، إلا أن ما يؤخذ على المشرع العراقي عدم تحديد مدة لإكمال مستندات طلب إجازة البناء كما هو الحال عليه في كل من فرنسا ومصر ، لذلك ندعو المشرع العراقي بإضافة نص إلى نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦ يتضمن تحديد مدة (١٥) لطالب الإجازة لإكمال الوثائق والمستندات المطلوبة لمنح إجازة البناء.

أما بخصوص تدقيق طلبات منح إجازة البناء خارج حدود البلديات فقد جعلها المشرع العراقي من اختصاص قسم التخطيط العمراني في المحافظة إذ نص على أن (يتم تدقيق إجازة البناء المشمولة بهذه التعليمات من قسم التخطيط العمراني في المحافظة لتقرير مدى مطابقتها للاستعمالات المحددة بموجب التصاميم المنصوص عليها في مادة ٢ من هذه التعليمات وتوفر الشروط القانونية فيها)^(١٧٥)، ومن الملاحظات التي يمكن إبدائها إزاء هذه التعليمات هو عدم وضع مدة محددة لدراسة طلبات منح إجازات البناء لذلك ندعو المشرع العراقي إلى إضافة نص

إلى هذه التعليمات يجعل فيها مدة الدراسة (١٥) يوم للاستعمالات السكنية و(٣٠) يوم للاستعمالات غير السكنية، كما هو الحال عليه في نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦.

المطلب الثاني

الشروط المتعلقة بموضوع إجازة البناء

تتمثل الشروط المتعلقة بموضوع إجازة البناء بدراسة أعمال البناء الخاضعة لهذه الإجازة لكن قبل ذلك ينبغي الوقوف أمام مسألة على قدر كبير من الأهمية وهي مفهوم البناء، ولدراسة ذلك سنقسم هذا المطلب على فرعين نخصص الفرع الأول لمفهوم البناء ونبحث في الفرع الثاني أعمال البناء الخاضعة لإجازة البناء.

الفرع الأول

مفهوم البناء

تتباين المواقف التشريعية إزاء تعريف البناء، إذ نجد أن المشرعين الفرنسي والمصري لم يضعوا تعريفاً جامعاً مانعاً للبناء، وتركوا هذه المهمة إلى رجال الفقه والقضاء، بخلاف المشرع العراقي الذي عرف البناء بأنه (كل إنشاء جديد (ويشمل حفر الأساس) أو ترميم بمادة واحدة أو أكثر من مواد الإنشاء سواء كان معروفاً استعمالها أو غير معروف وكل بياض وتطبيق وإقامة ستارة أو مظلة على واجهة الطريق أو محركات وما يماثل ذلك)^(١٧٦)، وكان الأولى بالمشرع العراقي الاكتفاء بذكر صور البناء دون وضع تعريف محدد له كون أن مهمة المشرع الأساسية ليست وضع تعاريف للألفاظ بقدر ما هي وضع الأحكام العامة لها.

أما على المستوى القضائي فقد عرفت محكمة باريس البناء بأنه (كل ما يقام بمجموعة من المواد، وتجعله يد الإنسان وحدة يشد بعضها بعضاً بالأرض...) ^(١٧٧) وفي مصر فقد عرفت محكمة النقض المبنى بعده نتيجة مادية للبناء وذلك بقولها (كل عقار مبن يكون محلاً للانتفاع والاستغلال أياً كان نوعه) ^(١٧٨) أما في العراق فلم نجد حكماً قضائياً يعرف البناء، إلا أن هناك بعض الأحكام أشارت إليه منها حكم محكمة التمييز الاتحادية التي ذهبت إلى أنه (إذا كان المدعي قد استأجر من المدعي عليه أرض زراعية وقام ببناء مشيدات دار له دون أن يستطيع

إثبات حصوله على إذن من المالك له ليشيد الدار فانه يستحق قيمة المشيدات مستحقة القلع^(١٧٩).

وعلى المستوى الفقهي فان فقهاء القانون لم يتفقوا على معنى محدد للبناء ولا سيما في الدول التي لم تعرفه في تشريعاتها كفرنسا ومصر، ففي فرنسا عرف الفقيه (بلانيول) البناء بأنه تجمع المواد التي ثبتت سواء أعلى سطح الأرض أم في داخلها بحيث لا يمكن نقلها من دون تلف^(١٨٠)، ومن الانتقادات التي يمكن أن توجه إلى هذا التعريف هي عدم تحديد الشخص القائم بتجميع المواد هل هو الإنسان أم بفعل الطبيعة فان كان بفعل العوامل الجوية أو الجيولوجية كالحائط مثلاً فانه لا يعد بناءً كون أن من مقومات البناء هو أن يكون من صنع الإنسان وليس بفعل الطبيعة^(١٨١)، أما الأستاذ (ديموج) فقد عرفه بأنه كل ما يقيمه الإنسان على سطح الأرض أياً كان طبيعته القانونية وصفته المادية^(١٨٢)، ويمكن القول أن من مآخذ هذا التعريف عدم بيان غرض ما يقيمه الإنسان على سطح الأرض أهى لسكنه أم لإيواء حيواناته أم لإبداع أشياءه. وفي مصر ذهب البعض في تعريفه للبناء بأنه (كل شيء متماسك من صنع الإنسان ومتصل بالأرض اتصال قرار)^(١٨٣) ومن الملاحظات التي نلاحظها على هذا التعريف انه كان مقتضياً ، كذلك عدم تحديده غرض ما يصنعه الإنسان ، وعرف أيضاً بأنه مجموعة من المواد مهما كان نوعها ، خشباً أو جبساً أو حديداً أو جميع هذه الأشياء مجتمعة أو شيئاً غير هذا شيده الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار ، ويستوي أن يكون البناء معداً لسكن الإنسان أم لإيواء الحيوان أم لخرن الأشياء^(١٨٤) ، ونؤيد هذا التعريف لكونه أكثر شمولية من التعاريف السابقة ، ولذا نجد يتميز بالوضوح والترابط. ، لذلك نجد أن بعض الفقه العراقي عرفه بذات المعنى بقوله أن البناء هو كل ما شيد بيد الإنسان من مواد إنشائية كحديد أو خشب أو طابوق أو حجر أو غير ذلك من المواد التي تستعمل في البناء تتصل بالأرض اتصال قرار سواء أكان البناء معداً لسكن الإنسان أم لإيواء الحيوان أم لإبداع الأشياء^(١٨٥) وعرفه آخر بأنه كل ما ينشأ على الأرض ويثبت فيها استقرار قرار بصورة لا يمكن نقله أو تحويله دون أن يلحقه تلف ، وسواء أكان هذا البناء لسكن البشر أم لإنشاءات تحتية مثل السدود ومحطات الكهرباء وغيرها^(١٨٦) ، ويمكن أن توجه إلى هذا التعريف الانتقاد السابق ذكره وهو عدم الإشارة إلى اليد التي شيدت هذا البناء .

ومن خلال ما تقدم يمكننا أن نعرف البناء بأنه: كل شيء متماسك أياً كان نوعه قام بتشيده الإنسان لسكنه أم لغرض آخر ومتصل بالأرض اتصال يصعب نقله أو تحويله من دون تلف.

الفرع الثاني

أعمال البناء الخاضعة لإجازة البناء

إن أعمال البناء الخاضعة لإجازة البناء والتي يعبر عنها بوعاء هذه الإجازة تتمثل بالبناء الجديد والهدم والترميم وغيرها ، وهذه الأعمال يستلزم الحصول على إجازة بشأنها قبل الشروع بأي عمل فيها ، وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون المباني والقوانين والمتعلقة بها ^(١٨٧)

ففي التشريع الفرنسي نجد أن القاعدة العامة هي إلزامية رخصة البناء في إنشاء الأبنية للاستخدام السكنية أو لغيره وذلك بموجب النص الآتي (...إن إقامة المباني ، حتى من دون أسس ، يجب أن يسبقها إصدار رخصة بناء...) ^(١٨٨)، أما الاستثناء فقد لحق بعض أعمال البناء بسبب طبيعتها السرية ^(١٨٩)، إذ نجده ينص على أن (تعفى من رخصة البناء بموجب هذا القانون لأنها تتطلب السرية لأسباب أمنية: (أ) المنشآت التي تغطيها سرية الدفاع الوطني (ب) المباني الواقعة داخل الترسانات البحرية والمطارات العسكرية والمخيمات الكبيرة التي تظهر في قائمة تحدد بأمر مشترك من وزير التخطيط ووزير الدفاع ، (ج) مراكز الأجهزة التقنية اللازمة للأنظمة الراديوية الرقمية للشرطة والدرك الوطنيين ، (د) المباني الواقعة داخل حدود مؤسسات السجون) ^(١٩٠).

أما في مصر فقد حدد قانون البناء أعمال البناء التي تخضع لتطبيق رخصة البناء بقوله (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 جزئيا أو كليا أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون ...) ^(١٩١)، وقد بين الفقه المصري معنى المفردات الواردة في النص أعلاه وعلى النحو الآتي:

- ١- إنشاء مبان: يراد بالإنشاء الإحداث والإيجاد ، وإنشاء المبنى على هذا النحو هو استحداث المباني وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في أقمتها لأول مرة (١٩٢).
 - ٢- إقامة الأعمال: يقصد بها إقامة الأسوار والسيجات والبلوكونات والسلام الخارجية المكشوفة (١٩٣).
 - ٣- التوسيع: هو زيادة مساحة المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجماً مثل إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلهما شقة واحدة (١٩٤).
 - ٤- التعلية: ويقصد بها الارتفاع في المبنى القائم لمسافة تفوق الارتفاع المرخص به أو زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من العدد الوارد بالترخيص (١٩٥).
 - ٥- التعديل: هو تغيير بعض معالم البناء القائم سواء أكان التعديل على جزء معين من المبنى أو الجدران المكونة لشكل البناء أو التقسيم الداخلي للجدران ، بل قد يمتد ليشمل الشرفات أو السلم (١٩٦).
 - ٦- التدعيم: يقصد به تقوية وتثبيت المبنى القائم بالفعل وإسناده بمواد بنائية مختلفة من الاسمنت والخرسانة وما شاكلها لمنعها من السقوط والانهيئات (١٩٧).
 - ٧- الترميم: هو إصلاح الأجزاء المعيبة في المبنى سواء أكان العيب نتيجة الخطأ في الإنشاء، أم نتيجة خطأ في الاستعمال ، أو التلف بسبب كثرة استعماله (١٩٨).
 - ٨- التهدم: يقصد به هو تفكك البناء أو انفصاله عن الأرض سواء كان بشكل كلي أم بشكل جزئي مما يجعله غير صالح للاستعمال (١٩٩).
 - ٩- التشطيبات الخارجية: هي التغطية لواجهات المباني المطلّة على الطريق العام أو غير المطلّة بالبياض أو التكسيات بالأحجار أو الرخام أو الجرانيت أو الكرنيش ولا تشمل التشطيبات أعمال الدهانات (٢٠٠).
- يتضح لنا مما تقدم أن المشرع المصري اوجب الحصول على رخصة البناء في جميع الأعمال سالفة الذكر من دون استثناء وبذلك يكون مخالفاً للمشرع الفرنسي الذي استثنى بعض الأبنية لطبيعتها السرية.

أما في العراق وباستقراء التشريعات الخاصة التي نظمت البناء نجد أن تحديد أعمال البناء الخاضعة لإجازة البناء جاء في أكثر من نص ، بدءً بنظام الطرق والأبنية والذي اوجب الحصول على إجازة بناء قبل إحداث الأبنية بقوله (لا يجوز إحداث أي بناء قبل إستحصل إجازة من البلدية حسب أحكام هذا النظام)^(٢٠١)، وتبعه قانون إدارة البلديات مؤكداً ذات المعنى بنصه على (إيقاف أو تغيير أو هدم أي بناء بدئ فيه أو تم مخالفاً لأحكام إجازة البناء أو القانون أو الأنظمة الصادرة بموجبه)^(٢٠٢)، ثم بعد ذلك صدر قانون التصميم الأساسي لمدينة بغداد والذي تضمن أكثر من صورة لأعمال الخاضعة لإجازة البناء بنصه على أن (لا يجوز استعمال الأرض أو البناء أو تغيير الاستعمال فيهما إلا بإجازة من أمانة العاصمة ولا تمنح هذه الإجازة ما لم الاستعمال المطلوب مطابقاً لما هو مقرر في التصاميم المصدقة ويتفق مع أوجه الاستعمال المسموح به فيها بالنسبة لمناطق الاستعمال المختلفة...) ^(٢٠٣)، أما قانون الطرق العامة فقد نص على أن (تحدث الأبنية والمنشآت والمرافق الأخرى اللازمة لخدمات الطرق العامة بإجازة من الهيئة...) ^(٢٠٤)، ويصدر نظام إجازات البناء تم تحديد أعمال البناء التي توجب الحصول على إجازة بناء قبل الشروع فيها بموجب النص الآتي: (تسري أحكام هذا النظام على جميع طلبات إجازات البناء لمختلف الاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والخدمية للأبنية التي يراد إقامتها داخل حدود البلديات ويشمل ذلك: -أولاً- البناء الجديد، ثانياً- إضافة بناء، ثالثاً- الهدم، رابعاً- الهدم وإعادة البناء، خامساً- الترميم، سادساً- إنشاء الأسيجة، سابعاً- استغلال البناء، ثامناً- تغيير استعمال البناء، تاسعاً- ترسيم البناء المشيد) ^(٢٠٥).

نخلص مما تقدم إلى أن المشرع العراقي ساير موقف المشرع المصري بعدم وجود بعض الأبنية المستثنات من وجوب الحصول على إجازة البناء بشأنها ، وكان الأولى به أن يسلك موقف المشرع الفرنسي باستثناء بعض الأبنية لطبيعتها السرية من وجوب الإجازة كأبنية وزارة الدفاع والداخلية كون أن مصلحة المجتمع وأمنه تتطلب أن تنشأ هذه الأبنية بصورة سريعة دون أي تأخير والذي قد يتحقق في إتباع الإجراءات القانونية للحصول على إجازة البناء.

المبحث الثالث

القرار المتعلق بإجازة البناء

إن الأوضاع القانونية للقرار المتعلق بإجازة البناء يكون بعد الانتهاء من تدقيق طلبها أما بالموافقة على منحها أو تجديدها أو رفضها أو بتأجيل البت في طلبها أو السكوت عن الرد على طلبها، وإن البحث في هذه الصور يتطلب أولاً التعرف على الجهة المختصة بإصدار هذه القرارات وحدود سلطتها إزائها.

وفي ضوء ما تقدم سنقسم هذا المبحث على مطلبين نوضح في المطلب الأول الجهة المختصة بإصدار قرار إجازة البناء وحدود سلطتها إزائها، ونخصص المطلب الثاني إلى الأوضاع القانونية المرافقة للقرار المتعلق بإجازة البناء.

المطلب الأول

الجهة المختصة بإصدار قرار إجازة البناء وحدود سلطتها إزائه

من المعلوم أن إجازة البناء تتطلب صدور قرار من الجهة الإدارية المختصة وفقاً للأحكام القانونية المتعلقة بها، لذلك يتوجب علينا التعرف على هذه الجهة، ثم بعد ذلك الوقوف على مدى سلطتها في اتخاذ القرار أي هل أن سلطتها تقديرية أم أن سلطتها مقيدة؟، ولبيان ذلك سنقوم بتقسيم هذا المطلب على فرعين نخصص الأول للجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار إجازة البناء، ونتطرق في الثاني إلى حدود سلطتها في اتخاذ القرار.

الفرع الأول

الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار إجازة البناء

لكي تتمكن الإدارة من ممارسة مهامها واختصاصاتها المختلفة على الوجه الأفضل والأسمى، فإنها تعهد بممارسة بعض هذه المهام فيما يتعلق بموضوع معين ومنها التراخيص، لهيئات معينة لتجعلها مختصة بممارسة هذه المهام والاختصاصات بصورة أساسية بحيث تصبح هذه الهيئات الإدارية تمتلك سلطة التعبير عن إرادة الإدارة، مستخدمة في ذلك سلطتها التقديرية أو المقيدة أو كليهما لتحقيق هدف الإدارة^(٢٠٦) وهي في سبيل ذلك عليها ان تقوم بعملية الموازنة بين مصلحة طالب الترخيص ومصلحة المجتمع، فلا ينبغي ان ترجح الاولى على الثانية بل يجب عند قيامها بهذه العملية مراعاة ان يكون تصرفها محققاً للمصلحة العامة^(٢٠٧).

وبقدر تعلق الموضوع بإجازة البناء نجد أن الهيئات الإدارية المختصة بإصدار القرار المتعلق بها يختلف من دولة إلى أخرى حسب تشريعاتها ، ففي فرنسا فان صلاحية منح رخصة البناء مقتصرة على رئيس البلدية (أو العمدة) ^(٢٠٨) بشرطين هما إذا كانت باسم البلدية وان تمتلك هذه البلديات وثائق تخطيط عمراني ، أما بخلاف ذلك فيشاركه المحافظ في هذا الاختصاص وذلك بموجب النص الآتي: (السلطة المختصة بإصدار رخصة البناء أو الهدم هي أ-العمدة نيابة عن البلديات التي لديها خطة حضرية محلية أو وثيقة تخطيط حضري ...ب-المحافظ أو رئيس البلدية نيابة عن الدولة في البلديات الأخرى) ^(٢٠٩)، ويعد رئيس البلدية وكيل الدولة والبلدية في الوقت نفسه ^(٢١٠) إضافة إلى ذلك أورد المشرع الفرنسي بعض الحالات جعل الاختصاص في منح رخصتها للمحافظ ^(٢١١) كونه ممثل السلطة المركزية وعلى النحو الآتي: (يختص المحافظ بإصدار رخصة بناء أو هدم في الحالات الآتية:أ-بالنسبة للأبنية المنفذة لمصلحة الدولة ومؤسساتها العامة أو نيابة عن الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية،ب-بالنسبة للمنشآت النووية وتخزين الطاقة على أن يحدد مرسوم في مجلس الدولة طبيعة وأهمية هذه الأعمال،ج-بالنسبة للأعمال التي تخضع لإذن وزير الدفاع أو وزير حماية الطبيعة أو وزير الآثار التاريخية والمساحات المحمية أو الوزير الذي يتبع له الموقع ،د-في حالة وجود خلاف بين رئيس البلدية ومدير التجهيز في المحافظة....) ^(٢١٢) .

وفي ضوء هذا يتبين لنا أن صلاحية إصدار القرارات المتعلقة بإجازات البناء من حيث المبدأ يخضع إلى نظام اللامركزية الإدارية إذ يختص رؤساء البلديات في الغالب بمنح إجازة البناء إذا كان تنفيذ البناء أو الإنشاءات يقع ضمن الحدود الجغرافية للبلديات ، أما إذا كان تنفيذ الإجازة خارج حدود ذلك ، فان منح الإجازة يكون من اختصاص ممثل السلطة المركزية ^(٢١٣) ، أما في مصر وباستعراضنا لقانون البناء فيها نجده قد أوكل إلى الجهة الإدارية المختصة بالتخطيط والتنظيم سلطة منح الترخيص وذلك بموجب النص الآتي: (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 جزئيا أو كليا أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص..) ^(٢١٤) .

ويقصد بالجهة الإدارية حسب قانون البناء هي (...الجهة الإدارية المختصة بالتخطيط والتنظيم بالنسبة للمجتمعات العمرانية الجديدة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وبالنسبة للمناطق

السياحية الهيئة العامة للتنمية السياحية ، وبالنسبة للمناطق الصناعية الهيئة العامة للتنمية الصناعية...^(٢١٥)، وتكرر ذات المعنى في اللائحة التنفيذية لقانون البناء ، إذ نصت على أن...الجهة الإدارية المختصة أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو هيئة التنمية السياحية بالنسبة للمناطق السياحية أو هيئة التنمية الصناعية بالنسبة للمناطق الصناعية بحسب الأحوال...^(٢١٦).

وبهذا يكون الاستقلال الذي كفله المشرع المصري للجهة الإدارية في منح تراخيص البناء جاء مخالفا لموقف المشرع الفرنسي الذي جعل الاختصاص بمنحها لأكثر من جهة كما رأينا سابقاً .

أما في العراق فقط سائر المشرع العراقي موقف المشرع الفرنسي في تميزه للجهات المختصة بمنح إجازة البناء ، إذ أوكل نظام إجازات البناء هذه السلطة إلى دوائر البلدية إذا كانت هذه الإجازة تقع ضمن الحدود الإدارية لهذه البلدية وذلك بنصه على أن (تتولى دوائر البلدية في أمانة بغداد والمحافظات منح إجازات البناء ضمن حدود البلدية لأغراض السكنية والتجارية والصناعية والخدمية...)^(٢١٧)، وحسب المعنى الوارد في قانون إدارة البلديات ، فالبلدية هي (مؤسسة محلية لها شخصية معنوية تقوم بالأعمال والخدمات العامة المنصوص عليها في هذا القانون أو في أي قانون آخر)^(٢١٨) ، أما إذا كانت هذه الإجازة خارج حدود البلديات فقد جعلها من اختصاصات رئيس الوحدة الإدارية وذلك استناداً إلى قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٥٢ لسنة ١٩٩٩^(٢١٩) وتعليمات منح إجازة البناء والمصادقة على التصاميم القطاعية للإفراغات التي تقع خارج حدود البلديات رقم (١) لسنة ٢٠٠٠^(٢٢٠)، ويقصد برئيس الوحدة الإدارية في هذا المقام هو (المحافظ أو القائمقام أو مدير الناحية)^(٢٢١) كما ذهب إلى المعنى ذاته قانون المحافظات غير المنتظمة في إقليم بقوله (رئيس الوحدة الإدارية : المحافظ – القائمقام – مدير الناحية...)^(٢٢٢).

الفرع الثاني

حدود سلطة الإدارة في اتخاذ القرار المتعلق بإجازة البناء

للإحاطة بحدود سلطة الإدارة في اتخاذ القرار المتعلق بإجازة البناء ينبغي التعرف على مفهوم سلطة الإدارة من حيث التقدير والتقييد أولاً وحدودها في قرارات إجازة البناء ثانياً ، وكما مبين في أدناه.

أولاً- مفهوم سلطة الإدارة من حيث التقدير والتقدير:

من المعلوم أن الإدارة عند إصدارها لقرار معين تكون بصده في احد الأسلوبين ، فأما أن تكون سلطتها تقديرية أو مقيدة إزائه وعلى النحو الآتي:

١- السلطة التقديرية:

يعد مفهوم السلطة التقديرية من أهم المفاهيم في القانون الإداري ، وقد عبر الأستاذ فالين عن هذه الأهمية بقوله (إذا كان من الضروري أن أعرف القانون الإداري في كلمات لقلت انه أساسا دراسة السلطة التقديرية للسلطات الإدارية ورسم حدودها بهدف حماية حقوق المواطنين وعمل الإدارة) ^(٢٢٣)، وقد دفعت هذه الأهمية الفقه للاجتهاد من اجل تحديد معناها ، وأسفر هذا الاجتهاد عن بروز عدت تعريفات ، فعرفها بعض الفقه الفرنسي بأنها جميع الحالات التي تتصرف الإدارة فيها بحرية دون أن تحدد لها القاعدة القانونية مسلكا تتبعه مسبقاً ^(٢٢٤) ، وعرفه آخر بأنها (حرية التصرف الذي تتمتع به الإدارة العامة دون أن تحدد لها القاعدة القانونية المسلك الواجب إتباعه مسبقاً) ^(٢٢٥) وعرفت أيضاً بأنها (تمتع الإدارة بسلطة تقديرية إذا كان حرية اتخاذ هذا القرار أو ذاك حينما تكون بمواجهة ظروف واقعة معينة ، واختيار القرار المناسب من بين عدة قرارات ، بمعنى آخر إذا لم يفرض القانون المسلك الواجب الإلتباع مسبقاً) ^(٢٢٦)

أما موقف الفقه العربي من تحديد السلطة التقديرية فذهب رأي إلى أنها (قدرة الإدارة على أعمال إرادة حرة في مباشرة النشاط الإداري) ^(٢٢٧) وعرفه آخر بأنها ترك المشرع للإدارة قدراً من الحرية في التصرف تستعمله وفقاً للظروف دون معقب ^(٢٢٨) وعرفت أيضاً بأنها (ترك القانون للإدارة العامة الحرية في مباشرة نشاطها دون أن يفرض عليها وجوب التصرف على نحو إلزامي معين) ^(٢٢٩) .

وفي الفقه العراقي عرفت بأنها (تمتع الإدارة بحرية اتخاذ القرار أو عدم اتخاذه إذا قامت حالة معينة) ^(٢٣٠) وعرفها آخر بأنها (ترك المشرع للإدارة حرية الاختيار وقت وأسلوب التدخل في إصدار قراراتها تبعاً للظروف ومن دون أن تخضع للرقابة) ^(٢٣١) وعرفت أيضاً بأنها (حرية الإدارة في التصرف وهي تمارس اختصاصاتها القانونية ، بحيث تستطيع اتخاذ القرار الإداري أو عدم اتخاذه أو اتخاذه على نحو من الأنحاء أو اختيار الوقت إلي تراه مناسباً أو السبب الملائم له أو الآثار القانونية المترتبة عليه) ^(٢٣٢) .

وبناءً على ما تقدم يتبين لنا أن السلطة التقديرية تكمن في ثلاثة أمور هي

أ- حرية الإدارة في التدخل أو عدم التدخل في إصدار القرار الإداري أو عدم إصداره وذلك بشرط أن لا يكون هناك التزام قانوني يوجب عليها إصدار القرار .

ب- حرية الإدارة في اختيار وقت إصدار القرار .

ت- حرية الإدارة في تحديد مضمون القرار الإداري أي في ملائمة آثار القرار الإداري للأسباب التي تدخلت الإدارة من أجلها (٢٣٣).

ومن الجدير بالذكر ان لفظ سلطة ادق من لفظ اختصاص كون ان الاختصاص في القانون الاداري هو مجموع ماخولت الادارة القيام به من اعمال ، اما السلطة فتعني مباشرة الاختصاص اي تنفيذ الاختصاص (٢٣٤) ، الا انه مع جواز الفصل بين المصطلحين إلا انهما يرتبطان معاً بصورة وثيقة بحيث لا تكون للإدارة سلطة تقديرية مالم يكن المشرع قد خولها اختصاصاً يتضمن جانباً تقديرياً عند ممارسته، ومن جانب آخر إذا كان الاختصاص مقيداً فإن سلطة الإدارة تكون بشأنه مقيدة، وبذلك يرتبط الاختصاص المقيد بالقواعد التي يسنها المشرع ، وبالتالي فهو حالة ساكنة بسكون القاعدة التي نصت عليها ، في حين تكون السلطة في حركة دائمة تنقل هذا الاختصاص من نطاق السكون الذي تتضمنه القاعدة الى حالة نشاط وحركة ، أي تضع هذه القاعدة موضع التنفيذ ، فلا يمكن أن يوصف الاختصاص بأنه تقدير ، بل إن التقدير سمة يتم إسباغها على السلطة التي تعبر عن هذا الاختصاص وتضعه موضع التنفيذ (٢٣٥).

٢- السلطة المقيدة:

إهتم فقهاء القانون في تحديد معنى السلطة المقيدة فعرفها في فرنسا الأستاذ (جيرو) بأنها: حالة عدم ترك القانون للإدارة أي حرية في التقدير ، بل انه يفرض عليها بطريقة أمره التصرف الذي يجب عليها مراعاتها (٢٣٦) وعرفها أيضاً الفقيه (باسير) بقوله إن (السلطة المقيدة تكون حينما يلزم القانون الإدارة بالتصرف على نحو معين) (٢٣٧) ، وعرفت أيضاً بأنها تحديد القانون للإدارة اتخاذ القرار المناسب من بين عدة قرارات (٢٣٨) .

أما موقف الفقه العربي من تحديد السلطة المقيدة فذهب رأي إلى أن (سلطة الإدارة تكون مقيدة عندما يقيد القانون حريتها في أمر من الأمور فلا تستطيع أن تتصرف إلا على نحو معين) (٢٣٩) ، وبذات المعنى عرفت أيضاً بان الإدارة تكون سلطتها مقيدة إذا كان مسلكها قد

تحدد سلفاً بقواعد القانون^(٢٤٠) ، وعرفها آخر بأنها: تحديد القانون للإدارة الإجراء الذي يجب عليها أن تصرف بصدد موقف معين^(٢٤١) .

وفي الفقه العراقي عرفت السلطة المقيدة بأنها تحديد المشرع للإدارة هدفاً معين ووسائل لبلوغه مما يحتم عليها اتخاذ القرار وفقاً لما مرسوم له إذا ما توافرت شروطه^(٢٤٢) وعرفها آخرون بأنها عدم ترك قواعد القانون للإدارة إمكانية الاختيار بين عدم حلول فيما يتعلق محل القرار الإداري^(٢٤٣) وعرفت أيضاً بأنها (الحالة التي لم يترك فيها المشرع للإدارة أي اختيار أو تقدير بالنسبة لجميع أركان العمل الإداري سواء بالنسبة لسببه أم محله أم شكله أم غايته)^(٢٤٤).

يتضح مما تقدم أن الفقه القانوني يستند في تعريفه للسلطة المقيدة إلى عنصر مهم وهو نص القانون الذي يقيد حرية الإدارة عند قيامها بوظيفتها الإدارية ، وذلك بإلزامها عند تحقق ظروف معينة القيام بعمل وفق شروط معينة، فإذا ما خالفت الإدارة الشروط التي حددها القانون عد تصرفها باطلاً^(٢٤٥).

ثانياً- حدود سلطة الإدارة في مجال قرارات إجازة البناء:

لقد قلنا الضوء بشكل مبسط على معنى السلطة التقديرية والمقيدة ، والسؤال الذي يطرح في هذا الصدد هو هل أن سلطة الإدارة حيال قرارات إجازة البناء تقديرية أم مقيدة ؟ للإجابة عن ذلك نقول أن هناك اتجاهين الأول يرى أن سلطة الإدارة تكون في مجال رفض طلب إجازة البناء أو قبولها مقيدة بالقواعد التشريعية والتنظيمية ولا تمتلك حيالها أي سلطة في التقدير^(٢٤٦) وتأكيداً لذلك ذهب مجلس الدولة الفرنسي إلى أن (سلطة الإدارة في منح تراخيص البناء سلطة مقيدة وليست سلطة تقديرية بمعنى أن الإدارة لا تتمتع بسلطة ملائمة في منح الترخيص ، فإذا توافرت في طالب الترخيص الشروط المطلوبة وفقاً للقانون ، فلا مناص من منحه الترخيص ، وإلا شأب تصرفها عيب إساءة استعمال السلطة)^(٢٤٧) كما ذهبت المحكمة الإدارية العليا في مصر إلى أن (اختصاص الجهة الإدارية في منح تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال المنصوص عليها أو تعديلها هو اختصاص مقيد...) (٢٤٨).

أما الثاني والذي نراه جديراً بالترجيح يرى بأن سلطة الإدارة في شأن طلبات إجازة البناء هو مزيجاً من التقدير والتقييد^(٢٤٩) فجانِب التقدير موجود دائماً حتى ولو لم يشر إليه المشرع صراحة ، لان السلطة التقديرية في ذاتها لازمة لجميع القرارات ولو لم ينص عليها^(٢٥٠) ففي قرار

منح رخصة البناء لا ريب أن للإدارة بالإضافة إلى التأكد من وجود وصحة شروط منح الرخصة أن تختار الوقت المناسب لإصدار القرار إذا لم يفرض المشرع على الإدارة أن تتدخل خلال فترة زمنية^(٢٥١) إلا أن حريتها في اختيار الوقت المناسب لإصدار قرارها بالرخصة وإن كنت مطلقة ، إلا أن إطلاقها لا يعني الإسراع ولا التراخي في استعمالها ، ذلك أنها تجد حدها الطبيعي في الوقت المعقول لكي تثبت الجهة الإدارية خلاله في طلب الرخصة^(٢٥٢) ، فلو حدد المشرع للإدارة مدة زمنية لإصدار قرار في طلب الإجازة بالقبول أو الرفض كما في نظام إجازات البناء الذي جعلها (١٥) خمسة عشر يوم للاستعمالات السكنية ، و(٣٠) ثلاثين يوم للاستعمالات الأخرى^(٢٥٣)، فهنا رغم أن النظام قد جعل سلطة الإدارة مقيدة بصدر القرار بالقبول أو الرفض إلا أن هذا لا يمنع الإدارة المتمثلة في دوائر البلدية في أمانة بغداد والمحافظات من سلطاتها التقديرية في تحديد الوقت المناسب خلال المدد سالف الذكر، وبذلك يمكن القول أن تعبير قرار منح إجازة البناء صادر عن سلطة مقيدة أو عن سلطة تقديرية هو اصطلاح غير موفق لتداخل التقدير والتقييد معاً في أي قرار إداري ومنها قرار منح إجازة البناء.

المطلب الثاني

الأوضاع القانونية المرافقة للقرار المتعلق بإجازة البناء

بعد الانتهاء من تدقيق طلب إجازة البناء فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قراراً بشأنها، وقد يكون هذا القرار بالموافقة على منحها إذا توافرت الشروط القانونية المطلوبة في الطلب أو تجديدها إذا مضت مدة محددة من استلام إجازة البناء دون القيام بالأعمال الخاضعة لها، أو برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية فيه ، أو بتأجيل البت في طلب الإجازة أو السكوت عن الرد على طلبها^(٢٥٤) ، وسنوضح هذه القرارات في الفروع الآتية :

الفرع الأول

منح إجازة البناء

إن قرار الإدارة في منح إجازة البناء يعني أن الطلب كان مستوفياً للشروط المنصوص عليها قانوناً، سواء ما تعلق منها بصفة طالب الإجازة أم ما تعلق منها بالوثائق المطلوبة^(٢٥٥)،

وبالتالي فإن منح إجازة البناء يترتب نفس الآثار القانونية المترتبة على القرارات الإدارية النهائية المشروعة التي أفصحت الإدارة عن رغبتها وبارادتها في منح الترخيص من عدمه^(٢٥٦)

ففي فرنسا فإن إدارة التنظيم المتمثلة بالعمدة أو المحافظ تمنح رخصة البناء بدون قيد أو شرط بعد تأكد الإدارة من مطابقة المشروع لقواعد وتنظيم إنشاء المدن^(٢٥٧) وقد أشار مجلس الدولة الفرنسي إلى ذلك في أحد قراراته بقوله (...الإدارة لا تمتلك أن تمتنع عن منح ترخيص بناء إذا توافرت شروطه القانونية..^(٢٥٨)

أما في مصر فإنه يختلف موقف الجهة الإدارية المختصة وتصرفها بشأن منح تراخيص البناء تبعاً لما رسمه المشرع في اللائحة التنفيذية لقانون البناء ففي حالة استيفاء المرخص له لكل الأوراق والمستندات يتوجب على الجهة الإدارية إصدار الترخيص وذلك بموجب النص الآتي: (يتم اعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص من الجهة الإدارية وإصدار الترخيص في مدة لا تجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ ورود ملف الترخيص وتسليم المالك أو من يمثله قانوناً الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة)^(٢٥٩) أما في حالة عدم استيفاءه لبعض المستندات أو البيانات أو مخالفته لبعض الأصول الفنية ، ومقتضيات الأمن العام كان لها أن تطلب منه استيفاء ذلك^(٢٦٠) وذلك بموجب النص الآتي: (للجهة الإدارية في حالة عدم استيفاء مستندات ملف الترخيص أن تقوم في خلال أسبوع من تاريخ استلام الملف بطلب استيفاء المستندات من مقدم الترخيص بخطاب مسجل بعلم الوصول -طبقاً للنموذج المرفق -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 في خلال ٢١ يوماً من تاريخ ورود الاستيفاءات المطلوبة)^(٢٦١).

وفي العراق فإن منح إجازة البناء يكون من قبل دوائر البلدية وفقاً للنموذج المعد من قبل دوائر الإحصاء التابعة لوزارة التخطيط بالنسبة لطلبات الإجازة التي تقع ضمن الحدود الإدارية لدوائر البلدية في أمانة بغداد والمحافظات^(٢٦٢) ، أما طلبات إجازة البناء الواقعة خارج حدود هذه الدوائر فإن منحها يكون بقرار من رؤساء الوحدات الإدارية حسب النموذج الملحق بتعليمات منح إجازة البناء والمصادقة على التصاميم القطاعية للإقرارات التي تقع خارج حدود البلديات^(٢٦٣) ، غير هناك أسباب قد تؤدي إلى التأخر في قرار منح إجازة البناء منها عدم تحديد المشرع العراقي مدة زمنية لمديرية الدفاع المدني للقيام بعملها بخصوص دراسة مخططات الأبنية التي تحيلها

إليه أمانة بغداد ودوائر البلدية ، وموافقتها على إنشاء المنشآت ، وذلك بموجب النص الآتي: (تقوم أمانة بغداد ودوائر البلدية في المحافظات بما يأتي:- أولاً- إحالة مخططات الأبنية لجميع القطاعات ذات الاستخدامات التجارية والصناعية والسياحية والخدمية والسكنية متعددة الطوابق إلى مديرية الدفاع المدني العامة لدراستها وتحديد تدابير الوقاية والإنذار من الحريق ووسائل الإطفاء وغيرها وفقاً للتعليمات والمواصفات المعتمدة، ثانياً- إحالة جميع معاملات إنشاء الأبنية المشمولة بتشديد الملاجئ مع تصميم الملجأ الخاص بكل منها إلى مديرية الدفاع المدني في المحافظة المعنية، ثالثاً- عدم منح إجازة البناء للمنشآت كلياً أو جزئياً إلا بعد موافقة مديرية الدفاع المدني العامة على مواصفات إنشاء الملاجئ فيها، رابعاً- إحالة التصميم والمخططات الخاصة بإنشاء شبكات المياه إلى مديرية الدفاع المدني العامة لتثبيت موقع فوهات الحريق وتحديد مواصفاتها الفنية)^(٢٦٤)، بالرغم من أن نظام إجازات البناء جعل للبلدية مدد محددة للبت في طلبات إجازات البناء من خلال النص الآتي: (تبت البلدية بطلب إجازة البناء بالقبول أو الرفض خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل للاستعمالات السكنية وخلال (٣٠) ثلاثين يوم عمل للاستعمالات الأخرى من تاريخ تسجيله وإراداً لدى الجهة المختصة وبعد عدم البت بالطلب خلال الفترة المذكورة قبولا له)^(٢٦٥)، إضافة إلى ذلك تبرز إشكالية عملية تؤخر منح إجازة البناء وهي الشريك في السند إذ حسب كتاب مديرية بلدية كربلاء المقدسة والتي تذهب فيه إلى أنها ترد إليها طلبات منح إجازة البناء لعقار مملوك مناصفة ويكون الطلب من احد الشركاء وعدم موافقة الشريك الآخر أو غيابه^(٢٦٦) وقد أشارت رئاسة محكمة استئناف كربلاء الاتحادية في احد قراراتها برد طلب منح إجازة البناء بسبب هذه الإشكالية وذلك بقولها (...رد الطلب ...كون أن بلدية كربلاء تمنح إجازة بناء للشركاء في العقار ولا توجد تعليمات لمنح إجازة بناء لأحد الشركاء دون موافقة الآخر...)^(٢٦٧).

لذلك ندعو إلى أن يكون هناك تعديل لقانون الدفاع المدني رقم (٤٤) لسنة ٢٠١٣ يتضمن تحديد مدة معينة إلى مديرية الدفاع لا تتجاوز (١٥) خمسة عشر يوماً لدراسة مخططات الأبنية والموافقة على منح إجازة البناء للمنشآت كون أن عدم تحديد المدة يجعل مديرية الدفاع المدني تتماهى في القيام بعملها سالف الذكر، إضافة إلى ذلك أن تصدر تعليمات من قبل وزارة البلديات والأشغال العامة تضع حلاً للعقار العائدة ملكيته إلى أكثر من شخص ويرغب احدهم بالحصول على إجازة البناء.

الفرع الثاني

تجديد اجازة البناء

قد يكون القرار الصادر من الادارة هو بتجديد اجازة البناء وذلك وفق شروط معينة تختلف من دولة الى اخرى حسب القوانين المنظمة للبناء فيها ، ففي فرنسا نجد ان المشرع الفرنسي استعمل لفظ التمديد بدلا عن لفظ التجديد ، وذلك بالسماح للمرخص ان يطلب من البلدية تمديد الترخيص لمدة سنة^(٢٦٨)، عن طريق طلب موقع من قبله وبعد دراست هذا الطلب من قبل البلدية تتخذ قراراً بالقبول ام بالرفض خلال مدة شهرين من تقديمه^(٢٦٩) وقد اوجد المشرع الفرنسي هذه الحالة لمعالجة عدم تنفيذ المرخص له بالاعمال المرخص بها خلال مدة سنة من تاريخ صدور الترخيص صراحة ام ضمناً والا عد الترخيص منتهياً^(٢٧٠).

أما في مصر فقد فلم يورد قانون البناء فيها مصطلح تجديد الترخيص مستعيضاً عنه بمصطلح استمرار سريان الترخيص وذلك بموجب النص الاتي (إذا لم يبدأ المرخص له البناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تقيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ)^(٢٧١)، وهذه المادة تقتض وجود ترخيص صادر من الجهة الادارية المختصة اما اذا كان هذا الترخيص قد الغي فانه لامحل لتطبيق هذا النص^(٢٧٢).

ويتضح لنا مما تقدم أن التنظيم القانوني لحالة تجديد تراخيص البناء في فرنسا ومصر يكون خلال مضي سنة واحدة من تاريخ استلام صاحب الترخيص لترخيصه دون ان يبدأ بالبناء.

اما في العراق فانه لم ينص المشرع بشكل واضح وصريح على تجديد اجازة البناء في القوانين والانظمة المنظمة للبناء ، الا انه بفهم ضمناً من نظام الطرق والابنية انه قد سمح تجديد الاجازة وذلك بموجب النص الآتي : (على صاحب الملك ان يباشر بالبناء خلال سنة من تاريخ صدور اجازة البناء فان لم يباشر خلالها او باشر ومضت ثلاث سنوات على التاريخ المذكور فعليه ان يطلب تاييد مندرجاتها خلال الشهر اللاحق والا فتعتبر ملغاة...)^(٢٧٣)، ومن خلال إمعان النظر بصياغة هذا النص يتضح أنه قد اوجد حالة للتجديد يكتنفها بعض الغموض وهي اذا باشر صاحب الاجازة بالبناء ومضت ثلاث سنوات على التاريخ المذكور ، اذن فما هي الجدوى من التجديد اذا باشر في البناء حتى وان لم يكمل البناء خلال ثلاث سنوات اذا ما علمنا ان تكاليف البناء الباهضة قد تطيل فترة اكتمال البناء اكثر من المدة الواردة في النص سالف الذكر ، لذلك كان الاولى به أن يقتصر على الحالة الاولى وهي عدم مباشرة صاحب الاجازة

بالبناء خلال سنة من صدور الإجازة كما هو الحال في دول المقارنة ،أما موقف نظام اجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦ من هذا الموضوع فلم نجد نصاً لا من قريب ولا بعيد يشر إلى تجديد الإجازة ، لذلك ندعو إلى إضافة نص إلى نظام اجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦ .

الفرع الثالث

رفض منح إجازة البناء

البناء من المظاهر التي يعبر من خلالها الأفراد على استعمال أملاكهم الخاصة ولا يحد من هذا الحق إذا تدخلت السلطات بوضع قيود قانونية لتنظيمه ومنها ضرورة الحصول على إجازة بناء من قبل هيئة مختصة ، غير أنه ولنفس هذه الهيئة التي تمتلك الموافقة على قبول منح الإجازة رفضها في حالات معينة درجت التشريعات على تحديدها^(٢٧٤) .

ففي فرنسا حدد المشرع في قانون التخطيط العمراني الحالات التي يجب على الإدارة فيها رفض منح رخصة البناء ، وذلك بموجب النص الآتي: (لا يجوز منح رخصة البناء أو التطوير إلا إذا امتثلت الأعمال المخطط لها للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة باستخدام الأرض والموقع والهندسة المعمارية وأبعاد الصرف الصحي للمباني وتطوير محيطها وإذا لم تكن تتعارض مع إعلان المنفعة العامة...)^(٢٧٥)، إضافة إلى ذلك فقد جوز القانون للإدارة رفض الرخصة في حالات أخرى وذلك بقوله (يجوز رفض أو قبول المشروع إذا كان من المرجح أن يقوض الصحة أو السلامة العامة بسبب وضعه أو خصائصه أو أهميته أو موقعه بالقرب من المرافق العامة)^(٢٧٦) و (...قد يتم رفض التصريح إذا كان من المحتمل أن تؤثر الأعمال المقترحة على حماية أو تعزيز التراث المبني أو غير المتطور ، والتراث الأثري . . .)^(٢٧٧) ، و(قد يتم رفض المشروع على أرض لا تخدمها طرق عامة أو خاصة بشروط تتناسب مع أهميتها أو الغرض المقصود من الإنشاءات أو التطورات المتوخاة...)^(٢٧٨) .

وقد اقتفى القانون المصري أثر القانون الفرنسي بهذا الخصوص فعلى الرغم من أن قانون البناء لم يشر صراحة لحق الجهة الإدارية في رفض تراخيص البناء ، إلا أن هذا الحق يمكن استنتاجه من المفهوم المخالف للنص الآتي: (...يصدر الترخيص بالمباني ... 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... (٢٧٩)، وتأكيداً لذلك ذهبته المحكمة الإدارية العليا إلى أنه (يجب أن يكون طلب الترخيص وتقريره متفقاً وأحكام القانون ولائحته التنفيذية بما تتطلب من أوضاع وشروط يجب استيفائها سواء من صاحب الشأن الذي يتقدم بطلب الترخيص أم من الجهة الإدارية المختصة بالبت في الطلب يجب التحقق من مطابقة الأعمال المرخص بها لأحكام القانون واتفاقها مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والقواعد الصحية) (٢٨٠)، بالإضافة إلى ذلك أوجبت اللائحة التنفيذية لقانون البناء رفض طلب الترخيص في حالة قيام طالب الترخيص بتقديم الاستيفاءات غير كاملة (٢٨١).

يتبين لنا مما سبق أن المشرعين الفرنسي والمصري كانا حريصين على تحديد أسباب رفض طلبات رخص البناء في قوانينها المنظمة للعمران.

أما في العراق فالتشريعات المنظمة للبناء جاءت متأرجحة بين التحديد وعدم التحديد بخصوص أسباب رفض طلبات إجازة البناء إذ نجد أن نظام الطرق والأبنية الملغى قد حدد هذه الأسباب في النصوص الآتية : (على صاحب الملك الذي يطلب إنشاء بناء في ملكه أن يقدم عريضة تتضمن تفاصيل عن محل البناء ومساحة عرصته والغاية التي يبني لأجلها مع ذكر اسم المعمار المزمع استخدامه في الإنشاء وبعد الكشف والتدقيق يجاز الشروع بالعمل المطلوب إذا كان موافقاً لأحكام هذا النظام والتعليمات التي تصدر بموجبه) (٢٨٢) و(إن الطلبات التي تقدم لإنشاء بناء جديد يجب أن تتضمن محل البناء ومساحة عرصته وتقسيماته والغاية التي يبني لأجلها مع ذكر اسم المهندس أو المعمار المراد استخدامه في الإنشاء ويرفق الطلب بخارطة المحل وتصميم البناء موقعاً من قبل المهندس أو المعمار المسؤول وتكون بمقياس ١/١٠٠ أو ١/٢٠٠ حسب مقتضى الحال . وبعد الكشف والتدقيق يجاز الشروع بالعمل المطلوب إذا وجد موافقاً لأحكام هذا النظام وإلا فيرفض الطلب بعد أن يبين ما يجب إجراؤه من التعديل) (٢٨٣)، وكذلك قانون التصميم الأساسي لمدينة بغداد بقوله (لا يجوز استعمال الأرض أو البناء أو تغيير الاستعمال فيهما إلا بإجازة من أمانة العاصمة ولا تمنح هذه الإجازة ما لم الاستعمال المطلوب مطابقاً لما هو مقرر في التصاميم المصدقة ويتفق مع أوجه الاستعمال المسموح به فيها بالنسبة لمناطق الاستعمال المختلفة...) (٢٨٤)، بخلاف نظام إجازات البناء الذي لم يحدد هذه الأسباب وترك تحديدها للبلديات بقرار مسبب (٢٨٥)، لذلك يؤخذ عليه عدم تحديده أسباب رفض طلب

الإجازة ، كون أن تحديد هذه الأسباب مسألة مهمة لمنع تماادي الإدارة في رفض طلبات الإجازات، لذلك ندعو المشرع العراقي إلى تحديد الأسباب رفض طلبات الإجازة بشكل دقيق أسوة بزميليه المشرع الفرنسي والمصري.

الفرع الرابع

تأجيل البت في إجازة البناء

قد لا تتخذ الإدارة المختصة بمنح إجازة البناء قرار الموافقة أو الرفض وإنما قرار تأجيل منحها لمدة معينة^(٢٨٦) ففي فرنسا فان للسلطة المختصة إمكانية تأجيل منح الرخصة المتعلقة بالأبنية في ثلاثة حالات ، الأولى إذا كانت الأبنية تعيق أو تؤدي إلى صعوبة في تنفيذ مخططات التنظيم^(٢٨٧) والثانية إذا كانت الأبنية تقع في المنطق المحمية بالنسبة للطلبات المقدمة بين مدة تحديد المنطقة المحمية ومدة المصادقة وإعلان مخططاتها^(٢٨٨)، والحالة الثالثة هي في حالة البدء في التحقيق لإعلان استملاك الأبنية محل الرخصة للمنفعة العامة^(٢٨٩)، ولكن ينبغي على الإدارة في هذه الحالات أن تراعي عدة أمور وهي أن يكون قرار تأجيل منح الرخصة مسبباً وأن لا يتجاوز مدة سنة ، وأن لا يتكرر تأجيل منح الرخصة لنفس الأسباب ، وأخيراً إذا أصدرت الإدارة قرار آخر بتأجيل منح الرخصة لأسباب مختلفة عن قرار التأجيل الأول فان مدة القرارين يجب لا يزيد مجموعهما على ثلاثة سنوات^(٢٩٠).

أما في مصر فقد نظم المشرع حالة تأجيل منح تراخيص البناء في قانون البناء وذلك بموجب النص الآتي: (يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي وقف الترخيص بالبناء في المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقاً لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط ، على ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار في 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 بصلاحيه الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع إذا

كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر بها قرار الوقف^(٢٩١).

يتبين لنا مما سبق أن موقف دول المقارنة من قرار تأجيل البت في طلبات رخصة البناء هي مسألة جوازية للسلطة المختصة وغير واجبة، ويستشف ذلك من عدة صيغ وضعت لإشارة إليها وهي (يمكن) في فرنسا و (يجوز) في مصر.

أما في العراق على خلاف الحال في فرنسا ومصر لم تنظم حالة تأجيل البت في طلبات أجازة البناء في القوانين المنظمة للبناء ، إذ اكتفى المشرع العراقي في النص على هذه الحالة في قرار مجلس قيادة الثورة المنحل وذلك بقوله (يوقف منح إجازات البناء على قطع الأراضي المشمولة بتعديل التصميم الأساسي لقصبة القرية العصرية (الحصوة) في محافظة بابل اعتباراً من ١٩٧٦/٩/٢١ ، والمعاملات التصريفية بشأنها والى أشعار آخر)^(٢٩٢)، لذا نؤيد الرأي الذي يفضل إيراد نص عام يتعلق بتأجيل منح إجازة البناء ضمن ضوابط واطر محددة ينظمها نظام إجازات البناء رقم ٢ لسنة ٢٠١٦ ^(٢٩٣)(ص١١، ١٢٥)، أسوة بزميليه المشرع الفرنسي والمصري.

الفرع الخامس

سكوت الإدارة عن طلب منح إجازة البناء

من المفيد أن نبين بشيء من الإيجاز السكوت لما لذلك من ارتباط وثيق بالموضوع محل البحث ، يعرف السكوت بأنه (عدم الكلام أو الكتابة من قبل السلطة العامة في ما هو معروض أمامها من مسائل تدخل في اختصاصها)^(٢٩٤) فإذا كان الأصل أن صمت الإدارة لا يعد إفصاحاً عن الإرادة تطبيقاً لقاعدة القانون المدني التي تذهب إلى أن (لا ينسب إلى ساكت قول..)^(٢٩٥) ، إلا انه قد يتدخل المشرع فيضفي عليها وصفاً يحمل من خلاله على أن هذا السكوت قبولاً ، وقد لا يتدخل في ذلك فيبقى سكوتاً مجرداً لا يمثل بحد ذاته أي تعبير ، وجل ما يقوم به المشرع هو أن يعامل هذا السكوت معاملة القرار الإداري^(٢٩٦) ، كما هو الحال في فرنسا إذ ذهب قانون التخطيط العمراني إلى أن (يمنح التصريح ضمناً إذا لم يتم إخطار مقدم

الطلب بأي قرار في نهاية فترة دراسة الطلب^(٢٩٧)، وتختلف مدة دراسة الطلب بحسب نوع البناء ومكانه ، واخذ رأي استشاري من بعض الجهات^(٢٩٨)، وبذلك يكون ترخيص البناء في فرنسا ضمناً إذا لم تقم الإدارة بالرد على مقدم الطلب في غضون الوقت المحدد على الإيصال أو الرسائل المرسلة^(٢٩٩)

أما في مصر فإن موقف المشرع المصري جاء مماثلاً لموقف المشرع الفرنسي بعد سكوت الإدارة بخصوص طلبات تراخيص البناء قبولا ، ويبدو ذلك جلياً في أحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية فقد نص قانون البناء على أن (يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه ، وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إعلان المحافظ المختص بعزمه على البدء في التنفيذ ، مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية من اعتماد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص)^(٣٠٠)، وتكرر ذات النص في اللائحة الداخلية لقانون البناء ، وذلك بقولها (يعتبر انقضاء 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 في التنفيذ قبل البدء فيه بمدة لا تقل عن أسبوعين طبقاً للقانون وللنموذج المرفق بهذه اللائحة...)^(٣٠١)، وتطبيقاً لذلك ذهبت المحكمة الإدارية العليا إلى أنه (...من غير الجائز قانوناً إقامة مبان أو تعديلها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم ، ولا يأتي الحصول على هذا الترخيص إلا بناء على طلب يقدمه صاحب الشأن أو من يمثله قانوناً مرفقاً بيه البيانات والمستندات والمواصفات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية ، فإذا ما قدم طلب الترخيص على هذا النحو مستوفياً للشروط والأوضاع التي أوجبها القانون تعين على الجهة الإدارية المختصة بحثه وإصدار قرار بشأنه خلال المواعيد المحددة في القانون ، وإلا اعتبر سكوتها عن إصدار القرار خلال المدة القانونية المحددة بمثابة موافقة على طلب الترخيص تسوغ لصاحب الشأن تنفيذ الأعمال الواردة بطلب الترخيص لإثباتها...)^(٣٠٢).

ولم يختلف الحال في العراق عن دول المقارنة ، فقد نص نظام إجازات البناء على أنه (تبت البلدية بطلب إجازة البناء بالقبول أو الرفض خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل للاستعمالات

السكنية وخلال (٣٠) ثلاثين يوم عمل للاستعمالات الأخرى من تاريخ تسجيله وارداً لدى الجهة المختصة وبعد عدم البت بالطلب خلال الفترة المذكورة قبولا له^(٣٠٣).

ومن الجدير بالذكر أن هناك اتجاهين لدى الفقه والباحثين حيال موضوع سكوت الإدارة عن الرد على طلبات إجازة البناء أو تراخيص البناء ، الأول معارض لاعتبار سكوت الإدارة قبولا لمنح إجازة البناء وحجتهم في ذلك أن هذا المسلك يفتح المجال للبناءات العشوائية والفوضى العمرانية^(٣٠٤) ، ومن جانب آخر أن ذلك يساعد الإدارة على التهرب من الرد على المواطنين^(٣٠٥) ، أما الثاني فانه مؤيد لاعتبار سكوت الإدارة قبولا وذلك حماية للأفراد من عنق الإدارة وتراخيها في بعض الطلبات خلال المدة المحددة قانوناً لنظرها^(٣٠٦) ونؤيد هذا الاتجاه وذلك بسبب إذا كان في الأصل أن تمنح الإدارة الإجازة لطالبيها بصورة صريحة خلال (١٥) يوم للاستعمالات السكنية وخلال (٣٠) يوم للاستعمالات الأخرى ولم تقم بذلك دون أن تصدر قرارا مسببا برفض الطلب ، أو التأجيل حتى تستوفي البيانات اللازمة ، فما هو مصير طالب الإجازة؟ وهل يبقى منتظراً وقتاً قد تطول لمدة تسبب له خسائر غير متوقعة أو تفوت عليه منافع كان يتوقعها لو حصل على هذه الإجازة ، لذلك نجد أن المشرع كان موفقاً بعد هذا السكوت قرارا منتجاً لأثاره القانونية ، كجزاء لموقف الإدارة السلبي مع المتعاملين معها.

الخاتمة

في ختام بحثنا لموضوع الأحكام القانونية لإجازة البناء-دراسة مقارنة، توصلنا إلى جملة من النتائج والتوصيات التي تمثل ثمرة هذه الدراسة، وسنورد أهم النتائج والمقترحات إتماماً للفائدة العلمية والعملية وهي:

أولاً-النتائج:

- ١- نال تعريف إجازة البناء عناية بعض فقهاء وباحثي القانون الإداري وشغل حيزاً مهماً في الدراسات الإدارية لوضع ضوابط ومحددات لهذه الإجازة ، ومن خلال إمعان النظر في مجمل هذه التعريفات خلصنا إلى إجازة البناء: هي قرار إداري صادر من الجهة الإدارية المختصة تمنح فيه الإذن للشخص بإقامة البناء أو تغيير جنسه أو بالإضافة إليه ضمن الضوابط القانونية التي تتطلبها القوانين والأنظمة والتعليمات النافذة.
- ٢- ثبت من خلال البحث أن إجازة البناء لا تختلف بالعناصر المكونة لها عن باقي القرارات الإدارية.
- ٣- اتضح أن الطبيعة القانونية للإجازة أو الترخيص الإداري بشكل عام ينطبق على إجازة البناء بشكل خاص كونها قرار إداري يعد من وسائل تدخل الدولة في ممارسة ومراقبة النشاط العمراني لاعتبارات تتعلق بالمحافظة على النظام العام بعناصره التي سنوضحها في المطلب الثاني، وتتدخل الجهة الإدارية المتمثلة في البلدية بمنح إجازة البناء بناءً على الطلب المقدم إليها من الشخص طالب الإجازة وتوافر الشروط القانونية في هذا الطلب.
- ٤- تبين من خلال البحث أن إجازة البناء تلعب دوراً فعالاً وبارزاً في المحافظة على النظام العام بجميع عناصره بعدها وسيلة ضبط إداري ، وذلك في المحافظة على أرواح المواطنين من خلال منع الأبنية غير الآمنة ، والسكينة العامة للمبنى قصد ضمان راحة واستقرار لشاغلي المبنى ولضمان توافر الشروط الصحية للأبنية السكنية ليتجنب ساكنيها من إصابتهم بالأمراض والأوبئة المعدية وحماية جمال المدن باحترام قواعد التنظيم الحضاري للمدن بعيداً عن فوضى البناء العشوائي للمناطق السكنية والمناطق الصناعية والتجارية.
- ٥- يتبين لنا مما سبق أن موقف دول المقارنة من قرار تأجيل البت في طلبات رخصة البناء هي مسألة جوازية للسلطة المختصة وغير واجبة، ويستشف ذلك من عدة صيغ وضعت لإشارة إليها وهي (يمكن) في فرنسا و(يجوز) في مصر.
- ٦- اتضح لنا أن المشرع العراقي ساير المشرع الفرنسي في بعض المواقف منها تمييزه للجهات المختصة بمنح إجازة البناء السلطة اللامركزية والسلطة المركزية، وكذلك بتوحيد الجهة التي تستقبل طلبات إجازة البناء وهي البلديات بالنسبة للأبنية الواقعة داخل الحدود الجغرافية لهذه البلديات .

٧- تبين لنا أن الفقه اختلف في وضع تعريف محدد للبناء ، ويمكن أن نعرفه البناء بأنه: كل شيء متماسك أيا كان نوعه قام بتشيدته الإنسان لسكنه أم غرض آخر ومتصل بالأرض اتصال يصعب نقله أو تحويله من دون تلف.

ثانيا -التوصيات:

٤- ندعو المشرع إلى إيراد نص في نظام إجازات البناء يخول بموجبه السلطة المختصة بمنح إجازة البناء سلطة رفض إجازة البناء إذا كان البناء المراد انجازه في موقع معرض لخطر الضوضاء منح السلطة المختصة هذه الصلاحية أسوة بزميله المشرع الفرنسي.

٥- إن المشرع العراقي لم يحدد بدقة مدة زمنية لفحص مفردات الطلبات التي تقدم بخصوص منح إجازة البناء ، إلا انه يفهم ضمننا من نظام إجازات البناء أن هذه المدة هي (١٥) يوم للاستعمالات السكنية و(٣٠) يوم للاستعمالات غير السكنية وذلك من خلال البند (رابعاً) من المادة(٤) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦ والقاضي بان (تبت البلدية بطلب إجازة البناء بالقبول أو الرفض خلال (١٥) خمسة عشر يوم عمل للاستعمالات السكنية وخلال (٣٠) ثلاثين يوم عمل للاستعمالات الأخرى من تاريخ تسجيله وارداً لدى الجهة المختصة ويعد عدم البت بالطلب خلال الفترة المذكورة قبولا له، إلا أن ما يؤخذ على المشرع العراقي عدم تحديد مدة لإكمال مستندات طلب إجازة البناء كما هو الحال عليه في كل من فرنسا ومصر ، لذلك ندعو المشرع العراقي بإضافة نص إلى نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦ يتضمن تحديد مدة (١٥) لطالب الإجازة لإكمال الوثائق والمستندات المطلوبة لمنح إجازة البناء.

٦- ندعو المشرع العراقي إلى إضافة نص إلى تعليمات منح إجازة البناء والمصادقة على التصاميم القطاعية للإفراغات التي تقع خارج حدود البلديات رقم (١) لسنة ٢٠٠٠، يجعل فيها مدة الدراسة (١٥) يوم للاستعمالات السكنية و(٣٠) يوم للاستعمالات غير السكنية ، كما هو الحال عليه في نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦.

٧- ندعو إلى أن يكون هناك تعديل لقانون الدفاع المدني رقم (٤٤) لسنة ٢٠١٣ يتضمن تحديد مدة معينة إلى مديرية الدفاع لا تتجاوز (١٥) خمسة عشر يوماً لدراسة مخططات الأبنية والموافقة على منح إجازة البناء للمنشآت كون أن عدم تحديد المدة يجعل مديرية الدفاع المدني تتماهى في القيام بعملها سالف الذكر، إضافة إلى ذلك أن تصدر تعليمات

- من قبل وزارة البلديات والأشغال العامة تضع حلاً للعقار العائدة ملكيته إلى أكثر من شخص ويرغب احدهم بالحصول على إجازة البناء.
- ٨- ندعو إلى إضافة نص إلى نظام إجازات البناء يتضمن تحديده أسباب رفض طلب الإجازة ، كون أن تحديد هذه الأسباب مسألة مهمة لمنع تماذي الإدارة في رفض طلبات الإجازات، لذلك ندعو المشرع العراقي إلى تحديد الأسباب رفض طلبات الإجازة بشكل دقيق أسوة بزميليه المشرع الفرنسي والمصري.
- ٩- أن المشرع العراقي جاء موقفه مشابها لموقف المشرع المصري بعدم وجود بعض الأبنية المستثنات من وجوب الحصول على إجازة البناء ، لذلك ندعو المشرع أن يسلك موقف المشرع الفرنسي باستثناء بعض الأبنية لطبيعتها السرية من وجوب الإجازة كأبنية وزارة الدفاع والداخلية كون أن مصلحة المجتمع وأمنه تتطلب أن تنشأ هذه الأبنية بصورة سريعة دون أي تأخير والذي قد يتحقق في إتباع الإجراءات القانونية للحصول على إجازة البناء.
- ١٠- إن المشرع العراقي اوجد في المادة (٣٨) من نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ الملغى حالة للتجديد يكتنفها بعض الغموض وهي إذا باشر صاحب الإجازة بالبناء ومضت ثلاث سنوات على التاريخ المذكور وذلك بموجب النص الآتي: (على صاحب الملك أن يباشر بالبناء خلال سنة من تاريخ صدور إجازة البناء فان لم يباشر خلالها أو باشر ومضت ثلاث سنوات على التاريخ المذكور فعليه أن يطلب تأييد مندرجاتها خلال الشهر اللاحق وإلا فتعتبر ملغاة...)، إذن فما هي الجدوى من التجديد إذا باشر في البناء حتى وان لم يكمل البناء خلال ثلاث سنوات إذا ما علمنا أن تكاليف البناء الباهضة قد تطيل فترة اكتمال البناء أكثر من المدة الواردة في النص سالف الذكر ، لذلك ندعو إلى تعديل هذه المادة بحيث يقتصر على الحالة الأولى وهي عدم مباشرة صاحب الإجازة بالبناء خلال سنة من صدور الإجازة كما هو الحال في دول المقارنة.
- وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين...

والصلاة والسلام على أشرف الخلق والمرسلين محمد وعلى آله وصحبه الطيبين الطاهرين..

- (١) نشوان بن سعيد : المعجم الوسيط، من دون اسم مطبعة، القاهرة، ١٩٦٠، ص ٦٤٤.
- (٢) الإمام العلامة أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم (ابن منظور): لسان العرب ، باب الجيم ، المجلد الثالث، من دون اسم مطبعة، دار الحديث ، القاهرة ، ٢٠٠٣، ص ٧٣٧ .
- (٣) الإمام العلامة أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم (ابن منظور): مصدر سابق ، باب البناء، المجلد الثاني ، ص ٥١٩.
- (٤) الآية (١٢٨) من سورة الشعراء.
- (٥) المادة (2-L111) من قانون البناء والإسكان الفرنسي لسنة ١٩٧٧ المعدل ، المنشور على الموقع الإلكتروني <https://www.legifrance.gouv.fr> تاريخ الزيارة ٢٠١٨/٦/١٩.
- (٦) المادة (3) من قانون بناء الهندسة المعمارية الفرنسي رقم ٧٧-٢ لسنة ١٩٧٧ المعدل ، المنشور على الموقع الإلكتروني <https://www.legifrance.gouv.fr> تاريخ الزيارة ٢٠١٨/٦/١٩.
- (٧) ينظر المادة (٣٩) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المنشور في الجريدة الرسمية العدد ١٩ مكرر (أ) في ١١ / ٥ / ٢٠٠٨.
- (٨) قانون إدارة قانون البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل المنشور بالوقائع العراقية بالعدد رقم (١٠٣٣) في ١٩٦٤/١١/٢٢ ، كذلك لم يعرف قانون البلديات رقم ٨٣ لسنة ١٩٣١ الملغى إجازة البناء منشور في الوقائع العراقية بالعدد ٩٩٥ في ١٤/٦/١٩٣١.
- (٩) ينظر الفقرة (ج) من المادة (١) من نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ الملغى المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ١٤٦٥ في ١٧/١٠/١٩٣٥.
- (١٠) منشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤٤٠٥ في ١٦/٥/٢٠١٦.
- (١١) ينظر حكم محكمة جنايات تولوز في ١٩٨٠/١/٧ أشار لها ديب فاطنة: النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم ١٩/١٥ ، بحث منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، الجزائر، العدد (٣) ٢٠١٧،.
- (١٢) 11 / OCTOBER 20 CE 40878 منشور على الموقع الإلكتروني [Accueil conseil-etat.fr](http://Accueil.conseil-etat.fr) تاريخ الزيارة ٢٠١٨/٧/١٠.
- (١٣) ينظر حكم محكمة القضاء الإداري في القضية رقم ١٩٠٩ في ١٩٨٠/١/٨ أشار له د. حسني درويش عبد الحميد: نهاية القرار الإداري عن غير طريق القضاء، بدون اسم مطبعة ، دار الفكر العربي، القاهرة بدون سنة نشر، ص ٥٨٤.
- (١٤) ينظر حكمها في الطعن رقم ٥٠٨٣ لسنة (٥١) في ٢٠٠٧/١٢/٨ ، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها المحكمة الإدارية العليا السنة الثالثة والخمسون ، ج ١، ص ٣٠٢ منشور على الموقع الإلكتروني New.aspx WWW.laweg.net/Print تاريخ الزيارة ٢٠١٨/١١/٢٩.
- (١٥) ينظر قرارها المرقم ٨٠٧/حقوقية في ١٩٥٦/١٢/١٩ ، منشور في مجلة ديوان التدوين القانوني ، ع ١٩٦٦، ص ١٦٣.

(١٦) ينظر قرارها المرقم ١٥٧٨/الهيئة الاستئنافية في ٢٨/٩/٢٠١٦، أشار له سعد جريان التميمي: المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية - القسم المدني - للأعوام ٢٠١٦-٢٠١٧، دار السنهوري، بدون تحديد طبعة، بغداد ج، ٢٠١٨، ص ٣٣.

(١٧) ينظر قرارها المرقم ٣١٧٨/الهيئة الاستئنافية في ٢٨/١١/٢٠١٦، أشار له قاسم فخري الربيعي: مبادئ محكمة التمييز الاتحادية - القسم المدني، ط ١، من دون دار نشر، ٢٠١٨، ص ٣٠.

(١٨) Henir Jacquot, Francois Ppriet, Droit l'urbanisme, Dalloz, 3e Edition 1998, P, 547 أشار له د. عزري الزين: النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، بحث منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد الثامن، ٢٠٠٥.

(١٩) Robert Savy, Droit L'urbanisme, P.U.F, P, 519 أشار له د. مصلح الصرايرة: النظام القانوني لرخصة البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، بحث منشور في مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد (٤)، السنة (٢٥)، ٢٠٠١.

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

(٢١) د. محمد ماهر أبو العينين: التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة والمتعلقة بها في قضاء وإفتاء مجلس الدولة دراسة تحليلية، ك ٢، ط ٢، دار أبو المجد للطباعة، مصر، ٢٠٠٦، ص ٩.

(٢٢) نور الهدى جميل: سلطة الإدارة في مجال التخطيط العمراني في العراق (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، كلية القانون والسياسة، جامعة البصرة، ٢٠١٦، ص ٩٥.

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

(٢٤) كمال محمد الأمين: الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بالقياد - تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، ٢٠١٥-٢٠١٦، ص ٢٤، منصور مجاجي: رخصة البناء كأداة للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، بحث منشور في مجلة المعيار، كلية أصول الدين، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، العدد (١١)، ص ٢١٥.

(٢٥) د. سليمان محمد الطماوي: النظرية العامة للقرارات الإدارية - دراسة مقارنة، ط ٣، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٦٦، ص ٣٢٨-٣٢٩. د. سليمان محمد الطماوي: مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثالث، من دون اسم مطبعة، مصر، ١٩٧٩، ص ٤٣٠، د. ماجد راغب الحلو: القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، من دون تحديد

- طبعة ، الإسكندرية ، ١٩٩٨ ، ص ٥١٥ ، د. مصطفى أبو زيد فهمي : القانون الإداري، ج ١ ، ط ١ ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية ، ١٩٩٥ ، ص ٥١٩
- (٢٦) د. ماهر صالح علاوي الجبوري : الوسيط في القانون الإداري ، دار ابن الأثير للطباعة ، من دون تحديد طبعة، جامعة الموصل ، ٢٠٠٩ ، ص ٣٥٠.
- (٢٧) قرارها المرقم ١٧/هيئة أولى / ١٩٧٥ في ٣١/٥/١٩٧٥ أشار له د. عامر عاشور عبد الله/عواد حسين ياسين :المسؤولية المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء، مصدر سابق، ص ٣١٦.
- (٢٨) د. عصام عبد الوهاب البرزنجي ود. علي محمد بدير ود. مهدي ياسين ألسلامي: مبادئ وأحكام القانون الإداري ، من دون اسم مطبعة، العاتك لصناعة الكتب ، القاهرة ، ٢٠١١ ، ص ٤١٦ .
- (٢٩) د.مصلح الصرايرة:النظام القانوني لرخصة البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مصدر سابق، ص ٣١٣.
- (٣٠) Déborah Boussemar : La sécurisation des permis de construire contre les recours abusifs , Droit. Université Sorbonne Paris Cité, 2015 Français ,p.37.
- (٣١) ينظر المادة (٤) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- (٣٢) ينظر البند (أولا) من المادة (٣) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦
- (٣٣) منشور في الوقائع العراقية بالعدد ٣٧٨٨ في ٢٣/٨/١٩٩٩
- (٤٠) منشورة في الوقائع العراقية بالعدد رقم ٣٨١٧ في ١٣/٣/٢٠٠٠.
- (٤١) كمال محمد الأمين:الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مصدر سابق، ص ٢٥.
- (٤٢) د.سليمان محمد الطماوي:النظرية العامة للقرارات الإدارية-دراسة مقارنة، مصدر سابق، ص ١٨١، د. ماهر صالح علاوي الجبوري : الوسيط في القانون الإداري، مصدر سابق، ص ٣١٣.
- (٤٣) د.رنا محمد راضي: دور الإدارة في منح الإجازة الاستثمارية وإلغائها دراسة قانونية مقارنة، ط ١، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠١٦، ص ٨٤.
- (٤٤) حكمها في ٢٦/٢/١٩٧٢ لسنة (١٧) مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها المحكمة الإدارية العليا ص ٢٦٣ ، أشار إليه د. السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء، من دون اسم مطبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٢، ص ١٠٢.
- (٤٥) د. السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء ص ١٠٠، نادية محمد فرج: معنى القرار الإداري موضوع دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة المصري والفرنسي (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ١٩٩٤، ص ١٣٣.
- (٤٦) د. محمد الطيب عبد اللطيف: نظام الترخيص والإخطار في القانون المصري (دراسة مقارنة)، مصدر سابق، ص ٤٣٧، د. أيوب بن منصور الجريوع: التنظيم القانوني للتراخيص الإدارية (دراسة تحليلية في ضوء قضاء ديوان المظالم في المملكة العربية السعودية)، بحث منشور في المجلة العلمية للإدارة، الجمعية السعودية للإدارة، العدد (٥) ٢٠١٢، ص ٨.
- (٤٧) د. محمود عاطف ألينا : حدود سلطة الضبط الإداري ، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد ، كلية الحقوق ، جامعة القاهرة ، العدد (٤٣) ، السنة (٤٨) ، ١٩٧٨ ، ص ١٠٨ ، د. ذكرى عباس علي، محمد حميد علي: الإذن (الترخيص) بالتعاقد في إطار اللامركزية الإقليمية والمرفقية، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد (٢)، السنة (٢)، العدد (٤) ، الجزء (٢)، ٢٠١٨، ص ٢٣٤.

- (٤٨) denis babusiaux, decision d'investissement et calcul économique dans l'entreprise, economica, 1993, p. 57. أشارت له رنا محمد راضي: دور الإدارة في منح الإجازة الاستثمارية والغائها دراسة قانونية مقارنة، مصدر سابق، ص ٨٦.
- (٤٩) د. مجدي محمود محب: موسوعة أحكام المحكمة الإدارية العليا من عام ١٩٥٥ حتى عام ٢٠١٠، ج (٣)، من دون اسم مطبعة، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، من سنة نشر، ص ١٣٩١.
- (٥٠) حكمها في القضية رقم ١٠٤ لسنة (٦) في ١٩٥٥/٢/٧ أشار له د. حمدي ياسين عكاشة: موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، ج ٢، من دون اسم مطبعة، مصر، ٢٠١٠، ص ١٤٢١-١٤٢٢.
- (٥١) قراره المنشور في مجلة ديوان التكوين القانوني، العدد الأول-كانون الثاني، السنة الثالثة، ١٩٦٣، ص ١٧٧، أشار له عبد الأمير علي موسى: النظام القانوني للترخيص أو الإجازة في التشريع العراقي، رسالة ماجستير، كلية القانون والسياسة، جامعة بغداد، ١٩٨١، ص ١٢٧.
- (٥٢) د. محمود عاطف ألبنا: الوسيط في القانون الإداري، من دون اسم مطبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٨٤، ص ٣٥٨.
- (٥٣) د. حبيب إبراهيم حمادة: حدود سلطة الضبط الإداري في الظروف العادية دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠١٥، ص ١١٢.
- (٥٤) عربي باي يزيد: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية-قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، ٢٠١٤-٢٠١٥، ص ٣٣-٣٤.
- (٥٥) أشار إليه د. محمود سلامة جبر: نظرية الغلط البين في قضاء الإلغاء، ط ٢، القاهرة، ٢٠٠٧، ص ٣٥٦.
- (٥٦) Article (R.111-2) De Code de l'urbanisme المنشور على الموقع الإلكتروني لقاعدة التشريعات الفرنسية <http://www.legifrance.gouv.fr> تاريخ الزيارة ٢٠١٨/٧/١.
- (٥٧) ينظر المادة (٣٩) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (٥٨) ينظر المادة (٤٧) من قانون إدارة قانون البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل المنشور بالوقائع العراقية بالعدد رقم (١٠٣٣) في ١٩٦٤/١١/٢٢.
- (٥٩) ينظر المادة (٥٣) من قانون المحافظات غير المنتظمة في إقليم رقم ٢١ لسنة ٢٠٠٨ المعدل، منشور بالوقائع العراقية بالعدد ٤٠٧٠ في ٢٠٠٨/٣/٣١.
- (٦٠) ينظر المادة (٣١) من قانون المحافظات غير المنتظمة في إقليم رقم ٢١ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.
- (٦١) ينظر المادة (٤١) من قانون المحافظات غير المنتظمة في إقليم رقم ٢١ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.
- (٦٢) ينظر المادة (٣٣) من قانون الدفاع المدني رقم (٤٤) لسنة ٢٠١٣ المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤٢٩٧ في ٢٠١٣/١١/١١.
- (٦٣) Article (R.111-2) De Code de l'urbanisme المنشور على الموقع الإلكتروني لقاعدة التشريعات الفرنسية <http://www.legifrance.gouv.fr> تاريخ الزيارة ٢٠١٨/٧/١.
- (٦٤) C.E 6 / 5 CHR, 412429, 26 juin 2019, A. M. Stahl, pdt., Mme Calothy, rapp., M. Hoynck, rapp. publ.). منشور على الموقع الإلكتروني <http://www.legifrance.gouv.fr> تاريخ الزيارة ٢٠١٩/٧/٢.
- (٦٥) ينظر قرارها في الجلسة (٢٥) سنة ١٩٥٩، أشار إليه د. محمود سعد الدين الشريف: دروس في النظرية العامة للضبط الإداري لطلاب العلوم الإدارية سنة ١٩٦٠-١٩٦١، ص ١٨٣.

- (٦٦) حكمها في الطعن رقم ١٣٣٠ لسنة (٣٨) في ٢٠٠٥/٦/١٥، د. خالد عبد الفتاح محمد، حسن محمود سيد احمد : المشكلات العملية للتراخيص في ضوء أحكام المحكمة الإدارية العليا وفتاوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع، من دون اسم مطبعة، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٤، ص ٦٥
- (٦٧) قرارها رقم ٦١٦/الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠١٤ في ٢٠١٤/٢/١١، سعد جريان التميمي: المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية، من دون اسم مطبعة، بيروت، ٢٠١٦، ص ٧٥-٧٦.
- (٦٨) عمروش حياة، عمروش رزقية: البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، ٢٠١٢-٢٠١٣، ص ٤٢.
- (٦٩) احمد عبد العزيز سعيد الشيباني : مسؤولية الإدارة عن أعمال الضبط الإداري في الظروف العادية (دراسة مقارنة) ، أطروحة دكتوراه ، كلية القانون ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٥، ص ٤٥.
- (٧٠) د. نواف سالم كنعان : القانون الإداري ، الكتاب الأول ، ط ٤ ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان، الأردن، ٢٠١٠ ، ص ٢٨٤ .
- (٧١) أشار إليه د. محمود سلامة جبر: نظرية الغلط البين في قضاء الإلغاء، مصدر سابق، ص ٣٥٦.
- (٧٢) Article(R.111-2)De Code de l'urbanisme
- (٧٣) ينظر المادة (٣٩) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (٧٤) ينظر المادة (٥٩) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (٧٥) الفقرة (٦) المادة (٤٨) من قانون البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل المنشور بالوقائع العراقية بالعدد رقم (١٠٣٣) في ١٩٦٤/١١/٢٢
- (٧٦) البند (عاشرا) من المادة (٨) من قانون الطرق العامة رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٢ والمنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٣٩٤٧ في ٢٠٠٢/٩/٩.
- (٧٧) المادة (٧٨) من قانون الصحة العامة العراقي رقم (٨٩) لسنة ١٩٨١ المنشور بالوقائع العراقية بالعدد (٢٨٤٥) في ١٩٨١/٨/١٧.
- (٧٨) المادة (٢) من قانون منع تشييد الصرائف والمحلات غير الصحية رقم ٤٤ لسنة ١٩٦٥ المنشور بالوقائع العراقية بالعدد رقم ١٠٩١ في ١٩٦٥/٣/٢٤ .
- (٧٩) الفقرة (١) من المادة (١) من قانون منع تشييد الصرائف والمحلات غير الصحية رقم ٤٤ لسنة ١٩٦٥.
- (٨٠) C.E,27 fev .1970,commune de Boza,Rec.p.138,les Grands Arrêts de l'urbanisme,1973,p.11,claude blumman droit de urbanisme,1979,p.65 أشار له د.محمود سلامة جبر: نظرية الغلط البين في قضاء الإلغاء، مصدر سابق، ص ٣٥٦.
- (٨١) Consultant N° 394435 29 mars 2018 منشور على الموقع الإلكتروني Accuil conseil-etat.fr تاريخ الزيارة ٢٠١٩/٧/٤.
- (٨٢) ينظر حكمها في الطعن رقم ١٠٣٥٤ لسنة (٤٩) في ٢٠٠٥/١٠/٢٩، د. مجدي محمود محب : موسوعة أحكام المحكمة الإدارية العليا من عام ١٩٥٥ حتى عام ٢٠١٠ ، ج (٣)، مصدر سابق، ص ١٤٣٥.
- (٨٣) ينظر حكمها في الطعن رقم ١٦٠٩ لسنة (٥٠) في ٢٠٠٧/٤/٢٨ ، د. مجدي محمود محب : موسوعة أحكام المحكمة الإدارية العليا من عام ١٩٥٥ حتى عام ٢٠١٠ ، ج (٣)، المصدر نفسه اعلاه ، ص ١٤٤٦ .

- (^{٨٤}) ينظر قرارها المرقم ٢٠٠١/٤ في ٢٠٠١/٧/١١ المصدق بقرار الهيئة العامة لمجلس شورى الدولة سابقا المرقم ٦١/إداري/تميز ٢٠٠٠١ في ٢٠٠١/٨/٢٠ ، أشار له د.حبيب إبراهيم حمادة :حدود سلطة الضبط الإداري في الظروف العادية،مصدر سابق،ص١٢٥.
- (^{٨٥}) د.داود الباز :حماية السكن العامة، معالجة لمشكلة العصر في فرنسا ومصر الضوضاء،دراسة تأصيلية مقارنة في القانون الإداري البيئي والشرعية الإسلامية،دار النهضة العربية،القاهرة،١٩٩٨،ص١٣٠.
- (^{٨٦}) إبراهيمي موفق:رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمنى، بحث منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، الجزائر، العدد (٣) ،ص٢٨٣. إبراهيمي موفق:رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمنى، بحث منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، الجزائر، العدد (٣) ،ص٢٨٣.
- (^{٨٧}) Article(R.111-3)De Code de l'urbanisme
- (^{٨٨}) المادة (٤٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ والمنشورة في الوقائع المصرية بالعدد ٨٢ تابع(أ) في ٢٠٠٩/٤/٨
- (^{٨٩}) البند (سادسا) من المادة (٤) من قانون السيطرة على الضوضاء رقم (٤١) لسنة ٢٠١٥ المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤٣٩٠ في ٢٠١٥/١٢/٧
- (^{٩٠}) ينظر المادة (٦) من قانون السيطرة على الضوضاء رقم (٤١) لسنة ٢٠١٥.
- (^{٩١}) <http://www.legifrance.gouv.fr> .GOUZOU.req.n0 118811, 21 Juin . 1993, C.E أشار له د.مصطفى صلاح الدين عبد السميع:المسؤولية الإدارية عن التلوث الضوضائي (دراسة تحليلية مقارنة بين القانون المصري والقانون الفرنسي)،من دون تحديد طبعة،دار النهضة العربية ،القاهرة، ٢٠١٠، ص٢١٦.
- (^{٩٢}) C.E ,12 Fev . 1990,EPX Hann c.commune de <http://www.legifrance.gouv.fr> .Merignies.req.n0 أشار له د.مصطفى صلاح الدين عبد السميع:المصدر نفسه أعلاه،ص٢١٦.
- (^{٩٣}) ينظر حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٣١٣٧ لسنة ٤٣ في ٢٠٠٣/٩/٢٧ منشور على الموقع الالكتروني <http://www.f-law.net/law/threads> تاريخ الزيارة ٢٠١٨/١٠/٥.
- (^{٩٤}) ينظر قرارها المرقم ١٦٤ في ١٩٧٤/٥/٢٥ منشور في النشرة القضائية،السنة الخامسة،العدد الثاني،ص٩٢.
- (^{٩٥}) د.سجى محمد عباس:دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن، ط١المركز العربي للنشر والتوزيع،مصر،٢٠١٧،ص٦٤-٦٥.رياض عبد عيسى الزهيري،باسم محمد حسين:أهداف الضبط الإداري وأثرها في حماية البيئة،بحث منشور في مجلة المعهد،معهد العلمين لدراسات العليا،النجف الأشرف،العدد (٩)،٢٠١٧،ص١٧١.
- (^{٩٦}) د.عليان بوزيان ود.فتاك علي:فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقها في التشريع الجزائري، بحث منشور في مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة ابن خلدون بتيارت،الجزائر،العدد الأول،٢٠١٥،ص١.
- (^{٩٧}) د.سجى محمد عباس: دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن ،المصدر نفسه،ص٦٤.
- (^{٩٨}) جلطي أكرم:الأهداف الحديثة للضبط الإداري،أطروحة دكتوراه،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة ابي بكر بلقياد - تلمسان،٢٠١٦،ص٢٦٨.
- (^{٩٩}) ينظر المادة 2-L111 من قانون البناء والإسكان الفرنسي لسنة ١٩٧٧ المعدل ، المنشور على الموقع الالكتروني <https://www.legifrance.gouv.fr> تاريخ الزيارة ٢٠١٨/٦/١٩.

- (١٠٠) ينظر المادة (٤٠) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (١٠١) ينظر المادة (١١٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩
- (١٠٢) ينظر المادة (٣٨) من قانون نقابة المهندسين العراقيين رقم (٥١) لسنة ١٩٧٩ المعدل المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٢٧١٢ في ٢٨/٥/١٩٧٩.
- (١٠٣) ينظر البند (تاسعا) من المادة (٨) من قانون الطرق العامة رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٢ والمنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٣٩٤٧ في ٩/٩/٢٠٠٢.
- (١٠٤) ينظر المادة (٧) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦
- (١٠٥) (Reine Mathide) C.E 6 mai 1970 , Socie , te ,civile immobili ,re resdenc
- Rec.p.308 اشار له د.محمود سلامة جبر: نظرية الغلط البين في قضاء الاعلاء، مصدر سابق، ص ٣٥٨.
- (١٠٦) CE FÉVRIER 2017 68-04 Autorisations d'utilisation des sols diverses p97 منشور
- على الموقع الالكتروني <http://www.f-law.net/law/threads> تاريخ الزيارة ٢٠١٨/٧/٢٢
- (١٠٧) ينظر حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن الطعن رقم ٦٩٤٥ لسنة في ٢٠/١١/٢٠٠٤ السنة (٤٨) منشور على الموقع الالكتروني <http://www.f-law.net/law/threads> تاريخ الزيارة ٢٠١٨/٧/٥.
- (١٠٨) قرارها المرقم ٨٨/ح/٦٩ في ٢٢/٣/١٩٦٩ ، منشور في مجلة ديوان التدوين القانوني ، ص ١٩٧٠، ٧،
- ص ١١٠، أشار له د.حبيب إبراهيم حمادة: فكرة النظام العام في القانون الإداري، بحث منشور في مجلة التشريع والقضاء ، العدد (٤/٣) ، السنة (٦) ٢٠١٤، ص ٥١.
- (١٠٩) قرارها المرقم ٣٥٧ /ح/٦٩ في ٥/٧/١٩٦٩ ، منشور في مجلة ديوان التدوين القانوني ، ص ١٩٧٠، ٧،
- ص ١١٠، أشار له د.حبيب إبراهيم حمادة: المصدر نفسه أعلاه، ص ٥١
- (١١٠) ينظر قرارها المرقم ٩٥/حقوقية ثانية/١٩٦٩ في ٢٤/١٢/١٩٦٩ ، منشور في النشرة القضائية الصادرة عن محكمة التمييز الاتحادية ، المجلد السادس، سنة ١٩٦٩ ، ص ٦٣٤.
- (١١١) ينظر قرارها رقم ١٩٢ في ٢٥/١/٢٠٠٧، منشور على الموقع الالكتروني iraqja.iq-qanoun-viee تاريخ الزيارة ٢٠١٨/٧/٥ .
- (١١٢) د.حامد الشريف: التراخيص الإدارية، تراخيص المحلات، ج ٢، من دون تحديد طبعة، دار القانون للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠١١، ص ٣٥. د.أمال يعيش تمام: التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، بحث منشور في مجلة الاجتهاد القضائي ، جامعة محمد خضير بسكرة، الجزائر، العدد (١٢) ٢٠١٦، ص ١٨٦.
- (١١٣) عزوي عبد الرحمن: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، مصدر سابق ، ص ٦٠٠.
- (١١٤) قوراري مجدوب: الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي -دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، الجزائر، ٢٠١٤-٢٠١٥، ص ١٠٢. د.عبد القادر دراجي: إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، بحث منشور في مجلة البحوث والدراسات، جامعة الشهيد حمد لخضر -الوادي الجزائر ، العدد (١٧) سنة (١١) ٢٠١٤، ص ٤.
- (١١٥) Article (R - 423-1)De Code de l'urbanisme
- (١١٦) C.E M. Honorat ,B ,2013 ,December13 ,349081 , 6/1SSR
- منشور على الموقع الالكتروني [Accueil conseil-etat.fr](http://www.f-law.net/law/threads) تاريخ الزيارة ٢٠١٨/١٠/١٠
- (١١٧) الفقرة (أ) من المادة (١١٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

- (١١٨) فتواه في القضية رقم (٦٨) في ٢٠١١/٣/٦ ، اشار اليه د.محمد ماهر ابو العينين،د.عاطف محمد عبد اللطيف:تطور التراخيص الادارية في قضاء وافتاء مجلس الدولة الاطار التشريعي والقضائي لتراخيص البناء والتعليق والهدم،المجلد (٢) ،ط٢،المركز القومي للاصدارات القانونية،مصر،٢٠١٨،ص٢٥٨-٢٥٩.
- (١١٩) د.محمد ماهر أبو العينين:التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة والمتعلقة بها في قضاء وافتاء مجلس الدولة دراسة تحليلية،ك٢،مصدر سابق،ص١٩٢-١٩٣.
- (١٢٠) المادة (٣٨) من نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ الملغى.
- (١٢١) المادة (٤٩) من نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ الملغى.
- (١٢٢) الفقرة (د) من المادة (١) من نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥.
- (١٢٣) البند (ثالثاً) من المادة (٤) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦.
- (١٢٤) د.محمد الشافي أبو راس:القانون الإداري،من دون اسم مطبعة ودار وسنة نشر،ص٣٠٢.
- (١٢٥) د.عزري الزين :إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري،بحث منشور في مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة خضير محمد بسكرة ، الجزائر، العدد (٣)، ص١٦، نور الهدى جميل:سلطة الإدارة في مجال التخطيط العمراني في العراق (دراسة مقارنة)،مصدر سابق،ص٩٩.
- (١٢٦) شهرزاد عوايد:سلطة الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة،الجزائر،٢٠١٥-٢٠١٦،ص٦٠.
- (١٢٧) Article (R - 423-5)De Code de l'urbanisme
- (١٢٨) تنص المادة (٤٦) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ على أن (لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبنى المكون من أربعة طوابق فأكثر أو التعليلات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين...).
- (١٢٩) المادة (١١٢) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (١٣٠) تنص المادة (٩٠) من قانون البناء المصري رقم ١١١ لسنة ٢٠٠٨ على أن (...تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر في 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 الترميم أو التدعيم لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله أو بالهدم الجزئي أو الكلي طبقا لما توضحه اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن .
- وتقدم اللجنة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها في ذلك متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة ، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً جزئياً أو كلياً ، وفي حالتي الهدم الجزئي أو الكلي تعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينييه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة...).
- (١٤٠) المادة (١١٣) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (١٤١) المادة (١١٥) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (١٤٢) المادة (٥٤) من نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ الملغى.
- (١٤٣) البند (ثالثاً) من المادة (٤) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦، وقد أوضحت الفقرة (ج) من البند (أولاً) من المادة (٤) طريق الإعلان عن الوثائق بنصها على أن (الإعلان عن المتطلبات والوثائق اللازمة لإصدار الإجازة في

الصحف المحلية والموقع الإلكتروني للبلدية مع نسخة الكترونية من الاستمارة المعدة لطلب إجازة البناء تملأ من طالب الإجازة).

(١٤٤) نور الهدى جميل: سلطة الإدارة في مجال التخطيط العمراني في العراق (دراسة مقارنة)، مصدر سابق، ص ١٠٣.

(١٤٥) د. عامر عاشور عبد الله/ عواد حسين ياسين: المسؤولية المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء، مصدر سابق، ص ٣٠٢.

(١٤٦) خولة كريم كوثر: التجاوزات على ضوابط البناء وأثرها على البيئة الحضرية في مدينة بغداد، بحث منشور في المجلة العراقية للهندسة المعمارية، المجلد (٣١)، العدد (٣)، ٢٠١٥، ص ٨٠.

(١٤٧) نور الهدى جميل: سلطة الإدارة في مجال التخطيط العمراني في العراق (دراسة مقارنة)، مصدر سابق، ص ١٠٤.

(١٤٨) د. عامر عاشور عبد الله/ عواد حسين ياسين: المسؤولية المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء، مصدر سابق، ص ٣٠٢.

(١٤٩) كتابها المرقم ١٥٩ في ٢٠١٩/٢/٥ في ٢٠١٩/٢/٥، والذي كان اجابة على كتاب امانة بغداد المرقم ٨٦١ في ٢٠١٩/١/٢٧، غير منشور.

(١٥٠) البند (ثانياً) من المادة (٢) من نظام اجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦.

(١٥١) Article (R – 423-1) De Code de l'urbanisme

(١٥٢) Article (R – 423-2) De Code de l'urbanisme

p.11 L'ABC du P. C Petit guide d'instruction des permis de construire منشور على المنشور

على الموقع الإلكتروني <https://www.legifrance.gouv.fr> تاريخ الزيارة ٢٠١٩/٦/٢٣.

(١٥٣) المادة (١١٢) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

(١٥٤) الفقرة (هـ) من المادة (١١٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

(١٥٥) المادة (١١٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩.

(١٥٦) المادة (٣) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦.

(١٥٧) المادة (٤) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦.

(١٥٨) منشور في الوقائع العراقية بالعدد ٣٧٨٨ في ١٩٩٩/٨/٢٣.

(١٥٩) منشورة في الوقائع العراقية بالعدد رقم ٣٨١٧ في ٢٠٠٠/٣/١٣.

(١٦٠) د. مصلح الصرايرة: النظام القانوني لرخصة البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مصدر

سابق، ص ٣١٨.

(١٦١) د. مصلح الصرايرة: المصدر نفسه أعلاه، ص ٣١٩.

(١٦٢) Article (R – 423-38) De Code de l'urbanisme

(١٦٣) Article (R – 423-39) De Code de l'urbanisme

(١٦٤) Article (R – 423-23) De Code de l'urbanisme

(١٦٥) Article (R – 423-25) De Code de l'urbanisme

(١٦٦) Article (R – 423-25-1) De Code de l'urbanisme

(١٦٧) Article (R – 423-26) De Code de l'urbanisme

- (١٦٨) C.E.I er juill 1974 , Epoux Jeanson, D.1975.P.44.note Gilli أشار له
- د.مصلح الصرايرة:النظام القانوني لرخصة البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مصدر سابق، ص٣٢٠.
- (١٦٩) نقلا عن د.مصلح الصرايرة:المصدر نفسه أعلاه، ص٣٢٠.
- (١٧٠) الفقرة (و) من المادة (١١٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (١٧١) الفقرة (ح) من المادة (١١٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (١٧٢) الفقرة (ط) من المادة (١١٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (١٧٣) المادة(٣) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦
- (١٧٤) البند (رابعا) من المادة(٤) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦.
- (١٧٥) المادة (٣) من تعليمات منح إجازة البناء والمصادقة على التصاميم القطاعية للإفراغات التي تقع خارج حدود البلديات رقم (١) لسنة ٢٠٠٠.
- (١٧٦) الفقرة (ب) من المادة (١) من نظام الطرق والأبنية رقم (٤٤) لسنة ١٩٣٥ الملغى.
- (١٧٧) حكمها في القضية ٣٤٤٤ في ٢٦ / ١١ / ١٩٤٤ أشار إليه د.حسين عامر ود.عبد الرحيم عامر :المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية ، ط٢، دار المعارف، مصر، ١٩٧٩، ص٦٩٩.
- (١٧٨) نقض جنائي في الطعن رقم ٨٧٩ في ١ / ٤ / ١٩٧٠ السنة ٢١ ، أشار له د.رضا عبد الحليم عبد المجيد:الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٤، ص١٤٢.
- (١٧٩) قرارها المرقم ٦٣٦٢ في ١٤ / ١١ / ٢٠١٢ ، سعد جريان التميمي :المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية ، القسم المدني للأعوام ٢٠١٢-٢٠١٣-٢٠١٤-٢٠١٥ ، من دون تحديد طبعة، دار السنهاوري، بغداد، ٢٠١٦، ص٦٩
- (١٨٠) أشار له محمد كامل مرسي باشا:شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية ، من دون اسم مطبعة ، ج١، منشأة المعارف ،الإسكندرية، من دون سنة نشر، ص٤٦.
- (١٨١) د.خالد عبد الفتاح محمد :المسؤولية المدنية في ضوء أحدث أحكام محكمة النقض، مطابع شتات، من دون تحديد طبعة، دار الكتب القانونية ،مصر، ٢٠٠٩، ص٣٦١.
- (١٨٢) أشار له د.حسن علي ذنون :المبسوط في المسؤولية المدنية ،المسؤولية عن الأشياء، ج٥، من دون اسم مطبعة، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠٠٦، ص٣٢١.
- (١٨٣) د.رضا عبد الحليم عبد المجيد:الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية، مصر سابق ، ص٧٥.
- (١٨٤) د.عبد الرزاق احمد السنهاوري:الوجيز في شرح القانون المدني ،نظرية الالتزام بوجه عام ،المجلد (٢) ط٣، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١١، ص١٢١٣.
- (١٨٥) د.عبد المجيد الحكيم ود.عبد الباقي البكري ،ود.محمد طه البشير :الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ، ج١، مصادر الالتزام، من دون اسم مطبعة، جامعة بغداد، ١٩٨٠، ص٢٧٤.
- (١٨٦) د.أسامة محمد سعيد:البناء العشوائي على الأرض الزراعية في القانون العراقي، بحث منشور في مجلة بحوث مستقبلية ، مركز الدراسات المستقبلية ،كلية الحداية الجامعة، الموصل، العدد (٤٣)، ٢٠١٣، ص١٤٧.
- (١٨٧) د. السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء ،مصدر سابق، ص١٠٣.

- (١٨٩) د. مصلح الصرايرة: النظام القانوني لرخصة البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مصدر سابق، ص ٣٠١.
- (١٩٠) Article (R421-8) De Code de l'urbanisme
- (١٩١) المادة (٣٩) من قانون البناء المصري رقم ١١١ لسنة ٢٠٠٨.
- (١٩٢) د. محمد ماهر أبو العينين: التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة والمتعلقة بها في قضاء وإفتاء مجلس الدولة دراسة تحليلية، ك٢، مصدر سابق، ص ١٣٨.
- (١٩٣) د. عبد الحميد الشواربي، تشريعات البلدية، ط ٥، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٧، ص ١٨.
- (١٩٤) د. محمد احمد فتح الباب: النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، ط ٢، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٩ - ٢٠٠٠، ص ١٥٦.
- (١٩٥) د. عبد الحميد الشواربي، المصدر نفسه اعلاه، ص ١٩.
- (١٩٦) د. خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني، مطابع شتات، من دون تحديد طبعة، دار الكتب القانونية مصر، ٢٠٠٧، ص ٣٦.
- (١٩٧) د. السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء، مصدر سابق، ص ١٢٦.
- (١٩٨) د. محمد ماهر أبو العينين: التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة والمتعلقة بها في قضاء وإفتاء مجلس الدولة دراسة تحليلية، ك٢، مصدر سابق، ص ١٦٢.
- (١٩٩) د. محمد حسين منصور: المسؤولية المعمارية، من دون اسم مطبعة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠٠٦، ص ١٢٣.
- (٢٠٠) د. عبد الحميد الشواربي، تشريعات البلدية، مصدر سابق، ص ١٩.
- (٢٠١) المادة (٣٧) من نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ الملغى.
- (٢٠٢) الفقرة (٥) من المادة (٤٨) من قانون إدارة قانون البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤.
- (٢٠٣) المادة (١٥) من قانون التصميم الأساسي لمدينة بغداد رقم (١٥٦) لسنة ١٩٧١.
- (٢٠٤) البند (تاسعا) من المادة (٨) من قانون الطرق العامة رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٢.
- (٢٠٥) المادة (١) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦.
- (٢٠٦) د. سجي محمد عباس: دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن، مصدر سابق، ص ٢٢٩.
- (٢٠٧) د. حامد الشريف: التراخيص الإدارية، الأحكام العامة للتراخيص والتراخيص العقارية، ج ١، من دون تحديد طبعة، دار القانون للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠١١، ص ٦٥.
- (٢٠٨) Guide Droit pénal de l'urbanisme à l'usage des maires , Préambule p.5 (القانون الجنائي للتخطيط الحضري لرؤساء البلديات) منشور على الموقع الإلكتروني www.moselle.gouv.fr تاريخ الزيارة ٢٨/٤/٢٠١٩، ومن الجدير بالذكر إن رئيس البلدية (أو العمدة) هو الرئيس الأعلى للبلدية، ويتم اختياره هو ومساعدوه بالانتخاب من بين أعضاء المجلس البلدي وذلك في أول اجتماع للمجلس، ويتم الانتخاب على أساس الأغلبية المطلقة، وفي حالة التساوي بين عضو أو أكثر في نسبة الأصوات يتم اختيار الأكبر سنًا، ويتراوح عدد الأعضاء المساعدين بين عضو إلى اثني عشر عضواً على حسب أهمية البلدية، أشار له د. خالد سمارة الزعبي: تشكيل المجالس المحلية وأثره على كفايتها دراسة مقارنة، من دون اسم مطبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٤، ص ١١٥-١١٦.
- (٢٠٩) Article (L422-1) De Code de l'urbanisme

- (٢١٠) جورج فيدل، بيار دلفو لفية: القانون الإداري، ج٢، ترجمة منصور القاضي، ط١، المجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠٠٨، ص ٣٧٩.
- (٢١١) يعين المحافظ في فرنسا بمرسوم من مجلس الوزراء يصدره رئيس الجمهورية بناءً على اقتراح الوزير الأول وزير الداخلية، ويمثل الدولة في المحافظة، أشار له د. جورج شفيق ساري: المبادئ العامة للقانون الإداري، ط٤، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٤، ص ١٣٥.
- (٢١٢) Article (R422-2) De Code de l'urbanisme
- (٢١٣) Déborah Boussemart. La sécurisation des permis de construire contre les recours abusifs. Droit. Université Sorbonne Paris Cité, 2015. Français p.37
- (٢١٤) المادة (٣٩) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (٢١٥) المادة (الرابعة) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (٢١٦) الباب التمهيدي من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (٢١٧) البند (أولاً) من المادة (٣) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦.
- (٢١٨) الفقرة (٢) من المادة (١) من قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل، وقد جاء هذا المعنى مشابهاً إلى حد ما مع نص (أ) المادة (١) قانون إدارة البلديات رقم ٨٤ لسنة ١٩٣١ الملغى المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٩٩٥ في ١٤/٦/١٩٣١ والتي عرفت البلدية بقولها (البلدية كل مؤسسة محلية ذات شخصية حكومية مكلفة بالقيام بالمصالح والخدمات المنصوص عليها في هذا القانون أو في أي قانون آخر).
- (٢١٩) منشور في الوقائع العراقية بالعدد ٣٧٨٨ في ٢٣/٨/١٩٩٩.
- (٢٢٠) منشورة في الوقائع العراقية بالعدد رقم ٣٨١٧ في ١٣/٣/٢٠٠٠.
- (٢٢١) الفقرة (٦) من المادة (١) من قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل.
- (٢٢٢) البند (سادساً) من المادة (١) من قانون المحافظات غير المنتظمة في إقليم رقم ٢١ لسنة ٢٠٠٨ المعدل، منشور بالوقائع العراقية بالعدد ٤٠٧٠ في ٣١/٣/٢٠٠٨.
- (٢٢٣) أشار إليه د. محمد إسماعيل علم الدين: التزام الإدارة القانوني في ممارسة السلطة التقديرية في الفقه والقضاء الفرنسي، بحث منشور في مجلة العلوم الإدارية، الشعبة المصرية للمعهد الدولي للعلوم الإدارية، العدد (٣) السنة (١٣)، ١٩٧١، ص ٨.
- (٢٢٤) Maurice Hauriou: Précis Élémentaire de Droit administratif, Paris, 1943, P.227 أشار له د. خالد سيد محمد حماد: حدود الرقابة القضائية على سلطة الإدارة التقديرية-دراسة مقارنة، مصدر سابق، ص ٣٨.
- (٢٢٥) jnichand etudes sur le pouvoir discretionnaire de L administration 1914 tom 3 P 7
- أشار له مهدي قاسم زغير: السلطة التقديرية للإدارة في مجال الضبط الإداري في الظروف العادية -دراسة مقارنة في القانون الوضعي والشرعية الإسلامية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة النهدين، ٢٠١٤، ص ١١
- (٢٢٦) A.de laubadere: Trait de Droit administratif, Paris. L.G.J.D, 1986, Tome, 1, NO 594 أشار له د. علي خطار شطناوي: الصلاحية التقديرية والضوابط القضائية الواردة على ممارستها في قضاء محكمة العدل الدولية، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، العدد (٦٨) ١٩٩٨، ١٩٨٣، ص ٤٦٣، Daniel GILTARD :Le pouvoir, appreciation dans L'action Administrative et son controle par le Juge Adminstratif Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu. 2015. p 11

- (٢٢٧) د. محمد فؤاد مهنا: القانون الإداري العربي في ضل النظام الاشتراكي الديمقراطي التعاوني، ط٣، دار المعارف، مصر، ١٩٦٧، ص ٤٨
- (٢٢٨) د. سليمان محمد الطماوي: النظرية العامة للقرارات الإدارية-دراسة مقارنة، ط٤، دار الفكر العربي، القاهرة، من دون سنة نشر، ص ٣٠.
- (٢٢٩) د. أحمد حافظ عطية: السلطة التقديرية للإدارة ودعاوي الانحراف بالسلطة، بحث منشور في مجلة العلوم الإدارية، الشعبة المصرية للمعهد الدولي للعلوم الإدارية، العدد (٢)، السنة (٢٤)، ١٩٨٢، ص ٤٧.
- (٢٣٠) د. عصام عبد الوهاب البرزنجي: السلطة التقديرية للإدارة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ١٩٧١، ص ٦٣.
- (٢٣١) د. مازن ليلو راضي: القضاء الإداري، من دون اسم مطبعة، جامعة دهوك، ٢٠٠٩، ص ٢٧.
- (٢٣٢) د. غازي فيصل مهدي: تعليقات ومقالات في نطاق القانون العام، ط١، من دون دار نشر، ٢٠٠٤، ص ٢١.
- (٢٣٣) د. محمد إسماعيل علم الدين: التزام الإدارة القانوني في ممارسة السلطة التقديرية في الفقه والقضاء الفرنسي، مصدر سابق، ص ١٥.
- (٢٣٤) د. محمد مصطفى حسن: السلطة التقديرية في القرارات الإدارية، من دون اسم مطبعة، القاهرة، ١٩٧٤، ص ٤٧.
- (٢٣٥) د. إسماعيل صمصاع غيدان: محاضرات في السلطة التقديرية، ملقاء على طلبة الدكتوراه في كلية القانون، جامعة بابل، ٢٠١٦، ص ٣١.
- (٢٣٦) مقاله بعنوان (دراسة في سلطة الإدارة التقديرية) منشور في المجلة العامة للإدارة، سنة ١٩٢٤، ص ١٩٣، أشار له د. سليمان محمد الطماوي: النظرية العامة للقرارات الإدارية-دراسة مقارنة، مصدر سابق، ص ٣٢٨-٣٢٩.
- (٢٣٧) G Peiser, Droit administratif general, tome 9, Edition Paris, 1998. P. 929 أشار له د. خالد سيد محمد حماد: حدود الرقابة القضائية على سلطة الإدارة التقديرية-دراسة مقارنة، مصدر سابق، ص ٨٦.
- (٢٣٨) A. de laubadere: Traite de droit administratif fransais, paris, D, 1969. p. 807
- (٢٣٩) د. ماجد راغب الحلو: القضاء الإداري، من دون تحديد طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٥، ص ٥٥.
- (٢٤٠) حمد عمر حمد: السلطة التقديرية للإدارة ومدى رقابة القضاء عليها، ط١، الرياض، ٢٠٠٣، ص ٨٦.
- (٢٤١) د. محمد عبد العال السناري: مبدأ المشروعية والرقابة على أعمال الإدارة-دراسة مقارنة، من دون اسم مطبعة ودار وسنة نشر، ص ٨٤-٨٥.
- (٢٤٢) د. غازي فيصل مهدي، د. عدنان عاجل عبيد: القضاء الإداري، ط٣، مكتبة دار السلام القانونية، النجف الأشرف، ٢٠١٧، ص ٤٧.
- (٢٤٣) د. عصام عبد الوهاب البرزنجي ود. علي محمد بدير ود. مهدي ياسين السلامي: مبادئ وأحكام القانون الإداري، مصر سابق، ص ٤٤٠.
- (٢٤٤) د. وسام صبار العاني: القضاء الإداري، ط١، دار السنهوري، بغداد، ٢٠١٥، ص ٣٩.
- (٢٤٥) د. عمر محمود المخزومي: السلطة التقديرية للإدارة في اتخاذ القرارات الإدارية، بحث منشور في مجلة جامعة الكوفة، المجلد (١٠)، العدد (٣١)، ٢٠١٧، ص ٤٤.
- (٢٤٦) سميرة معاشي: أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مصدر سابق، ص ١٦٢.
- (٢٤٧) C.E. 6 juill 1976 R.D.P. 1977, 843 أشار له د. حسني درويش عبد الحميد: نهاية القرار الإداري عن غير طريق القضاء، مصدر سابق، ص ٥٨٥-٥٨٦.
- (٢٤٨) حكمها في الطعن رقم ١٧٦ السنة (٢٧) في ١٩/١٩/١٩٨٥، وجدي شفيق فرج: موسوعة المذكرات وصيغ الدعاوي الإدارية أمام محاكم مجلس الدولة، ط١، من دون دار نشر، ٢٠١٠، ص ٢٣٧، والطعن رقم ٩٧٨ السنة (٣٢) في

- ٢٧/٦/١٩٩٣، د. مجدي محمود محب : موسوعة أحكام المحكمة الإدارية العليا من عام ١٩٥٥ حتى عام ٢٠١٠ ، ج(٣)، مصدر سابق، ص ١٤١٤ .
- (٢٤٩) د. حمدي أبو النور السيد عويس: مبدأ احترام الحقوق المكتسبة في القانون الإداري، ط١، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠١١، ص ٤٧ .
- (٢٥٠) د. السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء ، مصدر سابق، ص ٣٨٤ .
- (٢٥١) د. ماجد راغب الحلو: القضاء الإداري، مصدر سابق، ص ٥٨ .
- (٢٥٢) د. السيد أحمد مرجان: المصدر نفسه اعلاه، ص ٣٨٧ .
- (٢٥٣) البند(رابعاً) من المادة (٤) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦ .
- (٢٥٤) شهرزاد عوايد: سلطة الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مصدر سابق، ص ٧١ .
- (٢٥٥) د. عزري الزين : دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير ، بحث منشور في مجلة الاجتهاد القضائي ، جامعة محمد خضير بسكرة، الجزائر، العدد (٦) ، ٢٠١٠، ص ٣٣ .
- (٢٥٦) د. رضا عبد الحليم عبد المجيد: الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية، مصر سابق ، ص ٨٦ .
- (٢٥٧) أشار إلى ذلك د. السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء ، مصدر سابق، ص ٣٧١ .
- (٢٥٨) R0D0C0E,1979 ,P,596 أشار له د. أحمد حافظ عطية: السلطة التقديرية للإدارة ودعاوي الانحراف بالسلطة في الأحكام الحديثة لمجلس الدولة الفرنسي ، بحث منشور في مجلة العلوم الإدارية ، الشعبة المصرية للمعهد الدولي للعلوم الإدارية، العدد (٢) ، السنة (٢٥) ، ١٩٨٣، ص ٥١ .
- (٢٥٩) الفقرة (ز) من المادة (١١٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- (٢٦٠) د. السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء ، مصدر سابق، ص ٣٣٧ .
- (٢٦١) الفقرة(ح) من المادة (١١٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .
- (٢٦٢) نور الهدى جميل: سلطة الإدارة في مجال التخطيط العمراني في العراق (دراسة مقارنة)، مصدر سابق، ص ١١٧ .
- (٢٦٣) تعليمات منح إجازة البناء والمصادقة على التصاميم القطاعية للإفراغات التي تقع خارج حدود البلديات رقم (١) لسنة ٢٠٠٠ .
- (٢٦٤) المادة (٣٣) من قانون الدفاع المدني رقم (٤٤) لسنة ٢٠١٣ .
- (٢٦٥) البند (رابعاً) من المادة(٤) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦ .
- (٢٦٦) كتابها المرقم ١٣٥٣٤ في ٢٤/٤/٢٠٠٨ ، غير منشور، والمتضمن أهمية موضوع إجازة البناء بعد مفاتها من قبل كلية القانون بموجب كتابها المرقم ٢٩٨٠ في ١٩/٤/٢٠١٨ .
- (٢٦٧) قرارها المرقم (٢/أ ذ ن/٢٠١٨) في ٤/١٠/٢٠١٨ غير منشور .
- (٢٦٨) Article (R 421-5)De Code de l'urbanisme
- (٢٦٩) Droit de l'urbanisme, OP.Cit, alinea 490 ,P.602 Henri Jacquot اشار
- اليه د. السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء ، مصدر سابق، ص ٣٧٥ .

- (٢٧٠) Yves Jegouzo et autres: Le Droit de l'urbanisme, OP.Cit , alinea 305, P.90 أشار إليه إليه د. السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء، مصدر سابق، ص ٣٧٥.
- (٢٧١) المادة (٥٢) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعدل.
- (٢٧٢) د. محمد ماهر أبو العينين، د. عاطف محمد عبد اللطيف: تطور التراخيص الإدارية في قضاء وإفتاء مجلس الدولة الرقابة القضائية على القرارات المتعلقة بتراخيص البناء، المجلد (٤)، ط ٢، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، ٢٠١٨، ص ٥٤٠.
- (٢٧٣) المادة (٣٨) من نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ الملغى.
- (٢٧٤) سميرة معاشي: أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مصدر سابق، ص ١٧٥.
- (٢٧٥) Article (L421-6) De Code de l'urbanisme
- (٢٧٦) Article (R111-2) De Code de l'urbanisme
- (٢٧٧) Article (L421-6) De Code de l'urbanisme
- (٢٧٨) Article (R111-5) De Code de l'urbanisme
- (٢٧٩) المادة (٣٩) من قانون البناء المصري رقم ١١١ لسنة ٢٠٠٨.
- (٢٨٠) حكمها في الطعن رقم ٤٧١ لسنة (٣٤) في ١٩٩٠/١/٢٠، د. خالد عبد الفتاح محمد، حسن محمود سيد احمد : المشكلات العملية للتراخيص في ضوء أحكام المحكمة الإدارية العليا وفتاوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع، مصدر سابق، ص ٢٣.
- (٢٨١) الفقرة (ي) من المادة (١١٧) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (٢٨٢) المادة (٤٩) من نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ الملغى.
- (٢٨٣) المادة (٥٤) من نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ الملغى.
- (٢٨٤) المادة (١٥) من قانون التصميم الأساسي لمدينة بغداد رقم (١٥٦) لسنة ١٩٧١.
- (٢٨٥) البند (خامسا) من المادة (٤) نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦.
- (٢٨٦) عبد الله لعويجي: الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة من البناء الفوضوي، بحث منشور في مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خضير بسكرة، عدد تجريبي، ٢٠١٣، ص ٢٦٧.
- (٢٨٧) أشار له د. مصلح الصرايرة: النظام القانوني لرخصة البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مصدر سابق، ص ٣٣٠.
- (٢٨٨) أشار له عبد الله لعويجي: المصدر نفسه أعلاه، ص ٢٦٨.
- (٢٨٩) أشار له د. عزري الزين: النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مصدر سابق، ص ٢٨.
- (٢٩٠) أشار له د. مصلح الصرايرة: المصدر نفسه أعلاه، ص ٣٣٠.
- (٢٩١) المادة (٤٤) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (٢٩٢) قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٧٥٩) المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٢٥٤١ في ١٩٧٦/٧/٢٦.
- (٢٩٣) نور الهدى جميل: سلطة الإدارة في مجال التخطيط العمراني في العراق (دراسة مقارنة)، مصدر سابق، ص ١٢٥.
- (٢٩٤) د. صلاح جبير البصيصي: النظرية العامة للقرار الإداري السلبي (دراسة مقارنة)، ط ١، المركز العربي للدراسات والبحوث العلمية، القاهرة، ٢٠١٧، ص ٢٣.

- (٢٩٥) المادة (٨١) من القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل المنشور في الوقائع العراقية في العدد ٣٠١٥ في ١٩٥١/٩/٨.
- (٢٩٦) د. عامر زغير محسن: الاتجاهات الحديثة في تفسير سكوت الإدارة، بحث منشور في مجلة جامعة القادسية للقانون والعلوم السياسية، العدد (٢)، المجلد (٨)، ٢٠١٧، ص ٦٧.
- (٢٩٧) Article (L 424-2) De Code de l'urbanisme
- (٢٩٨) لمزيد من التفاصيل عن مدة دراسة الطلب راجع ص ٤٥ من موضوع بحثنا.
- (٢٩٩) Alain MEUNIER Architecte , Guide du Permis de Construire , Micro Application, 2008-2009 , p, 71
- (٣٠٠) المادة (٤٢) من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (٣٠١) المادة (١١٨) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- (٣٠٢) حكمها في الطعن رقم ٣٢٩٥ لسنة (٨) في ٢٠٠١/٤/٨، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها المحكمة الإدارية العليا السنة السادسة والأربعون، ج ٢، ص ١٣٤٥ منشور على الموقع الإلكتروني New.aspx
- WWW.laweg.net/Print تاريخ الزيارة ٢٠١٨/١١/١.
- (٣٠٣) البند (رابعاً) من المادة (٤) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦.
- (٣٠٤) عفاف حبة: دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، بحث منشور في مجلة المفكر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خضير محمد بسكرة ، الجزائر، العدد (٦)، ص ٣٢٠.
- (٣٠٥) شهرزاد عوايد: سلطة الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مصدر سابق، ص ٧٦.
- (٣٠٦) د. السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء، مصدر سابق، ص ٣٤٦.

المراجع

*- القرآن الكريم

أولاً- المعاجم اللغوية:

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

ثانياً- الكتب القانونية:

- ١- د. جورج شفيق ساري: المبادئ العامة للقانون الإداري ، ط ٤، دار النهضة العربية ، القاهرة، ٢٠٠٤ .

- ٢- جورج فيدل، بيار دلفو لفية: القانون الإداري، ج٢، ترجمة منصور القاضي، ط١، المجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠٠٨.
- ٣- د. حامد الشريف: التراخيص الإدارية، الأحكام العامة للتراخيص والتراخيص العقارية، ج١، من دون تحديد طبعة، دار القانون للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠١١.
- ٤- د. حامد الشريف: التراخيص الإدارية، تراخيص المحلات، ج٢، من دون تحديد طبعة، دار القانون للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠١١.
- ٥- د. حبيب إبراهيم حمادة: حدود سلطة الضبط الإداري في الظروف العادية دراسة مقارنة، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠١٥.
- ٦- د. حسن علي دنون: المبسوط في المسؤولية المدنية، المسؤولية عن الأشياء، ج٥، من دون اسم مطبعة، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠٠٦.
- ٧- د. حسني درويش عبد الحميد: نهاية القرار الإداري عن غير طريق القضاء، بدون اسم مطبعة، دار الفكر العربي، القاهرة بدون سنة نشر.
- ٨- حمد عمر حمد: السلطة التقديرية للإدارة ومدى رقابة القضاء عليها، ط١، الرياض، ٢٠٠٣.
- ٩- د. حمدي أبو النور السيد عويس: مبدأ احترام الحقوق المكتسبة في القانون الإداري، ط١، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠١١.
- ١٠- د. حمدي ياسين عكاشة: موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، ج٢، بدون اسم مطبعة، مصر، ٢٠١٠.
- ١١- د. خالد سمارة الزعبي: تشكيل المجالس المحلية وأثره على كفايتها دراسة مقارنة، من دون اسم مطبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٤.
- ١٢- د. خالد سيد محمد حماد: حدود الرقابة القضائية على سلطة الإدارة التقديرية، دراسة مقارنة، ط٢، دار أبو المجد للطباعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٣.
- ١٣- د. خالد عبد الفتاح محمد: المسؤولية المدنية في ضوء أحدث أحكام محكمة النقض، مطابع شتات، من دون تحديد طبعة، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٩.
- ١٤- د. خالد عبد الفتاح محمد، حسن محمود سيد احمد: المشكلات العملية للتراخيص في ضوء أحكام المحكمة الإدارية العليا وفتاوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع، بدون اسم مطبعة، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٤.
- ١٥- د. خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني، مطابع شتات، من دون تحديد طبعة، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٧.

- ١٦- د.داود الباز: حماية السكنية العامة، معالجة لمشكلة العصر في فرنسا ومصر الضوضاء، دراسة تأصيلية مقارنة في القانون الإداري البيئي والشرعية الإسلامية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨
- ١٧- د.رضا عبد الحليم عبد المجيد: الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٤.
- ١٨- د.رنا محمد راضي: دور الإدارة في منح الإجازة الاستثمارية والغائها دراسة قانونية مقارنة، ط١، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة.
- ١٩- د.سجي محمد عباس: دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن، ط١ المركز العربي للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠١٧.
- ٢٠- سعد جريان التميمي: المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية -القسم المدني -للعوام ٢٠١٦-٢٠١٧، دار السنهاوري، بدون تحديد طبعة، بغداد ج، ٢٠١٨.
- ٢١- سعد جريان التميمي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية، القسم المدني للعوام ٢٠١٢-٢٠١٣-٢٠١٤-٢٠١٥، من دون تحديد طبعة، دار السنهاوري، بغداد، ٢٠١٦
- ٢٢- د.سليمان محمد الطماوي : مبادئ القانون الإداري ، الكتاب الثالث ،من دون اسم مطبعة، مصر ١٩٧٩
- ٢٣- د.سليمان محمد الطماوي: النظرية العامة للقرارات الإدارية-دراسة مقارنة، ط٣، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٦٦.
- ٢٤- د.السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحداث أحكام القضاء، بدون اسم مطبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٢.
- ٢٥- د.صلاح جبير البصيصي: النظرية العامة للقرار الإداري السلبي (دراسة مقارنة)، ط١، المركز العربي للدراسات والبحوث العلمية، القاهرة، ٢٠١٧.
- ٢٦- د.عبد الحميد الشواربي، تشريعات البلدية، ط٥، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٧.
- ٢٧- د.عبد الرزاق احمد السنهاوري: الوجيز في شرح القانون المدني ،نظرية الالتزام بوجه عام ،المجلد (٢) ط٣، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١١.
- ٢٨- د.عبد المجيد الحكيم ود.عبد الباقي البكري ،ود.محمد طه البشير : الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ،ج١، مصادر الالتزام، من دون اسم مطبعة، جامعة بغداد، ١٩٨٠.

- ٢٩- د. عصام عبد الوهاب البرزنجي ود. علي محمد بدير ود. مهدي ياسين ألسلامي: مبادئ وأحكام القانون الإداري، من دون اسم مطبعة، العاتك لصناعة الكتب، القاهرة، ٢٠١١
- ٣٠- د. غازي فيصل مهدي: تعليقات ومقالات في نطاق القانون العام، ط١، من دون دار نشر، ٢٠٠٤.
- ٣١- د. غازي فيصل مهدي، د. عدنان عاجل عبيد: القضاء الإداري، ط٢، م. مؤسسة النبراس للطباعة والنشر والتوزيع، النجف الأشرف، ٢٠١٣ .
- ٣٢- قاسم فخري الربيعي : مبادئ محكمة التمييز الاتحادية- القسم المدني، ط١، من دون دار نشر، ٢٠١٨
- ٣٣- د. ماجد راغب الحلو: القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، من دون تحديد طبعة، الإسكندرية، ١٩٩٨ .
- ٣٤- د. ماجد راغب الحلو: القضاء الإداري، من دون تحديد طبعة ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٥.
- ٣٥- د. مازن ليلو راضي: القضاء الإداري، من دون اسم مطبعة، جامعة دهوك، ٢٠٠٩، ص ٢٧.
- ٣٦- د. ماهر صالح علاوي الجبوري : الوسيط في القانون الإداري ، دار ابن الأثير للطباعة ، من دون تحديد طبعة، جامعة الموصل ، ٢٠٠٩ .
- ٣٧- د. مجدي محمود محب : موسوعة أحكام المحكمة الإدارية العليا من عام ١٩٥٥ حتى عام ٢٠١٠ ، ج (٣) ، بدون اسم مطبعة، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، من دون سنة نشر .
- ٣٨- د. محمد احمد فتح الباب: النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، ط٢، دار النهضة العربية ، القاهرة، ١٩٩٩-٢٠٠٠.
- ٣٩- د. محمد الشافي أبو راس: القانون الإداري، من دون اسم مطبعة ودار وسنة نشر
- ٤٠- د. محمد الطيب عبد اللطيف: نظام الترخيص والإخطار في القانون المصري (دراسة مقارنة)، مطبعة التأليف، بدون تحديد طبعة، مصر ، ١٩٥٧ .
- ٤١- د. محمد حسين منصور: المسؤولية المعمارية، من دون اسم مطبعة، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية، ٢٠٠٦
- ٤٢- د. محمد عبد العال السناري :مبدأ المشروعية والرقابة على أعمال الإدارة-دراسة مقارنة، من دون اسم مطبعة ودار وسنة نشر .
- ٤٣- د. محمد فؤاد مهنا: القانون الإداري العربي في ضل النظام الاشتراكي الديمقراطي التعاوني ، ط٣، دار المعارف، مصر، ١٩٦٧.

- ٤٤- محمد كامل مرسي باشا: شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، من دون اسم مطبعة، ج١، منشأة المعارف، الإسكندرية، من دون سنة نشر.
- ٤٥- د. محمد ماهر أبو العينين: التراخيص الإدارية والقرارات المرتبطة والمتعلقة بها في قضاء وإفتاء مجلس الدولة دراسة تحليلية، ك٢، ط٢، دار أبو المجد للطباعة، مصر، ٢٠٠٦.
- ٤٦- د. محمد ماهر أبو العينين، د. عاطف محمد عبد اللطيف: تطور التراخيص الإدارية في قضاء وإفتاء مجلس الدولة الرقابة القضائية على القرارات المتعلقة بتراخيص البناء، المجلد (٤)، ط٢، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، ٢٠١٨.
- ٤٧- د. محمد مصطفى حسن: السلطة التقديرية في القرارات الإدارية، من دون اسم مطبعة، القاهرة، ١٩٧٤.
- ٤٨- د. محمود سلامة جبر: نظرية الغلط البين في قضاء الإلغاء، ط٢، القاهرة، ٢٠٠٧.
- ٤٩- د. محمود عاطف ألبنّا : الوسيط في القانون الإداري، من دون اسم مطبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٨٤.
- ٥٠- د. مصطفى أبو زيد فهمي : القانون الإداري، ج١، ط١، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٥.
- ٥١- د. مصطفى صلاح الدين عبد السميع: المسؤولية الإدارية عن التلوث الضوضائي (دراسة تحليلية مقارنة بين القانون المصري والقانون الفرنسي)، بدون تحديد طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٠.
- ٥٢- د. نواف سالم كنعان : القانون الإداري، الكتاب الأول، ط٤، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠١٠.
- ٥٣- وجدي شفيق فرج: موسوعة المذكرات وصيغ الدعاوي الإدارية أمام محاكم مجلس الدولة، ط١، من دون دار نشر، ٢٠١٠.
- ٥٤- د. وسام صبار العاني: القضاء الإداري، ط١، دار السنهوري، بغداد، ٢٠١٥.

ثالث- الرسائل والاطاريح:

- ١- احمد عبد العزيز سعيد الشيباني : مسؤولية الإدارة عن أعمال الضبط الإداري في الظروف العادية (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه، كلية القانون، جامعة بغداد، ٢٠٠٥.
- ٢- جلطي أكرم: الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقياد - تلمسان، ٢٠١٦.

- ٣- حوراء عزيز جبير: الضرر الفاحش وأحكام الضمان عنه في علاقات الجوار (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة كربلاء، ٢٠١١.
- ٤- شهرزاد عوابد: سلطة الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، ٢٠١٥-٢٠١٦.
- ٥- عبد الأمير علي موسى: النظام القانوني للترخيص أو الإجازة في التشريع العراقي، رسالة ماجستير، كلية القانون والسياسة، جامعة بغداد، ١٩٨١.
- ٦- عربي باي يزيد: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية-قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، ٢٠١٤-٢٠١٥.
- ٧- عصام عبد الوهاب البرزنجي: السلطة التقديرية للإدارة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ١٩٧١.
- ٨- عمروش حياة، عمروش رزقية: البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، ٢٠١٢-٢٠١٣.
- ٩- كمال محمد الأمين: الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بالقياد-تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، ٢٠١٥-٢٠١٦.
- ١٠- مهند قاسم زغير: السلطة التقديرية للإدارة في مجال الضبط الإداري في الظروف العادية -دراسة مقارنة في القانون الوضعي والشرعية الإسلامية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة النهريين ٢٠١٤.
- ١١- نادية محمد فرج: معنى القرار الإداري موضوع دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة المصري والفرنسي (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ١٩٩٤.
- ١٢- نور الهدى جميل: سلطة الإدارة في مجال التخطيط العمراني في العراق (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، كلية القانون والسياسة، جامعة البصرة، ٢٠١٧.

رابعاً-البحوث والمقالات:

- ١- إبراهيمي موفق: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمنى، بحث منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، الجزائر، العدد (٣) .
- ٢- د.أحمد حافظ عطية: السلطة التقديرية للإدارة ودعاوي الانحراف بالسلطة ، بحث منشور في مجلة العلوم الإدارية ، الشعبة المصرية للمعهد الدولي للعلوم الإدارية، العدد (٢) ، السنة (٢٤)، ١٩٨٢.

- ٣- د. أحمد حافظ عطية: السلطة التقديرية للإدارة ودعاوي الانحراف بالسلطة في الأحكام الحديثة لمجلس الدولة الفرنسي ، بحث منشور في مجلة العلوم الإدارية ، الشعبة المصرية للمعهد الدولي للعلوم الإدارية، العدد (٢) ، السنة (٢٥) ، ١٩٨٣
- ٤- د. أسامة محمد سعيد: البناء العشوائي على الأرض الزراعية في القانون العراقي، بحث منشور في مجلة بحوث مستقبلية ، مركز الدراسات المستقبلية ، كلية الحداثة الجامعة، الموصل، العدد (٤٣)، ٢٠١٣،
- ٥- د. إسماعيل صمصاع غيدان: محاضرات في السلطة التقديرية، ملقاة على طلبة الدكتوراه في كلية القانون، جامعة بابل، ٢٠١٦.
- ٦- د. أمال يعيش تام: التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، بحث منشور في مجلة الاجتهاد القضائي ، جامعة محمد خضير بسكرة، الجزائر، العدد (١٢)، ٢٠١٦.
- ٧- د. أيوب بن منصور الجريوع: التنظيم القانوني للتراخيص الإدارية (دراسة تحليلية في ضوء قضاء ديوان المظالم في المملكة العربية السعودية)، بحث منشور في المجلة العلمية للإدارة، الجمعية السعودية للإدارة، العدد (٥) ، ٢٠١٢.
- ٨- د. حبيب إبراهيم حمادة: فكرة النظام العام في القانون الإداري، بحث منشور في مجلة التشريع والقضاء ، العدد (٤/٣) ، السنة (٦) ٢٠١٤
- ٩- خولة كريم كوثر: التجاوزات على ضوابط البناء وأثرها على البيئة الحضرية في مدينة بغداد ، بحث منشور في المجلة العراقية للهندسة المعمارية ، المجلد (٣١) ، العدد (٣) ، ٢٠١٥.
- ١٠- ديب فاطمة: النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم ١٩/١٥ ، بحث منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، الجزائر، العدد (٣) ، ٢٠١٧.
- ١١- د. ذكرى عباس علي، محمد حميد علي: الإذن (الترخيص) بالتعاقد في إطار اللامركزية الإقليمية والمرفقية، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد (٢)، السنة (٢)، العدد (٤) ، الجزء (٢)، ٢٠١٨.
- ١٢- د. رياض عبد عيسى الزهيري، باسم محمد حسين: أهداف الضبط الإداري وأثرها في حماية البيئة، بحث منشور في مجلة المعهد ، معهد العلمين لدراسات العليا، النجف الأشرف، العدد (٩)، ٢٠١٧.
- ١٣- د. عامر زغير محسين: الاتجاهات الحديثة في تفسير سكوت الإدارة، بحث منشور في مجلة جامعة القادسية للقانون والعلوم السياسية، العدد (٢) ، المجلد (٨) ، ٢٠١٧.

- ١٤-د. عامر عاشور عبد الله، عواد حسين ياسين :المسؤولية المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد (٥)، السنة (٨)، العدد (٢٠)، ٢٠١٦.
- ١٥-د. عبد القادر دراجي: إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، بحث منشور في مجلة البحوث والدراسات، جامعة الشهيد حمد لخضر - الوادي الجزائر، العدد (١٧) سنة (١١)، ٢٠١٤.
- ١٦- عبد الله لعويجي: الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة من البناء الفوضوي، بحث منشور في مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خضير بسكرة، عدد تجريبي، ٢٠١٣.
- ١٧-د. عزري الزين :إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، بحث منشور في مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خضير محمد بسكرة، الجزائر، العدد (٣)، ٢٠١٨.
- ١٨-د. عزري الزين :النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، بحث منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خضير بسكرة، الجزائر، العدد الثامن، ٢٠٠٥.
- ١٩-د. عزري الزين :دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، بحث منشور في مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خضير بسكرة، الجزائر، العدد (٦)، ٢٠١٠.
- ٢٠-عفاف حبة: دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، بحث منشور في مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خضير محمد بسكرة، الجزائر، العدد (٦).
- ٢١-د. علي خطر شطناوي: الصلاحية التقديرية والضوابط القضائية الواردة على ممارستها في قضاء محكمة العدل الدولية، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، العدد (٦٨) ١٩٩٨، ١٩٨٣.
- ٢٢-د. علي خطر شطناوي: الضوابط الجزائية الواردة على صلاحية الإدارة التقديرية، بحث منشور في مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد (١) السنة ٢٦، ٢٠٠٢.
- ٢٣-د. عليان بوزيان ود. فتاك علي: فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقها في التشريع الجزائري، بحث منشور في مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون بتيارت، الجزائر، العدد الأول، ٢٠١٥.
- ٢٤-د. عمر محمود المخزومي: السلطة التقديرية للإدارة في اتخاذ القرارات الإدارية، بحث منشور في مجلة جامعة الكوفة، المجلد (١٠)، العدد (٣١).
- ٢٥-د. قوراري مجدوب: الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي -دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، الجزائر، ٢٠١٤-٢٠١٥.

٢٦-د.محمد إسماعيل علم الدين:التزام الإدارة القانوني في ممارسة السلطة التقديرية في الفقه والقضاء الفرنسي ، بحث منشور في مجلة العلوم الإدارية ،الشعبة المصرية للمعهد الدولي للعلوم الإدارية، العدد (٣) السنة (١٣).

٢٧-د.محمود عاطف ألبنا : حدود سلطة الضبط الإداري ، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد ،كلية الحقوق ،جامعة القاهرة ، العدد (٤،٣) ، السنة (٤٨) ، ١٩٧٨ .

٢٨-د.مصلح الصرايرة:النظام القانوني لرخصة البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني ، بحث منشور في مجلة الحقوق ،مجلس النشر العلمي،جامعة الكويت، العدد (٤) ،السنة (٢٥) ، ٢٠٠١ .

٢٩-منصور مجاجي:رخصة البناء كأداة للتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري،بحث منشور في مجلة المعيار ،كلية أصول الدين ، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية ،قسنطينة ،الجزائر،العدد (١١).

خامسا-الأحكام والقرارات القضائية:

-في فرنسا

١- C.E M. Honorat ،B ،2013 ،December13 ،349081 ، 6/1SSR--

منشور على الموقع الالكتروني [Accuil conseil-etat.fr](http://Accuil.conseil-etat.fr)

٢- FÉVRIER 2017 68-04 Autorisations d'utilisation des sols diverses p97
CE

منشور على الموقع الالكتروني [Accuil conseil-etat.fr](http://Accuil.conseil-etat.fr)

٣- Consultant N° 394435 29 mars 2018 منشور

على الموقع الالكتروني [Accuil conseil-etat.fr](http://Accuil.conseil-etat.fr)

٤- CE 11 / ICTOBER 20

40878 منشور على الموقع الالكتروني [Accuil conseil-etat.fr](http://Accuil.conseil-etat.fr)

٥- C.E 6 / 5 CHR, 412429, 26 juin 2019, A, M. Stahl, pdt., Mme Calothy, (rapp., M. Hoyneck, rapp. publ.).
منشور على الموقع الالكتروني [Accuil conseil-etat.fr](http://Accuil.conseil-etat.fr)

-في مصر

١- حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية في الطعن رقم ٣٢٩٥ لسنة (٨) في ٨/٤/٢٠٠١، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها المحكمة الإدارية العليا السنة السادسة والأربعون، ج٢، ص ١٣٤٥ منشور على الموقع الالكتروني WWW.laweg.net/Print New.aspx

٢- حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية في الطعن رقم ٦٩٤٥ لسنة في ٢٠/١١/٢٠٠٤ السنة (٤٨) منشور على الموقع الالكتروني <http://www.f-law.net/law/threads>.

٣- حكم المحكمة الإدارية العليا المصرية في الطعن رقم ٣١٣٧ لسنة ٤٣ في ٢٧/٩/٢٠٠٣ منشور على الموقع الالكتروني <http://www.f-law.net/law/threads>

-في العراق

١- قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ٨٠٧/حقوقية في ١٩/١٢/١٩٥٦، منشور في مجلة ديوان التدوين القانوني، ع ١٩٦٦، ١

١- قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ٩٥/حقوقية ثانية/١٩٦٩ في ٢٤/١٢/١٩٦٩، منشور في النشرة القضائية الصادرة عن محكمة التمييز الاتحادية، المجلد السادس، سنة ١٩٦٩، ص ٦٣٤.

٣- قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ١٩٢ في ٢٥/١/٢٠٠٧، منشور على الموقع الالكتروني iraqja.iq-qanoun-viee

سادسا-القوانين والأنظمة والتعليمات

-في العراق

١- نظام الطرق والأبنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥ الملغى المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ١٤٦٥ في ١٧/١٠/١٩٣٥

٢- قانون البلديات رقم ٨٣ لسنة ١٩٣١ الملغى إجازة البناء منشور في الوقائع العراقية بالعدد ٩٩٥ في ١٤/٦/١٩٣١

٣- قانون إدارة قانون البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل المنشور بالوقائع العراقية بالعدد رقم (١٠٣٣) في ٢٢/١١/١٩٦٤

٤- قانون منع تشييد الصرائف والمحلات غير الصحية رقم ٤٤ لسنة ١٩٦٥ المنشور بالوقائع العراقية بالعدد رقم ١٠٩١ في ٢٤/٣/١٩٦٥

- ٥- قانون نقابة المهندسين العراقيين رقم (٥١) لسنة ١٩٧٩ المعدل المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٢٧١٢ في ١٩٧٩/٥/٢٨.
- ٦- قانون الصحة العامة العراقي رقم (٨٩) لسنة ١٩٨١ المنشور بالوقائع العراقية بالعدد (٢٨٤٥) في ١٩٨١/٨/١٧.
- ٧- قانون الطرق العامة رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٢ والمنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٣٩٤٧ في ٢٠٠٢/٩/٩.
- ٨- قانون المحافظات غير المنتظمة في إقليم رقم ٢١ لسنة ٢٠٠٨ المعدل ، منشور بالوقائع العراقية بالعدد ٤٠٧٠ في ٢٠٠٨/٣/٣١.
- ٩- قانون الدفاع المدني رقم (٤٤) لسنة ٢٠١٣ المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤٢٩٧ في ٢٠١٣/١١/١١.
- ١٠- قانون السيطرة على الضوضاء رقم (٤١) لسنة ٢٠١٥ المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤٣٩٠ في ٢٠١٥/١٢/٧.
- ١١- نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦ في الوقائع العراقية بالعدد ٤٤٠٥ في ٢٠١٦/٥/١٦.

-في دول المقارنة

- ١- قانون البناء والإسكان الفرنسي لسنة ١٩٧٧ المعدل ، المنشور على الموقع الالكتروني <https://www.legifrance.gouv.fr>
- ٢- قانون بناء الهندسة المعمارية الفرنسي رقم ٧٧-٢ لسنة ١٩٧٧ المعدل ، المنشور على الموقع الالكتروني <https://www.legifrance.gouv.fr>
- ٣- De Code de l'urbanisme (قانون التخطيط العمراني الفرنسي) منشور على الموقع الالكتروني لقاعدة التشريعات الفرنسية <http://www.legifrance.gouv.fr>
- ٤- قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المنشور في الجريدة الرسمية العدد ١٩ مكرر (أ) في ٢٠٠٨ / ٥ / ١١.
- ٥- اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ والمنشورة في الوقائع المصرية بالعدد ٨٢ تابع (أ) في ٢٠٠٩/٤/٨
- سابعا-المصادر الفرنسية

Alain MEUNIER Architecte , Guide du Permis de Construire , Micro -١

Application, 2008-2009 , p, 71

Déborah Boussemar : La sécurisation des permis de construire contre -٢
les recours abusifs , Droit. Université Sorbonne Paris Cité, 2015
.Français ,p.37.

Daniel GILTARD :Le pouvoird,appreciation dans L'action Aministrativ et -٣
son controle par le Juge Adminstratif Zbornik radova Pravnog fakulteta
u Splitu .2015 .p 11

Abstract:

The issue of the legal provisions of the building permit is one of the central issues that deserve thorough and comprehensive studies. The building permit is in violation of a constitutional right, which is the right of private property in addition to public property. These constitutions are the constitution of the Republic of Iraq for the year 2005. Of Article (23) stipulates that "... private property shall be protected and the owner shall have the right to use, exploit and dispose of it within the limits of the law." Concerning public ownership in article (ii) of Article 27, State property, administration and conditions of disposition, and limits that may not The most important of which is the granting of construction permits, since in most countries of the world they have become the main means of respecting the rules of organization and maintaining the character of

the building. To prevent indiscriminate construction that affects the health, aesthetic and social aspects of residential areas and industrial and commercial areas

Legal Provisions for Building Permits (Comparative Study)

Prof. Ismail Sasaa Ghidan

College of Law / University of Babylon

Lecturer Dr. Ameen Rahim Hamid Al-Hajami

College of Law / University of Babylon