

## المجموعة الإدارية للاجتهاد والتشريع

ان هذه المقالة الحقوقية منسوخة ومنشورة على هذا الموقع الالكتروني بعد استحصال الجامعة اللبنانية على موافقة خاصة صادرة عن المحامي الاستاذ اندره جوزف الشدياق مدير تحرير "المجموعة الادارية للاجتهاد والتشريع" لصاحبها ومؤسسها المرحوم المحامي جوزف زين الشدياق

المجموعة الرابع ١٩٦٢

في رفصة البناء

للمحامي جوزف الشدياق

١ - توطئة البحث

٢ - في التشريع الخاص بالبناء والنصوص القانونية التي تتعلق به

- ١- في احكام المرسوم الاشتراعي ٦١ ل. تاريخ ٣٠-٨-١٩٤٠ وقانون ٢٠-١-١٩٥٤ وتمديلاتها .
- ٢- في الاحكام الخاصة بالبناء لبعض المناطق .
- ٣- في الاحكام الخاصة بضم الاراضي وفرزها وباصال الافراز .
- ٤- في الاحكام الخاصة بالارتفاقات لحفظ الاثار والمباني الطبيعية والمطارات العسكرية والصحة العامة .
- ٥- في احكام قيود البناء لحاجة الدفاع الوطني .
- ٦- في النصوص الخاصة بالرسوم على الترخيص .
- ٧- في احكام قانون التنظيم المدني الصادر بتاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ .

٣ - في طلب رخصة البناء واثار اتفاقات تصاميم وانظمة تنظيم المدن والقرى عليها .

٤ - في القرار الصريح لمنح الترخيص او لرفضه .

٥ - في سكوت الادارة عن طلب الترخيص واثره القانوني .

٦ - في رسوم الرخصة .

٧ - في الغاء رخصة البناء ووقف تنفيذ قرار ابطال مفعولها .

٨ - في قيود التراجع للبناء .

٩ - في رخصة السكن او الاشغال .

١٠- في رخصة البناء وحفظ حقوق الغير .

١١- في العقوبات والهدم .

١٢- في الابنية المتداعية للسقوط ووجوب هدمها بعد اخلائها .

١٣- خاتمة

## ١- توطئة البحث .

لا ينحصر التشريع القائم في موضوع البناء بالمرسوم الاشتراعي ٦١-ل. تاريخ ٣٠-٨-١٩٤٠ المعدل بموجب قانون ٢٠-١-١٩٥٤ وان كان قد سن في الاصل لوضع نظام جديد للترخيص له ، ذلك لان تشييد الابنية وانطباقها على احكام القانون امر يتعدى البيان بحد ذاته ليتعلق بشؤون المناطق وتصنيفها ، وبشؤون التخطيط والتنظيم والتجميل ، وما تفرضه تلك الارتفاقات العامة من قيود .

ولمعرفة ما اذا كان مشروع البناء في طلب الرخصة مطابقاً للقانون ام لا ، وان على الادارة موجب اعطاء الترخيص لتشييد البناء ، لا يكفي الرجوع الى احكام المرسوم الاشتراعي ٦١ ل-١٩٤٠ وتعديلاته وان اعد ليكون النظام الاساسي للبناء والترخيص له ، فهناك ثمة نصوص قانونية عدة اتصل موضوعها بموضوع البناء ، فكان لا بد من مراعاة احكامها في امر النظر بقانونية طلب الترخيص للبناء وعدم قانونيته .

## ٢- في التشريع الخاص بالبناء والنصوص القانونية التي تتعلق به .

### ١ - احكام المرسوم الاشتراعي ٦١-ل. تاريخ ٣٠-٨-١٩٤٠ وقانون ٢٠-١-١٩٥٤ وتعديلاتها .

(الف) - ان المرسوم الاشتراعي ٦١ ل. تاريخ ٣٠-٨-١٩٤٠ هو النظام الاساسي لرخص البناء . وقد جاء قانون ٢٠-١-١٩٥٤ يلغي في مادته الاولى المواد الهامة منه ليستبدلها بمواد جديدة وليضيف عليه احكاماً جديدة ، كما ان قانون ٣-١٢-١٩٥٧ (١) جاء ليعدل المادة ٨٢ منه لجهة الشذوذ عن احكام نظام الابنية فيما يتعلق بالابنية المخصصة للعبادة والفنادق الممتازة . غير ان تعديل المادة ٨٢ هذه بموجب قانون ٣-١٢-١٩٥٧ ابدل بتعديل آخر للمادة نفسها بموجب قانون ٢٧-٨-١٩٦٢ (٢) وقد نصت مادته الوحيدة على ان تطبق احكام نظام البناء على جميع الابنية ، ولا يستثنى منها الابنية التي تخص الدولة او البلديات او الاعمال الدينية ، على ان يمكن الشذوذ عن هذه الاحكام والانظمة المتخذة عملاً بها بموجب مرسوم للابنية العامة والابنية المخصصة للعبادة والمستشفيات التابعة لكلية الطب والفنادق الممتازة وذلك في حال توفر شروط خاصة فيها نصت عليها المادة المذكورة .

(ب) - ولما كانت المادة ٦ من قانون ٢٠-١-١٩٥٤ نصت على ان « لا يمكن ان يتجاوز عدد الطوابق الثلاثة بما فيه الطابق الارضي في الابنية المعدة للسكن الخاص في مراكز الاصطيف وان يشترط الرجوع لا اقل من ثلاثة امتار عن حدود الحار للابنية المشادة في مناطق السكن » فقد جاء المرسوم ٩٣٥٤ الصادر بتاريخ ٣٠-٥-١٩٥٥ ليحدد تطبيق احكام المادة السادسة هذه وذلك في مواد الثلاث ان لجهة الطوابق المرخص بها قبل ٢٠-١-١٩٥٤ ، وان لجهة تعدادها ، وان لجهة تراجع البناء عن حدود العقارات المجاورة .

(١) - الجريدة الرسمية العدد ٥٢-١٩٥٧ صفحة ١٠٠٥

(٢) - الجريدة الرسمية العدد ٣٦-١٩٦٢ صفحة ١٣٩٢

(ج) - اما المرسوم ٦٠١٢ الصادر في ١٧-٨-١٩٥٤ فقد نص على الاصول الواجب اتباعها والشروط الواجب توفرها في تصنيف مراكز الاصطيف هذا التصنيف الذي يتم بموجب مرسوم بعد درس الطلب له من اللجنة المختصة لبيت به (٣) ، كما ان المرسوم ٨٦١٠ تاريخ ١٠-٣-١٩٥٥ والرسوم ١٠٣٨١ تاريخ ١٢-١٠-١٩٥٥ صدر في امر تجديد مناطق الاصطيف .

(د) - واحكام قانون الابنية هي لتطبق على كامل الامكنة والمناطق الواقعة خارج النطاق البلدي كما نصت على ذلك احكام المرسوم ٦٧٠٩ الصادر بتاريخ ١٦-٥-١٩٦١ (٤) معدلة في ذلك احكام المادة ٨٣ من المرسوم الاشتراعي ٦١-ل .

(هـ) - ثم ان قانون ٧ آب ١٩٦١ الصادر بالمرسوم ٧٢٧٩ تاريخ ٧-٨-١٩٦١ (٥) نص في مادته الاولى على الغاء المادة ٢ من قانون ٢٠-١-١٩٥٤ وابدالها بالنص التالي :

« كل من يخالف احكام هذا القانون والنصوص التي تتخذ لتطبيقه واحكام المرسوم الاشتراعي ٦١-ل . يعاقب بالحبس من اسبوع الى ثلاثة اشهر وبالغرامة من مئة الى الف ليرة او باحدى هاتين العقوبتين .  
وكل من يواصل العمل بدون الاستحصال على الرخصة بعد ان يكون قد اوقف عنه ، يعاقب بالحبس من شهر الى ستة اشهر وبالغرامة من خمسمائة الى خمسة الاف ليرة او باحدى العقوبتين . »

كما انه في مادته الثانية :

« حظر على الادارة وعلى المصالح والمؤسسات العامة والشركات ذات الامتياز ، كل فيما يختص بها ، اشراك صاحب العقار او شائله بالهاتف او بالكهرباء او بالماء ما لم يبرز صاحب العلاقة شهادة من البلدية المختصة تثبت ان البناء غير مخالف لانظمة البناء تعطى بناء على طلبه الخطي وعلى البلدية ان تبت بالطلب خلال شهر من تاريخ تقديمه على ان لا تطبق احكام هذه المادة في الاماكن التي لا يوجد فيها بلديات . »

(و) - وبتاريخ ٢٩-٩-١٩٦١ : وبالاتناد الى احكام المرسوم الاشتراعي ٦١-ل . ولاسيما المادة ٨٤ منه (وقد نصت على ان تصدر عند الاقتضاء مراسيم بتعيين تنفيذة) ، صدر المرسوم ٧٦٦١ (٦) بعدم تطبيق قانون ٧ آب ١٩٦١ الصادر بالمرسوم ٧٢٧٩ على الابنية المنجزة قبل اول ايلول ١٩٦١ .

والمرسوم ٧٦٦١ هذا جاء يفسر معنى الانجاز بان اعتبر منجزاً كل بناء اصبح جاهزاً للاشغال ، على ان يعتد لتحديد تاريخ انجاز الابنية بالافادة الصادرة عن دائرة ضريبة العقارات المبنية في مصلحة الواردات في وزارة المالية ، كما انه جاء يوضح مفهوم رخصة الاشغال المنصوص عنها في المادتين الخامسة والسادسة من المرسوم الاشتراعي ٦١-ل تاريخ ٣٠-٨-١٩٤٠ بانها الشهادة المشار اليها في المادة الثانية من القانون بالمرسوم ٧٢٧٩ تاريخ ٧-٨-١٩٦١ .

وفي هذا المرسوم ٧٦٦١ السماح للادارات والمصالح والمؤسسات العامة والشركات ذات الامتياز تزويد ورش البناء التي تعمل بموجب رخصة بناء بالماء والكهرباء والهاتف بصورة مؤقتة لتأمين حاجاتها طيلة مدة اعمال البناء فقط .

(٣) - الجريدة الرسمية العدد ٣٥ ، ٢٥-٨-١٩٥٤

(٤) - الجريدة الرسمية العدد ٢٤-١٩٦١ صفحة ٤٧٧

(٥) - الجريدة الرسمية العدد ٣٧-١٩٦١ صفحة ١٠٢٧

(٦) - الجريدة الرسمية ٤٣-١٩٦١ صفحة ١١٩٥

(ز) - غير انه على اثر صدور القانون بالمرسوم ٧٢٧٩ تاريخ ٧-٨-١٩٦١ والذي يحظر في المادة الثانية منه وصل البناء المنشأ خلافاً للقانون بالماء والكهرباء والهاتف ، نشأت صعوبات جمة لجهة تحديد تاريخ انتهاء البناء وبالتالي لمعرفة ما اذا كانت احكام القانون تشمل ام لا ، كما ان الادارات والمصالح والمؤسسات العامة واجهت بدورها صعوبات في تطبيق احكامه ، وكانت النتيجة ان اصبحت ابنية عديدة منتهية ، اتفق في سبيل تشييدها مبالغ طائلة ، شاغرة وغير قابلة للاشغال بسبب عدم وصلها بالكهرباء والمياه والهاتف وان بقاءها على حالها من شأنه ان يلحق الضرر باصحابها وبالاقتصاد اللبناني بصورة عامة بينما اغناؤها من احكام القانون يكون مساهمة في حل ازمة السكن الذي تسعى اليه الدولة ، (٧) فكان صدور قانون ١٦-٧-١٩٦٢ (٨) بتوقيف مفعول قانون ٧ آب ١٩٦١ بالمرسوم ٧٢٧٩ في ان يخصص تطبيق احكام القانون بالابنية التي رخص بانشائها واقبعت بدون رخصة بعد وضعه موضع التنفيذ بتاريخ اول ايلول ١٩٦١ وباقسام الابنية المنشأة بكاملها خلافاً للقانون بعد اول ايلول ١٩٦١ وبدون رخصة .

(ح) - اما المادة ٧١ من المرسوم الاشتراعي ٦١-١-١٩٦١- وقد كانت تعطي المجالس البلدية حق التنظيم في حقل تحديد ارتفاع الابنية ، وتعيين المناطق او قطع الارض الممنوع البناء فيها كلياً او جزئياً ، وتعيين نوع المواد المستعملة للواجهات بحسب مختلف مناطق البلدة وشوارعها الى اخر ما هناك من صلاحيات في حقل التنظيم المدني ، بشرط ان لا يصبح التنظيم هذا نافذاً الا بعد تصديقه بمرسوم - انما الغتها صراحة احكام المادة ٣٨ من قانون التنظيم المدني الاخير الصادر بتاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ (٩) بعد ان نصت المادة الخامسة منه :

« بان وضع التصاميم وانظمة تنظيم المدن والقرى هو الزامي للاماكن ومجموعات المحلات الآهلة والمناطق المشار اليها في المراسيم رقم ١٢٩٩١ تاريخ ١٠-٨-١٩٥٦ ورقم ١٨٩٩٦ تاريخ ٤-٣-١٩٥٨ ورقم ٧٤٠٩ تاريخ ٢٥-٨-١٩٦١ وكذلك الاماكن المصنفة والتي تصنف مراكز اصطيف، اثناء واثرية .  
وانه يمكن وضع تصاميم وانظمة تنظيم المدن والقرى لاية محلة او مجموعة اماكن آهلة او منطقة تدين بمرسوم يصخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير التصميم العام بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني والقروي » .

وعينت المادتان ١ و ٤ منه الاصول الخاصة والسلطة المختصة لوضعها كما سيأتي بيانه في سياق هذا البحث .

- ٢- والى جانب نصوص احكام المرسوم الاشتراعي ٦١-١-١٩٥٤ وتعديلاتها تجب الاشارة الى :
- قانون اول ايار ١٩٥٠ المخصص بالبناء في منطقة بولفار خلوده .
  - المرسوم ١٤٢٢ تاريخ ٢٠-٣-١٩٥٣ المتعلق بتطبيق قانون اول ايار ١٩٥٠ على البولفارات في المدن الرئيسية : بيروت وطرابلس وصيدا .
  - المرسوم ٢٦١٦ تاريخ ١٤-٩-١٩٥٣ المتعلق بالبناء في منطقة ضواحي بيروت الجنوبية المعدل بالمرسوم ١٨٣٥٧ تاريخ ١٤-١-١٩٥٨ (١٠)
  - المرسوم ١٩٣٩٠ تاريخ ٢٣-٤-١٩٥٨ المعدل للمادة ٤ من المرسوم ١٨٣٥٧ تاريخ ١٤-١-٥٨ الانف الذكر .
  - المرسوم ١٩٧٥٤ تاريخ ٩ حزيران ١٩٥٨ المتعلق بتنظيم زونينغ بعيدا والحديث .

(٧) - الاسباب الموجبة لقانون ١٦-٧-١٩٦٢ محضر جلسة ١٩-٦-١٩٦٢ . الجريدة الرسمية محاضر مجلس النواب صفحة ١٤٥١  
(٨) - الجريدة الرسمية العدد ٣٠-١٩٦٢ صفحة ١١٨٦  
(٩) - الجريدة الرسمية العدد ٤٠-١٩٦٢ صفحة ١٥٥٤  
(١٠) - الجريدة الرسمية العدد ٤-١٩٥٨ صفحة ٨٦

٣- ولان عمليات ضم الاراضي وفرزها واعمال الافراز تهني غالباً للبناء تجدر الدلالة الى :

- قانون ٧-١٢-١٩٥٤ بضم الاراضي في الاماكن الالهة وفرزها .

وقد نص هذا القانون ان للادارات العامة والهيئات البلدية واصحاب العقارات ان تطلب ضم الاراضي وفرزها في الاماكن الآهله تحقيقاً لاحد الامور التالية :

- ١- ايجاد مناطق تجميل او اتساع المدن والقرى .
- ٢- اجراء تقسيم جديد للاحياء القديمة والمناطق المبنية بنية تجميلها او توفر الاسباب الصحية فيها .
- ٣- اعادة بناء الاحياء المخربة من جراء كارثة .
- ٤- شق الطرق العامة المعينة في مصور عام .
- ٥- تعديل الحدود بين قطعتي ارض او اكثر واقعة في منطقة مخططة .

كل ذلك وفقاً لاصول خاصة تحدد تصنيف الاملاك والحقوق العينية وتخمين قيمتها .

- الى الباب الرابع من قانون التنظيم المدني الجديد الصادر بتاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ (٩) وقد عرفت المادة ٢٦ منه الافراز بمفهوم القانون هذا بانه العملية التي يكون موضوعها تقسيم عقار او عدة عقارات الى قطع بقصد بيعها او تأجيرها دون عملية التقسيم لحالة الشروع الطوعي او الجبري .

وعملية الافراز المعنية يقتضي لها اجازة مسبقة ( المادة ٣٠ ) يعطيها محافظ المنطقة ( المادة ٣٢ ) بحيث لا يمكن بيع او تأجير الاراضي المبنية او غير المبنية المشمولة بالافراز ولا تشييد الابنية الا بعد الحصول على الاجازة بالافراز وتنفيذ الاحكام المفروضة على الفارز بموجب الاجازة المذكورة .

٤- ومن بين القوانين التي تحد من ممارسة حق الملكية في فرض ارتفاع عليه بلجهة المنع في البناء او الحد منه ، والغاية منها حفظ الاثار والمواقع والمباني الطبيعية والمطارات العسكرية والصحة العامة :

- قانون ٢٢ صفر ١٣٢٣ المتعلق بالقلاع والحصون .
- القرار ١١٣ ل.ر. تاريخ ٢٣-٥-١٩٤٠ الخاص بالشروط الواجب مراعاتها في اقامة الابنية بالقرب من المطارات العسكرية .
- القرار ١٦٦ ل.ر. الصادر في ٧-١١-١٩٣٣ بوضع نظام للآثار القديمة والقوانين اللاحقة به .
- القانون الصادر في ٨-٧-١٩٣٩ المتعلق بحماية المناظر والمواقع الطبيعية في لبنان والنصوص اللاحقة به .

وقد عني القانون المناظر والمواقع الطبيعية التي يكون في صيانتها او رعايتها مصلحة عامة سواء كان بالنظر الى الفن او التنظيم المدني او السياحة مانماً في المادة ٣ اجراء لي تنبير في العقار المصنف كمنظر او كموقع طبيعي ولا احداث اي بناء

عليه او اجراء اي عمل من اعمال التحديد او الترميم او البناء الخ... في نطاق الارض المصنفة كمنظر طبيعي او كموقع طبيعي ، الا بعد الحصول على الترخيص بذلك من الادارة المختصة تحت طائلة الغرامة والالزام بالعطل والضرر .

- المرسوم الاشتراعي ٢١ تاريخ ٢٢-٧-١٩٣٢ المتعلق بالمحلات الخطرة والمضرة بالصحة العامة والمزعجة والنصوص المتخذة تطبيقاً لاحكامه .
- القرار ٧٥ ل.ر. تاريخ ١٣-٤-١٩٤٠ بشأن محلات بيع المحروقات السائلة .

٥- ولترخيص بالبناء قيود اخرى فرضها المشرع لحاجة الدفاع المدني فكان لا بد من الاشارة لذلك :

- الى الاحكام الخاصة بالدفاع المدني في المرسوم الاشتراعي ١٥٩ تاريخ ١٢-٦-١٩٥٩
- والى المرسوم ١٣٢٤٨ تاريخ ٦-٩-١٩٥٦ المختص ببناء الملاجئ .

٦- واذا ما قام النزاع حول الرسوم المترتبة على الرخصة بالنسبة للقيمة البيعية للعقار حيث يشيد البناء وجب الرجوع الى :

- المرسوم الاشتراعي ١٤٨ تاريخ ١-٣-١٩٤٢ المتعلق بالرسوم البلدية المعدل لجهة رسم رخصة البناء بالمادة ١١ من قانون ٢٠-١-١٩٥٤ وذلك لمعرفة الاصول الواجب اتباعها في الاعتراض على الرسم وتحديد القيمة البيعية .
- قانون البلديات بالمرسوم الاشتراعي ٥ تاريخ ١٠-١-١٩٥٤ .

٧- ولقانون التنظيم المدني الجديد الصادر بتاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ اهمية كبرى في موضوع رخص البناء اذ :

- انه انشأ في وزارة التصميم العام : مديرية عامة للتنظيم المدني والقروي يعهد اليها :

باعداد الاحكام العامة والخاصة من نصوص وتصاميم متعلقة بالتنظيم المدني . فهي تضع بصورة خاصة تصاميم وانظمة تنظيم المدن والقرى وكذلك تصاميم تصنيف المناطق وتلاحق وتنسق تنفيذها .

مجلس اعلى للتنظيم المدني والقروي يبدي رأيه بصورة خاصة في :

- تصاميم وانظمة وتنظيم المدن والقرى وتصاميم تصنيف المناطق .
- مشاريع المراسيم التي تهدف الى تعيين الاماكن ومجموعات المحلات الآهلة او المناطق التي يجب ان يوضع لها تصميم ونظام تنظيم مدني او التي يجب ان تجمع في مناطق تنظيم مدني او التي يجب ان يشملها النظام المتعلق برخص البناء او بالافراز .
- مشاريع المراسيم التي تحتم انشاء الشركات المقارية ومشاريع المقارات التي تحتم الصم والقرز .
- المراجعات ضد القرارات المتعلقة برخص البناء والافراز لدى السلطات المختصة .
- مشاريع تعديل التشريع العائد لتنظيم المدن والقرى .

- نص على الاصول الواجب اتباعها لتصاميم وانظمة المدن والقرى وتصاميم تصنيف المناطق بعد ان الفى احكام الباب الثالث من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم الاشتراعي ٤ تاريخ ٣٠-١١-١٩٥٤ فوجب بالتالي الرجوع الى الاحكام



الخاصة بهذه الاصول لمعرفة من هي السلطة المختصة لوضعها بعد ان خرجت عن اختصاص المجالس البلدية واصبحت من اختصاص السلطة التنفيذية بعد اعدادها من المديرية العامة لتنظيم المدني والقروي واستطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني في وزارة التصميم العام وذلك لمعرفة تأثير هذه التصاميم على طلبات رخص البناء .

٣- اخضع طلبات رخص البناء لاحكام جديدة خاصة بالتنظيم المدني ( المادة ٢٠ وما يليها ) بعد ان ابقي اصول تقديمها وايداعها والتحقق فيها وتسليمها خاضعة للقواعد المنصوص عليها في المرسوم الاشتراعي ٦١ ل.ر. تاريخ ٣٠-٨-١٩٤٠ وتعديلاته ( المادة ٢٢ منه ) .

هذه الطائفة من النصوص القانونية المتعلقة بالبناء وبطلب الترخيص له ، وقد تكون تعدادية لا حصرية ، كان استعراضها ضرورياً ، لاسيما وان الغاية من اخضاع مشروع البناء الى طلب ترخيص هي في الثبوت من ان العقار المطلوب الترخيص بالبناء فيه غير مصاب باي تخطيط مصدق وانه لا يخالف الانظمة الموضوعة للتنظيم والتجميل (١١) وللاحكام القانونية الجاري العمل بها.

٣- في طلب رخصة البناء واثر اتفاقات تصاميم وانظمة تنظيم المدن والقري عليها .

لا يجوز تشييد ابنية على اختلاف انواعها في اراضي بلديات الجمهورية اللبنانية ولا القيام باعمال ترميم او تجديد ابنية او تحويلها الا بعد الحصول مسبقاً على رخصة يعطيها رئيس البلدية وفقاً للانظمة .  
وهذه المعاملة الزامية على الادارات العامة والخاصة وعلى الاشخاص المعنويين وعلى الافراد .

( المادة الاولى من المرسوم الاشتراعي ٦١ ل.ر. )

وقد يشترط في اعطاء رخص البناء مراعاة نصوص الانظمة ولاسيما ما كان يتعلق منها بالتنظيم المدني والشؤون الصحية وموافقة البناء للسكن . ( المادة ٢ من المرسوم الاشتراعي ٦١ )

« ويخضع تشييد الابنية على اختلاف انواعها وتحويلها وترميمها وتجديدها في اراضي البلديات وفي مراكز الاصطياف وفي كل محلة او مجموعة اماكن أهلة او منطقة تكون موضوع تصميم ونظام تنظيم مدني ، او تصميم او تصنيف مناطق او قرار وضع تحت الدرس ، وكذلك في كل محلة او مجموعة اماكن أهلة او منطقة معينة بموجب مرسوم يتخذ بناء على اقتراح وزير التصميم العام ، للحصول على رخصة بناء مسبقاً . وكذلك كل بناء يشيد على اقل من ثلاثين مترأمن حدود الطريق العام .  
« وفي خارج الاماكن والمناطق المشار اليها آنفاً ، لا تفرض رخصة البناء الا للابنية التي تشمل مساحتها اكثر من مئة متر مربع او التي تحتوي على طابق ارضي وطابق آخر ، وكذلك للاشغال التي من شأنها ان تجعل مساحة بناء موجود تزيد على مئة متر مربع وعلى طابق ارضي وطابق آخر .

« ولا يجوز تشييد وتحويل وترميم وتجديد الابنية التي لا تخضع لرخصة البناء الا بعد تقديم تصريح بها للسلطة المكلفة اعطاء رخصة البناء التي تسلم ايصالاً بالتصريح المذكور . »

( المادة ٢٠ من قانون التنظيم المدني تاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ )

ولما كانت المادة ٢٢ من قانون التنظيم المدني ابقت على القواعد المنصوص عليها في المرسوم الاشتراعي ٦١-ل لجهة تقديم طلبات رخص البناء بات من الثابت ان رئيس البلدية هو السلطة المختصة لتنظر بها واعطائها .

(١١) - قرار مجلس شوري الدولة ٦١٣ تاريخ ٢٤-١٠-١٩٦٢ دعوى مسعد وحسون على بلدية طرابلس هذه " المجموعة الادارية ١٩٦٢ صفحة ١٦٠

ولا يكون لرأي مهندس مصلحة التنظيم المدني او رأي هذه المصلحة في موضوع رخصة البناء صفة القرار الاداري النافذ الذي يقبل الطعن امام مجلس شوري الدولة (١٢)

ثم ان وضع التصاميم وانظمة تنظيم المدن والقرى اصبح الزامياً بموجب قانون التنظيم المدني الجديد للاماكن المعينة في المادة الخامسة منه (وقد اشرنا اليها في غير مكان من هذا البحث) وممكناً للاماكن والمحلات الاخرى التي تعين بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء ، بناء على اقتراح وزير التصميم العام ، بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني والقروي . وقد عرفت المادة السادسة من القانون التصميم والنظام وما يعنيه على الاخص .

ومن الشؤون الهامة في قانون التنظيم المدني الجديد التي تتصل مباشرة بطلبات رخص البناء وتؤثر عليها تلك المتعلقة :

- بوضع التصاميم والانظمة التوجيهية والتفصيلية « موضع الدرس » بموجب مرسوم .  
ووضع هذه التصاميم والانظمة موضع الدرس يعني رفض منح رخص البناء لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد مرة واحدة ، ما لم تمنح هذه الرخص بالطرق الاستثنائية التي نص عليه القانون ذاته . ( المادة ٨ )

- بتصديق هذه التصاميم والانظمة وجعلها نافذة بموجب مرسوم ، فيكون للتصاميم المصدقة مفعول التخطيط وعلان المفعة العامة شرط ان تكون موضوعة على مقياس بحيث تلحظ التقسيم الى قطع ( المادتان ١١ و ١٤ من القانون ) .

- بوضع تصاميم تصنيف المناطق وجعلها نافذة ( المادة ١٥ )  
« وهذه الارتفاقات المنشأة بموجب تصاميم وانظمة المدن والقرى وبموجب تصنيف المناطق لا تنشئ حتى في التعويض الا عندما يكون لارتفاع منع البناء non aedificandi طابع نهائي من شأنه ان يجعل قطعة الارض غير قابلة البناء .  
وفي هذه الحال ، يتوجب تعويض يساوي نصف الفرق بين قيمة قطعة الارض قبل انشاء الارتفاق ، وبين قيمتها بعد انشاء الارتفاق بتاريخ صدور المرسوم المبين في المادتين ١١ و ١٥ من القانون .

وتجب المطالبة بالتعويض ، تحت طائلة سقوط هذا الحق ، في خلال خمس سنوات التي تلي نشر المرسوم الذي صدق التصميم او التصنيف . ويجدد هذا التعويض بالطرق المتبعة في قضايا الاستملاك ، ويمكن القرار الذي يعين التعويض المستحق ان ينص على ان دفع هذا التعويض يسقط على ثلاث سنوات ، على الاكثر » . ( المادة ١٦ )

#### ٤ - في القرار الصريح لمنح الترخيص او لرفضه

« اذا ما قدم للادارة طلب للحصول على رخصة بناء فعليها ان تعطي وصلا به وعليها ان تبلغ قرارها في مهلة اقصاها ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب اذا كان البناء على جوانب الطريق او ساحة عمومية لها خريطة تخطيط مصدقة . اما اذا لم يكن هناك خريطة تخطيط مصدقة فعلى الادارة ان تبلغ قرارها في مهلة حدها الاقصى اربعة اشهر » ( الفقرة ٧ من المادة ٢ من المرسوم الاشتراعي ٦١-ل ) .

وقرار البلدية برفض الترخيص بالبناء قد يكون مستوجباً الابطال اذا كان لا يستند الى اي تنظيم او تخطيط مقرر ومصدق وانما الى مجرد رغبة البلدية في استملاك الارض بدون ان تكون هذه الرغبة مقترنة بالاسباب القانونية التي تسمح لها الحد من ممارسة الافراد حقهم في الملكية (١١) كما يكون باطلا ايضاً كتاب البلدية النافذ الذي بموجبه ترفض البلدية النظر بطلب رخصة البناء بداعي ان المنطقة التي يقع فيها البناء المنوي تشييده هي خاضعة للدرس بموجب قرار بلدي اذا لم يكن قد صدر مرسوم بهذا الشأن تحدد فيه الاماكن المقرر لها مشروع التنظيم وعلانها مناطق درس . (١٣)

(١٢) - قرار مجلس شوري الدولة ٤٣٥ تاريخ ٦-١١-١٩٥٨ هذه « المجموعة الادارية » ١٩٥٨ صفحة ٢٤٠

(١٣) - قرار مجلس شوري الدولة ١١٥ تاريخ ١٦-٤-١٩٥٩ هذه « المجموعة الادارية » ١٩٥٩ صفحة ١١٩

الخاصة بهذه الاصول لمعرفة من هي السلطة المختصة لوضعها بعد ان خرجت عن اختصاص المجالس البلدية واصبحت من اختصاص السلطة التنفيذية بعد اعدادها من المديرية العامة للتنظيم المدني والقروي واستطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني في وزارة التصميم العام وذلك لمعرفة تأثير هذه التصاميم على طلبات رخص البناء .

- اخضع طلبات رخص البناء لاحكام جديدة خاصة بالتنظيم المدني ( المادة ٢٠ وما يليها ) بعد ان ابقى اصول تقديمها وابداعها والتحقق فيها وتسليمها خاضعة للقواعد المنصوص عليها في المرسوم الاشتراعي ٦١ ل.ر. تاريخ ٣٠-٨-١٩٤٠ وتعديلاته ( المادة ٢٢ منه ) .

هذه الطائفة من النصوص القانونية المتعلقة بالبناء وبطلب الترخيص له ، وقد تكون تعدادية لا حصرية ، كان استعراضها ضرورياً ، لاسيما وان الغاية من اخضاع مشروع البناء الى طلب ترخيص هي في الثبوت من ان العقار المطلوب الترخيص بالبناء فيه غير مصاب باي تخطيط مصدق وانه لا يخالف الانظمة الموضوعة للتنظيم والتجميل (١١) وللحكام القانونية الجاري العمل بها.

٣- في طلب رخصة البناء وائر اتفاقات تصاميم وانظمة تنظيم المدن والقري عليها .

لا يجوز تشييد ابنية على اختلاف انواعها في اراضي بلديات الجمهورية اللبنانية ولا القيام باعمال ترميم او تجديد ابنية او تحويلها الا بعد الحصول مسبقاً على رخصة يعطيها رئيس البلدية وفقاً للانظمة .  
وهذه المعاملة الزامية على الادارات العامة والخاصة وعلى الاشخاص المعنويين وعلى الافراد .

( المادة الاولى من المرسوم الاشتراعي ٦١ ل.ر. )

وقد يشترط في اعطاء رخص البناء مراعاة نصوص الانظمة ولاسيما ما كان يتعلق منها بالتنظيم المدني والشؤون الصحية وموافقة البناء للسكن . ( المادة ٢ من المرسوم الاشتراعي ٦١ )

« ويخضع تشييد الابنية على اختلاف انواعها وتحويلها وترميمها وتجديدها في اراضي البلديات وفي مراكز الاصطياف وفي كل محلة او مجموعة اماكن آهلة او منطقة تكون موضوع تصميم ونظام تنظيم مدني ، او تصميم او تصنيف مناطق او قرار وضع تحت الدرس ، وكذلك في كل محلة او مجموعة اماكن آهلة او منطقة معينة بموجب مرسوم يتخذ بناء على اقتراح وزير التصميم العام ، للحصول على رخصة بناء مسبقة . وكذلك كل بناء يشيد على اقل من ثلاثين متر آمن حدود الطريق العام .  
« وفي خارج الاماكن والمناطق المشار اليها آنفاً ، لا تفرض رخصة البناء الا للابنية التي تشمل مساحتها اكثر من مئة متر مربع او التي تحتوي على طابق ارضي وطابق آخر ؛ وكذلك للاشغال التي من شأنها ان تجعل مساحة بناء موجود تزيد على مئة متر مربع وعلى طابق ارضي وطابق آخر .

« ولا يجوز تشييد وتحويل وترميم وتجديد الابنية التي لا تخضع لرخصة البناء الا بعد تقديم تصريح بها للسلطة المكلفة اعطاء رخصة البناء التي تسلم ايصالاً بالتصريح المذكور . »

( المادة ٢٠ من قانون التنظيم المدني تاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ )

ولما كانت المادة ٢٢ من قانون التنظيم المدني ابقت على القواعد المنصوص عليها في المرسوم الاشتراعي ٦١ لجهة تقديم طلبات رخص البناء بات من الثابت ان رئيس البلدية هو السلطة المختصة للنظر بها واعطائها .

(١١) - قرار مجلس شورى الدولة ٦١٣ تاريخ ٢٤-١٠-١٩٦٢ دعوى مسعد وحسون على بلدية طرابلس هذه " المجموعة الادارية ١٩٦٢ صفحة ١٦٠

ولا يكون لرأي مهندس مصلحة التنظيم المدني او رأي هذه المصلحة في موضوع رخصة البناء صفة القرار الاداري النافذ الذي يقبل الطعن امام مجلس شورى الدولة (١٢)

ثم ان وضع التصاميم وانظمة تنظيم المدن والقرى اصبح الزامياً بموجب قانون التنظيم المدني الجديد للاماكن المعينة في المادة الخامسة منه (وقد اشرفنا اليها في غير مكان من هذا البحث) وممكناً للاماكن والمحلات الاخرى التي تعين بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء ، بناء على اقتراح وزير التصميم العام ، بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني والقروي . وقد عرفت المادة السادسة من القانون التصميم والنظام وما يعيناه على الاخص .

ومن الشؤون الهامة في قانون التنظيم المدني الجديد التي تتصل مباشرة بطلبات رخص البناء وتؤثر عليها تلك المتعلقة :

- بوضع التصاميم والانظمة التوجيهية والتنصيلية « موضع الدرس » بموجب مرسوم .  
ووضع هذه التصاميم والانظمة موضع الدرس يعني رفض منح رخص البناء لمدة ستة واحدة قابلة للتجديد مرة واحدة ، ما لم تمنح هذه الرخص بالطرق الاستثنائية التي نص عليه القانون ذاته . ( المادة ٨ )

- بتصديق هذه التصاميم والانظمة وجعلها نافذة بموجب مرسوم ، فيكون للتصاميم المصدقة مفعول التخطيط واعلان المنفعة العامة شرط ان تكون موضوعة على مقياس بحيث تلحظ التقسيم الى قطع ( المادتان ١١ و ١٤ من القانون ) .

- بوضع تصاميم تصنيف المناطق وجعلها نافذة ( المادة ١٥ )  
« وهذه الارتفاقات المنشأة بموجب تصاميم وانظمة المدن والقرى وبموجب تصنيف المناطق لا تنشئ حقاً في التعويض الا عندما يكون لارتفاق منع البناء non aedificandi طابع نهائي من شأنه ان يجعل قطعة الارض غير قابلة البناء .  
وفي هذه الحال ، يتوجب تعويض يساوي نصف الفرق بين قيمة قطعة الارض قبل انشاء الارتفاق ، وبين قيمتها بعد انشاء الارتفاق بتاريخ صدور المرسوم المبين في المادتين ١١ و ١٥ من القانون .

وتجب المطالبة بالتعويض ، تحت طائلة سقوط هذا الحق ، في خلال خمس سنوات التي تلي نشر المرسوم الذي صدق التصميم او التصنيف . ويحدد هذا التعويض بالطرق المتبعة في قضايا الاستملاك ، ويمكن القرار الذي يعين التعويض المستحق ان ينص على ان دفع هذا التعويض يسقط على ثلاث سنوات ، على الاكثر » . ( المادة ١٦ )

#### ٤ - في القرار الصريح لمنح الترخيص او لرفضه

« اذا ما قدم للادارة طلب للحصول على رخصة بناء فعليها ان تعطي وصلا به وعليها ان تبلغ قرارها في مهلة اقصاها ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب اذا كان البناء على جوانب الطريق او ساحة عمومية لها خريطة تخطيط مصدقة . اما اذا لم يكن هناك خريطة تخطيط مصدقة فعلى الادارة ان تبلغ قرارها في مهلة حدها الاقصى اربعة اشهر » ( الفقرة ٧ من المادة ٢ من المرسوم الاشتراعي ٦١-ل ) .

وقرار البلدية برفض الترخيص بالبناء قد يكون مستوجباً الابطال اذا كان لا يستند الى اي تنظيم او تخطيط مقرر ومصدق وانما الى مجرد رغبة البلدية في استملاك الارض بدون ان تكون هذه الرغبة مقرنة بالاسباب القانونية التي تسمح لها الحد من ممارسة الافراد حقهم في الملكية (١١) كما يكون باطلاً ايضاً كتاب البلدية النافذ الذي بموجبه ترفض البلدية النظر بطلب رخصة البناء بداعي ان المنطقة التي يقع فيها البناء المتوي تشييده هي خاضعة للدرس بموجب قرار بلدي اذا لم يكن قد صدر مرسوم بهذا الشأن تحدد فيه الاماكن المقرر لها مشروع التنظيم واعلانها مناطق درس . (١٣)

(١٢) - قرار مجلس شورى الدولة ٤٣٥ تاريخ ٦-١١-١٩٥٨ هذه « المجموعة الادارية » ١٩٥٨ صفحة ٢٤٠

(١٣) - قرار مجلس شورى الدولة ١١٥ تاريخ ١٦-٤-١٩٥٩ هذه « المجموعة الادارية » ١٩٥٩ صفحة ١١٩

ولا داع لابطال القرار الذي ترفض بموجبه البلدية اعطاء رخصة البناء لمخالفة طلب الرخصة لنظام خاص مصدق بمرسوم قام على تقسيم للمناطق ووضع حد ادنى لمساحة العقارات التي يمكن البناء فيها . (١٤)

ويمكن الشذوذ عن الاحكام الخاصة بنظام المناطق فيما يتعلق بالابنية العامة عملاً بنص المادة ٨٢ من المرسوم الاشتراعي ٦١-ل وتقدير هذا الامر يعود الى السلطة الادارية المختصة . (١٥)

والقرار الذي ترد به البلدية طلب الترخيص بالبناء انما يقضى بابطاله اذا تمت الادارة عن تقديم الملف الاداري المطلوب بالمهلة المحددة لها ، لانها في ذلك تحول دون ممارسة القضاء الاداري رقابته على الاعمال الادارية . (١٦)

غير ان رخصة البناء المعطاة بالاستناد الى تخطيط اصبح نهائياً بعد نشره في الجريدة الرسمية تكون غير مشوبة بمخالفة الانظمة (١٧)

وقد اعلن مجلس شوري الدولة هذا المبدأ في النزاع الذي قام لديه حول قانونية رخصة البناء اعطتها الادارة بعد ان روعيت فيها قيود تخطيط طريق عام كان البناء المطلوب الترخيص له ليقوم بجانبها . والتخطيط الذي طبق على رخصة البناء بعد نشر المرسوم المعلن عنه في الجريدة الرسمية كان يتفق مع احكام المرسوم ٨٣٠٨ تاريخ ٢٨ تشرين اول ١٩٤٦ الذي يحدد سعة الطرق في خارج مناطق البلديات على الوجه التالي :

الفئة الاولى : الطرق الدولية ذات المنفعة العامة	٢٦ متراً
الفئة الثانية : طرق الاصطيف ذات المنفعة المحلية	٢٠ متراً
الفئة الثالثة : الطرق الثانوية	١٦ متراً

وقد ايد القرار موقف الادارة وقد اعتبرت ان الطريق موضوع الدعوى هي من الفئة الثالثة لا من الفئة الثانية لعدم صدور مرسوم بتصنيفها في الفئة الثانية .

ولكن قرار الادارة الذي ترفض به طلب المستدعي منحه رخصة بالبناء حول احد المطارات العسكرية يكون مشوباً بتجاوز حد السلطة ومستوجباً لابطال اذا تبين من الخرائط المرفقة به ان البناء مطابق لشروط احكام القرار ١٣٣ ل. ر. تاريخ ٢٢-٥-١٩٤٠ الذي يحدد الشروط الواجب مراعاتها في اقامة الابنية بالقرب من المطارات العسكرية . (١٨)

وان رفضت البلدية رخصة البناء لان العقار واقع تحت التخطيط ولم يعترض المستدعي على قرار الرفض ضمن المدة القانونية فيصبح غير محقق بادعائه ان هذا القرار الذي بات نهائياً قد اوقع به ضرراً لان الرفض هو نتيجة قرار التخطيط والاعتراض موجه في الحقيقة ضد نتائج هذا التخطيط . (١٩)

بيد ان هذا الحل القانوني للموضوع على النحو المذكور اعتمده مجلس شوري الدولة في قرار قديم له ، لزم من لم يكن قد جنح فيه نحو سماع مراجعات التعويض عن الاعمال الادارية اذا ما كانت مخالفة للقانون حتى بعد انصرام المدة القانونية المحددة لطلب اعلان ابطالها .

#### ٥- سكوت الادارة عن طلب الترخيص واثره القانوني

« اذا لم تتخذ الادارة قراراً تبلغه في المهل المعينة قانوناً ( بشأن طلب الحصول على رخصة بناء ) فيمكن الطالب اعتبار نفسه مرخصاً له بالشروع في الاشغال شرط ان تجيء الانشآت مطابقة للقوانين المرعية وان يتقدم لدفع الرسوم القانونية خلال شهر على الاكثر من تاريخ مضي المهل المحددة قانوناً » .

( الفقرة الاخيرة من المادة ٢ من المرسوم الاشتراعي ٦١-ل )

- (١٤) - قرار مجلس شوري الدولة ٢٨٩ تاريخ ١٦-٨-١٩٦٢ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٦٢ دعوى سامي كفتاني على بلدية بعبداء صفحة ١٥٩
- وقرار مجلس شوري الدولة ٣١٠ تاريخ ١٤-٢-١٩٦١ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٦١ صفحة ١٠٨
- راجع قانون التنظيم المدني الصادر بتاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ وقد عين السلطة الصالحة والاصول الخاصة بوضع مراسيم تصاميم التنظيم والتصنيف
- (١٥) - قرار مجلس شوري الدولة ٣١٢ تاريخ ١٤-٢-١٩٦١ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٦١ صفحة ١١٢
- (١٦) - قرار مجلس شوري الدولة ٣١٤ تاريخ ١١-٧-١٩٦٠ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٦٠ صفحة ١٩٨
- (١٧) - قرار مجلس شوري الدولة ٢٨٥ تاريخ ٢٤-١١-١٩٥٩ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٦٠ صفحة ٢٢
- (١٨) - قرار مجلس شوري الدولة ٢٧٨ تاريخ ١٦-١١-١٩٦٠ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٦١ صفحة ١٣
- (١٩) - قرار مجلس شوري الدولة ٣٧ تاريخ ١٥-٦-١٩٣٦ مجموعة قرارات مجلس شوري للنشرة القضائية جزء ٤ صفحة ٤٦

غير انه لا يسع مالك عقار ، مصاب عقاره بتخطيط مصدق ، ان يعتبر نفسه مرخصاً للقيام باعمال البناء فيه في حال عدم جواب الادارة على طلبه رخصة للبناء في المدة المحددة في المادة الثانية هذه اذ في مثل هذه الحالة يجب مراعاة الاحكام الخاصة بالمدة القانونية المتعلقة بسقوط الارتفاقات الناشئة عن التخطيط والمنصوص عليها في قانون الاستملاك والتنظيم المدني . (٢٠)

وعدم جواب الادارة على طلب اعطاء صك رخصة بناء تم تشييده بمراعاة القوانين المرعية الاجراء لا يعتبر قراراً بالرفض الضمني قابلاً للطعن لدى مجلس الشورى بل قراراً ايجابياً بالترخيص ضمن الشروط المقررة في المادتين الاولى والثانية من المرسوم الاشتراعي ٦١-ل . والمراجعة المرفوعة الى مجلس الشورى الرامية الى طلب اعطاء رخصة تكون بمثابة صك ، تكون مستلزمة الرد بشكلها المبسوط لتفقدان الموضوع . (٢١)

#### ٦- في رسوم الرخصة

ان وجود رخصة البناء في صندوق البلدية قيد استيفاء الرسم لا ينشئ حقاً مكتسباً في الحصول عليها ذلك لان وجودها فيه ليس الا مشروع رخصة فلا ينشأ عن وجود هذا المشروع في الصندوق حق مكتسب لطالب الرخصة بل مجرد احتمال ، ولهذا ليس ما يمنع الادارة اعادة النظر في الرسوم وفي غير الرسوم قبل ان تدفع . (٢٢)

ولكن حيازة شاري العقار والبناء القائم عليه للرخصة قريبة على دفع الرسوم البلدية عنها بالنسبة اليه ذلك لان احالة رئيس البلدية طلب رخصة البناء الى الدوائر المختصة بعبارة تجيز تسليم الرخصة الى صاحبها على ان لا يعمل بها الا بعد استيفاء الرسم هي احالة تخالف نص المادة ٢ من المرسوم الاشتراعي ٦١-ل التي تنص على عدم منح اية رخصة الا بعد دفع الرسوم المترتبة عنها . فالتكليف الصادر عن البلدية بموضوع رسم البناء غير المدفوع والجزء والذي يبلغ الى من انتقلت اليه بالشراء ملكية العقار ورخصة البناء المشيد فيه هو تكليف باطل . (٢٣)

#### ٧- في الغاء رخصة البناء ووقف تنفيذ قرار ابطال مفعولها .

ان مشروع البناء حين يحوز الترخيص القانوني المطلوب له ينشئ حقاً لصاحبه . ولا يسع الادارة الغاء هذا الحق في الغائها رخصة البناء والا تجاوزت حد السلطة المخولة بها وسئلت بالتعويض . (٢٤)

ولما كان القضاء الاداري ينظر في القرار الاداري الامر بوقف البناء ويقضي بابطاله اذا تبين له انه مسند الى ما يخالف الواقع (٢٥) كذلك يقضي بوقف تنفيذ كتاب البلدية النافذ الذي بموجبه تبطل مفعول رخصة للبناء سبق ان اعطتها لاحد المالكين بعد موافقة المراجع المختصة عليها ، وان كان لديها اقتراح بتخطيط جديد يتنافى في حال تصديقه مع الرخصة المعطاة . (٢٦)

#### ٨- في قيود التراجع للبناء

وعلى البلدية ان تأخذ بمبدأ المساواة امام القانون في ايجابها قيود الارتفاق بشأن التراجع عن الطريق العام الذي تنرضه

- (٢٠) - قرار مجلس شوري الدولة ١٨٨ تاريخ ٢٣-٤-١٩٥٨ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٥٨ صفحة ١٥٦  
(٢١) - قرار مجلس شوري الدولة ٨٢ تاريخ ٣٠-١-١٩٥٧ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٥٧ صفحة ٨٦  
(٢٢) - قرار مجلس شوري الدولة ٢٩٧ تاريخ ٢٨-١١-١٩٦٠ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٦٠ صفحة ١٠  
(٢٣) - قرار مجلس شوري الدولة ١٨٠ تاريخ ٧-٢-١٩٦١ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٦١ صفحة ٧١  
(٢٤) - قرار مجلس شوري الدولة ٦٤٨ تاريخ ٢٤-١٢-١٩٥٧ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٥٨ صفحة ٤٨  
(٢٥) - قرار مجلس شوري الدولة ٣٦٩ تاريخ ٩-١٢-١٩٦٠ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٦١ صفحة ٣٨  
(٢٦) - قرار مجلس شوري الدولة الاعداي ٢ تاريخ ٥-١-١٩٦٠ دعوى زغيب - بلدية فرن الشباك هذه " المجموعة الادارية " ١٩٦٠ صفحة ٤

مشاريع التخطيط والتي تكون موضع درس .  
ولا يحق لها عند عدم وجود خارطة عامة للطريق ان تجبر على القصر من يريد البناء بجانب الطريق اذ عليها في مثل هذه الحالة ان تعمل على استصدار مرسوم بتخطيط الطريق لتطبيقه على الجميع . وتكون مشوبة بتجاوز حد السلطة رخصة البناء التي تفرض على المالك تراجعاً لا يبرره وجود تخطيط عام مصدق . (٢٧)  
فاذا ما فرضت تراجعاً على صاحب بناء ، عند تقديمه طلباً بالاستحصال على الترخيص القانوني ، بسبب مشروع تخطيط قيد الدرس ثم عدلت فيما بعد عن المشروع بدليل عدم الزامها سواه بالتراجع الذي فرضته عليه تكون مسؤولة بالتعويض للمالك البناء المقيد بناؤه بالتراجع بما يتوافق والضرر اللاحق به (٢٨) ويتم تقدير تعويض الاضرار اللاحقة بصاحب العقار في هذه الحالة على اساس واقعية وقانونية (٢٩)  
والبناى تحت الارض لا يخضع للتراجع القانوني طالما ان الغاية التي قصدها المشرع في تأمين الفسحات اللازمة بين الابنية المجاورة هي مؤمنة كما لو ان البناء غير قائم اصلاً بمحاذاة العقارات المجاورة . (٣٠)  
والتراجع الذي يجب ان لا يقل عن ثلاثة امتار عن حدود الجار للابنية المشادة في مناطق السكن في مراكز الاصطيف المنصوص عنه في المادة السادسة من قانون ٢٠-١-١٩٥٤ هو يطبق على الابنية المستحدثة برمتها ولا يفرض عند اقامة طوابق فوق بناء موجود قبل ٢٠-١-١٩٥٤ غير متراجع كلياً او جزئياً ، كما انه لا يفرض في الابنية التي انجزت اساساتها او اقيمت جدران طابقها السفلي او الارضي قبل ٢٠-١-١٩٥٤ (٣١)

#### ٩- في رخصة السكن او الاشغال

« حالما تنتهي الاشغال يجري بناء على طلب المالك التحقق من مطابقة الابنية للرخصة المعطاة »

( المادة الخامسة من المرسوم الاشتراعي ٦١ ل )

« واذا تبين ان البناء مطابق للشروط المفروضة في الرخصة وللانظمة المرعية بمنح رئيس البلدية المالك رخصة السكن . اما اذا تبين ان البناء غير مطابق للشروط المفروضة فيكلف المالك بالقيام بالاشغال اللازمة لانمام هذه الشروط وعليه في هذه الحالة اعادة تقديم طلب للحصول على رخصة السكن . ويجب ان يتم منح رخصة السكن او رفضها في خلال خمسة عشر يوماً مع بيان اسباب المنح او الرفض . »

( المادة ٦ من المرسوم الاشتراعي ٦١ ل )

فاللادة السادسة هذه معطوفة على المادة الخامسة اذ فرضت التحقق من مطابقة البناء لشروط الرخصة من قبل الادارة مانحة الترخيص او جردت رخصة للسكن او رخصة للاشغال وهذه الرخصة هي لتختلف في طبيعتها عن الرخصة لاقامة البناء . وقد استحدثت المشرع تدابير جديدة سعى من ورائها الى الزام البائين على التقيد بشروط الترخيص في ان منع على الادارات العامة تزويد البناء المخالف للقانون بالماء والكهرباء والهاتف الا بعد الحصول من البلدية على رخصة السكن او الاشغال . ( تراجع النصوص القانونية الخاصة في الموضوع في متن هذا المقال تحت عنوان « التشريع الخاص بالبناء والنصوص القانونية التي تتعلق به » ) وهذا الاكراه الشرعي للتقيد بالانظمة الجارية العمل بها في تشييد البناء انما استحدثته المشرع بالاضافة الى العقوبات التي فرضها بالمرسوم الاشتراعي ٦١-ل وقانون التنظيم المدني الصادر بتاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ بحق المخالفين لجهة الغرامات والهدم .

(٢٧) - قرار مجلس شورى الدولة ٢٠ تاريخ ١٤-٤-١٩٤٣ مجموعة قرارات مجلس شورى الدولة للنشرة القضائية جزء ٥ صفحة ٢٣٦

(٢٨) - قرار مجلس شورى الدولة ٨ تاريخ ٧-١-١٩٦٠ هذه « المجموعة الادارية » ١٩٦٠ صفحة ٥٢

(٢٩) - قرار مجلس شورى الدولة ١٩١ تاريخ ٢٦-٤-١٩٥٨ هذه « المجموعة الادارية » ١٩٥٨ صفحة ١٥٤

(٣٠) - قرار مجلس شورى الدولة ٢٨٢ تاريخ ٢٤-١١-١٩٥٩ هذه « المجموعة الادارية » ١٩٦٠ صفحة ٢١

(٣١) - قرار مجلس شورى الدولة ٦٣٣ تاريخ ٢٠-١٢-١٩٥٧ هذه « المجموعة الادارية » ١٩٥٨ صفحة ٤٤

« تعطى رخصة البناء مع حفظ حقوق الغير » ( المادة ٧ من المرسوم الاشتراعي ٦١-٤١ ) وحقوق الغير هي الحقوق المنصوص عنها في القوانين والانظمة وقد تعلق بالارتفاقات الخاصة بالنور والهواء والنظر والقيود المفروضة من اجل الحفاظ على الصحة العامة .

فان كان الترخيص مشوباً بعيب فيه لتجاوز حد السلطة كان للغير صاحب « المصلحة المباشرة والشخصية » ان يطلب اعلان ابطاله كما في حال حرمان عقار له من النور والهواء . (٣٢)

ومجلس شورى الدولة في لبنان لم يحدد في قرار له حديث (٣٣) المرجع القضائي الصالح للنظر بالزام صاحب الترخيص بحدود الترخيص المعطى له اذا ما تجاوزها عندما يستعني في بنائه حدود الجوار ؛ اذا اكتفى المجلس بالاعلان ان مثل هذا التجاوز ليس لبنا من صحة الترخيص وقد يبقى للمتضرر مراجعة المراجع المختصة لالزام صاحب الترخيص بالتقيد بشروطه . وفي رأينا ان المرجع الصالح قد يكون القضاء الاداري اذا كان التجاوز ليخالف القوانين والانظمة المتعلقة بالتنظيم المدني والارتفاقات العامة على اساس ان الادارة تسأل عن خطئها المحدث للضرر والقضاء العدلي اذا ما كان التجاوز مخالفاً لاحكام قوانين الملكية الفردية . الا ان الوضع الناشئ عن تجاوز حدود الرخصة ومسألة الالزام بحدودها يختلف عن الوضع الذي تكون البلدية منحت فيه رخصة مخالفة للقانون نشأ عنها ضرر بلحار صاحبها وقد اذان القضاء الاداري البلدية بالتعويض عن الضرر الحاصل (٣٤) وقد تحكم المحاكم الادارية بناء لمراجعة الغير المتضرر بوقف تنفيذ رخص البناء اذا ما تبين ان اسباب المراجعة في طلب ابطالها تبدو جدية وان الضرر الذي يمكن ان يحدثه البناء لا يمكن تداركه وذلك اذا كان الترخيص للبناء مخالفاً للقانون ولقواعد التنظيم المدني . (٣٥)

ولما كانت رخص البناء غير معدة للنشر فليس هناك من مهلة معينة لمراجعة طلب ابطالها من الغير وقد لا تسري بحقه مهلة الشهرين للطعن بها . (٣٦)

## ١١ - في العقوبات والهدم

كثرت النصوص القانونية الخاصة بالعقوبات التي تنزل بحق مخالفي قوانين وانظمة البناء .  
ومن هذه النصوص النص التالي للمادة ٧٩ من المرسوم الاشتراعي ٦١-٤١ . المعدلة بقانون ٢٠-١-١٩٥٤ :

« كل حفر اساسات او بناء او ترميم او اصلاح او تحويل يبشر به بدون ترخيص او خلافاً لاحكام الرخصة يوقف حتماً وينظم بحق صاحب العمل محضر ضبط مخالفة وتصادر ادوات البناء الموجودة في الورشة وعمل المخالف ان يتقدم بطلب رخصة حسب الاصول .

- (٣٢) - قرار محكمة التمييز ( الفرقة الناطقة بالقضايا الادارية ) تاريخ ٢٤-٧-١٩٥١ دعوى فرنسيس الشرة القضائية ١٩٥١ صفحة ٧٣٥  
- C.E. 22 Avril 1932 Tetelin Rec. Leb. p 405 Dal. P. 1932-3-13  
- C.E. 25 No 1949 Beugeard Rec. Leb. p. 515
- (٣٣) - قرار مجلس شورى الدولة ٢٨٢ تاريخ ٢٤-١١-١٩٥٩ هذه « المجموعة الادارية » ١٩٦٠ صفحة ٢١
- (٣٤) - قرار مجلس شورى الدولة ٢٩ تاريخ ٧-٧-١٩٣٩ مجموعة قرارات مجلس شورى الدولة لانشرة القضائية جزء ٤ صفحة ٢٢٨
- (٣٥) - "Jugé qu'un voisin peut obtenir le sursis à exécution d'un permis de construire lorsqu'il élève une contestation sérieuse sur la régularité du permis au regard du règlement sanitaire de la commune".  
Trib. Adm. Nantes 21.12.1956 Rec. Arrêts Rennes  
Janv 1957 p. 27 J.C.A. Fasc. 450 no 151  
- Est un motif valable de sursis le fait que l'exécution du permis aurait " pour conséquence d'apporter à l'état des lieux des changements qu'il serait pratiquement très difficile de modifier à nouveau en cas d'annulation du dit permis".  
Cons. d'état 13.7. 1956 deux arrêts. Act. Juridique D.A. 1956 II 315 3et 361 - Dans le même sens Cons. d'état 19.1. 1955  
Préfet de la Seine. Act. Jur. 1955 II 66. conclusions Laurent note Braibant. J.C.A. Fasc. 450. no. 152
- (٣٦) - C.E. 5 oct. 1955 Grenet R.P.D.A. 1955 no 380.



« اذا ظهر ان الانشاءات لا تتأني التخطيط ولا الشروط القانونية ولا تتعارض مع خريطة وقواعد التنظيم المعمول بها فان الادارة تمنح الرخصة مع توجب غرامة تعادل ضعفي قيمة رسم البناء المتوجب عن القسم الذي يكون قد تم بدون ترخيص او زيادة عن المساحات المرخص بها ويعتبر تماماً كل بناء صب سقفه .  
« اما الانشاءات التي تتأني مع التخطيط او التي تخالف القوانين المرعية او تتعارض مع خريطة تنظيم المدينة فيجب هدمها بتكليف المخالف بذلك بما فيه الاجزاء التي يصبح هدمها ضرورياً بسبب اتصالها وتشابكها بالانشاءات المخالفة .  
« واذا امتنع المخالف عن الهدم في المهلة المعطاة له تتولى الادارة تنفيذ ذلك على نفقته ومسؤوليته .  
« ان اكلاف الاشغال التي تقوم بها الادارة على نفقة ومسؤولية المخالف تنفيذاً لاحكام هذا النظام تستوفى بطريقة جباية رسوم الدولة او رسوم البلدية . »

**ونص المادة الثانية من قانون ٢٠-١-١٩٥٤ المعدلة بالمادة الاولى من القانون الصادر بالمرسوم ٧٢٧٩ تاريخ ٧-٨-١٩٦١ وفيه ان :**

« كل من يخالف احكام هذا القانون والنصوص التي تتخذ لتطبيقه واحكام المرسوم الاشتراعي ٦١ ل. يعاقب بالحبس من اسبوع الى ثلاثة اشهر وبالغرامة من مئة الى الف ليرة او باحدى العقوبتين .  
« وكل من يواصل العمل بدون الاستحصال على الرخصة بعد ان يكون قد اوقف عنه يعاقب بالحبس من شهر الى ستة اشهر وبالغرامة من خمسمائة الى خمسة الاف ليرة او باحدى العقوبتين . »

**ونص المادة الثانية عشرة من قانون ٢٠-١-١٩٥٤ وفيه ان :**

« تطبيق احكام هذا القانون (قانون ٢٠-١-١٩٥٤) على الابنية الموجودة قبل العمل به المنشأة بدون رخصة خلافاً للمرسوم الاشتراعي رقم ٦١-١-١٩٤٠ تاريخ ٣٠-٨-١٩٤٠ . فاذا كانت مطابقة لاحكامه يلزم اصحابها بدفع الرسم والغرامة المنصوص عنها بالمادة ٧٩ الجديدة واذا كانت بكاملها او بجزء منها منشأة خلافاً لاحكامه ، يترك للمالك الخيار اما بهدم الاقسام المخالفة واما بدفع رسم البناء المبين في المادة ١١ من هذا القانون مع غرامة توازي مثل هذا الرسم أخذاً على عاتقه كل عطل وضرر يمكن ان يتوجب للانفراد من جراء بقائها ويجب ان يتم ذلك ضمن مهلة ستة من تاريخ العمل بهذا القانون .  
لا تطبق احكام هذه المادة على المخالفات العائدة لاجزاء البناء المصابة بالتخطيط . »

**واخيراً نص المادتين ٣٤ و ٣٦ من قانون التنظيم المدني الصادر بتاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ :**

« كل من يشيد ابنية دون التقيد بالاحكام الخاصة التي تفرضها عليه رخصة البناء يعاقب بغرامة من ١٠٠ الى ١٠٠٠ ليرة لبنانية وبالحبس من يوم الى ١٥ يوماً او باحدى العقوبتين .  
يعاقب من ٥٠ الى ٥٠٠ ليرة جميع الذين ينفذون اشغالا دون ان يقدموا التصريح المنصوص عليه في المادتين ٢٠ و ٢١ من هذا القانون . »  
( المادة ٣٤ ) .  
« في الحالات المنصوص عليها في المادتين ٣٤ و ٣٥ المذكورتين اعلاه تهدم الاشغال المنفذة او تجمل مطابقة للشروط المحددة في المادة ٣٢ من هذا القانون . » ( المادة ٣٦ )

وهذه العقوبات نص عليها القانون بالاضافة الى الحرمان من الاشتراك بالهاتف والكهرباء والمياه المنصوص عنه في القانون الصادر بالمرسوم ٧٢٧٩ تاريخ ٧-٨-١٩٦١ .

**وفي ظل التشريع السابق لاحكام قانون التنظيم المدني الجديد الصادر بتاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ ولاحكام قانون ٧ آب ١٩٦١ الصادر بالمرسوم ٧٢٧٩ كان الاجتهاد الاداري مستقراً على اعتبار :**

— ان المادة ١٢ من قانون ٢٠-١-١٩٥٤ تركت للمالك ان يختار بين الهدم ودفع الرسم والغرامة في مهلة ستة من تاريخ وضعه موضع التنفيذ دون ان يتوجب على البلدية ابلاغه وجوب استعمال هذا الحق (٣٧) في موضوع الابنية غير المصابة بالتخطيط .

(٣٧) - قرار مجلس شورى الدولة ٣٢٥ تاريخ ٢٧-٣-١٩٥٧ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٥٧ صفحة ١٩٠

— ان العقوبة في حالة البناء المشيد بدون ترخيص تقتصر على الغرامة والرسم دون الهدم اذا ثبت انه شيد قبل تصديق تخطيط  
بتناولة . (٣٨)

— ان عدم استيفاء الشروط الصحية للبناء لا يؤدي الى هدمه بل الزام شاغله بالتقيد بها . (٣٩)  
— ان الجزاء الذي يفرض تبعاً لرسم رخصة البناء ليس عقوبة جزائية محضة تفرض سوء النية بل يشابه عقوبة المخالفات  
الجناحية التي تعتبر قائمة لمجرد الفعل المادي المرافق للارادة من غير ان ترافقه النية حتماً فلا مجال اذاً للبحث في الاعتراف على  
الجزاء ما اذا كان صاحب البناء حسن النية ام لا بعدم دفعه الرسم والاستحصال على الرخصة قبل المباشرة بالبناء . (٤٠)

وربما كشف لنا الاجتهاد الطالع في القريب عن تفاعل نص المادة ٣٦ من قانون التنظيم المدني الصادر بتاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ التي  
تقضي بهدم الابنية المخالفة لاحكام الرخصة بامر من المحافظ او القائمقام ونص المادة ٧٩ من المرسوم الاشتراعي ٦١-ل .  
المعدلة بقانون ٢٠-١-١٩٥٤ فقرتها الثانية وفيها ان تمنح الادارة الرخصة مع توجب غرامة تعادل ضعفي قيمة رسم البناء  
المتوجب عن القسم الذي يكون قد تم بدون ترخيص او زيادة عن المساحات المرخص بها وذلك في حال اعتبار ان  
الانشاءات لا تنافي التخطيط ولا الشروط القانونية ولا تتعارض مع خريطة وقواعد التنظيم المعمول بها . ولهذا التساؤل عن تفاعل  
هذه المواد الجارية العمل بها مبرراته سيما وان المادة ٣٨ من قانون التنظيم المدني بتاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ نصت على ان مواد  
المرسوم الاشتراعي ٦١-ل . التي لم تلغ بموجب احكامه تظل سارية المفعول وان هذا القانون لم يبلغ صراحة الا نص المادة ٧١  
من المرسوم الاشتراعي ٦١-ل ، وبعبارة اخرى هل لصاحب البناء الذي يشيد بناء لا يخالف التخطيط ولا الشروط القانونية  
ولا قواعد التنظيم المدني وفيه زيادة عن المساحات المرخص بها ان يطلب من الادارة منحه رخصة قانونية عن الزيادة  
بعد دفعه غرامة تعادل ضعفي قيمة رسم البناء المتوجب عن هذه الزيادة والمادة ٣٦ من قانون التنظيم المدني توجب الهدم للاشغال  
المنفذة خلافاً لاحكام رخصة البناء وما تسمح بتشيد الانظمة المعمول بها ؟

وفي رأينا ان بالامكان طلب تطبيق المادة ٧٩ من المرسوم الاشتراعي ٦١-ل المعدلة بقانون ٢٠-١-١٩٥٤ اي مخالفة نظام  
البناء في تشيد بناء يزيد في مساحته عن المساحات المرخص بها مقابل دفع الغرامة المنصوص عنها قانوناً ، وقد جاء في المادة ٣٨  
من قانون التنظيم المدني ان الاحكام التي لم تلغ بموجب احكامه تظل سارية المفعول . فهل كانت هذه نية المشرع وقصده في قانون  
التنظيم المدني بتاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ ؟ لا نعتقد ، وقد اتجهت نحو هدم ما هو مخالف لاحكام القانون والرخصة .

## ١٢ - في الابنية المتداعية للسقوط ووجوب هدمها بعد اخلائها

« عندما تكون بناية او جدار او خلافة في حالة تنذر بالانهدام ويؤلف وجودها خطراً ما ، ويكون المالك اما انه لا يستطيع  
اجراء اعمال التقوية اللازمة او انه يمتنع عن ذلك فيقتضي هدم البناء . ولذلك فان البلدية تطلب من المالك خطياً المباشرة بهدم  
البناء خلال مهلة لا تقل عن ١٥ يوماً .

« فاذا لم يكن ابلاغ المالك ممكناً او تمتنع هذا عن استلام اذار الهدم فيجب تنظيم محضر بالواقع من قبل عمال البلدية والمختار .  
« وفي هذه الحالة تلتصق نسخة من اذار الهدم على البناء المطلوب هدمه ونسخة اخرى على باب مركز البلدية .  
« ان المهلة المعينة بتبديء من تاريخ تبليغ اذار الهدم او الصاقه ، فاذا كان المالك عند انقضاء المهلة لم ينفذ اوامر الادارة ،  
فان البلدية تباشر عمليات الهدم على نفقة ومسؤولية المالك .  
« ويمكن البلدية ان تبني الانقضاء المتأبئة من الهدم استيفاء لنفقات الهدم . وفي حالة وجود ضرورة قصوى لهدم احد الابنية ،

(٣٨) - قرار مجلس شورى الدولة ٥٠٢ تاريخ ١٥-١٠-١٩٥٧ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٥٧ صفحة ٢٤٣

(٣٩) - قرار مجلس شورى الدولة ٥٠٢ تاريخ ١٥-١٠-١٩٥٧ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٥٧ صفحة ٢٤٣

(٤٠) - قرار مجلس شورى الدولة ٢٩٧ تاريخ ٢٨-١١-١٩٦٠ هذه " المجموعة الادارية " ١٩٦٠ صفحة ١٠

بناء على تقرير الدوائر الفنية، فإن مهلة الانذار يمكن انقاصها الى يومين وحيثذ يقتضي ذكر احكام هذه الفقرة في انذار الهدم نفسه .  
( المادة ٦٩ من المرسوم الاشتراعي ٦١-ل )

وقد يكون قرار البلدية الأمر بالهدم وبالاخلاء بالاستناد الى نص المادة ٦٩ هذه قابلاً للطعن لدى القضاء الاداري اذا ما انطوى على اساءة لاستعمال السلطة او على خطأ قانوني او واقعي .  
وممارسة البلدية لحق طلب الاخلاء والهدم في الحالة المنصوص عنها في المادة ٦٩ لا تعتبر ممارسة لاعمال تنسيبية لان القانون قد حصر عمل ممارستها لهذا الحق في احوال ولغايات معينة وللبلدية السلطة لازالة الخطر بالترميم او بالهدم والامر بالاخلاء .  
وصدور قرار الاخلاء بطلب المالك لا يجعله بحد ذاته مختلاً ومستوجباً الابطال اذا كان امر تداعي البناء للسقوط ثابتاً كلياً وبشكل خطراً على شاغليه . (٤١)

### ١٣ - خاتمة

ان البحث في رخصة البناء هذا ، اذ استهدف بصورة خاصة الناحية القانونية من الموضوع وكان غير مشير الى الاحكام الخاصة باوضاع البناء الفنية كملو الابنية والكباري العام والتتوات على الكباري والشرفات والرفارف والمناور ، فذلك لان النص لهذه الاوضاع جاء صريحاً ، في احكام المرسوم الاشتراعي ٦١-ل .

ومن جهة اخرى كنا نتمنى ، وقد تعرض قانون التنظيم المدني الجديد الصادر بتاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ لرخصة البناء ، ان يوحد التشريع حولها دفعاً لكل تشابك وتفاعل قد يقوم بين احكامه واحكام المرسوم ٦١-ل . وقانون ٢٠-١-١٩٥٤ لاسيما لجهة مخالفة القانون والانظمة المتعلقة بالبناء ونتاجها في موضوع الهدم والعقوبات .

المحامي جوزف الشدياق

