الموضوع الرئيسي: هدم مخالفة بناء

بين مسؤولية الدولة عن أعمال القضاة ومسؤوليتها عن هدم بناء انجز بدون ترخيص

كلمات مفاتيح وموضوعات قانونية مثارة

إنذار (٢-٦-٩-١٥)
استدعاء (١١)
أصول محاكمات مدنية (١٤-١٥)
تسوية مخالفة بناء (٢-٣)
تنظيم مدني
صلاحية الـ ـــ (٩)
تفسير (٢-٩)
تنفيذ حكم قضائي (٢)
خطأ جسيم (٥-٩)
حلول
ـــ السلطة المركزية محل اللامركزية (٩)
رأي (٩)
محافظ
صلاحية الـ ـــ (٢-٦)
محامٍ
توكيل ـــ (١٤)
قرار قابل للطعن (١١)
مبادئ عامة للقانون(٢-١٠-١٥)
مذكرة ربط النزاع (١١)
مراجعة قضاء شامل (١١)
مراجعة مشتركة (٩-١١-١٢)
مسؤولية الدولة
ـــ عن أعمال السلطة القضائية (٢-٥-٩-١٠-١٤-١٥)

خلاصة الحكم

م.ش. قرار رقم ٢٠٠٢/٥٧١ – ٢٠٠٣ تاريخ ٢٠٠٣/٦/٢٤
رقم المراجعة ٩٧/٧٥٨٣
جوزف و سمير أبي خليل / الدولة – بلدية البربارة
الهيئة الحاكمة:
الرئيس : محمد حمادة
المستشار: شوكت معكرون
المستشار: دعد شديد

باسم الشعب اللبناني
إن مجلس شورى الدولة،
بعد الإطلاع على الأوراق كافة بما فيها التقرير والمطالعة، ولدى التدقيق والمذاكرة حسب الأصول.
بما أن الجهة المستدعية جوزف وسمير أبي خليل تقدمت بتاريخ ١٩٩٧/١١/١٩ بمراجعة أمام هذا المجلس بواسطة وكيلها القانوني تسجلت تحت رقم ٩٧/٧٥٨٣ تطلب فيها إبطال القرار الضمني بالفرض وإلزام المستدعى ضدها بالتعويض عليها بمبلغ قدره خمسون مليون ليرة لبنانية مع الفائدة القانونية من تاريخ تقديم المراجعة وحتى الدفع الفعلي، وتضمين المستدعى ضدها الرسوم والمصاريف كافة وقد أدلت بما خلاصته:

- أنها تملك العقار رقم ٣٢١ منطقة البربارة العقارية، أقامت عليه بناء دون الاستحصال على ترخيص قانوني، وقد تقدمت بطلب تسوية مخالفة بناء واستحصلت عليها، وان السيد جوزف مفرج تقدم بمراجعة أمام مجلس شورى الدولة لإبطال التسوية المذكورة.
- عند صدور المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/١٣ وتعديله بالمرسومين الاشتراعيين رقم ٨٣/١٣٠ و ٨٥/٤٢ تقدمت الجهة المستدعية مجدداً بطلب تسوية بعد أن كانت

استكملت البناء، وقد استحصلت على تسوية جديدة بتاريخ ٩٣/٩/٩، فتقدم عندها السيد مفرج بمراجعة ثانية أمام مجلس شورى الدولة ترمي إلى إبطال التسوية الثانية.

- إن مجلس شورى الدولة قضى بإبطال التسوية الأولى كما قضى بإبطال التسوية الثانية.
- بتاريخ ١٩٩٥/٨/٤ تقدمت الجهة المستدعية بطلب تسوية ثالثة استناداً إلى أحكام القانون رقم ٩٤/٣٢٤.
- بتاريخ ٩٦/٣/٢٦ عاد السيد مفرج وتقدم من مجلس شورى الدولة بطلب تفسير قراره القاضي بإبطال التسوية الثانية فكان أن صدر قرار المجلس بتطبيق المرسوم الإشتراعي رقم ٨٣/١٣ يفرض العمل بالمادة الثانية – الفقرة أ – منه التي تفرض هدم البناء المخالف.
- إن قرار التفسير المذكور أعلاه أحيل للتنفيذ فقرر المحافظ تطبيق أحكامه وتنفيذ الهدم، وعلمت المستدعية صدفة بوجود قرار هدم فأرسلت إلى المديرية العامة للتنظيم المدني كتاباً تسأل إذا كان ممكناً إجراء تسوية على البناء استناداً إلى القانون رقم ٩٤/٣٢٤، غير أنه وقبل ورود كتاب المديرية المذكورة ودون سابق إنذار عملت الجرافات على هدم بناء الجهة المستدعية.
- إن الجهة المستدعية تقدمت قبل حصول الهدم بكتاب إلى وزير الأشغال العامة تطلب فيه إعادة النظر في قرار المديرية العامة للتنظيم المدني، وان وزير الأشغال العامة وجه كتاباً إلى هذه المديرية يعلمها فيه أنه لا شيء يحول دون النظر بالتسوية على أساس القانون المذكور وطلب منها إجراء هذه التسوية، ورغم ذلك فان المديرية العامة للتنظيم المدني لم تقرر التسوية ولم تجب على كتاب المحافظ.
- تقدمت الجهة المستدعية بمذكرات ربط نزاع إلى كل من وزراء العدل والداخلية والأشغال وبلدية البربارة إلا أنه بقيت دون جواب.

إن كلاً من الدولة والبلدية يعتبر مسؤولاً عما لحق بالجهة المستدعية من أضرار وفقاً لما يلي:

أ – في مسؤولية الدولة – وزارة العدل:

إن الدولة تتحمل مسؤولية الخطأ الجسيم الناجم عن أعمال القاضي، وان قرار مجلس شورى الدولة بالتفسير يتضمن خطأ جسيماً يتمثل بإصدار قرار بالهدم في حين أن هذا المجلس لا يتمتع بصلاحيات إلزام الإدارة باتخاذ قرار معين، وان قرار الهدم تتخذه الإدارة، مما يجعل مجلس شورى الدولة متخطياً صلاحياته، وان تفسير القانون بصورة خاطئة يحصل عندما يتجاهل القرار بالهدم نصوص القانون رقم ٩٤/٣٢٤.

ب – في مسؤولية الدولة – وزارة الداخلية:

إن إقدام المحافظ على إعطاء أمر الهدم دون مراعاة الأصول يرتب مسؤولية على الإدارة إذ أن صلاحية اتخاذ قرار الهدم تعود للبلدية، وعلى فرض أنه الجهة الصالحة فانه لم يراع الأصول القانونية لجهة إبلاغ الجهة المستدعية وان ضرراً كبيراً قد لحق بها نظراً لإمكانية استفادتها من أنقاض البناء.

ج – في مسؤولية الدولة – وزارة الأشغال العامة:

إن موافقة التنظيم المدني على تسويتين سابقتين قرر القضاء إبطالهما فيما بعد هو خطأ من قبلها يستتبع مسؤوليتها.

د – في مسؤولية البلدية:

إن الجهة المستدعية قد دفعت مبالغ كبيرة كرسوم تسوية للبلدية وانه يقتضي على البلدية إعادة هذه المبالغ.

وبما أن المستدعى ضدها الدولة اللبنانية طلبت رد المراجعة في الشكل وفي الأساس لعدم صحتها وقد أدلت بما خلاصته:

- يقتضي تكليف الجهة المستدعية إبراز صورة عن كافة مذكرات ربط النزاع التي قدمتها إلى المراجع المختصة.
- يقتضي رد المراجعة بسبب تعدد مواضيعها وتعدد الأسس والقواعد القانونية.
- يقتضي رد المراجعة لجهة مسؤولية الدولة عن خطأ القضاة الإداريين المزعوم.
- لم يصدر عن مجلس شورى الدولة أي قرار بالهدم.
- إن تفسير الحكم أو تفسير القانون – على افتراض كان تفسيراً خاطئاً لا يشكل خطأ جسيماً لكي تسأل عنه الدولة.
- لا يمكن أن ينسب إلى المحافظ خطأ لسبب عدم تطبيقه الأصول المنصوص عليها في المادة ١٨ من قانون البناء.
- لا علاقة لمديرية التنظيم المدني في عملية إصدار رخص التسوية أن مهمتها هي فنية فقط.
- إن رأي وزير الأشغال العامة ليس ملزماً لمديرية التنظيم المدني.

بناء عليه،

أولاً – في الشكل:

في المراجعة المشتركة:

بما أنه يتبين من الأوراق أن الجهة المستدعية قد ربطت النزاع مع وزارة العدل ووزارة الداخلية ووزارة الأشغال العامة وبلدية البربارة مطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابها من جراء الخطأ الذي ارتكبته كل إدارة ونجم عنه هدم البناء العائد لها في عقارها رقم ٣٢١/ البربارة دون القيام برد المبالغ التي سبق ودفعتها كرسوم تسوية أو نفقات ومصاريف.

وبما أنه يتبين أن أياً من الإدارات التي جرى ربط النزاع معها لم تصدر بشأن ربط النزاع قراراً صريحاً ضمن مهلة الشهرين القانونية فيكون قد صدر قرار ضمني بالرفض مع انقضاء هذه المهلة.

وبما أن الجهة المستدعية تطعن بقرارات الرفض الضمني المشار إليها وتطلب إلزام المستدعى ضدهما الدولة اللبنانية وبلدية البربارة بالتعويض الذي تقدره مؤقتاً بمبلغ خمسين مليون ليرة لبنانية وتحتفظ بحق تعديله.

وبما أنه يتبين من أوراق الملف أن الجهة المستدعية تطالب بطلب واحد هو التعويض عن هدم بنائها وعدم رد المبالغ التي سبق ودفعتها كرسوم ونفقات التسوية المقرر إبطالها مما يجعلها صاحبة مصلحة واحدة للطعن بقرارات الرفض لهذا التعويض والذي تعتبر معه هذه المراجعة المشتركة ذا موضوع واحد.

وبما أن الاختلاف في الأساس القانوني للخطأ الذي تبنى عليه الجهة المستدعية مسؤولية كل من الإدارات التي تطلب إلزامها بالتعويض نفسه لا ينفي التلازم بين قرارات الرفض المطعون فيها والارتباط الوثيق بينها مع توفر ذاتية المصلحة ووحدة الموضوع ووحدة الطلب.

وبما أنه يقتضي تأسيساً على ما تقدم قبول المراجعة المشتركة ضد القرارات الأربعة المطعون فيها.

في المهل وسائر الشروط الشكلية:

بما أن تقديم المراجعة القضائية قبل ثبوت صدور القرار الضمني بالرفض بانقضاء مهلة الشهرين الإدارية من تاريخ ربط النزاع لا يؤثر في قبول المراجعة لهذه الجهة طالما لم يثبت أنه صدر خلال المحاكمة وضمن هذه المهلة الأخيرة قرار معارض لقرار الرفض المطعون فيه.

وبما أن المراجعة مستوفية سائر شروطها القانونية الشكلية اللازمة.

وبما أنه يقتضي قبول المراجعة في الشكل.

ثانياً – في الأساس:

في مسؤولية الدولة – وزارة العدل عن أعمال قضاتها:

بما أن المستدعى ضدها تطلب رد المراجعة لهذه الجهة شكلاً لأن وكالة المحامي مقدم الاستدعاء لا تتضمن تفويضاً خاصاً من موكليه يوليه صراحة سلطة تقديمها وفقاً لما تنص عليه المادة ٧٤٦/ محاكمات مدنية.

وبما أنه يقتضي الإشارة إلى أن الجهة المستدعية أخطأت في تعيين المادة المقصودة لأن المادة ٧٦٤/ تتعلق بقواعد التحكيم، وأنها قصدت بالتالي المادة ٧٤٦/ التي استندت إليها المستدعى ضدها لهذه الجهة.

وبما أنه بمعزل عن الخلاف الحاصل بين الفريقين حول مدى سماع دعوى مسؤولية الدولة عن أعمال قضاتها الإداريين لعدم وجود النص القانوني بشأنها على غرار ما ينص عليه قانون أصول المحاكمات المدنية فانه يبقى إن لهذه الدعوى على فرض جوازها إجراءات يقتضي احترامها.

وبما أنه وفقاً لأحكام هذه المادة فان سماع دعوى المسؤولية عن أعمال القضاة الإداريين في حال جوازها يخضع لإجراءات المحاكمة الإدارية وإلا إلى الإجراءات الواردة بشأنها في قانون أصول المحاكمات المدنية طالما أن أحكامه تعتبر قواعد عامة تطبق في كل مرة كان هناك نقص في القواعد الإجرائية الأخرى.

وبما أن المادة ٧٤٦/ محاكمات مدنية الواردة في الفصل الخاص بدعوى مسؤولية الدولة عن أعمال قضاتها العدليين تنص على أنه لا يقبل الاستحضار بخصوص هذه الدعوى إلا إذا كان موقعاً من محام مفوض صراحة بإقامتها، كما نصت المادة ٧٤٧/ منه على وجوب إيداع تأمين مع الاستحضار معادلاً لتأمين استدعاء النقض.

وبما أن العيب الناشئ عن انتفاء سلطة المحامي الذي يقوم بتمثيل أحد الخصوم في القيام بإجراء معين إنما يشكل عيباً موضوعياً يؤدي إلى بطلان الإجراء القضائي وفقاً لما تنص

عليه المادة ٦٠/ محاكمات مدنية إذا لم يتم تصحيح هذا العيب وبالتالي زوال سبب البطلان قبل إصدار الحكم (مادة ٦١ / منه فقرة أخيرة) وذلك في الأحوال التي يكون فيها التصحيح ممكناً ومقبولاً.

وبما أنه لا يتبين من الأوراق أن الجهة المستدعية قد قامت بإجراء التصحيح اللازم لتاريخه مما يقتضي إعلان بطلان الاستدعاء فيما خص دعوى مسؤولية الدولة عن أعمال قضاتها الإداريين بسبب الخطأ الجسيم.

وبما أنه لم يعد من حاجة للبحث في سائر ما أدلى به الفرقاء بخصوص الدعوى لهذه الجهة.

في مسؤولية الدولة – وزارة الداخلية:

بما أن الإنذار المنصوص عليه في المادة ١٨/ من قانون البناء يتعلق بالحالة التي يكون فيها البناء ينذر بالانهيار ويشكل بقاءه خطراً ما لم يبادر المالك إلى القيام بواجباته بإجراء التدعيمات اللازمة وهذا يختلف عن الحالة في هذه المراجعة التي استند فيها الهدم على ثبوت مخالفة البناء للقوانين بموجب قرارات قضائية نهائية ومبرمة.

وبما أنه فيما يتعلق بالأبنية المخالفة للأنظمة والقوانين تنص المادة ٢٢/ من قانون البناء إن إثبات المخالفة يتم بموجب محضر ضبط يعين موقع المخالفة وماهيتها وتاريخ حصولها بصورة دقيقة والمرحلة التي وصل إليها البناء وانه إذا لم يقم المخالف بهدم المخالفة في حال عدم تسويتها، تولت الإدارة الهدم على نفقته ومسؤوليته.

وبما أنه مع ثبوت مخالفة بناء الجهة المستدعية للقانون بموجب قرارات قضائية بنتيجة إبطال التسوية التي أجريت بشأنها فانه لم يعد من موجب لتنظيم المحضر المشار إليه من قبل الإدارة المعنية تمهيداً للهدم لأن تنظيم هذا المحضر ليس إجراءً ضرورياً بذاته وإنما هو وسيلة إثبات للمخالفة التي يمكن إثباتها بأي مستند رسمي آخر.

وبما أنه وفقاً لأحكام المادة /١٢٣/ من نظام مجلس شورى الدولة فان تنفيذ قرارات المجلس الصادرة بحق الأفراد تنفذ أمام دائرة التنفيذ المختصة وفقاً للقواعد المنصوص عليها في

قانون أصول المحاكمات المدنية وذلك إذا لم تنجز القوانين تنفيذ هذه القرارات بالصورة الإدارية.

وبما أنه يقتضي الآن التعرف على ما إذا كانت أعمال الهدم التي تولاها المحافظ تعتبر أم لا صادرة عن المرجع المختص، وفي حال الإيجاب هل إن هذا المرجع قد أخطأ بعدم انتظار رأي التنظيم المدني حول إمكانية التسوية مجدداً استناداً لأحكام القانون رقم ٩٤/٣٢٤.

وبما أنه يتبين من القرارين الصادرين عن هذا المجلس الأول رقم ٩٥/٤٤٩ والثاني ٩٧/٣٨٨ اللذين تتذرع بهما الجهة المستدعية في هذه المراجعة، إن الدولة اللبنانية المستدعى ضدها كانت فريقاً في المراجعتين المفصولتين بموجب القرارين المشار إليهما مما يجعلها ملزمة بتنفيذ ما قضى به كل منهما.

وبما أن عقار الجهة المستدعية الذي شيّد عليه البناء المخالف المهدم يقع في محافظة جبل لبنان أي ضمن صلاحية المحافظ الذي تولى الهدم.

وبما أن المادة ٨/ من المرسوم الإشتراعي رقم ١١٦ تاريخ ١٩٥٩/٦/١٢ المعدلة تولي المحافظ السهر على تنفيذ القوانين والأنظمة والتعليمات في محافظته، كما أن المادة ١٠/ منه توليه أيضاً حفظ النظام والأمن وصيانة الحرية الشخصية وحرمة الملكية الخاصة.

وبما أنه فضلاً عما تقدم، فانه إذا كان المبدأ هو أن عدم مشروعية العمل الإداري يؤدي إلى الإبطال والى مسؤولية الإدارة عن تعويض الضرر الناجم عن خطئها، فان هذا المبدأ ليس مطلقاً لأنه في حال عدم التلازم بين عدم المشروعية والمسؤولية كما في حال كان القرار الإداري مشوباً بعيب في الشكل، فإن عدم المشروعية إذا كان يؤدي إلى الإبطال إلا أنه لا يؤدي بصفة حتمية إلى المسؤولية الإدارية وإنما تبحث كل حالة على حدة بمعنى أنه قد يكون العيب في الشكل بما فيه عيب الاختصاص جسيماً لدرجة تؤدي إلى قيام المسؤولية كما قد يكون مثل هذا العيب بسيطاً فلا يحدث في هذه الحالة تلازماً بين عدم المشروعية والتعويض.

وبما أنه على فرض أن محافظ جبل لبنان قد تجاوز اختصاصه عندما أمر بهدم البناء المخالف الذي ثبتت مخالفته بموجب قرار قضائي مبرم، فان العيب الذي يشوب عمله هو

عيب في الشكل لا ينشأ عنه ضرر تترتب معه مسؤولية الدولة بالتعويض طالما أن مخالفة الاختصاص هذا لم تكن لتحول دون إتمام الهدم من قبل المرجع المختص وذلك بإصدار أمر مماثل، كما وأن الجهة المستدعية لم تكن لتوجد في مركز أفضل في حال انتفاء المخالفة المذكورة بتولي المرجع المختص عملية الهدم المشار إليها.

وبما أنه يقتضي بالنتيجة رد ادلاءات الجهة المستدعية تحت هذا السبب.

في مسؤولية الدولة – وزارة الأشغال العامة:

بما أن المادة ١٢/ من المرسوم الإشتراعي رقم ٨٣/١٣ المعدلة والذي صدر القراران بالتسوية المقرر إبطالهما في ظله واستناداً لأحكامه، تنص على إن إجراء التسوية وتحديد الرسوم والغرامات يحصل على نفقة ومسؤولية المخالف، كما تنص المادة ٢٢/ منه على أنه في جميع التسويات الحاصلة من جراء تطبيق أحكامه تحفظ حقوق الغير بالتعويض عن الضرر اللاحق به من جراء المخالفة وتبقى مسؤولياتها على عاتق المخالف من جراء عدم تقيده بالقوانين والأنظمة النافذة.

وبما أنه من الثابت أن الجهة المستدعية أشادت بنائها دون الحصول على ترخيص مسبق وان العقار رقم ٣٢١/ البربارة الذي أقيمت عليه الإنشاءات غير مستوف الشروط القانونية لإعطاء الترخيص مما يشكل خطأ من قبلها في تشييد بناء مخالف.

وبما أن مسؤولية الإدارة تنتفي أو تصبح ناقصة إذا ما ثبت وقوع خطأ من المتضرر أو الضحية أدى كلياً أو جزئياً إلى حدوث الضرر بحيث يكون هذا الخطأ سبباً للإعفاء من المسؤولية بنسبة إسهام المتضرر في إحداث هذا الضرر سواء كانت هذه المسؤولية مرتكزة على الخطأ أم المخاطر.

وبما أن إقدام الجهة المستدعية على تشييد بناء على أرض عقار غير مستوف للشروط القانونية، لأنه غير قابل للبناء أصلاً إنما يشكل خطأ من قبلها تنتفي معه مسؤولية الإدارة في هدم البناء بعد أن تقرر إبطال التسوية المعطاة به بموجب قرار قضائي مبرم ونافذ.

وبما أنه فيما خص خطأ الإدارة بالهدم والناجم عن عدم إعطاء التنظيم المدني الموافقة الفنية لإجراء التسوية وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٤/٣٢٤ رغم قابلية البناء لهذه التسوية وفقاً

لما تدلي به الجهة المستدعية فانه يقتضي التعرف على مدى قابلية البناء فعلاً لهذه التسوية أم لا.

وبما أنه وإذا كان عدم اختيار صاحب البناء المخالف إزالة المخالفة خلال ثلاثة أشهر إنما يعني وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٤/٣٢٤ أن حقاً بالتسوية قد نشأ له ويبقى على الإدارة تحديد رسوم وغرامات هذه التسوية (مادة ٤/ منه) فان البناء المخالف الذي يقبل التسوية إنما هو البناء أو أجزاء البناء المنشأ (مادة أولى منه) وفقاً للحالات التي تنص عليها المادة الثالثة منه أي قابلية البناء قانوناً في الأصل للتسوية.

وبما أن البناء يعتبر منشأ وفقاً لنص المادة الرابعة من قانون البناء الصادر بموجب المرسوم رقم ١٤٨ تاريخ ١٩٨٣/٩/١٦، ويكون بالتالي قابلاً للتسوية، إذا كانت أجزاؤه الحاملة منتهية (أساسات، جدران حالمة، أعمدة، جسور، سقوف) وكان قد تم اكتمال كافة أشغال واجهاته.

وبما أنه لا يتبين من أقوال الجهة المستدعية والأوراق المبرزة منها أن الإنشاءات التي جرى هدمها كانت مغايرة للوصف المشار إليه كما ورد في القرار المذكور والذي يتمتع بقوة القضية المحكمة.

وبما أن المادة الأولى من القانون ٩٤/٣٢٤ تنص على أن أحكامه تطبق على جميع الأبنية المنشأة خلافاً للقوانين والأنظمة بين تاريخ ١٩٦٤/٣/٢٦ وتاريخ ١٩٩٤/١/١ وتقبل التسوية وفقاً لأحكام المادة /٣/ منه.

وبما أن الإنشاءات العائدة للجهة المستدعية وجرى هدمها لا تعتبر بناء منشأ استناداً إلى أحكام المادة الرابعة المشار إليها والى الحالة التي كانت عليها هذه الإنشاءات كما جرى وصفها أعلاه.

وبما أن الغاية من قانون تسوية مخالفات البناء هي تسوية أوضاع أصبحت قائمة ومكتملة وفقاً لوصف القانون بإكمال كافة أشغال الواجهات، وليس تسوية مخالفة قبل ارتكابها أو قبل اكتمالها بالنظر لما ينطوي عليه مثل هذا الأمر من تشجيع لمخالفة قوانين وأنظمة البناء وتصميم المدن والمناطق.

وبما أنه تأسيساً على ما تقدم فانه لا يمكن نسبة أي خطأ للمستدعى ضدها عن عدم موافقة التنظيم المدني على إجراء التسوية استناداً لأحكام القانون رقم ٩٤/٣٢٤ أو عن التأخير في إعطاء هذه الموافقة وبالتالي عن عدم الالتزام بالكتاب الموجه إلى التنظيم المدني بهذا الشأن من قبل وزير الأشغال العامة.

لذلك،

يقرر المجلس بالإجماع:

أولاً – قبول المراجعة المشتركة.

ثانياً – قبول المراجعة شكلاً.

ثالثاً – وفي الأساس رد المراجعة برمتها للأسباب والعلل المدرجة.

رابعاً – تضمين الجهة المستدعية الرسوم والنفقات كافة.

خامساً – رد سائر الطلبات الزائدة والمخالفة.

قراراً أصدر وأفهم علناً بتاريخ ٢٠٠٣/٦/٢٤.

تعليق على الحكم

١- أهمية هذه القضية أنها تثير عدة نقاط يتمحور معظمها حول مدى إمكانية تسوية مخالفات البناء، وعلى فرض أن التسوية مخالفة للقانون والبناء أصلاً مخالف للقانون فتثور إمكانية مسؤولية الدولة عن هدم البناء بدون ترخيص وما لحق من أضرار بالمستدعي نتيجة الهدم، مع ملاحظة خطأه الأصلي في أنه بنى من دون ترخيص. فالقضية يحتار فيها المرء بتبيين وجه العدل والقانون.

فالمستدعي من ناحية يبدو لأول وهلة مظلوم ومغلوب على أمره إزاء سلطة الدولة ويمثلها محافظ جبل لبنان كممثل للسلطة المركزية الذي قام بهدم بناء المستدعي رغم أن هذا الأخير توسل إليها عدم القيام بالهدم، مبدياً استعداده لإجراء تسوية ثالثة بعد رفض تسويتين سابقتين، ووجه المستدعي توسله وطلب التسوية الثالثة بناءً على القانون الجديد الذي اعتقده أكثر رحمة من سابقه في إمكانية التسوية على أمل أن تكون صحيحة هذه المرة فلا يبطلها مجلس شورى الدولة على غرار السابقين سيئتا المصير. إن القانون الجديد هو الذي يحمل الرقم ٩٤/٣٢٤، في حين أن القانون القديم يتمثل فيه المرسوم الإشتراعي رقم ٨٣/١٣ الذي تمت التسويتين المبطلتين في ظله.

لكن للأسف بالنسبة للمستدعي السيء الحظ، فإن المديرية العامة للتنظيم المدني المرسل إليها طلب التسوية لم ترد وتأخرت، فجاءت جرافات المحافظة وهدمت البناء أمام أعين المستدعي المليئة بالدموع. وللأسف أيضاً، فإن الإدارة لم ترسل للمستدعي حتى الإنذار قبل المباشرة بالهدم، ولسوء حظه مرة ثانية لم يستطع حتى الاستفادة من الأنقاض العائدة لبنائه المهدوم.

وهنا لو دققنا بهذا المشهد من تلك المسرحية الواقعية لانتهينا إلى أن المستدعيين مظلومين، وأنه يجب تعويضهما عن الأضرار التي لحقت بهما والتي قدراها بصفة مبدئية على الدولة والبلدية بالتضامن بمبلغ خمسين مليون ليرة لبنانية كحدٍ أدنى قابلة للزيادة حسب تقرير الخبير فيما بعد.

٢- من ناحية مقابلة نجد مشهداً آخراً معاكساً وموازياً، وهو أن السيد المحافظ، يقوم بهدم البناء ولا يبدو من ناحيته متعسفاً باستعمال سلطته وإنما هو ممثل الدولة حسب القانون؛ إذ كما أبرز مجلس شورى الدولة، إن المادة ٨ من المرسوم الإشتراعي رقم ١١٦ لعام ١٩٥٩ المعدلة تولي المحافظ السهر على تنفيذ القوانين والأنظمة والتعليمات في محافظته. كما أن المادة ١٠ من نفس المرسوم الإشتراعي توليه أيضاً حفظ النظام والأمن وصيانة الحرية الشخصية وحرمة الملكية الخاصة. فإذا أدركنا أن هذا هو اختصاص المحافظ الممثل للدولة المركزية والمسؤول عن تنفيذ القوانين والأنظمة في محافظته (محافظة جبل لبنان)، فإنه يبدو في هذه الظروف لم يرتكب أي خطأ ولم يتجاوز اختصاصاته لانه حينما قام بإصدار قرار هدم البناء وتنفيذه فإنه كان يتقيد أيضاً بذلك وبالدرجة الأولى بقرارين قضائين مبرمين صدرا عن مجلس شورى الدولة بإبطال تسويتين سبق أن تقدمت بها الجهة المستدعية وتم إبطالهما، وهذان القراران القضائيان هما الأول بتاريخ ٩٣/١٠/١١ والثاني بتاريخ ٩٥/٣/٢٣ باعتبار أن التسويتين غير مجازتين بحسب نظم وقوانين البناء. وأنه إذا كان المحافظ لم يوجه الإنذار أو الإبلاغ للجهة المستدعية فإن ذلك يعود لكونه غير ضروري وغير ملزم في هذه الحالة المعينة بالذات وهي تنفيذ قرارات قضائية مبرمة تثبت بطلان التسويتين وفي نفس الوقت تثبتان أن البناء مخالف للقانون وغير قابل للتسوية.

ويعتقد المستدعيان أن وزارة الأشغال العامة هي أيضاً قد ظلمتهما لأن وزير الأشغال أرسل - بناءً على طلب المستدعية- إلى مديرية التنظيم المدني بإجراء تسوية جديدة بناءً على القانون الجديد ٩٤/٣٢٤ ولكن مديرية التنظيم المدني لم تنفذ رأي الوزير وأهملت إجراء هذه التسوية كما أشرنا ولكن لربما وكما أثبت حكم مجلس شورى الدولة أن المديرية لا تلتزم بالرد على تسوية غير قابلة للإجراء قانوناً.

بل إن الجهة المستدعية اعتقدت أيضاً أن القضاء نفسه ظلمها حينما أصدر مجلس شورى الدولة بعد إبطاله للتسويتين، قراراً تفسيرياً بتاريخ ٩٧/٣/٢٧ بناءً على طلب صاحب المصلحة المستدعي في المراجعتين اللتين انتهتا بإبطال التسوية. وتنعي المستدعية صاحبة البناء المهدوم أن مجلس شورى الدولة في هذا القرار التفسيري تعدى حدود صلاحياته حينما ألزم الإدارة باتخاذ قرار بالهدم وفسر القانون بصورة خاطئة أي قانون ٩٤/٣٢٤

وأيضاً لأن هذا القرار التفسيري تجاوز التفسير إلى تغيير الفقرة الحكمية في القرار الأصلي بإبطال التسوية الثانية بما يشير بضرورة هدم البناء المخالف كما تصور المستدعي. وهكذا يطالب المستدعي أيضاً الدولة ممثلة بوزارة العدل بالمشاركة في المسؤولية في هذا الشق من الخطأ المنسوب هذه المرة إلى القضاء الإداري، إن لم يكن بناءً على نصوص صريحة في القانون اللبناني فعلى الأقل طبقاً للمبادئ القانونية العامة التي تجعل الدولة مسؤولة عن أعمال أجهزتها وهيئاتها.

٣- وهكذا يحتار المرء فالمستدعية من ناحية تبدو مظلومة ومضرورة، ولكن من ناحية مقابلة تبدو مزاعمها واهية أو ليست بالقوة الكافية، سيما وأن المستدعية التي بدأت بالخطأ الأساسي كما يبدو، إذ أنها قامت بالبناء بدون ترخيص كما ألمح بذلك مجلس شورى الدولة في قراره، بل أيضاً البناء الذي تم تشييده للأسف ما كان من الممكن تسوية مخالفته كما أبرز مجلس شورى الدولة، إذ أن ليس كل بناء مخالف يمكن تسويته مقابل بدل مالي مهما كان هذا البدل مرتفعاً، لأن القانون الذي في ظله تمت التسويتين المبطلتين وحتى أيضاً القانون الجديد رقم ٩٤/٣٢٤ يضعان شروطاً لإجراء التسوية وهي لم تتوافر في البناء المخالف، ولذلك تم هدمه بقرار من المحافظ.
ولنعود بإيجاز لطلبات المستدعي من ناحية، وردود الدولة من ناحية أخرى ثمَّ نعرض لموقف مجلس شورى الدولة.

أولاً – طلبات الجهة المستدعية:

٤- تمحور الطلب الرئيسي للجهة المستدعية في هذه المراجعة التي قدمت بتاريخ ٩٧/١١/١٩ بإبطال قرار الرفض الضمني نتيجة عدم رد الإدارات المختصة على عدة مذكرات بربط النزاع (أربعة) وإلزام المستدعى ضدها أي الدولة بالتعويض وقدره مبدئياً خمسين مليون ليرة لبنانية مع الفائدة القانونية من تاريخ تقديم المراجعة وحتى الدفع الفعلي.
وقد تفرع عن هذا الطلب الأصلي عدة طلبات تمثل عناصر لهذا الطلب الأصلي وتتمثل في أخطاء ترتب مسؤولية عدة جهات عامة كما يلي:

بالنسبة لمسؤولية الدولة – وزارة العدل

٥- وتتمثل حسب طلب الجهة المستدعية في مسؤولية الدولة بالتعويض عن الخطأ الجسيم الذي ارتكبه القضاة الإداريون بمجلس شورى الدولة بإصدارهم قراراً تفسيرياً خاطئاً بنظرها وهو القرار السابق الإشارة إليه بتاريخ ٩٧/٣/٢٧ والذي تخطى فيه القاضي الإداري صلاحياته وأمر بهدم المبنى وقام بتغيير الفقرة الحكمية للقرار الاصلي بإبطال التسوية تحت ستار التفسير.

مسؤولية الدولة – وزارة الداخلية

٦-وذلك على أساس مسؤوليتها عن خطأ محافظ جبل لبنان والذي أصدر قرار الهدم ونفذه عبر موظفيه دون مراعاة الاصول المتبعة من ناحيتين:

- لأن صلاحية اتخاذ قرار الهدم تعود للبلدية في نظرها.
- لأنه على فرض أن المحافظ هو صاحب الصلاحية في إصدار وتنفيذ قرار الهدم، إلا أنه لم يقم بتوجيه إنذار أو إبلاغ الجهة المستدعية بقرار الهدم مما سبب لها ضرراً كبيراً تمثل على الأقل في تفويت استفادتها من أنقاض البناء.

مسؤولية الدولة – وزارة الأشغال العامة

٧- وتتمثل في خطأين ينسبهما المستدعي للمديرية العامة للتنظيم المدني. فمن ناحية وافق التنظيم المدني على التسويتين السابقتين اللتين أبطلهما القضاء الإداري وهو إقرار بخطئها. ونشير فوراً إلى أن هذا الإدعاء هو غير جدي لأنه وعلى فرض أن التسويتين لم تبطلا، فهل كان المستدعي سيسعد بهما أم سيحزن؟ ومن ناحية أخرى إن التنظيم المدني لم يبت في طلب التسوية الثالثة الجديدة بل ولم يتقيد بكتاب وزير الأشغال العامة نفسه الذي طلب من المديرية إجراء التسوية.

في مسؤولية البلدية

٨- إن الجهة المستدعية تطلب من البلدية إرجاع مبالغ كبيرة وهي عبارة عن رسوم تسوية ونفقات كانت الجهة المستدعية قد دفعتها للبلدية.

ثانياً - ردود الدولة المستدعى ضدها:

٩- أدلت الدولة بعدة ردود، أما البلدية فلم نسمع عنها أي خبر أو رد، فواضح أن المعركة القانونية هي بين الدولة والجهة المستدعية، والبلدية لا دخل لها في الأمر، بالرغم من وقوع البناء ضمن نطاقها، لأن المشاكل القانونية المثارة أكبر حجماً وعمقاً من نطاق ومستوى البلدية، وفيما يلي ردود الدولة:

- طلبت الدولة رد المراجعة شكلاً في بعض النواحي أبرزها انتفاء الرابطة العضوية والمنطقية بين موضوعات هذه المراجعة فلا يوجد ترابط بين مسؤولية الدولة عن أخطاء القضاة الإداريين المزعومة وبين مسؤوليتها عن تسليم تسويتين تمَّ إبطالهما، وكذلك عن التأخير في البت بطلب التسوية الجديدة. أو لجهة المسؤولية عن عمل المحافظ الذي أصدر قرار الهدم باعتباره أحد الموضوعات التي أثارتها المستدعية، ومن ثم طلبت الدولة رد المراجعة شكلاً لأنها لا تعتبر مراجعة مشتركة لتعدد أسس موضوعاتها من الناحية القانونية والمنطقية ودون ارتباط قانوني بينها.
- طلبت الدولة رد المراجعة لجهة مسؤوليتها عن خطأ القضاة الإداريين المزعوم حيث لا يوجد نص في لبنان يرتب هذه المسؤولية. مع ملاحظة أن هناك نص في قانون المحاكمات المدنية بالنسبة للقضاة العدليين هو نص المادة ٧٤٦ و٧٤٧. وأضافت الدولة أنه لم يعلن حتى الآن عدم قانونية حكم مجلس شورى الدولة التفسيري المنسوب إليه الخطأ، ودللت الدولة على عدم إمكانية نسبة الخطأ إليه لأن مجلس شورى الدولة في هذا الحكم لم يصدر قراراً بالهدم، وإن تفسير الحكم أو تفسير القانون حتى ولوكان خاطئاً لايشكل خطأً جسيماً لكي تسأل عنه الدولة، وأيضاً لأن رفض المجلس تطبيق نصوص القانون الجديد رقم ٩٤/٣٢٤ على الدعوى، لا يشكل خطأ لأن رخص التسوية والسكن المطعون بها قد انبنتا على

مرسوم إشتراعي سابق رقم ٨٣/١٣ وليس على القانون الجديد الذي لا يمكن للقاضي أن يطبقه.

- لا يمكن أن ينسب للمحافظ خطأ لعدم تطبيق الأصول بإنذار أو إبلاغ المستدعية قبل هدم البناء، لأن هذه الأصول الواردة في المادة ١٨ من قانون البناء تتعلق بحالة أخرى وهي إجراءات هدم الأبنية المتداعية التي تعاني من خطر انهيارها. ولا يمكن تطبيق هذه النصوص على الهدم الذي قرره المحافظ لأنه يتعلق بحالة أخرى هي تنفيذحكم قضائي مبرم بخطأ التسوية والبناء المخالف؛ وأضافت الدولة من باب التحوط والإستطراد أنه حتى في مطلق الأحوال لو اعتبر المجلس أن المحافظ كان مخطئاً فالدولة لا تكون مسؤولة بل تقع المسؤولية على بلدية/جبيل– بربارة التي كان المحافظ يعمل لمصلحتها. ونشير من ناحيتنا أنه ما كان على الدولة أن تلجأ لهذا السلاح المشكوك بنزاهته إذ كان يجب عليها الإصرار كما أبرزته على سلامة موقف محافظها، ثم أننا لا نرى أي منطق قانوني سليم يمكن أن يبرر تصوير المحافظ وهو يعمل لمصلحة البلدية في تنفيذ حكم قضائي. لأن قواعد الحلول القانوني تشترط لكي تحل سلطة الوصاية في عمل ينسب للجهة الموصى عليها إن هذه الجهة المركزية دعيت للقيام بعمل يدخل في واجباتها وتقاعست عن القيام به. وهو امر غير متحقق في هذه القضية فلا البلدية تم الإلتجاء إليها في الأصل لأجل إجراء التسوية ولا البلدية التي تم الإلتجاء إليها لتنفيذ حكم شورى الدولة بإبطال التسويتين السابقتين، ولا حكم المجلس التفسيري لعام ٩٧. ومن هنا لا يجوز للدولة أن تقحم البلدية بمسؤولية مالية ضخمة عن عمل قام به ممثل الدولة ولا صلة للبلدية به.
- إن الخطأ المنسوب لمديرية التنظيم المدني مردود بالذات لأن لا علاقة لها بإصدار رخصة التسوية، فمهمتها تنحصر في إبداء رأي فني فقط وليست هي صاحبة سلطة القرار في هذا الشأن. بالإضافة إلى أن الجهة المستدعية ساهمت في خلق الضرر المشكو منه حين قامت بالبناء من دون ترخيص، واستعجلت الحصول على التسويتين مع رخصة السكن وبالتالي يقع عليها الخطأ وليس على

الدولة. وأضافت الدولة أن كتاب وزير الاشغال العامة كان مجرد رأي غير ملزم لمديرية التنظيم المدني فهو ليس صاحب القرار في هذه المسألة.

- إن إلزام الدولة باية تعويضات يخالف نص المادة ١٢ من المرسوم الإشتراعي رقم ٨٣/١٣ التي تنص على وجوب هدم الأبنية المخالفة بدون أي تعويض وعلى نفقة ومسؤولية المخالف.

رد الجهة المستدعية على لائحة الدولة الجوابية:

١٠- أبرزت الجهة المستدعية بلائحة جوابية أظهرت فيها أساساً نقطتين:

- أنه وعلى فرض أن القانون اللبناني لم ينظم مسؤولية الدولة على أعمال قضاتها الإداريين إلا أن هذه المسؤولية تستمد وجودها من المبادئ القانونية العامة والتي تقضي بمسؤولية الدولة عن المخالفات التي ترتكبها أجهزتها ومن بينها الجهاز القضائي.
- كان يتوجب على القاضي الإداري أن يطبق الاحكام الجديدة، وتعني بذلك القانون رقم ٩٤/٣٢٤ وليس المرسوم الإشتراعي السابق عليه.

ثالثاً – موقف مجلس شورى الدولة ورأينا فيه:

في الشكل:

١١- تصدى مجلس شورى الدولة في البداية إلى مشكلة مدى تحقق وصف المراجعة المشتركة في المراجعة الحالية المقدمة إليها وذلك بالنظر فيما ادعته الدولة المستدعى ضدها من أن شروط المراجعة المشتركة غير متوفرة مما يستدعي ردها شكلاً.

وقد أبرز مجلس شورى الدولة أنه يبدو لأول وهلة بالفعل أن هناك موضوعات مختلفة تتضمنها المراجعة. إذ أن الجهة المستدعية قد ربطت النزاع مع أربع جهات إدارية: وزارة العدل، وزارة الداخلية، وزارة الأشغال العامة وبلدية الزيادة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابها من جرّاء خطأ هذه الإدارات، وما نجم عن هذه الأخطاء من هدمٍ للبناء العائد

لها في عقارها الذي يقع في البربارة بجانب أضرار مالية أخرى تمثلت في المبالغ التي سبق أن دفعتها كرسوم تسوية ونفقات ومصاريف، ولم ترد الجهات الأربع على ربط النزاع خلال مهلة الشهرين فتحقق بذلك وجود القرار الضمني بالرفض في جانب كل جهة إدارية جرى ربط النزاع معها.

إذ أننا نعلم بأنه في النظام القضائي اللبناني لمجلس شورى الدولة لا يجوز تقديم مراجعة أمامه إلا طعناً بقرار إداري نافذ وضار وهو ما نصت عليه المادة ٦٧ و ١٠٥ من نظام الشورى. وحتى ولو كانت المراجعة قضاء شامل مثل المراجعة الحالية وهي مراجعة تعويض عن ضرر تسبب به خطأ إداري مدعى به، فلا بد إذاً من استصدار قرار إداري. وجاءت المادة التالية ٦٨ لتضع نظام ما يسمى بربط النزاع مع الإدارة المختصة بهدف الحصول على هذا القرار بالرفض، ويكون الرفض صريحاً خلال مهلة شهرين طبقاً للمادة ٦٨ تبدأ من تاريخ تقديم مذكرة ربط النزاع والحصول على الإيصال الدال عليها، وإذا مرت مهلة الشهرين دون أن ترد الإدارة المختصة المقدمة إليها المذكرة يتحقق وجود قرار ضمني بالرفض فيتم الطعن به أمام مجلس شورى الدولة وهو ما تحقق في القضية إذ أن الجهة المستدعية بعد أن ربطت النزاع مع الإدارات الأربع ومن بينها بلدية بربارة، ومرت مهلة الشهرين دون رد فتحقق وجود القرار الضمني بالرفض فتوجه المستدعي للطعن به أمام مجلس شورى الدولة.

وهذا لا يعني أن مراجعة القضاء الشامل تحولت فجأة إلى مراجعة إبطال، وإنما هي مجرد وسيلة إجرائية لتوجيه الخصومة وسير إجراءات التقاضي، وبدليل أن المستدعي في القضية يطعن بالإبطال في قرار الرفض الضمني الذي رفض منحه التعويض لأنه طلب إلزام المستدعى ضدها بالتعويض وقدره ٥٠ مليون ليرة لبنانية مع الفوائد القانونية، وكل معطيات المراجعة تدور حول أخطاءٍ سبب هذه الأضرار، أي أن المراجعة ما زالت في جوهرها قضاء شامل بطبيعة الحال وأن مجرد استصدار القرار بالرفض هو مدخل إجرائي للإستدعاء.

١٢- ونعود للنقطة الأساسية هنا عن توافر شروط المراجعة المشتركة، فقد اخذ مجلس شورى الدولة برأي المستدعية في توافر شروط المراجعة المشتركة في حقيقة الأمر ورد

بذلك ادعاء الدولة التي حاولت نفي الترابط بين طلبات المستدعي. فأثبت مجلس شورى الدولة أن موضوع المراجعة وهو التعويض المطالب به وأن للمستدعية صاحبة مصلحة واحدة للطعن في عدة قرارات رفض ضمني فيجمع بين هذه القرارات المطعون فيها وحده الموضوع بالتأكيد. ولا نفهم كيف أن الدولة رغم هذا الوضوح في هذا الترابط كيف أن محاميها تجاهل هذا الأمر الساطع وحاول أن يدلي بكلام لا أساس له من الصحة من أن هناك عدة موضوعات وعدة قرارات، ناسياً أنها تتضافر كلها حول هدم عقار واحد والحصول على تعويض واحد ولشخص واحد وترتبط به النفقات التي أنفقت في سبيل التسويات الخائبة بشأن نفس العقار. وبناء عليه قبل مجلس شورى الدولة الدعوى شكلاً.

ثانياً – في الأساس:

١٣- عالج مجلس شورى الدولة تباعاً مدى مسؤولية أو خطأ الجهات الإدارية الأربعة التي اختصمها المستدعي في مراجعته الذي طالب فيها بالتعويض على الشكل التالي:

بشأن مسؤولية الدولة – وزارة العدل – عن أعمال القضاة الإداريين.

١٤- نفى مجلس شورى الدولة إمكانية تحقق مثل هذه المسؤولية القضائية، ذلك أن المستدعي لم يحصل على وكالة للمحامي صريحة تتضمن تفويضاً خاصاً يولي المحامي بشكل صريح تقديم هذه الدعوى بمسؤولية القضاة، طبقاً لما اشترطته المادة ٧٦٧ من قانون أصول محاكمات مدنية. وحيث أن المستدعي لم يثبت هذه الوكالة الخاصة التي تتضمن هذا التفويض الصريح للمحامي في هذا الشأن فهذا يعتبر عيباً موضوعياً يؤدي إلى بطلان الإجراء القضائي وهو العيب الناشئ عن انتفاء سلطة المحامي في التمثيل وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة ٦٠ من نظام أصول المحاكمات المدنية. وكان من الممكن تصحيح هذا العيب إلا أنه وكما أثبت مجلس شورى الدولة لا يتبين أن الجهة المستدعية قد قامت بهذا التصحيح، وقد يبدو لأول وهلة أن هذا التشدد في الإجراءات من شأنه أن يضيع الحق الموضوعي في المساءلة.

ولكن ماذا يفعل مجلس شورى الدولة إزاء صراحة النصوص باعتبار أن قواعد أصول المحاكمات المدنية طبقاً للمادة ٦ منها تقوم واجبة التطبيق في حالة وجود نقص في القوانين والقواعد الإجرائية الأخرى؛ فإزاء صراحة نص المادة ٧٤٦ من أصول المحاكمات المدنية وحيث أن المستدعي لم يصحح العيب، لم يكن أمام القضاء إلا رد الطلب، لأن النصوص القانونية المدعاة في هذا الخصوص لم تحترم من المستدعي.

١٥- ورغم رد مجلس شورى الدولة لدعوى المسؤولية القضائية بسبب العيب الإجرائي في تقديم المراجعة، إلا أنه قبل ذلك أبرز مبدأً قانونياً مفاده إمكانية توجيه دعوى مسؤولية الدولة عن أعمال القضاة الإداريين قياساً على القضاة العدليين، باعتبار أن حكم المادة السادسة من قانون أصول المحاكمات المدنية والتي اعتبرت أحكامه هي الأصول العامة في الإجراءات في حالة عدم وجود نص في القوانين الإجرائية الأخرى، ومن ثم حيث أن نظام مجلس شورى الدولة لم يتضمن أحكاماً لمسؤولية الدولة عن أخطاء القضاة الإداريين، فيمكن بناءً على المادة السادسة تطبيق الأحكام المتعلقة بمسؤولية الدولة من أعمال القضاة العدليين.

في مسؤولية الدولة – وزارة الداخلية:

١٦- ردَّ مجلس شورى الدولة لادعاء المستدعي بمسؤولية الدولة عن خطأ المحافظ، لعلة أن الإنذار المفروض في نظر المستدعي أن يُوجَّه إليه قبل تنفيذ الهدم ليس ملزماً للمحافظ باتخاذه في الحالة الراهنة، لأن المادة ١٨ من قانون البناء تفرض توجيه الإنذار المسبق في حالة أخرى هي البناء المهدد بالإنهيار ويشكل بقاؤه خطراً ما لم يبادر المالك بإجراء التدعيمات اللازمة.

أما الحالة في القضية الراهنة فهي مختلفة لأن المحافظ ينفذ قراراً قضائياً مبرماً بهدم البناء نتيجة مخالفته للقانون وبسبب عدم قانونية التسوية الحاصلة، بل ولقد أقرَّ المستدعي بأن المخالفة مثبتة بموجب محضر كما تنص عليه المادة ٢٢ من قانون البناء.