



جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
معهد العلمين للدراسات العليا
قسم القانون

مخالفة المُستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء (دراسة مُقارنة)

من قبل الطالب
حيدر إبراهيم محمد حسن الحسيني

رسالة مُقدمة إلى قسم القانون/ معهد العلمين للدراسات العليا
وهي جزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في القانون العام

بإشراف
الأستاذ الدكتور علاء إبراهيم محمود الحسيني
أستاذ القانون الإداري

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ

الْحَكِيمُ ﴾

صدق الله العلي العظيم

(سورة البقرة الآية: 32)

الإهداء

إلى الذي جمع الإنسانية على كلمة سواء، ولم يفرق بين الناس، بسبب الجنس أو اللغة أو القومية وأبدل الضلالة هدى، والظلام نوراً، فكان هادياً ونوراً مبيناً وأرسل رحمة للعالمين.. إليك يا رسول الله يا معلم الإنسانية الأول(صل الله عليه وعلى آله الأطهار) .

إلى أسد الله الغالي وابن عم الرسول وزوج البتول وفحل الفحول .. الإمام علي بن أبي طالب (عليه السلام)

ليليل المظلومين سراة... وللعلم اليقين هداة... وللمؤمنين غداً سفينة النجاة... أهل البيت النبي (صل الله عليه واله وسلم).

إلى من تكبدا المشقة والعناء في تعليمي وأرادا أن ابلغ المعالي في العلم إلى من كان مثلي الأعلى في الصبر وطاعة الله إلى اعز ما أملك في الوجود بعد الله ورسوله .. إلى من قال فيهما سبحانه وتعالى "وبالوالدين إحسانا" ..أمي وأبي الكريمان أطل الله عمرهما وثبت قلبهما على الإيمان وأعانني على البر بهما.

إليكم يا من لذتكم لي الحياة... وازهرتم لي الفلاة... وأزحتم عني ألم المعاناة...إلى من شاركوني لحظات الحب واوقات السرور.. اخوتي

إلى المحبة التي لا تنضب.. والخير بلا حدود.. إلى من شاركتم كل حياتي.. انتن زهور حياتي.. انتن جوهرتي الثمينة وكنزي الغالي.. اخواتي .حماكما الله

إلى أروع من جسدت الحب بكل معانيه.. فكانت السند والعطاء.. قدمت لي الكثير في صور من صبر.. وأمل.. ومحبة.. لن اقول شكراً .. بل سأعيش الشكر معك دائماً.. إلى من تسطر معي خطوط الحياة.. إلى رفيقة دربي وشريكة حياتي.. زوجتي الغالية.

إلى البسمات التي أضافت لحياتي كل المعاني.. إلى من أطعموني حلاوة الأبوة.. إلى أحبائي وقررة عيني.. أولادي وبناتي.. جعلهم الله من الذرية الصالحة الطيبة المصلحة.

إلى أساتذتي وأهل الفضل علي الذين غمروني بالحب والتقدير والنصيحة والتوجيه والإرشاد وبالخصوص السيد العميد الأستاذ الدكتور (زيد عدنان محسن) والسيد رئيس قسم القانون الأستاذ الدكتور (صعب ناجي عبود) والأستاذ الدكتور (علي كاشف الغطاء) والأستاذ الدكتور (علي سعد عمران) والأستاذ الدكتور(سحر جبار يعقوب) وباقي الأساتذة الأفاضل والعاملون قي معهد العلمين للدراسات العليا

إلى كلّ هؤلاء أهديهم هذا العمل المتواضع سائلاً الله العليّ القدير أن ينفعنا به ويمدنا بتوفيقه..

شُكْرٌ وَعِرْفَانٌ

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على معلم البشرية النبي الأمي محمد الأمين وعلى آل بيته الطيبين الطاهرين وأصحابه أجمعين..... يقول سبحانه وتعالى في كتابه العزيز "....." لئن شكرتم لأزيدنكم "

وبعد أن وفقني الله عز وجل بإكمال هذه الرسالة أصبح من الواجب علي أن أتقدم بالشكر إلى الأستاذ الفاضل الدكتور **علاء ابراهيم الحسيني** الذي تفضل بقبول الإشراف على هذه الرسالة، فكان لي النبراس الذي أنار طريقي؛ وبتوجيهاته دلت لي كل الصعاب وأمدني بكل ما هو مفيد والذي لولاه لما كانت الرسالة بهذا الشكل فله مني الشكر والتقدير والاحترام وأدعو من الله جل وعلا أن يوفقه ويمده بالصحة والعافية والعمر المديد ليبقى نبراسا في العلم والمعرفة ينير طريق الباحثين وطالبي العلم، وأن يوفقه الله فيما يسعى إليه.

وأتوجه بخالص شكري وتقديري إلى أساتذتي الأفاضل خلال السنة التحضيرية في دراسة **الماجستير**، والذين بذلوا كل ما بوسعهم من معلومات علمية قيمة اتجهنا، محاولين بذلك الارتقاء بمستوانا العلمي **وبالخصوص السيد العميد الأستاذ الدكتور (زيد عدنان محسن) والسيد رئيس قسم القانون الأستاذ الدكتور (صعب ناجي عبود) والأستاذ الدكتور (علي كاشف الغطاء) والأستاذ الدكتور (علي سعد عمران) والأستاذ الدكتور (سحر جبار يعقوب) وباقي الأساتذة الأفاضل والعاملون في معهد العلمين للدراسات العليا.**

وأقدم كذلك بالشكر إلى الأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة، الذين سيشغلون وقتهم الثمين في قراءة رسالتي وتقييمها وأقدم لهم شكري، على كل ما سيبدونه من ملاحظات قيّمة، املاً من الله أن تنال رضاهم.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى أمي وأبي لدعمهما المادي والمعنوي لي طوال مدة دراستي ، فلو لا هما -بعد فضل الله تعالى- ما وصلت إلى هذه المرحلة من الدراسة فأسأل الله أن يجزيهما عني خير الجزاء . وأتقدم بالشكر أيضا إلى رفاق العمر إخوتي وأخواتي وإلى زوجتي الغالية على ما بذلوه من جهد وفي دعمهم لي في أثناء مسيرتي الدراسية وخاصة أثناء كتابتي لهذه الرسالة المتواضعة ، فأسأل الله أن يحفظهم ويسعدهم.

كما لا يفوتني أن أعبّر عن شكري وتقديري إلى زملائي وزميلاتي في الدراسات العليا وأدعو الله أن يحقق أمانهم.

وفي الختام أوجه شكري وتقديري إلى كل من مد يد العون والمساعدة وأسأل الله تعالى أن يجزيهم

الباحث

عني خير الجزاء .

المحتويات

الصفحة	الموضوع
4 - 1	المقدمة
50 - 5	الفصل الأول/ التعريف بمخالفة المستفيد لالتزاماته من إجازة البناء
29 - 7	المبحث الأول/ مفهوم مخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة من إجازة البناء
19 - 8	المطلب الأول/ مدلول مخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء
13 - 8	الفرع الأول/ تعريف مخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء
19 - 14	الفرع الثاني/ صور مخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء
29 - 19	المطلب الثاني/ أحكام مخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء
25 - 20	الفرع الأول/ الطبيعة القانونية لمخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء
29 - 25	الفرع الثاني/ أركان مخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء
50 - 29	المبحث الثاني/ إجراءات الإدارة اتجاه مخالفة المستفيد لالتزاماته الناشئة عن إجازة البناء
41 - 29	المطلب الأول/ أساليب العلم بوقوع المخالفة

الصفحة	الموضوع
37 - 30	الفرع الأول/ التفتيش الإداري
41 - 37	الفرع الثاني / الإخبار أو الشكوى
50 - 42	المطلب الثاني / إجراءات دائرة البلدية إزاء المخالفة
45 - 42	الفرع الأول / تحرير محضر المخالفة
50 - 47	الفرع الثاني / توجيه إنذار إداري للمخالف
105 - 51	الفصل الثاني / الآثار المترتبة على مخالفة المستفيد لالتزاماته في إجازة البناء
75 - 53	المبحث الأول/ اثر مخالفة المستفيد من إجازة البناء لالتزاماته على إجازة ذاتها
63 - 53	المطلب الأول/ وقف العمل بإجازة البناء
60 - 54	الفرع الأول/ معنى الوقف الإداري للإجازة البناء
63 - 60	الفرع الثاني/ اثر وقف العمل على إجازة البناء
75 - 64	المطلب الثاني/ الغاء إجازة البناء
71 - 64	الفرع الأول/ التعريف بالغاء إجازة البناء
75 - 71	الفرع الثاني/ اثر الإنهاء على حقوق المستفيد من إجازة البناء

الصفحة	الموضوع
105 - 76	المبحث الثاني / أثر المخالفة على المستفيد من إجازة البناء
91 - 76	المطلب الأول/ مسؤولية المستفيد عن إخلاله بإجازة البناء
82 - 77	الفرع الأول/ التعريف بالمسؤولية الشخصية للمستفيد من إجازة البناء
91 - 82	الفرع الثاني/ عناصر المسؤولية الشخصية للمستفيد من إجازة البناء
105 - 91	المطلب الثاني/ اثر قيام المسؤولية الشخصية للمستفيد من إجازة البناء
101 - 92	الفرع الأول/ فرض الجزاءات الإدارية على المستفيد من إجازة البناء
105 - 101	الفرع الثاني/ التعويض
112 - 106	الخاتمة
128 - 113	المصادر والمراجع
i - ii	ABSTRACT

المستخلص

تعد إجازة البناء من القرارات الإدارية المهمة التي تنظم عمل البناء والتخطيط العمراني للمدن ولها دورٌ في الحفاظ على النظام العام بعناصره الحديثة والمتمثلة بجمال المدن والحفاظ على رونقها وكذلك العناصر التقليدية للنظام العام وهي (الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة) حيث إنها تحافظ على الأمن العام من خلال منع المخالفات التي تحصل في البناء ومالها من دور في التأثير على حياة الأفراد والمحافظة على صحتهم بمنع كل ما من شأنه إلحاق الضرر بالآخرين لاسيما ببناء العشوائيات التي تؤدي إلى تدهور الواقع الصحي في هذه المجتمعات وكذلك الحفاظ على السكينة العامة من خلال تنظيم المباني وعدم الإخلال بالتصميم الأساسي للمدن وعدم السماح بأي نشاط فردي مخالف للضوابط والقوانين المنظمة للبناء ، وإنّ الإدارة المتمثلة بدوائر البلدية لها اختصاصات واسعة في مراقبة هذا النشاط من خلال التفتيش الإداري الذي تقوم به البلدية بواسطة كوادرها الفنية العاملة في المناطق ومن قبل الشعبة الفنية المختصة بمنح إجازة البناء وكذلك عن طريق الإخبار المقدم من احد الأشخاص أو الشكوى الإدارية التي تقدم إلى الإدارة من قبل المتضرر في حال وجود مخالفة في البناء وعلى الإدارة اتخاذ الإجراءات القانونية بخصوص المخالفة وفق أحكام القانون المتصلة بالمسؤولية الشخصية للمخالف واتخاذ الإجراءات الإدارية بحقه بتحرير محضر للمخالفة وتوجيه الإنذار للمخالف بضرورة رفع المخالفة وفي حال عدم رفعها يتم توجيه غرامة مالية كعقوبة للإقدام على عصيان أوامر المشرع أو الإدارة فأن ثبت عدم الامتثال للقواعد القانونية تباشر الإدارة بإزالة المخالفة بالطرائق الإدارية وعلى رأسها التنفيذ المباشر باستعمال القوة المادية بإزالة البناء وعلى نفقة المخالف كما يتم إلزام المخالف بتعويض الضرر الذي تسبب به كما يمكن للإدارة أن توقف العمل بإجازة البناء وتعليق أثارها لمدة معينة أما إن كانت المخالفة جسيمة فيصار إلى إلغاء الإجازة وإعادة الحال إلى ما كان عليه بإزالة اثار المخالفة ، وانتهينا في دراستنا إلى العديد من التوصيات على رأسها أهمية إعادة النظر بالتشريعات العراقية المنظمة لإجازة البناء وعلى رأسها نظام إجازة البناء رقم (2) لسنة 2016 بإضافة العديد من الأحكام القانونية التي من شأنها حماية النظام العام