عرض للقواعد القانونية الحاكمة لجرائم البناء والهدم

جميل عيسوى*

تسعى هذه الدراسة إلى عرض وتحليل القوانين والقرارات الحاكمة لجرائم البناء والهدم فى المجتمع المصرى من خلال القواعد القانونية وتطبيقات محكمة النقض ، وخاصة بعد صدور أمر رئيس الجمهورية رقم ٢ لسنة ٢٠٠٤ بإلغاء بعض الأوامر العسكرية المتعلقة بأعمال البناء أو الهدم . وقد تم تقسيم هذه القواعد إلى خمس مجموعات : الأولى تتناول تجريم الأفعال المخالفة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والهدم ، والثانية تتناول جرائم البناء على الأرض الزراعية فى قانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ وتعديلاته ، والمجموعة الثالثة تتناول جرائم البناء على الأراضى غير المقسمة الواردة بقانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ،أما المجموعة الرابعة فتناول جرائم تنظيم هدم المبانى بمقتضى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، والمجموعة الخامسة تتناول جرائم هدم القصور والڤيلات ومخالفة قيود الارتفاع بمقتضى أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ .

أولا : القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال الهدم والبناء

بتاريخ ١٩٧٦/٩/٢ صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وأصبح معمولا به اعتبار من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية فى ١٩٧٦/٩/٩ ، ثم عدلت بعض أحكامه بمقتضى القوانين أرقام ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، و٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، و ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، و ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، و ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ، و ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

* المحامى العام الأول ، نيابة استئناف القاهرة .

المجلة الجنائية القومية ، المجلد الثامن والأربعون ، العدد الثالث ، نوفمبر ٢٠٠٥ .

وبتاريخ ١٩٩٢/١٠/٢٣ صدر أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ وأصبح معمولا به اعتبارا من ١٩٩٢/١٠/٢٥ ، وقد تناول بالتأثيم أفعال عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ ، أو فى متابعة أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة ، والامتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون ، وإجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة . وبتاريخ ١٩٩٦/١٠/٣١ صدر أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ وأصبح معمولا به اعتبارا من ١٩٩٦/١١/١ ، وقد تناول بالتأثيم إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة ، وعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته ، وعدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح على أساسها الترخيص .

ثم صدر أمر رئيس الجمهورية رقم ٢ لسنة ٢٠٠٤ بإلغاء بعض الأوامر العسكرية ، ونشر فى الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٠٤/١/١٩ ، وأصبح معمولا به اعتبارا من هذا التاريخ ، وقد نص هذا الأمر على إلغاء البنود المتعلقة بأعمال البناء والهدم الواردة بأمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ ، وإلغاء الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال البناء والهدم .

ومن ثم صار القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل هو القانون الواجب التطبيق حاليا دون غيره على الأفعال التى ترتكب بالمخالفة لأحكامه ، عدا ماورد بالأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ من قيود التعلية والارتفاع والاشتراطات البنائية على النحو الذى سيرد فيما بعد بشأن هذا الأمر .

وإزاء ماتقدم ، فإننا نعرض هنا لبعض القيود والأوصاف الهامة الشائعة فى العمل للجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، وبعض أحكام النقض المتعلقة بذلك ، وبعض الملاحظات العملية التى يجب مراعاتها عند التحقيق أو التصرف فى جرائم تنظيم المبانى أو عند مراجعة الأحكام الصادرة فيها .

القيود والأوصاف

الجنايات

١ - جناية بالمواد ١/١١ ، ٢٢ مكررا /١ ، ٢ ، ٤، ٥ ، ٢٢ مكرر (١) /١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانونين رقمى ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ، و١٠١ لسنة ١٩٩٦ . وهو مالك (أو مهندس مصمم أو مشرف على تنفيذ أو مقاول) أقام بناء دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا ، ونتج عن ذلك سقوط البناء كليا أو جزئيا أو صيرورته آيلا للسقوط .

العقوبة : السجن وغرامة لاتقل عن خمسين ألف جنيه ولاتزيد على قيمة الأعمال المخالفة .

فضلا عن :

- شطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين (حسب الأحوال) لمدة لاتزيد على سنتين ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .

- نشـر الحكم فى جـريدتين يومـيـتين واسـعـتى الانـتـشـار علـــى نفـقـة المحكـــوم عليـه .
- إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيـح .

٢ - جناية بالمواد ١/١١، ٢٢ مكررا/١، ٣، ٤، ٥ ، ٢٢ مكرر (١)/١ من ذات القانون . وهو مالك (أو مهندس مصمم أو مشرف على التنفيذ أو مقاول) أقام بناء دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا ، وقد نشأ عن ذلك وفاة شخص أو أكثر (أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا) .

العقوبة : السجن المؤبد أو السجن المشدد وغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة .

فضلا عـــن :

- شطب اسم المهندس المصـمم أو المشـرف على التنفيـذ أو المقـاول من سـجلات نقابة المهندسين أو سـجلات اتحاد المقاولين (حسب الأحوال) لمدة لاتزيد على سنتين ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .
- نشـر الحكم فى جـريدتين يومـيـتين واسـعـتى الانـتـشـار علـــى نفـقـة المحكـــوم عليـه .
- إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيـح .

٣ – جناية بالمادتين ١٤، ٢٢ مكررا/١، ٣، ٤، ٦ من ذات القانون . وهو من المهندسين القائمين بأعمال التنظيم بالحى (أو الوحدة المحلية) أخل بواجبات وظيفته إخلالا جسيماً بشأن عدم قيامه بالإشراف ومتابعة تنفيذ أعمال البناء التى أقيمت دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا ... إلخ ماورد بالفقرة الثالثة من المادة ١٤(وترتب على ذلك وقوع جريمة إقامة بناء دون مراعاة الأصول الفنية المقررة) أو أى جريمة أخرى من الجرائم الواردة بالفقرة الأولى من المادة ٢٢ مكررا ، ونشأ عن ذلك وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص .

العقوبة : السجن المؤبد أو السجن المشدد وغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة .

فضلا عن :

- شطب اسم المهندس من سجلات نقابة المهندسين وذلك لمدة لاتزيد على سنتين ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .
- العزل من الوظيفة .

٤ – جناية بالمادتين ١٤، ٢٢ مكررا/١، ٢٢، ١ ، ٦ من ذات القانون . وهو من المهندسين القائمين بأعمال التنظيم بالحى (أو الوحدة المحلية) أخل بواجبات وظيفته إخلالا جسيما بشأن عدم قيامه بمتابعة إقامة البناء طبقا للأصول الفنية المقررة قانونا ، ونتج عن ذلك سقوط البناء كليا أو جزئيا أو صيرورته آيلا للسقوط .

العقوبة : السجن وغرامة لاتقل عن خمسين ألف جنيه ولاتزيد على قيمة الأعمال المخالفة .

فضلا عـــن :

- شطب اسم المهندس من سجلات نقابة المهندسين وذلك لمدة لاتزيد على سنتين ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .
- العزل من الوظيفة .

الجنـــح

١ - جنحـــــة بالمواد ١/١١ ، ٢٢ مكررا /١ ، ٤، ٥ ، ٢٢ مكرر (١) /١ من القـانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شـأن تنظيم وتوجيـه أعـمـال البناء المعـدل بالقـانونين رقـمى ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ، و ١٠١ لسنة ١٩٩٦ . أقـام بناء دون مـراعـاة الأصـول الفنيـة المقررة قـانونا فى تصـمـيم أعـمـــال البنـــاء (أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أوعدم مطابقة التنفـيـذ للرسـومـات والبـيـانات والمسـتندات التى منح التـرخـيص على أساسـهـا ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة) .

العقوبة : الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين .

فضلا عـــن :

- شطب اسم المهندس المصـمـم أو المشـرف على التنفـيـذ أو المقـاول من سـجلات نقابة المهندسين أو سـجلات اتحاد المقاولين (حسب الأحوال) لمدة لاتزيد على سنتين ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .
- نشـر الحكم فى جـريدتين يومـيـتين واسـعـتى الانتـشـار علـــى نفـقـة المحكـــوم عليـه .

- إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح .

٢ – جنحة بالمواد ١/١٣، ٢ ، ١/٢٢ مكرر (١)/١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمى ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ، ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته التنفيذية . أجرى أعمال البناء (أو التعلية أو التوسعة) بالمخالفة لخطوط التنظيم .

العقوبة : الحبس وغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين .

إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح .

٣ – جنحة بذات مواد القيد فى البند السابق مع تخصيص المادة ١٣ بالفقرتين الأولى والثالثة . أجرى أعمال البناء (أو التعلية أو التوسعة) بالمخالفة لقيود الارتفاع المقررة .

العقوبة : ذات العقوبة فى البند رقم (٢) .

٤ – جنحة بالمواد ١/٤، ١/٢٢، ٢٢ مكرر (١)/١ ، ٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمى ٢٥ لسنة ١٩٩٦ ، ١٠١ لسنة ١٩٩٦ . أقام البناء المبين بالأوراق قبل الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

العقوبة : ذات العقوبة فى البند رقم (٢) .

بالإضافة إلى غرامة إضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم – فى غير

الحالات التى يتعين فيها الحكم بالإزالة – وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضـــه .

٥ – جنحة بالمواد ١/٤، ١/٢٢، ٢٢ مكرر (١)/٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمى ٢٥ لسنة ١٩٩٦ ، و١٠١ لسنة ١٩٩٦ . قام بإجراء تشطيبات خارجية للمبنى المبين بالأوراق دون الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة .

العقوبة : ذات العقوبة فى البند رقم (٤) .

٦ – جنحة بالمادتين ٢/١١، ١/٢٢من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمى ٢٥ لسنة ١٩٩٦ ، و١٠١ لسنة ١٩٩٦ . أجرى تعديلا أو تغييرا جوهريا فى الرسومات المعتمدة دون الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

العقوبة : الحبس وغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين .

٧ – جنحة بالمواد ١١ مكرر/١، ٢٢ مكررا (٢)/١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمى ٢٥ لسنة ١٩٩٦ ، و ١٠١ لسنة ١٩٩٦ . إمتنع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات (أو تراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض) بالمخالفة للترخيص .

العقوبة : الحبس وغرامة مثل قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين .

٨ – جنحة بالمواد ١١ مكرر/٣، ٢٢ مكررا (٢)/٢ من ذات القانون والمادة ١١ من اللائحة التنفيذية . امتنع أو تراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية واللوائح أو القرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى إجراء هذا التركيب .

العقوبة : ذات العقوبة فى البند رقم (٧) .

٩ – جنحة بالمواد ١١ مكرر/٣، ٢٢ مكررا (٢)/٣ من ذات القانون . امتنع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .

العقوبة : ذات العقوبة فى البند رقم (٧) .

١٠ – جنحة بالمادتين ١٧ /١ ، ١/٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، و١٠١ لسنة ١٩٩٦ . لم يبادر إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة خلال المدة المحددة من قبل الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم رغم إخطاره بذلك قانونا .

العقوبة : الحبس وغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو إحدى هاتين العقوبتين .

١١ – جنحة بالمواد ١/١٥ ، ٢/٢٢ ، ١/٢٤ ، ٤ ,٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمى٢٥ لسنة ١٩٩٢ ، و١٠١ لسنة ١٩٩٦ . استأنف أعمال البناء المبينة بالأوراق والتى سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم إعلانه قانونا بذلك .

العقوبة : الحبس وغرامة لاتقل عن خمسة آلاف جنيه ولاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين ، بالإضافة إلى غرامة لاتقل عن جنيه ولاتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم تستأنف فيه الأعمال الموقوفة اعتبارا من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بقرار الوقف .

١٢ – جنحة بالمادتين ١٤، ٢٢ مكررا/١ ، ٤ ، ٦ من ذات القانون . وهو من المهندسين القائمين بأعمال التنظيم بالحى (أو الوحدة المحلية) أخل بواجبات وظيفته إخلالا جسيما بشأن متابعة شروط الترخيص وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة .

العقوبة : الحبس مدة لاتقل عن ستة أشهر وغرامة لاتقل عن خمسة آلاف جنيه ولاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو إحدى هاتين العقوبتين .

فضلا عن :

- شطب اسم المهندس من سجلات نقابة المهندسين وذلك لمدة لاتزيد على سنتين ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .
- العزل من الوظيفة .

١٣ – جنحة بالمادتين ١/١٤ ، ٢ ، ١/٢٢ من ذات القانون . وهو من المهندسين القائمين بأعمال التنظيم بالحى (أو الوحدة المحلية) لم يقم بالتنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى مايحدث فى أعمال البناء من إخلال بشروط الترخيص .

العقوبة : الحبس وغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو إحدى هاتين العقوبتين .

١٤ – جنحة بالمادتين ١/١٤ ، ٣ ، ١/٢٢ من ذات القانون . وهو من المهندسين القائمين بأعمال التنظيم بالحى (أو الوحدة المحلية) لم يقم بمتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال

المخالفة وإبلاغ رئيس الحى (أو الوحدة المحلية) المختص بأية عقبات فى سبيل تنفيذها .

العقوبة : الحبس وغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو إحدى هاتين العقوبتين .

١٥ – جنحة بالمواد ١/١٤ ، ١/٢٢ ، ٢٢ من ذات القانون . وهو مقاول قام بتنفيذ أعمال البناء دون أن يصدر ترخيص بإقامتها من الجهة الإدراية المختصة بشئون التنظيم .

العقوبة : ذات العقوبة فى بند رقم (١٤) .

فضلا عــن :

- إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ .
- غرامة إضافية لاتقل على مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولاتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم – فى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالإزالة – وتؤول حصيلة الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة .

١٦ – جنحـــة بالمواد ١/١٤ ، ٢/٢٢ ، ٣ ، ٢٢ مكرر (١) /١ ، ٢ من ذات القانون . وهو مقاول استأنف أعمال البناء السابق وقفها بالطريق الإدراى رغم إعلانه بالقرار الصادر بوقفها .

العقوبة : الحبس وغرامة لاتقل عن خمسة آلاف جنيه ولاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو إحدى هاتين العقوبتين ، بالإضافة إلى غرامة لاتقل عن جنيه ولاتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم تستأنف فيه الأعمال الموقوفة اعتباراً من اليوم التالى لإعلانه بقرار الوقف .

١٧ – جنحة بالمادتين ١٢مكرر/١ ، ٢ ، ٣/٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، و١٠١ لسنة ١٩٩٦. وهو مالك (أو مقاول) لم يضع عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال فى مكان ظاهر لافتة متضمنة رقم الترخيص وتاريخ صدوره ، واسم المالك وعنوانه ، واسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه ، واسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .

العقوبة : غرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز ألف جنيه .

١٨ – جنحة بالمادتين ٣/١٥ ، ٤ ، ٤/٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمى ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ، و١٠١ لسنة ١٩٩٦. وهو مالك للبناء المخالف لم يحافظ على بقاء اللافتة التى وضعت على البناء من قبل الجهة الإدارية المختصة ببيان الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من إجراءات وقرارات .

العقوبة : ذات العقوبة فى البند رقم (١٧) .

١٩ – جنحة بالمادتين ١/١٢ ، ١/٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، و١٠١ لسنة ١٩٩٦. وهو مالك لبناء رخص بإقامته لم يعهد إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها التى تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه .

العقوبة : الحبس وغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو إحدى هاتين العقوبتين .

المخـــالفـــات

- مـخـالفـة بالمادتـين ١/٢٤ ، ٢ ، ٢٧ من القـانون رقم ١٠٦ لسـنة ١٩٧٦ المعـدل بالقـانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ . امـتنع عن تنفـيـذ القـرار النهـائى (أو الحكم النهائى) الصادر بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة .

العقوبة : غرامة لاتقل عن جنيه ولاتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ ، وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات .

أحكـام النقـض

١ – إنشاء أو تعديل أو ترميم المبانى التى لاتجاوز خمسـة آلاف جنيه فى السنة الواحدة دون موافقة اللجنة المختصة أصبح غير مؤثم بصدور القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

(الطعن رقم ١٢٧٥٠ لسنة ٦٠ق – جلسـة ١٩٩٣/٥/١٢ ، السنة ٤٤ ، ص ٤٦٧ ومابعدها) .

٢ – جـريمتـا إقـامـة بناء بغـيـر ترخـيص وإقـامـتـه على أرض لم يصـدر قـرار بتقسيمـها . قوامـها فعل مـادى واحد . تبرئة المتهم من الأخيرة لايعفى المحكمـة من التـعـرض للأولى ولو لـم ترد بوصـف الاتهـام . أســاس ذلك جريمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة اقتصارها على المبانى التى تقام على سطح الأرض فحسب .

(الطعن رقم ١٧٥٨٤ لسنة ٥٩ ق – جلسـة ١٩٩٦/١٠/٣١ السنة ٤٤ ص ٨٩١) .

٣ – جريمة إقامة بناء بدون ترخيص لها ذاتيتها الخاصة .

اختلافـها عن جريمة إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كان الفعل المادى المكون لهما واحدا .

قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء لاينطبق على إقامة الأدوار العليا .

(الطعن رقم ١٧٩٨٤ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٣/١١/٢٩ السنة ٤٤ ص ١٠٧٩ ومابعدها) .

٤ – جريمة البناء بدون ترخيص جريمة متتابعة الأفعال . متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط – وأن اقترف فى أزمنة متوالية – إلا أنه يقع تنفيذا لمشروع إجرامى واحد الاعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون ، بمعنى أنه إذا صدر حكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم ينكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم .

(الطعن رقم ٥٠١٦ لسنة ٦٠ ق – ى جلسة ١٩٩٥/٣/٢٦٩ لسنة ٤٦ ص ٦٢٨ ومابعدها) . (الطعن رقم ١٩٢١٦ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٣/١١/٣٠ – السنة ٤٤ ص ١٠٨٥ ومابعدها) .

٥ – الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة واجب مالم يصدر قرار نهائى بهذه العقوبة من اللجنة المختصة (م ٢٢ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦) .

(الطعن رقم ٦١٠٧ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٠/١/٢٨ السنة ٤١ ص ٢٣٣ ومابعدها) .

٦ – إدانة الطاعنة عن جريمة بناء طوابق جديدة بدون ترخيص تأسيساً على اختلافها عن الطابقين السابق إدانتها عنهما دون تحقيق دفاعها بأن إقامة

الطوابق جميعها كان بقصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل قبل صدور الحكم فى الجنحة الأولى قصور .

(الطعن رقم ٥٠٩٥ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٠/٥/٣ السنة ٤١ ص ٦٧٧ ومابعدها) .

٧ – لمن خالف أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له التقدم بطلب للوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيه سنة ١٩٨٧ لوقف الإجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده لحين معاينة الأعمال موضوع المخالفة . العقوبة المقررة للمخالفة تلك هى الغرامة .

إعفاء الأعمال المخالفة التى لايجاوز قيمتها عشرة آلاف جنيه من هذه الغرامة .

سريان هذه الأحكام على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم مالم يكن قد صدر فيها حكم نهائى . وقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمادة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية – المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدلة بالقانونى رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، و٩٩ لسنة ١٩٨٦ .

شرط التمتع بالإعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى المادة الثالثة سالفة الذكر أن يكون المخالف قد تقدم بطلب إلى الوحدة المحلية فى خلال المهلة التى انتهت فى ٧ يونيه سنة ١٩٨٧ عن أعمال مخالفة لاتزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، و٩٩ لسنة ١٩٨٦ .

(الطعن رقم ١٦٦١٨ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٠/٩/٢٦ – السنة ٤١ ص ٨٥٦ ومابعدها) .

٩ – عدم رد الجهة الإدراية المختصة بشئون التنظيم على طلب الترخيص بإقامة بناء خلال المدة المحددة للبت فيه يعد موافقة منها على الطلب. أساس ذلك أن الشارع اعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص بإقامة البناء انقضاء المدة المحددة للبت فيه وهى ستون يوما من تاريخ تقديم الطلب ، أو إخطار اللجنة المنصوص عليه فى المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، أو ثلاثون يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو الموافقات المطلوبة أو الرسومات المعدلة ، وذلك دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصميمات على الرسومات ، مع التزام طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له .

(الطعن رقم ٨٧١٣ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩١/١٠/٢٩ السنة ٤١ ص ٩٥٢ ومابعدها) .

١٠– الترخيص اللاحق لوقوع جريمة بناء بدون ترخيص لايعفى من المسئولية الجنائية أو يؤثر على قيام الجريمة .

(الطعن رقم ٢٣٧١٥ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٤/١١/٢٧) .

١١– إنشاء أو تعديل أو ترميم المبانى التى لاتجاوز خمسة آلاف جنيه فى السنة الواحدة دون موافقة اللجنة المختصة . أصبح غير مؤثر بصدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

(الطعن رقم ١٢٧٥٠ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٣/٥/١٢) .

١٢- وجوب استظهار قيمة أعمال البناء محل الاتهام وتاريخ إنشائها ، وخلو الحكم المطعون فيه من استظهار هذه العناصر . قصور .
(الطعن رقم ١٢٧٥٠ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٣/٥/١١) .

١٣- سريان أحكام الباب الثانى من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا طبقا لقانون الحكم المحلى - مادة ٢٩ منه المعدلة بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - مؤداه إخراج القرى من نطاق سريان أحكام هذا الباب بصفة مطلقة . أساس ذلك . لاجريمة ولاعقوبة إلا بنص . القياس فى مجال التأثيم محظور مادام فى غير مصلحة المتهم .
مكان إقامة البناء جوهرى . يوجب الحكم تبيانه . إغفاله . قصور .
(الطعن رقم ٤٤٥١ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٩) .

١٤- من المقرر قانونا أن القاعدة العامة فى سقوط الحق فى إقامة الدعوى العمومية هو أن يكون مبدأ السقوط تاريخ وقوع الجريمة ، والمقصود بذلك هو تاريخ تمامها ، وليس تاريخ ارتكاب السلوك الإجرامى .
(الطعن رقم ٢١٤٢٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٨/٩/٢٩ - السنة ٤٩ ص ٩٥٧ وما بعدها) .

١٥- لما كان من المقرر أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هى إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة ، إذ هى حينئذ تقوم على نشاط وإن اقترف فى أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذا لمشروع إجرامى واحد ، والاعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون ، وكان الحكم المطعون فيه قد استند إلى التقرير الاستشارى وعقود المقاولة وتركيب

المصعد وكشف توزيع الكهرباء المؤرخ ١٩٨٧/٢/١ دون أن يستظهر حقيقة التاريخ الذى أقيم فيه البناء وتاريخ انتهاء المطعون ضده من إقامته وسنده فى ذلك ، وهو بيان كان يجب إيراده طالما أنه يتصل بحكم القانون على الواقعة ومن ثم يكون الحكم معيبا بالقصور .

(ذات الطعن السابق) .

١٦- انقضاء الدعوى الجنائية فى مواد الجنح بمضى ثلاث سنوات . بدء حسابها من تاريخ وقوع الجريمة ، العبرة فى ذلك بتاريخ تمامها وليس بتاريخ ارتكاب السلوك الإجرامى ، وقتية كانت أو مستمرة .

التمييز بين الجريمتين الوقتية والمستمرة مناطه

جريمة إقامة بناء دون ترخيص وغير مطابق للمواصفات تمامها وانتهاؤها بإجراء هذا البناء . لاعبرة لما تسفر عنه من آثار تبقى وتستمر ، علة ذلك عدم الاعتداد بأثر الفعل فى تكييفه .

تاريخ تعيين مبدأ وقوع الفعل وتمام الجريمة . موضوعى .

(الطعن رقم ١٢٥٩٤ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٨/١١/٢٩ - السنة ٤٩ ص ١٣٤٩ ى وما بعدها) .

١٧- لما كان مفاد نص المادة ٢٢ مكررا من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء أن الجريمة التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى تصميم البناء أو تنفيذه أو الإشراف على التنفيذ أو الغش أو استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات لاتستلزم قصدا خاصا ، بل تتوافر أركانها بتحقق الفعل المادى والقصد الجنائى العام ، وهو انصراف قصد الجانى إلى إقامة البناء على النحو سالف البيان ، وكان تحقق هذا القصد أوعدم

قيامه – من ظروف الدعوى – يعد مسألة تتعلق بالواقع تفصل فيها المحكمة بغير معقب .

(الطعن رقم ٢١١١ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/٥ – السنة ٤٩ ص ٣١٦ وما بعدها) .

١٨– مفاد نص المادة ١/٢٢ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بعد تعديلها بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

صدور القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بتعديل المادة ١/٢٢ من القانون ١٦٠ لسنة ١٩٧٦ من إباحة النزول بالغرامة عن قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها بعد أن كانت محددة بهذه القيمة بما لايجوز النزول عنها ، يعد أصلح للمتهم من هذه الناحية فقط ، وذلك دون المادة ٢٢ مكرر (١) فقرة ثانية من ذات القانون .

(الطعن رقم ٥٠١٠١٣ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٥/١١/٢٨) .

١٩– من المقرر أن المحكمة ملزمة بأن تنزل الحكم الصحيح للقانون على الواقعة التى رفعت بها الدعوى غير مقيدة فى ذلك بالمواد التى طلب عقاب المتهم طبقا لأحكامها ، وكان المشرع يوجب القضاء بعقوبة الغرامة الإضافية المنصوص عليها فى المادة ٢٢ مكرر (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ إذا لم تقرر جهة الإدارة إزالة البناء الذى أقيم بغير ترخيص منها ، وكان الثابت من أقوال محرر الضبط أمام المحكمة الاستئنافية أن تلك الجهة لم تقرر إزالة البناء مثار الاتهام ، فإن الحكم المطعون فيه إذا أوقع على الطاعنة عقوبة الغرامة الإضافية يكون أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ٢٠٨٩٩ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٤/٣/٢٧) .

٢٠- جريمة إقامة البناء دون ترخيص عقوبتها الحبس والغرامة التى تعادل قيمة الأعمال المخالفة أو إحداهما ، فضلا عن غرامة إضافية لصالح الخزانة العامة تعادل قيمة الأعمال المخالفة ، إذا لم تقرر جهة الإدارة إزالة البناء . المادتان ٢٢ ، و٢٢ مكرر (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل .

* عقوبة الإزالة أو التصحيح أو استكمال مقررة لجريمة إقامة بناء على خلاف أحكام القانون .

* قضاء الحكم المطعون فيه بعقوبة الإزالة فى جريمة إقامة بناء دون ترخيص . خطأ فى تطبيق القانون يوجب النقض والتصحيح .

(ذات الطعن السابق) .

٢١- من المقرر أن العقوبة المقررة لجريمة الامتناع عن تنفيذ حكم الإزالة هى الغرامة التى لا تقل عن جنيه ولاتزيد عن عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن تنفيذ الحكم أو القرار النهائى . دخولها فى عداد المخالفات . أساس ذلك ؟ تعدد أيام الامتناع وارتفاع إجمالى مبلغ الغرامة تبعا لها . لايغير من كونها مخالفة . أثر ذلك : عدم جواز الطعن فى الحكم الصادر فيها بطريق النقض .

(الطعن رقم ١٥٠٤٧ لسنة ق - جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٠ السنة ٤٥ ص ١١٩٧ ومابعدها) .

(الطعن رقم ١٦٩٥١ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/١٠/٣١ السنة ٤٤ ص ٨٨٧ ومابعدها) .

ملاحظـات عمليـة

يجب على أعضاء النيابة العامة عند التحقيق أوالتصرف فى جرائم تنظيم المبانى أو عند مراجعة الأحكام الصادرة فيها مراعاة مايأتى :

١ - جرائم المبانى أصبحت من اختصاص المحاكم العادية المختصة طبقا لقانون الإجراءات الجنائية اعتبارا من ٢٠٠٤/١/١٩ نفاذا لأمر السيد رئيس الجمهورية رقم ٢ لسنة ٢٠٠٤ بإلغاء بعض الأوامر العسكرية .

٢ - أصدر السيد الأستاذ المستشار النائب العام بتاريخ ٢٠٠٤/١/٢١ الكتاب الدورى رقم ٣ لسنة ٢٠٠٤ لتوجيه السادة أعضاء النيابة إلى ما يجب مراعاته عند التصرف فيما يعرض عليهم من محاضر بعد إلغاء بعض الأوامرالعسكرية بموجب أمر السيد رئيس الجمهورية رقم ٢ لسنة ٢٠٠٤ .

٣ - يجب استظهار قيمة الأعمال المخالفة عند التحقيق أو التصرف فى قضايا تنظيم المبانى ، إذ إن عقوبة الغرامة التى يجب أن يقضى بها فى هذه القضايا تتحدد على ضوء قيمة الأعمال المخالفة .

٤ - يشترط للقضاء بالإزالة أو التصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، والقضاء بالغرامة الإضافية ، ألا تكون الجهة الإدارية قد أصدرت قرارا بالإزالة أو التصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة (م٢٢ مكرر(١) المضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والمستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢) .

٥ - عقوبة الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال هى من قبيل رد الشىء لأصله وإزالة أثر المخالفة ؛ لذا لايجوز الحكم بوقف تنفيذها .

٦ – لايجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبات المالية المقضى بها طبقا لأحكام هذا القانون (م٢٤ مكررا المضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) .

٧ – يجوز الحكم بوقف تنفيذ الغرامة المنصوص عليها فى المادة ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ نفاذا للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٢٤ لسنة ١٨ ق دستورية – جلسة ١٩٩٧/٧/٥ – بعدم دستورية ماتنص عليه الفقرة الثانية من المادة المذكورة من عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة وبسقوط مايتصل بهذا النص من إجراء فقرتها الثالثة .

٨ – عدم جواز التصالح فى قضايا تنظيم المبانى الآن ، إذ إن التصالح كان خلال فترة محددة انتهت فى ١٩٨٧/٦/٧ إعمالا لحكم المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدلة بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، و٩٩ لسنة ١٩٨٦ .

٩ – إذا انتهى الخبير المنتدب فى الدعوى إلى أن قيمة الأعمال المخالفة تخالف تقدير محرر محضر المخالفة لها يجب الأخذ بتقدير الخبير لتلك القيمة .

١٠– يجب عند الحكم بغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو الحكم بالغرامة الإضافية المنصوص عليها فى المادة ٢٢ مكرر (١)/٢ تحديد قيمة أعمال البناء المخالفة فى الحكم حتى ينبئ بذاته عن قدر عقوبة الغرامة المقضى بها .

١١– الترخيص اللاحق لوقوع جريمة البناء بدون ترخيص من الجهة الإدارية لايعفى من المسئولية الجنائية ، ولايؤثر على قيام الجريمة .

١٢– توافر الارتباط الذى لايقبل التجزئة بالمعنى المقصود بنص الفقرة الأولى من المادة ٣٢ من قانون العقوبات بين جريمة إقامة بناء بدون ترخيص

وبين جرائم إقامة بناء غير مطابق للأصول الفنية ، وإقامة بناء على أرض غير مقسمة ، وإقامة بناء على أرض زراعية ، ***وأساس ذلك أنه وإن كانت كل جريمة منها تقوم على عناصر وإن كانت تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى إلا أن الفعل المكون للجرائم واحد ، وهو إقامة البناء*** .

١٣- جريمة إقامة بناء بدون ترخيص جريمة وقتية ، إذ يتم الفعل المسند إلى المتهم وينتهى بإجراء البناء ، ولاعبرة بما تسفر عنه الجريمة من آثار ؛ لذا يجب مراعاة ذلك عند حساب مدة انقضاء الدعوى الجنائية فى هذه الجريمة .

١٤- جريمة إجراء أعمال التشطيبات الخارجية بدون ترخيص يشترط لقيامها ألا يكون هناك تقارب زمنى بينها وبين إقامة البناء ، إذ إنها لاتعتبر عملا مغايرا لإقامة البناء .

١٥- تختص محكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقا لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن ، ولايترتب على الطعن وقف تنفيذ القرارات المطعون فيها مالم تأمر المحكمة بذلك (م ١٨ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) .

١٦- يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود بإدارته مسئولا عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ، ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة ، كما يكون الشخص الاعتبارى مسئولا بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود إليه بإدارته أو أحد العاملين فيه (المادة ٢٥ من القانون) .

١٧- لايجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام القانون ولائحته التنفيذية (المادة ١٧ مكررا المضافة بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢).

١٨- التعديلات البسيطة فى البناء التى تقتضيها ظروف التنفيذ - مثل انحراف مواضع الفتحات ، واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء ، وترحيل الحوائط - لاتتطلب الحصول على ترخيص ، وإنما يكتفى فى شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة إلى الجهة المختصة بشئون التنظيم لإثبات التعديل عليها(المادة ٣/١١ من القانون ، المادة ٣٣/رابعا/٢ من اللائحة التنفيذية للقانون) .

١٩- القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل هو القانون الواجب التطبيق على الجرائم المتعلقة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء عدا ما يتعلق بقيود الارتفاع والتعلية والاشتراطات البنائية المنصوص عليها فى الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ بحظر هدم القصور والڤيلات وبعض الأحكام الخاصة بتعلية المبانى وقيود الارتفاع والاشتراطات البنائية .

٢٠- يجب إخطار نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقا لأحكام هذا القانون (المادة ٢٢/٥/المستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) .

٢١ - يكون الخلف العام أو الخاص مسئولا عن تنفيذ ماقضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو استكمال ، وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه ، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة

بالغرامة المنصوص عليها فى المادة ٢٤ من القانون ، كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف (م٢٤/٣، ٤) .

ثانيا : البناء على أرض زراعية

تناول المشرع بالتأثيم إقامة المبانى على الأرض الزراعية بمقتضى القوانين أرقام ٥٩ لسنة ١٩٧٣ ، و٥٩ لسنة ١٩٧٨ ، و٣ لسنة ١٩٨٢ ، و١١٦ لسنة ١٩٨٣ المعدلة لقانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ .

وبتاريخ ١٩٩٦/٥/١١ صدر أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ١ لسنة ١٩٩٦ بحظر تبوير وتجريف الأرض الزراعية وإقامة مبان أو منشآت عليها ، وأصبح معمولا به اعتبارا من ١٩٩٦/٥/١٢، ثم ألغى هذا الأمر بموجب أمر السيد رئيس الجمهورية رقم ٢ لسنة ٢٠٠٤ بإلغاء بعض الأوامر العسكرية والذى بدأ العمل به اعتبارا من ٢٠٠٤/١/١٩ ، ومن ثم يكون القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣هو الواجب التطبيق على الوقائع المتعلقة بإقامة مبان على أرض زراعية .

القيود والأوصاف

١ – جنحة بالمادتين ١٥٢ ، و١٥٦ من القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ .

أقام مبانى (أو منشآت) على أرض زراعية دون الحصول على ترخيص بذلك من وزارة الزراعة .

٢ – جنحة بذات القيد الوارد فى البند رقم ١ .

قام بتقسيم الأرض الزراعية المبينة بالأوراق لإقامة مبان عليها .

٣ – جنحة بذات القيد السابق

أقـام بناء على أرض زراعـيـة داخل كـردون المدن المعـتـمـد حـتى ١٩٨٢/١٢/١ دون الحصول على ترخيص بذلك من المحافظ المختص .

٤ – جنحة بذات القيد السابق

أقـام بناء على أرض زراعـيـة فى نطاق الحيز العـمـرانى للقرى دون الحصول على ترخيص بذلك من المحافظ المختص .

العقوبة : الحبس وغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه ، وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات والإزالة على نفقة المخالف .

أحكام النقض

١ – جريمة البناء على أرض زراعـيـة "الركن المادى فيـهـا قوامـه الواقـعـة المادية المتمثلة فى إقامة البناء"

مناط التأثيم فيها كون الأرض زراعية .

(الطعن رقم ١٦٥٤١ لسنة ٦١ ق – جلسة ٢٠٠٠/١٠/٥) .

٢ – جريمة البناء على أرض زراعية . وجوب استظهار حكم الإدانة ماهية أعمال البناء .

(الطعن رقم ١٢ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٢٠٠١/١٢/٩) .

٣ – الأرض المقصودة بالحماية فى مفهوم المادتين ١٥٢ ، و١٥٦ من القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ هى الأرض الزراعية حقيقة أو حكما .

امتداد الحماية المقررة إلى البناء فى الأرض المستثناة من الحظر دون الحصول على ترخيص من المحافظ المختص .

(الطعن رقم ٥٠٢٥٥ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٥/١١/٥) .

٤ – ورود لفظ مطلق فى نص تشريعى دون أن يقم دليل على تقييده . إفادته ثبوت الحكم على الإطلاق . عبارة حظر إقامة (أى مبان أو منشآت) فى الأرض الزراعية مطلقة غير مقيدة فى اللفظ . مفادها شمول الحظر كل بناء فى الأرض الزراعية أيا كان نوعه أو شكله أو مادته ، ومهما كان الغرض منه ، دون ما عبرة بوجه الانتفاع به أو استغلاله .

(ذات الطعن السابق) .

٥ – حظر إقامة أسوار فى الأرض الزراعية دون الحصول على ترخيص من المحافظ قبل البدء فى إقامتها أيا كان الباعث على إقامتها .

(ذات الطعن السابق) .

٦ – جريمة إقامة بناء على أرض زراعية دون الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة تمام الفعل المسند إلى المتهم وانتهاؤها بإجراء هذا البناء .

لا عبرة بما تسفر عنه الجريمة من آثار إذ لا اعتداد بأثر الفعل فى تكييفه القانونى .

(الطعن رقم ٨٤٧٧ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٢/٥/٢٨) .

٧ – إقامة مبان فى نطاق الحيز العمرانى للقرى . خروجه من حظر البناء فى الأراض الزراعية . إقامة مبان على أرض زراعية للقرى قبل تحديد الحيز العمرانى لها . أثره : وجوب وقف الإجراءات والدعاوى المرفوعة على مقيمى تلك المبانى أساس ذلك .

إغفال الحكم وقف الدعوى قبل الطاعنة رغم عدم صدور قرار بتحديد الحيز العمرانى للقرية خطأ فى القانون .

(الطعن رقم ١٣٦٩٤ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩١/٣/٢١ – س ٤٢ ص ٥٢٣ وما بعدها) .

ملاحظات عملية

١ – هدم بناء قديم وإقامة بناء حديث على ذات المساحة التى كان عليها البناء المهدوم دون الحصول على ترخيص بالإحلال والتجديد من مديرية الزراعة المختصة يخرج عن نطاق التأثير ، إذ إنه لا يشكل سوى مخالفة إدارية لم يضع لها المشرع جزاء جنائيا .

٢ – إعمالا لنص المادة ١٥٦ من القانو ن رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ لوزير الزراعة حتى صدور الحكم فى الدعوى وقف أسباب المخالفة على نفقة المخالف .

٣ – نص الفقرة الثانية من المادة ١٥٦ من القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ كان لا يجيز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة ، إلا أن المحكمة الدستورية العليا قضت بجلسة ١٩٩٦/٦/٣ فى القضية رقم ٣٧ لسنة ١٥ ق دستورية بعدم دستورية ما نصت عليه هذه الفقرة من عدم جواز وقف تنفيذ عقوبة الغرامة ، ومن ثم يحق للمحكمة تبعا لما سلف أن تأمر بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة .

ثالثا : البناء على أرض غير مقسمة

بتاريخ ١٩٨٢/٢/١٤ صدر القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى ، وأصبح معمولا به اعتبارا من ١٩٨٢/٢/٢٦ ، ونص فى المادة السادسة من مواد الإصدار على إلغاء القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء ، وكل نص يخالف أحكام القانون المرفق .

وبتاريخ ١٩٩٦/٥/١١ صدر أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ١ لسنة ١٩٩٦ متضمنا النص على حظر إقامة مبان أو منشآت فى الأرض الزراعية ، أو اتخاذ أية إجراءات فى تقسيم هذه الأرض

لإقامة مبان عليها ، ثم الغى هذا الأمر اعتبارا من ٢٠٠٤/١/١٩ بموجب أمر السيد رئيس الجمهورية رقم ٢ لسنة ٢٠٠٤ بإلغاء بعض الأوامر العسكرية ، ومن ثم يكون قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ هو القانون الواجب التطبيق على إقامة المبانى على أرض غير مقسمة .

القيود والأوصاف

١ – جنحة بالمواد ١١ ، ٢٥ ، ٢/٦٧ من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ والمادة الثانية من مواد الإصدار .

أقام بناء على أرض مقسمة لم يصدر قرار من الجهة الإدارية المختصة باعتماد تقسيمها .

٢ – جنحة بذات القيد السابق مع حذف المادة الثانية من مواد الإصدار .

إصدار ترخيص بالبناء على أرض مقسمة دون استيفاء الشروط المقررة قانونا (المشار إليها فى المواد من ١٢ إلى ٢٤ من قانون التخطيط العمرانى ولائحته التنفيذية) .

٣ – جنحة بذات القيد فى البند السابق .

إصدار ترخيص بالبناء على أرض مقسمة دون قيام المقسم بتنفيذ المرافق العامة أو أدائه نفقات إنشاء هذه المرافق إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية .

العقوبة : الحبس أو الغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف ولا تزيد على خمسين ألف جنيه .

وتكون العقوبة السجن لمدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق التحايل أو الإعلان عن تقاسيم وهمية (م ٣/٦٧) .

وفى جميع الأحوال يجب الحكم فضلا عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية (م٦٧/٤) .

إذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بأعمال بدون اعتماد ولم يتقرر إزالتها تعين الحكم بآلاتى :

إلزام المخالف بسداد الرسوم المقررة .

إلزام المخالف بتقديم الرسومات الهندسية المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له فى مدة يحددها الحكم ، بشرط أن تطلب الجهة الإدارية الحكم بذلك .

أحكام النقض

١ – جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر مرسوم بتقسيمها ، وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر موضوعية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد ، وهو إقامة البناء سواء تم على أرض غير مقسمة أم أقيم عليها بدون ترخيص ، وهو عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى للواقعة والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ٢٤٣٣ لسنة ٣٠ ق – جلسة ١٩٦١/٣/٦ – س١٢ص ٣١٥) .

٢ – إذا كان الفعل المادى المكون لجريمة البناء بغير ترخيص هو ذاته الفعل المكون لجريمة إقامة البناء على أرض غير مقسمة ، فإنه يتعين عند القضاء بالإدانة اعتبار الجريمة التى عقوبتها أشد وهى جريمة إقامة البناء

بغير ترخيص ، وفقا لما تقضى به المادة ٣٢ من قانون العقوبات فى فقرتها الأولى .

(الطعن رقم ١٤٦ لسنة ٣٧ ق – جلسة ١٩٦٧/٦/١٣ – ص١٨ص ٨٢٦).

٣ – جريمتا إقامة بناء بغير ترخيص وإقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها . قوامها . فعل مادى واحد . تبرئة المتهم من الأخيرة لا يعفى المحكمة من التعرض للأولى . ولو لم ترد بوصف الاتهام . أساس ذلك :

جريمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة . اقتصارها على المبانى التى تقام على سطح الأرض فحسب .

(الطعن رقم ١٧٥٨٤ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٣/١٠/٣١) .

(الطعن رقم ٧٩٣٤ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٤/١/٤) .

٤ – لما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى ، غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد ، وهو إقامة البناء ، سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص ، فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ، ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفا للقانون ، ولما كانت واقعة إقامة بناء الدورين الثانى والثالث العلويين وإن كانت لاتطبق عليها أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن التخطيط العمرانى لأنه مقصور بالنسبة إلى المبانى على تلك التى تقام على الأرض ، ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضى ، ولا شأن له بالطوابق التالية غير المتصلة بها ، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص ، وهى قائمة على ذات الفعل

الذى كان محلا للاتهام بذلك الوصف الآخر ، فقد كان يتعين على المحكمة قيامها بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضفى على الواقعة الوصف الصحيح ، وهو إقامة البناء بغير ترخيص ، أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون فد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه .

(الطعن رقم ١٧٥٨٤ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٣/١٠/٣١) .

٥ – نقض الحكم بالنسبة لجريمة إقامة بناء على أرض زراعية بغير ترخيص ذات العقوبة الأشد . يوجب نقضه لتهمة إقامته على أرض لم يصدر تقسيمها .

(الطعن رقم ٦٤٦٤ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٨٨/٢/٢٨– س٣٩ ص٣٥٦ وما بعدها) .

ملاحظات عملية

١ – يعد شريكا بالمساعدة فى ارتكاب الجرائم المشار إليها فى نص المادة ٦٧ من القانون كل من تقاعس أو أخل بواجبات وظيفته عمدا من الأشخاص المذكورين بالمادة ٥٨ من هذا القانون (م ٦/٦٧ من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢) .

٢ – فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالتقسيم كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين ، كما يعتبر تقسيما إقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض ، سواء كانت هذه المبانى متصلة أو منفصلة (م ١١ من القانون) .

٣ – يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود إليه بإدارته مسئولا عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ، ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن المخالفة ، كما يكون الشخص

الاعتبارى مسئولا بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود إليه بإدارته أو أحد العاملين فيه (م ٧٠ من القانون) .

٤ – إذا توافرت الظروف المشددة المنصوص عليها فى الفقرة الثالثة من المادة ٦٧ من قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ (ارتكاب الجريمة بطريق التحايل أو الإعلان عن تقاسيم وهمية) تكون الواقعة جناية تختص بنظرها محكمة الجنايات المختصة .

رابعا : القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى

بتاريخ ١٩٦١/١١/١٨ نشر القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى ، وأصبح معمولا به اعتبارا من ١٩٦١/١١/١٩ ، ونص فى مادته الأولى على أنه "يحظر داخل حدود المدن هدم المبانى غير الآيلة للسقوط وهى التى لا يسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ إلا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقا لاحكام هذا القانون" .

وبتاريخ ١٩٩٢/١٠/٢٣ صدر أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ ، وأصبح معمولا به اعتبارا من ١٩٩٢/١٠/٢٥ ، وقد تناول بالتأثيم هدم المبانى بغير ترخيص .

وبتاريخ ١٩٩٢/١٠/٣١ صدر أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ ، وأصبح معمولا به اعتبارا من ١٩٩٦/١١/١ ، وقد تناول بالتأثيم هدم المبانى قبل الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة .

وبتاريخ ٢٠٠٤/١/١٩ نشر أمر السيد رئيس الجمهورية رقم ٢ لسنة ٢٠٠٤ بإلغاء بعض الأوامر العسكرية ، ومن بينها الأمران العسكريان رقما ٤

لسنة ١٩٩٢ ، ٧ لسنة ١٩٩٦ ، ومن ثم يكون القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ هو القانون الواجب التطبيق حاليا دون غيره على الوقائع المتعلقة بهدم المبانى ، لاسيما وأن المادة ١/٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ كانت تحظر هدم المبانى إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، ثم استبدلت هذه المادة فى فقرتها الأولى بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ، وجاءت خلوا من النص على حظر الهدم ، ومن ثم يكون القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد خلا من النص على تأثيم هدم المبانى بغير ترخيص .

القيود والأوصاف

١ – جنحة بالمادتين ١ ، ١/٧ ، ٢ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى .

وهو مالك للبناء المبين فى الأوراق قام بهدمه دون الحصول على تصريح بالهدم من اللجنة المختصة .

العقوبة : غرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، ويجوز بالإضافة إلى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لاتزيد عن سنة .

٢ – جنحة بالمادتين ١ ، ٢/٧ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ .

وهو مقاول قام بهدم البناء المبين فى الأوراق رغم عدم حصول مالكه على تصريح بهدمه من اللجنة المختصة .

العقوبة : غرامة تعادل نصف قيمة المبنى المهدوم .

خامسا : أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ بحظر هدم القصور والفيلات وبعض الأحكام الخاصة بتعلية المبانى وقيود الارتفاع والاشتراطات البنائية

بتاريخ ١٩٩٨/٦/٢١ صدر أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ بحظر هدم القصور والڤيلات وبعض الأحكام الخاصة بتعلية المبانى وقيود الارتفاع والاشتراطات البنائية ، وأصبح معمولا به اعتبارا من ١٩٩٨/٦/٢٢ ، ولما كان أمر السيد رئيس الجمهورية رقم ٢ لسنة ٢٠٠٤ بإلغاء بعض الأوامر العسكرية لم ينص على إلغاء هذا الأمر ، فإنه يكون هو الواجب التطبيق على مخالفة أحكامه ، ومن ثم نعرض لقيود وأوصاف الجرائم الواردة بـه .

القيود والأوصاف

١ – جنحة بالمواد ١ ، ٢ ، ١/٣ ، ٤ من الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ .

وهو مالك للبناء المبين بالأوراق خالف قيود الارتفاع (أو الاشتراطات البنائية) الواردة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم .... (المنطبق على الواقعة مـن بين القرارات المشار إليـها فـى المادة الأولى من الأمر العسكرى ٢ لسنة ١٩٩٨) .

٢ – جنحة بالمواد ١، ٢، ١/٣، ٢، ٤ من الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ .

وهو ممثل لشخص اعتبارى (عام أو خاص) أو لجهاز أو جهة حكومية أو غير حكومية أقام البناء المبين بالأوراق بالمخالفة لقيود الارتفاع أو الاشتراطات البنائية الواردة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم .... (المنطبق على الواقعة من بين القرارات المشار إليها فى المادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨) .

٣ – جنحة بالمواد ١، ٢، ١/٣، ٢، ٤ من الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ .

وهو مقاول (أو مهندس مشرف على التنفيذ) أقام البناء المبين بالأوراق بالمخالفة لقيود الارتفاع أو الاشتراطات البنائية الواردة بقرار رئيس مجلس رقم .... (المنطبق على الواقعة من بين القرارات المشار إليها فى المادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨) .

٤ – جنحة بالمواد ١، ٢، ١/٣، ٣، ٤ من الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ .

وهو من العاملين المختصين بشئون التنظيم (وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة) لم يقم بواجبه فى منع وقوع الجريمة المذكورة فى البنود الثلاثة الأول ولم يتخذ الإجراءات القانونية حيالها .

٥ – جنحة بالمادتين ٢/ أولا ، ١/٣، ٢، ٤ من الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ .

وهو مالك أو مقاول أو مهندس مشرف على التنفيذ هدم القصر (أو الفيلا) المبين بالأوراق .

٦ – جنحة بالمادتين ٢/ أولا ، ١/٣، ٢، ٤ من الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ .

وهو ممثل لشخص اعتبارى (أو إحدى الجهات الحكومية أو غير الحكومية) هدم القصر (أو الفيلا) المبين بالأوراق .

٧ – جنحة بالمادتين ٢/ أولا ، ١/٣، ٣، ٤ من الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ .

وهو من العاملين المختصين بشئون التنظيم (وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة) أصدر تصريحا بهدم القصر (أو الفيلا) المبين بالأوراق أو لم يقم بواجبه فى منع جريمة الهدم واتخاذ الإجراءات القانونية حيالها .

٨ – جنحة بالمادتين ٢/ثانيا ، ١/٣، ٢، ٤ من الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ .

وهو مالك أو مقاول أو مهندس مشرف على التنفيذ قام بتعلية البناء المبين بالأوراق ، والذى بدئ فى إنشائه قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالزيادة عن الحدود التى كان مسموحا بها قانونا قبل هذا التاريخ .

٩ – جنحة بالمادتين ٢/ثانيا ، ١/٣، ٣، ٤ من الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ .

وهو من العاملين المختصين بشئون التنظيم (وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة) وافق على طلب الترخيص بالتعلية المشار إليها بالبند السابق صراحة أو ضمنا .

١٠– جنحة بالمادتين ٢/ثانيا ، ١/٣، ٢، ٤ من الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ .

وهو ممثل لشخص اعتبارى (أو لجهة حكومية أو غير حكومية) قام بتعلية البناء المبين بالأوراق بالزيادة عن الحدود المسموح بها قانونا (فى الحالة المذكورة بالبند رقم ٨) .

١١– جنحة بالمادتين ٢/ثالثا ، ١/٣ ,٢ ,٤ من الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ .

وهو مالك أو مقاول أو مهندس مشرف على التنفيذ أقام البناء المبين بالأوراق فى أرض عقار سبق هدمه بغير ترخيص بالزيادة عن حدود ارتفاعه الذى كان عليه من قبل .

١٢– جنحة بذات القيد الوارد فى البند السابق .

وهو ممثل لشخص اعتبارى (أو لجهة حكومية أو غير حكومية) أقام بناء مكان عقار سبق هدمه بغير ترخيص بالزيادة عن حدود ارتفاعه الذى كان عليه من قبل .

١٣- جنحة بالمادتين ٢/ثالثا ، ١/٣، ٣، ٤ من الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ .

وهو من العاملين المختصين بشئون التنظيم (وغير ذلك من الجهات الإدراية المختصة) وافق صراحة أو ضمنا على طلب الترخيص بإقامة بناء فى أرض عقار سبق هدمه بغير ترخيص بالزيادة عن حدود ارتفاعه الذى كان عليه من قبل .

العقوبة : مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن سنة كل من ارتكب أو شرع فى ارتكاب أى فعل من الأفعال الواردة بجميع القيود والأوصاف السابقة .

ويجب الحكم فضلا عما تقدم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح .

ملاحظات عملية

١ - إن إلغاء بعض الأوامر العسكرية لا يعنى إلغاء محاكم أمن الدولة (طوارئ) المنشأة بمقتضى قانون الطوارئ رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨، ويستمر اختصاصها بالنظر فى الجرائم المنصوص عليها فى أمر رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ١٩٨١ المعدل بأمر رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ٢٠٠٤ ، ومن بينها الجرائم المنصوص عليها فى الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ .

٢ – لما كان الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ لم يحظر فى شأن الهدم سوى هدم القصور والڤيلات ، فإن باقى وقائع الهدم تخضع للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى .

٣ – قيود التعلية والارتفاع والاشتراطات البنائية المنصوص عليها فى الأمر العسكرى رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ يقتصر تطبيقها على المناطق المحددة بقرارات رئيس مجلس الوزراء المشار إليها فى المادة الأولى من هذا الأمر ، وعلى مخالفة قيود التعلية للمبانى التى بدىء فى إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، وعلى إقامة بناء فى أرض عقار سبق هدمه بغير ترخيص بإرتفاع يزيد على ارتفاعه السابق .

Abstract

JUDICIAL RULES CONTROLLING CONSTRUCTION
AND DEMOLITION CRIMES IN EGYPT

Gamil Essawy

This study includes a presentation and an analysis of the laws and decision that control the construction and the demolition crimes in Egypt, within the judicial rules and the application of the Cassation Court; especially after the military order number 2 of 2004 issued by the President, which abolishes some military orders related to construction and demolition rules.

These rules have been divided into five groups which are dealing with:

1. Criminalisation of the works related to the direction and the organisation of construction and demolition works, contrary to law number 106 of 1976.
2. Construction on agricultural lands crimes, under the agriculture law number 53 of 1966 and its amendments.
3. Construction on undivided lands crimes, under urban planning law number 3 of 1982.
4. Organisation of the demolition of the buildings under law number 178 of 1961.
5. Demolition of palaces and villas crimes, contrary to height restrictions under order number 2 of 1988, issued by the Deputy Military General Commander.