المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية

اسم المقال: الآثار القانونية المترتبة على طعن الغير في رخصه البناء "دراسة مقارنة في القانون الفرنسي والأردني"
اسم الكاتب: أ.د. مصلح ممدوح الصرايرة، د. ممدوح مصلح الصرايرة
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8281
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 06:54 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية جامعة مؤتة ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

Legal Consequences of a Third Party Challenging a Building Permit: A Comparative Study in French and Jordanian Law

Professor Dr. Musleh Mamdouh Abdel Sarayrah
Dr. Mamdouh Musleh Mamdouh Al-Sarayrah

Received : 22/05/2024
Revised : 07/08/2024
Accepted : 11/08/2024
Published : 31/03/2025

DOI: 10.35682/jjlps.v17i1.1043

*Corresponding author :
mosleh@mutah.edu.jo

©All Rights Resaved for Mutah University, Karak, Jordan

All Rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means : electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without the prior written permission of the publisher

Abstract

Appeals against building permits possess distinct characteristics that differentiate them from regular litigation procedures before administrative courts because the procedures for appealing building permits aim to provide a level of protection for the beneficiaries of these permits without infringing upon the appellant's rights. The decision to grant a building permit is an administrative one subject to appeal in front of the administrative courts, and the nature of this appeal differs from the usual appeal against administrative decisions made by those directly affected. Meanwhile, appealing the decision to grant building permits can be made by third parties who may suffer from the execution of construction works, resulting in significant consequences for the permit beneficiary.

This study is conducted due to the absence of studies on the legal effects resulting from third parties challenging the building permit in Jordanian law and to address this problem by benefiting from the French experience in this field, as the French Organization Law included special provisions for third parties challenging the building permit. The study concludes with recommendations, the most important of which is the need for the Jordanian legislator to intervene by adding special provisions for third parties challenging the building permit in the Administrative Judiciary Law and the Jordanian Organization Law.

Keywords: Building permit; Third-party appeal; Appeal procedures; counter push.

الآثار القانونية المترتبة على طعن الغير في رخصه البناء "دراسة مقارنة في القانون الفرنسي والأردني"

أ.د. مصلح ممدوح الصرايرة – كلية الحقوق/جامعة مؤتة
د. ممدوح مصلح الصرايرة

تاريخ الاستلام: 2024/05/22
تاريخ المراجعة: 2024/08/07
تاريخ موافقة النشر: 2024/08/11
تاريخ النشر: 2025/03/31

الباحث المراسل:
mosleh@mutah.edu.jo

©حقوق النشر محفوظة لجامعة مؤتة، الكرك، الأردن.

جميع الحقوق محفوظة، فلا يسمح بإعادة طباعة هذه المادة أو النقل منها أو تخزينها، سواء أكان ذلك عن طريق النسخ أم التصوير أم التسجيل أم غيره، وبأية وسيلة كانت: إلكترونية، أو ميكانيكية، إلا بإذن خطي من الناشر نفسه

الملخّص

إن الطعن في رخص البناء يتميز بعدد من الخصائص التي تميزه عن إجراءات التقاضي العادية أمام القضاء الإداري، نظراً لأن إجراءات التقاضي الخاصة برخص البناء تهدف إلى توفير قدر من الحماية للمستفيدين من هذه التراخيص مع عدم الإخلال بحق الطاعن نظراً لأن قرار منح رخصة البناء هو قرار إداري يقبل الطعن أمام القضاء الإداري، وأن طبيعة هذا الطعن تختلف عن الطعن المعتاد بالقرار الإداري الذي يتم من قبل المخاطب به. بينما الطعن في قرار منح رخص البناء يكون من الغير الذي يمكن أن يتضرر من تنفيذ أعمال البناء؛ مما يترتب عليه آثار بالغة الخطورة بالنسبة للمستفيد من الرخصة.

وقد جاءت هذه الدراسة نظراً لغياب الدراسات الخاصة بالآثار القانونية الناتجة عن طعن الغير في رخصة البناء في القانون الأردني ولمعالجة هذه المشكلة من خلال الاستفادة من التجربة الفرنسية في هذا المجال، حيث تضمن قانون التنظيم الفرنسي أحكاما خاصة بطعن الغير في رخصة البناء. وقد خلصت الدراسة إلى مجموعة من التوصيات أهمها ضرورة تدخل المشرع الأردني وذلك بإضافة أحكام خاصة بطعن الغير في رخصة البناء في قانون القضاء الإداري وقانون التنظيم الأردني.

الكلمات الدالة: رخصة البناء، طعن الغير، إجراءات الطعن، الدفع المضاد.

المقدمة:

تعتبر منازعات رخص البناء جزءا من منازعات التنظيم، التي تعرف بأنَّها الطعون المرفوعة ضد القرارات الإدارية المتعلقة برخص البناء والصادرة عن الجهات المختصة. وتأخذ هذه الطعون شكلين: طعون تهدف إلى إلغاء قرارات الجهات المختصة برفض منح رخصة البناء، وترفع عادةً من مقدم طلب الحصول على الرخصة، وطعون تهدف إلى إلغاء قرار منح رخصة البناء كون هذا القرار مخالفا للقانون، وتُرفع هذه الطعون عادةً من الأشخاص المتضررين من منح رخصة البناء؛ فالشكل الأول من الطعون المقدم من طالب رخصة البناء ضد قرار رفض منح الرخصة لا يختلف كثيراً عن الطعون العادية ضد القرارات الإدارية عن طريق دعوى تجاوز السلطة، أمَّا الطعون المقدمة من الغير لإلغاء قرار منح رخصة البناء، فإنَّها تخضع لأحكام خاصة تتعلق بصفة مقدم الطعن والقواعد والإجراءات والمواعيد وصلاحية القاضي وفق قوانين التنظيم التي تختلف عن القواعد العامة التي تنظم إجراءات التقاضي، وتهدف هذه الأحكام الخاصة برخص البناء إلى إيجاد نوع من التوازن بين حق حامل الرخصة في البناء وحق الغير المتضرر من الطعن في رخصة البناء.

أهمية الدراسة:

تبرز أهمية الدراسة من أهمية رخص البناء ودورها في تطوير الحركة العمرانية في الدول، وأن الطعن في رخصة البناء قد يؤدي إلى إعاقة أعمال البناء، مما دفع المشرع الفرنسي إلى إعطاء هذه الطعون شيئا من الخصوصية وميزها عن الطعون المعتادة في القرارات الإدارية على عكس المشرع الأردني الذي أخضعها إلى إجراءات التقاضي العادية وهو ما دفعنا لاختيار هذا الموضوع. لإبراز ذلك خصوصاً وأن هذا الموضوع لم يحض بالاهتمام الكافي من قبل الفقه.

مشكلة الدراسة:

تتمثل مشكلة البحث في عدم وجود نصوص خاصة للطعن في رخصة البناء في القانون الأردني، بل أخضعها المشرع للقواعد العامة للطعن بالقرارات الإدارية الواردة في قانون القضاء الإداري الأردني، على عكس المشرع الفرنسي الذي نظم الطعون الخاصة برخصة البناء بنصوص خاصة تتميز عن القواعد العامة للطعن بالقرارات الإدارية وخصوصاً فيما يخص شرط المصلحة في الطعن، وميعاد الطعن وبدء سريانه، وكذلك حق حامل الرخصة في الدفع المقابل لحماية مصلحته من الطعون التعسفية وحقه في المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن الطعن برخصة البناء.

هدف الدراسة:

جاءت هذه الدراسة لإبراز الآثار المترتبة على الطعن في رخص البناء في القانون الفرنسي والقانون الأردني، لإظهار أوجه التوافق والاختلاف بين القانونيين والاستفادة من التجربة الفرنسية في هذا الخصوص.

منهجية الدراسة:

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والتحليلي لمعالجة النصوص القانونية والأحكام القضائية المتعلقة بموضوع الدراسة، وكذلك المنهج المقارن لإبراز أوجه الشبة والاختلاف بين القانونين الفرنسي والأردني. وتم تقسيم الدراسة إلى مبحثين وعلى النحو التالي:

المبحث الأول: طعن الغير في رخصة البناء.

المطلب الأول: شروط قبول طلبات إلغاء رخص البناء.

الفرع الأول: شرط المصلحة في الطعن برخصة البناء.

أولاً: المصلحة في الطعن برخصة البناء في القانون الفرنسي.

ثانياً: المصلحة في الطعن برخصة البناء في القانون الأردني.

الفرع الثاني: ميعاد الطعن في رخصة البناء في القانون الفرنسي.

أولاً: ميعاد الطعن في رخصة البناء في القانون الفرنسي.

ثانياً: ميعاد الطعن في رخصة البناء في القانون الأردني.

المطلب الثاني: إجراءات الطعن في رخصة البناء.

الفرع الأول: إجراءات الطعن في رخصة البناء في القانون الفرنسي.

الفرع الثاني: إجراءات الطعن في رخصة البناء في القانون الأردني.

المبحث الثاني: الآثار التي تترتب على الطعن برخصة البناء.

المطلب الأول: وقف تنفيذ الأعمال المرخص بها.

الفرع الأول: موقف المشرع الفرنسي من وقف تنفيذ رخصة البناء.

الفرع الثاني: موقف المشرع الأردني من وقف تنفيذ رخصة البناء

المطلب الثاني: الدفع المضاد.

الفرع الأول: موقف المشرع الفرنسي من الدفع المضاد.

الفرع الثاني: موقف المشرع الأردني من الدفع المضاد.

المطلب الثالث: إلغاء رخصة البناء.

أولاً: إلغاء رخصة البناء في القانون الفرنسي.

ثانياً: إلغاء رخصة البناء في القانون الأردني.

النتائج والتوصيات.

المبحث الأول: طعن الغير في رخصة البناء:

إن قرار منح رخصة البناء هو قرار إداري فردي يصدر عن السلطة الإدارية المختصة، ويخضع للرقابة القضائية لتأكد من خلوه من العيوب التي تلحق بالقرار الإداري وهي عيب عدم لاختصاص وعيب الشكل والإجراء، وعيب مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه أو تأويله والانحراف بالسلطة وعيب السبب (الصرايرة، 2001، صفحة 344).

وقد عرف القانون الفرنسي رخصة البناء بأنَّها: "إذن إداري مسبق وضروري لأي شخص يرغب في القيام بالبناء، ويصدر بعد التحقق من مطابقة المشروع لقواعد استخدام الأرض التي تنطبق على الأراضي السكنية" (Art.L.421-1.C.U) ؛ لذلك فإنَّ القضاء المختص بالطعون المتعلقة بإلغاء رخص البناء هو القضاء الإداري في كل من فرنسا والأردن، ويخضع الطعن بقرار منح رخصة البناء إلى نفس الشروط والإجراءات المتبعة أمام القضاء الإداري من حيث الشكل، إلاَّ أنَّها تختلف من حيث المضمون، وسوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نخصص الأول لدراسة شروط قبول الطعن في رخصة البناء، والمطلب الثاني لإجراءات الطعن في رخصة البناء.

المطلب الأول: شروط قبول طلبات إلغاء رخص البناء:

لا تثير الطعون المتعلقة بإلغاء رخص البناء إشكالية فيما يتعلق بالقضاء المختص في نظر هذه الطعن نظراً لكون قرارات منح رخص البناء قرارات إدارية تصدر عن السلطة الإدارية وتخضع لأحكام التشريعات المتعلقة بالتنظيم، وهي تشريعات إدارية؛ لذلك فإنَّ القضاء المختص بنظر هذه الطعون هو القضاء الإداري في كل من فرنسا والأردن؛ لذلك سوف تقتصر دراسة الباحثين على شرطي المصلحة في الطعن وشرط ميعاد الطعن.

الفرع الأول: شرط المصلحة في الطعن برخصة البناء:

يقصد بالمصلحة الفائدة التي يسعى رافع الدعوى إلى تحقيقها من وراء رفع دعوى الإلغاء، وهي شرط من شروط قبول الطعن في رخصة البناء في القانونين الفرنسي والأردني، وأن صاحب المصلحة في الطعن برخصة البناء هو الغير المتضرر من قرار منح الرخصة والذي يمثل في الغالب الأشخاص أصحاب العقارات المجاورة للعقار المراد تنفيذ أعمال البناء فيه.

أولاً: المصلحة في الطعن برخصة البناء في القانون الفرنسي:

قبل عام (2013) كانت الأحكام القضائية الصادرة عن مجلس الدولة هي المصدر لاعتبار المصلحة شرطا من شروط قبول الطعن بتجاوز السلطة أمام القضاء الإداري، مِمَّا أعطى للقاضي سلطة تقديرية في تقييم مصلحة الطاعن، حيث عبر عن ذلك الفقيه (HELIN) بقوله: "لقد عشنا مع الفكرة القائلة بأنَّ المفهوم الشامل للمصلحة في الطعن، الذي حدده القاضي الإداري دون نص، كان تقليداً، وطريقاً ملكياً

للحماية القضائية للمواطن، ووسيلة مميزة لضمان احترام الإدارة للقانون" (Hélin, 1993, p. 184) ، ويرى الفقيه (CHAPUS) بأنَّ الطعن في تجاوز السلطة يتطلب من القاضي الإداري أن يكون ليبرالياً لأنَّ هذه الطعون "ذات منفعة عامة" (CHAPUS, 2008.ed, p. 223)؛ لكن الليبرالية التي تسهل قبول طلبات إلغاء القرارات الإدارية لا تتوافق مع واقع قانون التنظيم، وخصوصاً الطعن بتراخيص البناء، حيث يمكن أن تجعل هذه التراخيص أكثر هشاشة وتؤدي إلى عدم التقنين بالنسبة لحاملها (MOREAU, 1999, p. 331)، وهذا ما دفع المشرع الفرنسي كما سنرى إلى التدخل وفرض شروط أكثر تقييداً للقاضي في تحديد المصلحة في الطعن برخص البناء.

فقد جرى القضاء الإداري الفرنسي على اعتبار المصلحة شرطا من شروط قبول الطعن بإلغاء رخصة البناء (Yann & Lisa Yahi, 2018, p. 15) ، وكان الجوار المباشر يعتبر مبررا للمصلحة في الطعن في رخصة البناء (C.E.Mme chéze et autre, 1998, n° 162926)، وأقر بمصلحة مقدم الطعن في رخصة البناء لكون أرضه تقع في المنطقة المجاورة مباشرة للمشروع المتنازع عليه، على الرغم من أنَّها أرض زراعية وليست مخصصة للبناء (Che logon na Daoulas; Rec. C.E. 1999, tables P.1064) ، واشترط أن تكون للجار مصلحة شخصية ومباشرة؛ فالجوار بحد ذاته لا يمنح الحق بالطعن، ولكن المصالح التي يكشف عنها هذا الجوار هي التي تبرر الحق بالطعن (C.E.Sté France QUICKSA, 2002, n° 216088)، فالقاضي يقر مصلحة الطاعن على أساس فكرة الجار وبمساعدة مجموعة من الشروط مثل القرب من المشروع وحجم المشروع والحرمان من الرؤيا والضوضاء والتلوث البيئي أي وفقاً للظروف الخاصة بالجار (C.E.Lochet; juris data, 1981, n° 202271) ، فقد كان المعيار الأساسي والأكثر أهمية لتحديد المصلحة في الطعن في رخصة البناء الجوار المباشر، حيث يقتصر حق الطعن عليه. وأن قبول الطعن أو رفضه مرتبط بالآثار التي تنتج عن المشروع موضوع الترخيص (Stahly, juris data n° 1992-041860; JCP. G 1992, IV, P.1928)

وبهدف الحد من الطعون التعسفية وإيجاد توازن بين الحق في البناء وحق الغير في الطعن برخصة البناء تدخل المشرع الفرنسي وقنن الشروط الواجب توافرها في مصلحة الطاعن في رخصة البناء في قانون التنظيم، وذلك بصدور المرسوم رقم (638–2013) تاريخ (18/يوليو/2013) المتعلق بمنازعات تخطيط المدن الذي استحدث ضمن نصوصه المادة (L.600-1-2) من قانون التنظيم الفرنسي، والتي حددت الشروط الواجب توافرها لتبرير المصلحة في الطعن في رخصة البناء، حيث تنص على أنَّه: "لا يجوز لأي شخص غير الدولة أو السلطات المحلية أو تجمعها أو جمعية تقديم طعن ضد رخصة البناء أو الهدم أو التطوير إلاَّ إذا كان البناء أو التطوير أو الأعمال ذات طبيعة تؤثر بشكل مباشر على ظروف الإشغال أو الاستخدام أو التمتع بالممتلكات التي تملكها أو تشغلها بانتظام أو تستفيد من الوعد بها بالبيع أو الإيجار أو عقد مبدئي، كما هو مذكور في المادة (L.261-15) من قانون البناء والإسكان".

وتطبيقاً لنص هذه المادة أصبح من واجب مقدم الطعن ضد رخصة البناء أن يثبت بأنَّ البناء المرخص له يؤثر بشكل مباشر على ظروف الإشغال أو الاستخدام أو التمتع بالممتلكات التي يملكها والمجاورة للبناء المرخص له (CATHRINE, 2016, p. n° 9) .

وقد أوضح مجلس الدولة الفرنسي شروط تقييم المصلحة في الطعن من قِبَل الغير ضد رخصة البناء في حكمه في قضية (Brodelle) المتعلق بالطعن في رخصة البناء الخاصة بإنشاء محطة محول كهرباء، حيث قضي بأنَّه على مقدم الطعن أن يذكر "جميع العناصر الدقيقة والمثبتة بما فيه الكفاية التي من المحتمل أن تثبت أنَّ هذا الانتهاك من الممكن أن يؤثر بشكل مباشر على ظروف شغل ممتلكاته أو استخدامها أو التمتع بها". لذلك يجب عليه تقديم حجة مفصلة حول الضرر المحتمل الذي يتذرع به، ومع ذلك، فهو غير مطالب بتقديم "دليل على الطبيعة المؤكدة للأضرار التي يدعي بها"، وقد اعتد في هذا الحكم بمصلحة الطاعن في الطعن برخصة البناء؛ لأنَّه أثبت بأنَّه معرض للتلوث الضوضائي بسبب البناء" (C.E. Brodelle, 2015, n° 386121) .

من جهة أخرى أوجب مجلس الدولة على المستفيد من رخصة البناء "توفير جميع العناصر التي من المحتمل أن تثبت أنَّ الانتهاكات المزعومة خالية من الواقع"، كما يجب عليه أيضاً تقديم عناصر لمواجهة حجج مقدم الطلب، حيث قدمت الشركة في قضية (Brodelle) حقيقة أنَّها تستخدم تقنية للحد من التلوث الضوضائي، وعلى ضوء حجج مقدم الطعن والمستفيد من الرخصة يقيم القاضي المصلحة من الطعن ضد ترخيص البناء ويعتبر الطلب مقبولاً أو غير مقبول، فإذا كان الطعن غير مقبول فإنَّه يرفضه دون فحص وسائل الشرعية التي أثارها مقدم الطلب، ويتم اعتماد المنهجية التي وضعها مجلس الدولة في هذا الحكم بشكل عام من محكمه الدرجة الأولى ليتضح مصلحة الغير من الطعن بترخيص البناء (Yann Gérard, 2018, P.18).

وأكد مجلس الدولة ذلك في أحكامه الحديثة، حيث قضى بأنَّ المادة (L.600-1.2) تشترط على أي مقدم طعن ضد رخصة البناء أمام قاضي تجاوز السلطة أن يحدد الضرر الذي يتذرع به، وذلك بتبرير مصلحته في الطعن، وفي حالة عدم إثبات ذلك فإنَّ القاضي يعلن عدم قبول الطعن استناداً إلى الفقرة (4) من المادة (R.2221-1) من قانون القضاء الإداري، وينطبق ذلك على إيعاز المباشر الذي ينوي الطعن فيه(C.E. Bartolomel, 2016, n° 389798) .

ويظهر من خلال أحكام مجلس الدولة بخصوص تطبيق المادة (L.600-1-2) من قانون التنظيم الفرنسي والمستحدثة بموجب المرسوم رقم (638-2013) الصادر في (18/ يوليو/2013) أنَّه حدد دور الأطراف في الطعن بترخيص البناء.

الطاعن: حيث يجب عليه تحديد الأضرار التي يدعي بها، مع ذكر جميع العناصر الدقيقة والمثبتة بما فيه الكفاية التي من المحتمل أن تؤثر بشكل مباشر على ضرورة شغل أو استخدام أو التمتع بالممتلكات.

المدعى عليه: إذا كان يعارض في مصلحة الطاعن، يجب عليه أن يوفر جميع العناصر التي من المحتمل أن تثبت بأنَّ الادعاءات المزعومة تخلو من الواقع.

بالنسبة للقاضي فإنَّ عليه إصدار قراره بشأن قبول الطلب على ضوء العناصر الواردة في ملف الطلب والمقدمة من قِبَل أطراف الدعوى، وهذا الأمر مهم؛ لأنَّه يستبعد أي آلية للاعتراض، والتي ترتكز على الجوار فقط للمشروع المتنازع عليه، كما أنَّها تدعو القاضي إلى إجراء فحص منهجي للمبررات التي قدمها الطاعن من لحظة استلامه الطعن واحتمالية رفض الطعن عندما لا تكون مصلحة الطاعن مبررة أو مبررة بصورة غير كافية (Jean- François Vic, 2015, p. 147) ؛ لذلك لم يعد الطعن برخصة البناء مقبولاً من الغير إلاَّ إذا كانت له مصلحة شخصية ومباشرة ومؤكدة (Voir, 2016, p. 2127).

كما يتوجب على القاضي دعوة مقدم الطعن لتسوية طلبه من خلال تقديم التفاصيل التي تسهم بتقييم موقفه حسب متطلبات المادة (L.600-1-2) من قانون التنظيم الفرنسي، حيث أكد مجلس الدولة الفرنسي بأنَّ القاضي لا يستطيع تقرير عدم قبول الطعن دون أن يدعو الطاعن لتأكيد مصلحته في الطعن وإبلاغه بخطورة رفض طلبه بقرار منه دون عقد جلسة علنية لأطراف الخصومة (C.E.Commune de Puteaux, 2012, n° 441415)، وأصبح قبول الطعن من النظام العام مِمَّا يعني أنَّ على القاضي أن يفحص الملف بحكم وظيفته دون الحاجة إلى انتظار الدفع بعدم القبول من قبل المدعى عليه أثناء نظر الدعوى (Jean- François Vic, 2015, p. 151).

كما تشدد المشرع الفرنسي في تحديد وقت تقدير المصلحة في الطعن، واعتبر ذلك من تاريخ إعلان تقديم الحصول على الرخصة في البلدية، حيث تنص المادة (L.600-1-3) على أنَّه: "باستثناء ما إذا كان مقدم الطعن يبرر ظروفاً خاصة، يتم تقييم المصلحة في الطعن ضد رخصة البناء أو الهدم أو التطوير في تاريخ نشر طلب مقدم الالتماس في دار البلدية"، ويعتبر ذلك خروجا على القواعد العامة التي تحدد وقت تقدير المصلحة في وقت رفع الدعوى (C.E.Société Cottage Wood, 2002, n° 249860)، وأنَّ الهدف من هذا النص منع الطاعن من خلق مصلحة للطعن بشكل مصطنع بين تقديم الطلب والحصول على الرخصة مثل استئجار مبنى أو أرض بجوار البناء من أجل إيجاد مصلحة للطعن برخصة البناء (Yann Gérard, 2018, P.18, p. 19).

ورغم أنَّ مصلحة الجار المباشر مؤكدة وتجيز له الطعن برخصة البناء، إلاَّ أنَّ الطعن يجب أن يكون مبرراً بعناصر تتعلق بطبيعة وحجم وموقع مشروع البناء، واعتبر مجلس الدولة أنَّ العناصر التي قدمها الطاعن لا تظهر انتهاكاً لشروط الإشغال أو الاستخدام أو التمتع بالممتلكات، حيث تم فصل ممتلكاته، التي ظلت على حالها الطبيعية، عن ممتلكات المستفيدين من الترخيص الذي يطعن فيه، وكان منزله على بعد (200 متر) تقريباً من المبنى السكني المشمول بالترخيص (C.E.REQ, 2019, n° 422460).

وفي المقابل أجاز مجلس الدولة الطعن المقدم من الجيران في ترخيص لإجراء التعديلات على المبنى بما يسببه من ضرر لهم، حيث قضى بأنَّه: "يتم تقييم المصلحة في الطعن ضد ترخيص تعديل

لمجرد عدم الطعن في التصريح الأولي من خلال التركيز فقط على نطاق التعديلات، حيث تم الاعتراف بمصلحة الجيران في ضوء التعديلات الكبيرة في إبعاد المبنى ومظهره (إعادة صياغة الواجهات) وإنشاء مرآب بمساحة (137 متراً مربعاً)، وتوسيع مساحة الأرض بمقدار (15 متراً مربعاً) مع مداخل جديدة للسيارات" (C.E. Malsoute , 2017, n° 396362).

وكاستثناء على تحديد وقت المصلحة بتاريخ نشر طلب الحصول على الرخصة أجازت المادة (L.600-1-3) الخروج عن ذلك والاعتداد بالطلب قبل نشر طلب الحصول على الرخصة إذا أظهر الطاعن وجود ظروف خاصة تبرر ذلك وتخضع لتقدير القاضي (Gillia D., 2013, p. 2279).

وإنَّ الهدف من تشدد المشرع الفرنسي في تقدير وقت توافر المصلحة من تاريخ إعلان الطلب وليس من تاريخ تقديم الطعن هو الحد من الطعون ضد تراخيص البناء من أجل تعزيز أمن هذه التراخيص والحد من الطعون التعسفية (Camille MOROT, 2018, p. 186).

ثانياً: المصلحة في الطعن برخصة البناء في القانون الأردني:

أوجب قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة (1966) (منشور في الجريدة الرسمية رقم 1952 تاريخ 09/25/ 1966 صفحه 1921) على كل شخص يرغب في القيام بأعمال البناء الحصول على رخصة، حيث تنص المادة (34) من هذا القانون على أنَّه: "لا يجوز الشروع ضمن مناطق التنظيم المعلنة في عمل يتطلب القيام به الحصول على رخصة، ولا يجوز تنظيم أو إعمار أية أرض أو استعمالها يتطلب الحصول على رخصة إلى أن تصدر رخصة بذلك العمل أو التنظيم أو الإعمار أو الاستعمال، ولا تمنح هذه الرخصة إلاَّ إذا كانت مطابقة لهذا القانون والأنظمة الصادرة بموجبه ومخطط التنظيم الهيكلي والتفصيلي أو لمخطط التقسيم والأحكام والتعليمات التي تشكل جزءاً لا يتجزأ منها"، كما أجازت المادة (36) من القانون المذكور لأي متضرر من جراء إصدار ترخيص لغيره أن يطعن في هذا الترخيص، ولم يحدد قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة (1966) من هم أصحاب المصلحة في الطعن، والشروط الواجب توافرها في مصلحة الطاعن كما فعل المشرع الفرنسي، مِمَّا أعطى الحق بالطعن لكل من يتضرر من رخصة البناء، مِمَّا يتطلب الرجوع إلى قانون القضاء الإداري والأحكام القضائية في تحديد مفهوم المصلحة، حيث اعتبر المشرع الأردني المصلحة شرطا من شروط قبول دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري، وتنص المادة (5/هـ) من قانون القضاء الإداري رقم (27) لسنة (2014) على أنَّه: لا تقبل الدعوى المقدمة مِمَّن ليس له مصلحة شخصية"، وهذا النص كان واردا في المادة (9) فقرة (ج) من قانون محكمة العدل العليا رقم (12) لسنة (1992).

وقد قضت محكمة العدل العليا بأنه "يستفاد من أحكام المادة 9/ج/ج من قانون محكمة العدل العليا رقم (12) لسنة (1992)، وما استقر عليه الفقه والقضاء الإداريان بأن المصلحة الشخصية شرط أساسي لقبول دعوى الإلغاء ويقتضي أن تكون هذه المصلحة شخصية ومباشرة مادية أو أدبية، وتقوم هذه المصلحة

في تواجد المستدعي في مركز قانوني يؤثر فيه القرار المطعون فيه تأثيراً مباشراً .ومن جهة أخرى تكون المصلحة مشروعة يحميها القانون" (عدل عليا، 2002/317).

وقد أكدت محكمة العدل العليا ذلك في أحكامها، حيث قضت: "ومن الرجوع للقرار تجد المحكمة أن لا علاقة له بالمستدعيات، وبالتالي فإنَّه لا مصلحة لهن بإقامة هذه الدعوى للطعن فيه مِمَّا يتطلب رد الدعوى شكلاً لعدم توافر شرط المصلحة التي تشترطه المادة التاسعة من قانون محكمة العدل العليا رقم (12) لسنة (1992) وتعديلاته (عدل عليا، (2010/121).

كما قضت بأنَّه: "من المستقر عليه في الفقه والقضاء الإداري أنَّ القرارات الإدارية التي تقبل الطعن بدعوى الإلغاء، هي التي تمس مركزاً قانونياً للطاعن أو تحدث مركزاً قانونياً له بخلاف ذلك فإنَّ مصلحته تكون منتفية للطعن بالقرار الإداري الذي لا يحدث له مركزاً قانونياً أو يمس مركزاً قانونياً له، "... تعتبر المصلحة الشخصية للطاعن هي أهم شرط لقبول دعوى الإلغاء وفقاً لأحكام المادة (9) فقرة (ج) من قانون محكمة العدل العليا رقم (12) لسنة (1992) (عدل عليا، (2002/383).

وقضت المحكمة الإدارية العليا في حكم لها جاء فيه "يكفي لقبول دعوى الإلغاء توافر شرط المصلحة الشخصية المباشرة وأن يكون رافع دعوى الإلغاء في حالة قانونية يؤثر فيها القرار الإداري المشكو منه تأثيراً مباشراً سواء مادياً أو أدبياً وله مصلحة محققة أكيدة تؤثر على مركزه القانوني" (إدارية عليا، 2018/121).

وأكدت ذلك في حكمها الصادر بتاريخ (2016/04/12)، حيث قضت "وبما أنَّ المصلحة هي مناط الدعوى وأن المادة (5/هـ) من قانون القضاء الإداري رقم (27) لسنة (2014) اشترطت لنظر الدعوى الإدارية توفر المصلحة الشخصية وأنَّ المستقر عليه فقهاً وقضاءً قد جرى أنَّه .... يتوافر شرط المصلحة كشرط لازم لقبول الدعوى الإدارية أن يكون رافع الدعوى في حالة قانونية خاصة بالنسبة للقرار المشكو فيه من شأنها أن تؤثر تأثيراً مباشراً في مصلحة شخصية له، ويتبين استمرار قيامها ما بقيت الدعوى فاتحة لحين الفصل فيها نهائياً، وتؤثر في مركزه القانوني إيجاباً في حالة إلغائه" (إدارية عليا، 2016/113)، (إدارية عليا، (2015/197).

وقد اعتبرت محكمة العدل العليا رخصة البناء قرارا إداريا قابل للطعن بالإلغاء، حيث قضت: "يعتبر القرار الصادر بالترخيص للغير قراراً إداريا نهائيا نافذا وليس في المادة (36) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة (1966) ما يمنع المتضرر من اللجوء للطعن في القرار بدعوى الإلغاء..." (عدل عليا، 1992/170).

وأكدت ذلك في حكمها الصادر بتاريخ (1998/04/29) حيث قضت: "إذا كان هناك ترخيص إنشاء بناء صدر عن المستدعى ضدها الأولى لصالح المستدعى ضدها الثانية يتضمن إنشاء بناء مجموعة طوابق، وكذلك إنشاء كراج ويكون مدخله من الارتداد القانوني، وهذا الكراج مدخله من أمام مدخل المستدعي الوحيد مباشرة كما هو موضح بالرسم المرفق ببيان المستدعي، وأنَّنا نجد أنَّ هذا الترخيص يعتبر قراراً إدارياً

صادر عن جهة ذات اختصاص قابلاً للتنفيذ ويصدر عنه أثر في مركز المستدعي القانوني... وهذا مخالف لنصوص المادة (34) من قانون التنظيم رقم (79) لسنة (1966)..." (عدل عليا، 1997/381).

كما قضت محكمة العدل العليا بالمصلحة في الطعن في منح ترخيص لمحل تجاري داخل مناطق التنظيم المخصصة للسكن، حيث قضت: "إنَّ اجتهاد محكمة العدل العليا مستقر على أنَّ قرار لجنة التنظيم المحلية لا يكون قابلاً للطعن أمام اللجنة اللوائية إلاَّ إذا كان يقضي برفض طلب الترخيص بالإعمار وإذا كان القرار يقضي بمنح الترخيص، فإنَّ حق المتضرر أن يطعن به لدى محكمة العدل العليا، ولو لم يلجأ إلى استئنافه للجنة اللوائية، وبما أنَّ القرار الطعين قد تضمن منح الترخيص لبناء مخزن تجاري فان من حق المستدعية الطعن بهذا القرار أمام هذه المحكمة باعتبارها صاحبة مصلحة والقول بوجود طعن موازي غير وارد" (عدل عليا، 1994/116).

كما أجازت محكمة العدل العليا للمستأجر الطعن في صحة ترخيص البناء، حيث قضت: "2. يستفاد من المادة (9) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (29/982) أنَّ للمستأجر الخيار بالعودة إلى المأجور بعد البناء، ومن مصلحتهم أن تكون الرخصة بالبناء التي حصل عليها المؤجران المالكان متفقة مع القانون، إذ إنَّه إذا ثبت أنَها تخالف القانون بتجاوز مساحة البناء المرخص بإنشائه المساحة الممكن ترخيصها وأبطلت الرخصة، فإنَّ من شأن ذلك ولا جدال المساس بمراكزهم القانونية بعد إخلائهم العقارات المؤجرة واختيارهم العودة إلى الأبنية الجديدة، مِمَّا يجعل لكل منهم مصلحة في الطعن بشقي القرارين موضوع الدعوى..." (عدل عليا، 1988/228)، وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا أحكام محكمة العدل العليا، حيث قضت بحق المجاور الطعن في رخصة البناء التي تسمح للحاصل عليها بمخالفة أحكام الارتدادات القانونية، حيث جاء في حكمها: "لما كانت قطع أراضي المستدعين مجاورة لقطعتي الأرض المطلوب الحصول على تراخيص أبنية بينها... فإنَّ للمستدعين مصلحة بإقامة الدعوى بصفتهم متضررين وفقاً لحكام المادة (36) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية والتي أجازت لكل متضرر في إصدار ترخيص الحق بالاعتراض عليه" (إدارية عليا، 2019/393)؛ (إدارية عليا، 2020/288).

وأخيراً يلاحظ الباحثان أنَّ المشرع الفرنسي تشدد في صفة الطاعن برخصة البناء، حيث استحدث نصوصا خاصة في قانون التنظيم لتحديد طبيعة المصلحة التي تجيز للغير الطعن في رخصة البناء، واشترط لقبول الطعن أن يؤثر البناء بشكل مباشر في ظروف الإشغال أو الاستخدام أو التمتع بالممتلكات التي يملكها أو يشغلها الطاعن بانتظام.

على عكس المشرع الأردني الذي اشترط توافر المصلحة كشرط من شروط قبول دعوى الإلغاء، ولم يحدد أية شروط خاصة للمصلحة محل الطعن، بل أجاز لكل متضرر من ترخيص البناء أن يطعن فيه أمام القضاء، كما ورد في المادة (36) من قانون التنظيم الأردني، وترك الأمر لتقدير القضاء بتقدير حصول الضرر من عدمه، حيث اعتمد القضاء على الجوار كعنصر أساسي في الحق بالطعن دون أن يؤكد على

وجوب حصول ضرر مباشر على الاستخدام أو الانتفاع أو التمتع بالممتلكات كما فعل المشرع الفرنسي، وبالتالي أجاز القضاء الأردني للجار الطعن بقرار منح رخصة البناء لمجرد أن تكون الرخصة مخالفة لأحكام قانون التنظيم حتى لو لم يلحقه ضرر خاص من ذلك، كما هو الحال في مخالفة الارتداد القانوني أو مخالفة أحكام التنظيم بالترخيص لمحال تجارية في مناطق سكنية.

كما أنَّ المشرع الفرنسي اشترط توافر المصلحة وقت الإعلان عن تقديم طلب الحصول عليها في مركز البلدية منعاً لاصطناع مصالح مزيفة في الفترة التي يتم تقديم الطلب ورفع الدعوى، في حين أنَّ المشرع الأردني ترك ذلك للقواعد العامة أي أنَّ الاعتداد بتوافر المصلحة هو وقت رفع الدعوى.

بناءاً على ما سبق فإننا نتمنى على المشرع الأردني أن يعدل قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية بتعين شروط خاصة للمصلحة في الطعن برخصة البناء، بحيث يشترط لقبول الطعن في قرار منح رخصة البناء أن يؤثر البناء المرخص به بصورة مباشرة في ظروف الإشغال أو استخدام أو التمتع بالممتلكات التي يملكها أو يستغلها الطاعن. وكذلك اشتراط توافر المصلحة وقت الإعلان عن قرار منح رخصة البناء وليس وقت رفع الدعوى. كما فعل المشرع الفرنسي.

الفرع الثاني: ميعاد الطعن في رخصة البناء:

نظراً لكون رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري، فإنَّها تخضع كبقية القرارات الإدارية لشرط الميعاد في الطعن باعتباره من النظام العام، وقد تضمنت التشريعات في كل من فرنسا والأردن شرط الميعاد في الطعن برخصة البناء من قِبَل الغير.

أولا: ميعاد الطعن برخصة البناء في القانون الفرنسي:

وفقاً للقواعد العامة التي تحكم ميعاد الطعن بالقرارات الإدارية أمام القضاء الإداري الفرنسي، فإنَّ اللجوء إلى القضاء الإداري لا يتم إلاَّ عن طريق طعن يوجه ضد قرار إداري خلال شهرين من تاريخ تبليغ القرار أو نشره (Art.R. 421-1 C.J.A.F)، وفي حالة امتناع الإدارة عن الرد على الطلب خلال شهرين من تاريخ تقديمه فيعتبر ذلك قراراً ضمنياً بالرفض ويبدي سريان ميعاد الطعن من تاريخ انتهاء هذه المدة (Art.R. 421-2 C.J.A.F)، وبخصوص رخص البناء فقد نظم المشرع الفرنسي في قانون التنظيم ميعاد الطعن برخص البناء من قِبَل الغير، وأفرد لذلك نصوصا خاصة، حسب نص المادة (R.600-2) من قانون التنظيم الفرنسي، فإنَّ مدة الطعن العادية في رخصة البناء من قِبَل الغير هي شهران تبدأ من تاريخ عرض لوحة البيانات في الموقع المتعلق برخصة البناء، ويجب أن تتضمن لوحة العرض كافة البيانات والمعلومات الواردة في المادة (A.424-16) من قانون التنظيم الفرنسي، وهي اسم الشخص أو الشركة المستفيدة، واسم المهندس المعماري وتاريخ إصدار الرخصة، ورقم الرخصة وطبيعة المشروع ومساحة الأرض وعنوان دار البلدية، حيث يمكن الاطلاع على الملف ومساحة البناء المصرح به وارتفاعه، وحسب نص المادة (A.424-17 من قانون التنظيم، يجب أن تشير لوحة الإعلانات إلى حق الطعن خلال شهرين من تاريخ العرض،

وكذلك واجب الطاعن، تحت طائلة عدم قبول طعنه، إبلاغ كل طعن في رخصة البناء إلى المستفيد من الرخصة، ويجب إرسال الإخطار بموجب كتاب مسجل مع إشعار بالاستلام خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطعن، كما أضافت المادة (A.424-18) من قانون التنظيم الفرنسي وجوب أن يتم تركيب لوحة الإعلانات بطريقة تجعل المعلومات التي تحتويها واضحة ومقروءة من الطريق العامة أو الأماكن المفتوحة للجمهور طوال مدة المشروع، وأنَّ التقيد بشروط العرض أمر لازم لسريان ميعاد الطعن برخصة البناء، حيث إنَّ إغفال أية معلومات أو أي خطأ في الجوانب الشكلية يترتب عليه عدم سريان ميعاد الطعن في رخصة البناء بحق الغير، حيث أجازت المادة (A.600-3) من قانون التنظيم الفرنسي كاستثناء على ميعاد الطعن المحدد بشهرين الطعن في رخصة البناء بعد انقضاء هذه المدة في حالة مخالفة شروط العرض أو في حالة إخفاء المالك للوحة عرض رخصة البناء تحاشياً للطعن فيها، وفي هذه الحالة فإنَّه يجب أن يتم الطعن خلال ستة أشهر كحد أقصى بعد الانتهاء من المشروع إذا أثبت مقدم الطعن وجود مخالفة لشروط عرض رخصة البناء في موقع المشروع.

ثانيا: ميعاد الطعن في رخصة البناء في القانون الأردني:

في القانون الأردني يخضع ميعاد الطعن برخصة البناء من قِبَل الغير إلى القواعد العامة لميعاد الطعن أمام القضاء الإداري، نظراً لأنَّ قانون تنظيم المدن والقرى في الأردن لم يتطرق إلى ميعاد الطعن برخصة البناء، ونظراً لكون رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري يصدر عن لجنة التنظيم المختصة، فإنَّه يقبل الطعن أمام القضاء الإداري، وهذا ما أكدته محكمة العدل العليا في قرارها الصادر بتاريخ (1994/09/21)، حيث قضت بأنَّه إذا كان قرار لجنة التنظيم يقضي بمنح رخصة البناء فإنَّ من حق المتضرر من هذا القرار أن يطعن فيه أمام محكمة العدل العليا (عدل عليا، 1994/116)، وحسب قانون القضاء الإداري الأردني رقم (27) لسنة (2014) فإنَّ المحكمة الإدارية هي المختصة بالنظر في الطعون المتعلقة بقرارات منح رخصة البناء كونها قرارات إدارية نهائية، حيث تنص الفقرة (أ) من المادة الخامسة من هذا القانون على أنَّه: "تختص المحكمة الإدارية دون غيرها في جميع الطعون المتعلقة بالقرارات الإدارية النهائية...".

وقد نظمت المادة الثامنة من قانون القضاء الإداري الأردني ميعاد الطعن أمام المحكمة الإدارية، وحددت ميعاد الطعن بستين يوماً من اليوم التالي للعلم بالقرار الإداري، حيث تنص الفقرة (أ) من هذه المادة على أنَّه: "تقام الدعوى لدى المحكمة الإدارية باستدعاء يقدم إليها خلال ستين يوماً من اليوم التالي بتاريخ تبليغ القرار الإداري المشكو منه للمستدعي أو نشره في الجريدة الرسمية أو بأي وسيلة أخرى بما في ذلك الوسائل الإلكترونية..."، كما اعتبرت الفقرة (ب) من هذه المادة في حكم التبليغ علم الطاعن بقرار الإداري علماً يقينياً.

من خلال هذه النصوص نلاحظ بأنَّ المشرع الأردني حدد ميعاد الطعن بالقرار الإداري بستين يوماً من تاريخ العلم بالقرار الإداري، وبتطبيق ذلك على رخصة البناء فإنَّ قرار منح أو رفض رخصة البناء يخضع لنفس الميعاد أي ستين يوماً من تاريخ العلم بالقرار المتعلق برخصة البناء، ففي حالة قرار رفض رخصة البناء فإنَّه لا توجد مشكلة حيث يبدأ سريان ميعاد الطعن من تاريخ تبليغ مقدم الطلب، أمَّا في حالة منح رخصة البناء لمقدم الطلب فإنَّ المشكلة تظهر بالنسبة للغير الذي لا يبلغ عادةً بقرار منح الترخيص، كما لم يوجب قانون التنظيم نشر أو إعلان قرار منح رخصة البناء، مِمَّا يتعذر عليه معرفة تاريخ صدور قرار منح رخصة البناء، مِمَّا يشكل عائقاً أمامه للجوء إلى القضاء للطعن في هذا القرار، حيث إنَّ الوسيلة الوحيدة التي يستطيع من خلالها معرفه صدور قرار بمنح رخصة البناء وهو عندما يبدأ المستفيد من هذه الرخصة بتنفيذ أعمال البناء المرخص بها، لذلك فإنَّه من الضروري أن يبين المشرع الأردني في قانون التنظيم الوسيلة التي تتيح للغير الاطلاع أو العلم بصدور قرار منح ترخيص البناء، كما فعل المشرع الفرنسي الذي ألزم المستفيد من رخصة البناء بإعلان بيانات الرخصة في الموقع الذي سيقام عليه المشروع المرخص به، وأنَّ بدء سريان ميعاد الطعن برخصة البناء يبدأ من تاريخ هذا الإعلان.

المطلب الثاني: إجراءات الطعن في رخصة البناء:

الأصل أنَّ الطعن في رخصة البناء يخضع لنفس الإجراءات العادية للطعن في القرارات الإدارية أمام القضاء الإداري من حيث تقديم الطعن من ذوي مصلحة، وخلال مدة الطعن القانونية وتقديم الطعن أمام القضاء الإداري؛ إلاَّ أنَّه ونظراً لطبيعة أطراف الدعوى وطبيعة رخصة البناء فإنَّ هذه الإجراءات تخضع لبعض الخصوصية خصوصاً في القانون الفرنسي؛ لذلك سوف يتناول الباحثان إجراءات الطعن في رخصة البناء في القانونين الفرنسي والأردني.

الفرع الاول: إجراءات الطعن في رخصة البناء في القانون الفرنسي:

قبل عام (2013) كانت إجراءات الطعن في رخصة البناء تخضع لنفس إجراءات التقاضي الإداري وفقاً لقانون القضاء الإداري الفرنسي، ولكن بعد صدور المرسوم رقم (2013/638) تاريخ (18/ يوليو/ 2013) المتعلق بمنازعات التنظيم أدخل المشرع الفرنسي تعديلات مهمة على إجراءات التقاضي في منازعات التنظيم بهدف إيجاد نوع من التوازن بين الحق في البناء والحق في الطعن برخصة البناء من خلال تسريع إجراءات التقاضي والحد من الطعون التعسفية (Christophe, 2016, p. 41).

وحسب قانون التنظيم الفرنسي فإنَّ إجراءات الطعن برخصة البناء تبدأ بعريضة تقدم لدى المحكمة الإدارية من الشخص المتضرر من رخصة البناء، وخلال مدة شهرين من تاريخ إعلان بيانات رخصة البناء في أرض المشروع المرخص فيه، وحسب نص المادة (R.600-1) من قانون القضاء الفرنسي، فإنَّه يوجب على الطاعن إخطار المستفيد من الرخصة ومصدر القرار بوجود طعن ضد رخصة البناء خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطعن، وذلك تحت طائلة عدم قبول الطعن، ويتم الاخطار بموجب رسالة مسجلة

بعلم الوصول (Art.L. 600-3 .C.U) وحسب رأي مجلس الدولة الفرنسي فإنَّ هذه الشكلية ملزمة تهدف إلى توفير الأمن القانوني للمستفيد من الرخصة بالإضافة إلى مصدر القرار بمنح الرخصة بإبلاغهم على وجه السرعة بوجود دعوى قضائية مرفوعة ضدهم (C.E. Sect, 2015, C.A. n° 358577)، وهذا الأمر يخالف ما هو متبع في قانون القضاء الإداري الفرنسي، حيث يجري تبليغ عريضة الدعوى عن طريق قلم كتّاب المحكمة.

كما يتوجب على الطاعن أن يبرز في بيناته بصورة واضحة وجلية أنَّ البناء أو الإشغال التي يمكن إقامتها حسب رخصة البناء من المحتمل أن يؤثر بشكل مباشر على ظروف إشغال أو استخدام أو التمتع بممتلكاته التي يشغلها بانتظام أو التي وعد ببيعها أو أبرم بشأنها عقد مبدئي من العقود الواردة في المادة (L.261) من قانون البناء والإسكان (Jean- Christophe, 2016, P.46)، ويتوجب على المدعى عليه إذا رغب في دحض مصلحة الطاعن أن يقدم جميع الأدلة التي من شأنها إثبات أنَّ الانتهاكات المزعومة التي يسببها الترخيص خالية من الواقع (C.E.Brodelle et Gino, 2015, n° 386.121)، وأنَّ البينات والأدلة التي يقدمها الطاعن تتيح للقاضي الإداري تقدير مدى جدية هذه البيانات. وبناءً على ذلك يقرر قبول الطلب أو رفضه عندما لا تكون مصلحة الطاعن مبررة أو غير مبررة بشكل كافي، وأنَّ قبول الطعن من النظام العام مِمَّا يتوجب على القاضي التحقق من توفر شروطه بحكم وظيفته دون الحاجة إلى انتظار إثارته من الطرف المدعى عليه في مرافعته، حيث يتمتع القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء بخصائص تتجاوز الدور التقليدي له في منازعات تجاوز السلطة تهدف إلى الحد من إجراءات التقاضي والآثار المترتبة عليها (Jean- François Vic, 2015, p. 150) .

وحسب نص المادة (R.600-4) من قانون التنظيم الفرنسي فإنَّ للقاضي الإداري بناءً على طلب مسبب من أحد الأطراف تحديد تاريخ لا يمكن قبول طلبات جديدة اعتباراً منه تجنباً لأطالت الإجراءات.

كما ألزمت المادة (L.600-13) من قانون التنظيم الطاعن بأن يقدم المستندات اللازمة للحكم في الدعوى خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الطلب أو خلال المدة التي يحددها القاضي، وحسب نص هذه المادة فإذا لم يقدم الطاعن مستنداته خلال هذه المدة فيعتبر الطعن لاغياً، ويجوز إلغاء إعلان سقوط الطلب إذا قام الطاعن بإبلاغ قلم المحكمة خلال خمسة عشر يوماً بالسبب المشروع الذي يمكن إثارته في الوقت المناسب.

ووفقاً لنص المادة (R.811-1-1) من قانون القضاء الإداري فإنَّ المحكمة الإدارية تنظر في الطعون المرفوعة ضد تصاريح البناء الخاصة بالسكن الرئيسي كقاضي أول وآخر درجة".

وعلى الرغم من أنَّ حكم المحكمة الإدارية غير قابل للاستئناف أمام محكمة الاستئناف الإدارية، إلاَّ أنَّه يخضع للطعن أمام مجلس الدولة الفرنسي (Yann Gérard, 2018, P.18, p. 23).

وحسب نص المادة (R.600-6) من قانون التنظيم فإنَّ على القاضي الإداري أن يحكم في الطعون الموجهة ضد تراخيص البناء خلال عشرة أشهر من تاريخ تقديم الطعن.

الفرع الثانيً: إجراءات الطعن في رخصة البناء في القانون الأردني:

تخضع إجراءات الطعن في رخصة البناء لنفس الإجراءات العامة للطعن في القرارات الإدارية النهائية الواردة في قانون القضاء الإداري، حيث لم يتضمن قانون التنظيم الأردني أية نصوص خاصة بإجراءات الطعن في رخصة البناء، وقد نظم قانون القضاء الإداري رقم (27) لسنة (2014) إجراءات رفع دعوى الإلغاء ضد القرارات الإدارية النهائية الصادرة عن أحد أشخاص القانون العام وهو المجلس البلدي باعتباره لجنة تنظيم محلية (إدارية، 2021/71)، ونظراً لأنَّ قرار منح رخصة البناء هو قرار إداري نهائي، فإنَّ المحكمة الإدارية تختص بالنظر في الطعون المقدمة ضد رخصة البناء سنداً لنص الفقرة (أ) من المادة الخامسة من قانون القضاء الإداري والتي تنص على أنَّه: "تختص المحكمة الإدارية، دون غيرها بالنظر في جميع الطعون المتعلقة بالقرارات الإدارية النهائية" .

وتبدأ إجراءات الطعن بتقديم عريضة الدعوى إلى قلم كتّاب المحكمة الإدارية خلال ستين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ العلم بالقرار الإداري.

ولم يحدد قانون التنظيم وسيلة العلم بترخيص البناء كما فعل المشرع الفرنسي بإعلان بيانات الرخصة في موقع المشروع، مِمَّا يثير إشكالية في تحديد بدء سريان ميعاد الطعن، نظراً لأنَّ قرار منح رخصة البناء يبلغ لطالب الترخيص، ولا يبلغ للغير وأنَّ علم الغير بذلك لا يتم عادةً إلاَّ عند بدء أعمال البناء من قِبَل حامل الترخيص، مِمَّا يتطلب من المشرع الأردني تحديد وسيلة نشر قرار منح رخصة البناء حتى يتسنى للغير الاطلاع على هذه الرخصة لممارسة حقهم في الطعن فيها خلال مدة الطعن والمحددة ستين يوماً في المادة الثامنة من قانون القضاء الإداري الفقرة (أ).

حيث تقوم المحكمة الإدارية بعد تسجيل عريضة الدعوى ودفع الرسوم القانونية بإبلاغ عريضة الدعوى لمصدر القرار أو من أصدره بالنيابة عنه وإلى المستفيد من رخصة البناء ويتوجب عليهم الرد بلائحة جوابية خلال خمسة عشر يوماً من اليوم التالي لتاريخ تبليغ عريضة الدعوى (المادة11 فقرة أ)، وتسري على اللائحة الجوابية نفس أحكام لائحة الدعوى المنصوص عليها في القانون (المادة11فقرة ج)، وتبلغ اللائحة الجوابية ومرفقاتها للمستدعي، وله الرد عليها خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه باللائحة الجوابية (المادة12 فقرة أ)، وأنَّ عدم الرد على لائحة الدعوى أو اللائحة الجوابية يعتبر تسليماً لما ورد فيها (إدارية، 2020/476).

ولا يجوز لأطراف الدعوى تقديم أية وقائع أو أسباب أو بينات جديدة أثناء نظر الدعوى ما لم تكن قد وردت في استدعاء الدعوى أو في اللائحة الجوابية أو في الرد على اللائحة الجوابية (المادة 13 فقرة أ) (إدارية عليا، 2020/11).

ويجوز للمحكمة الإدارية وبمبادرة منها أن تدعو المستدعي دون دعوة المستدعى ضده لشرح دعواه والرد على استفساراتها أو تقديم إيضاحات، ولها أن ترد الدعوى إذا رأت أنَّه لا وجه لإقامة الدعوى (المادة 12 فقرة ب)، كما يجوز للمحكمة الإدارية أن تكلف طرفي الدعوى أو أي منهما بتقديم لائحة إضافية أو أكثر لتوضيح أي من الوقائع والأسباب الواردة في عريضة الدعوى، واللائحة الجوابية أو لائحة الرد على اللائحة الجوابية سواء كان ذلك قبل المباشرة في الدعوى أو أثناء النظر فيها (المادة (14)، الفقرة (أ)).

وسنداً لأحكام الفقرة (أ) من المادة (17) من قانون القضاء الإداري فإنَّه: "إذا لم يحضر وكيل المستدعي في الموعد المحدد للنظر في الدعوى أو تخلف عن حضور أي جلسة من جلسات المحاكمة فيجوز للمحكمة أن تقرر إسقاط الدعوى، وفي هذه الحالة يجوز تجديد الدعوى خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً ولمرة واحدة تبدأ في اليوم التالي لتاريخ إسقاط الدعوى، وبعد دفع الرسوم القانونية كاملة" (إدارية عليا، 2020/402).

كما يجوز للمحكمة أن تسقط الدعوى إذا تعذر تبليغ المستدعي ولم يحضر للمحكمة خلال ستين يوماً من تاريخ تقديم الدعوى (المادة 19فقرة د)، ويتوجب على المحكمة الإدارية أن تبت في النزاع خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ اختتام المحاكمة (المادة 19فقرة ج).

المبحث الثاني: الآثار التي تترتب على الطعن برخصة البناء:

يترتب على الطعن برخصة البناء عدد من الآثار تتمثل في وقف أعمال البناء والدفع المضاد الذي يستطيع صاحب الرخصة من خلاله طلب التعويض عن الطعون التعسفية وإلغاء رخصة البناء غير المشروعة.

المطلب الأول: وقف تنفيذ الأعمال المرخص بها:

حسب إجراءات التقاضي العامة في المنازعات الإدارية، فإنَّ الطعن بالقرار الإداري لا يوقف إجراءات تنفيذه، وكذلك الحال بالنسبة للطعن في رخصة البناء فإنَّ الطعن لا يؤدي إلى وقف تنفيذ الأعمال المرخص بها، وحتى يتم وقف التنفيذ لا بد من قيام الطاعن بطلب وقف التنفيذ الذي يبقى قبوله أو رفضه للسلطة التقديرية للقاضي، وسنوضح موقف المشرع الفرنسي والمشرع الأردني من طلبات وقف تنفيذ الأعمال المرخص بها عند الطعن بإلغاء رخصة البناء.

الفرع الأول: موقف المشرع الفرنسي من وقف تنفيذ رخصة البناء:

لقد نظم المشرع الفرنسي إجراءات وقف تنفيذ الأعمال المرخص بها بقواعد خاصة في قانون التنظيم الذي حدد إجراءات وقف تنفيذ القرار الإداري الواردة في المادة (L.521-1) من قانون القضاء الإداري والتي تجيز للقاضي الإداري في الأمور المستعجلة الحكم بوقف تنفيذ الإجراءات الإدارية إذا توافر شرطان مجتمعين: وجود حالة طارئة من ناحية، ووجود دفوع جدية تشكك في مشروعية القرار من ناحية أخرى،

ويفترض مجلس الدولة الفرنسي أن شرط الاستعجال متوفر عندما يتعلق الأمر بطلب تعليق رخصة البناء (C.E.Juillet, 2001, n° 230231)، كما أجازت المادة (L.52-3) من قانون القضاء الإداري كذلك للقاضي الإداري أن يأمر باتخاذه تدابير مقيدة حتى في حالة عدم وجود قرار إداري مسبق بأن يأمر رئيس البلدية بإعداد بيان مخالفة في حالة استمرار البناء على الرغم من صدور أمر بتعليق رخصة البناء (C.E.M.A, 2004, n° 256719).

وحسب نص المادة (L.600-3) من قانون التنظيم الفرنسي فإنَّه يجوز للطاعن طلب وقف تنفيذ رخصة البناء، وأن وقف التنفيذ يكون مؤقتاً لحين بلورة أسباب الطعن المرفوعة أمام قاضي الدرجة الأولى، وفي جميع الأحوال فإنَّ الحكم الذي يقضي بوقف التنفيذ يجب أن يشير إلى الوسيلة أو الوسائل الجادة التي يمكن أن تبرر إلغاء القرار المطعون فيه (Art.L. 600-4 .C.U)، وفي حالة رفض القاضي لطلب تعليق رخصة البناء على أساس عدم ذكر وسيلة إلغاء جدية، أو في حالة عدم وجود شك جدي في مشروعية الرخصة، فإنَّ الأمر يعود لمقدم الطلب تأكيد طلب الإلغاء خلال شهر واحد من تاريخ إخطاره بقرار الرفض، وفي حالة عدم القيام بذلك يعتبر مقدم الطلب منسحباً من الدعوى (Art.L. 600-4-2 .C.U).

وتجنباً للإلغاء الكامل لرخصة البناء فقد أجازت المادة (L.600-5-1) من قانون التنظيم الفرنسي للقاضي الإداري أن يوقف تنفيذ رخصة البناء إذا وجد أنَّ الدفوع الأخرى لا أساس لها من الصحة، وأن العيب المؤدي إلى عدم المشروعية من المرجح تصحيحه، حيث يحدد مهلة لتصحيح هذا العيب بعد دعوة أطراف الدعوى لتقديم ملاحظاتهم، وإذا تم إبلاغ القاضي بإجراء التصحيح خلال المهلة التي حددها، فإنَّه يحكم في الدعوى بعد دعوة أطراف الدعوى لإبداء ملاحظاتهم.

كما أجازت المادة (L.600-5) من قانون التنظيم الفرنسي للقاضي أن يحكم بالإلغاء الجزئي أو أن يحدد لطالب الترخيص مهلة لتصحيح العيب حيث تنص على أنَّه: "مع عدم الإخلال بتطبيق المادة (L.600-5-1)، القاضي الإداري الذي ترفع إليه لائحة موجهة ضد رخصة بناء... يقرر بعد ملاحظة أنَّ الوسائل الأخرى لا أساس لها من الصحة أنَّ العيب يؤثر فقط على جزء من المشروع يمكن تسويته، ويحدد لهذا الجزء نطاق الإلغاء، ويحدد عند الاقتضاء الموعد النهائي الذي يجوز لصاحب الترخيص أن يطلب خلاله التسوية، حتى بعد الانتهاء من العمل، ورفض القاضي الموافقة على طلب الإلغاء الجزئي يكون مسبباً"، إنَّ الهدف من المواد السابقة هو الحد من إلغاء تراخيص البناء من خلال إعطاء القاضي الإداري صلاحية الإلغاء الجزئي أو وقف التنفيذ إذا كان هناك إمكانية لتسوية العيب الذي يلحق بالترخيص، وكما يكون على القاضي واجب تبرير رفضه استخدام هذه المزايا نظراً لأنَّه ملزم بممارسة صلاحياته الواردة في هذه المواد بمجرد أن يجد أنَّ هناك إمكانية لتصحيح العيب الذي يلحق برخصة البناء (Emmanuelle BARON, 2019).

ووفقاً لأحكام مجلس الدولة الفرنسي فإنَّ هناك أسلوبين للإلغاء الجزئي، الأسلوب الأول تقليدي يعتمد على قابلية الانفصال، والأسلوب الثاني أوسع يعتمد على المادة (L.600-5) وهو عندما تكون قابلية

عناصر المشروع المتنازع عليه للتجزئة، وأنَّ عدم المشروعية يتركز في جزء من المشروع (C.E.Fritot, 2013, n° 350306)، وإنَّ ترخيص البناء يمكن تعديله إذا لم يكن له تأثير على التنظيم العام للمشروع الأول، أي إذا كانت التغييرات لا تؤثر على المشروع الأصلي بأكمله (C.E. Sci Riviera Beau vert, 2015, n° 375276)، وأخيراً فإنَّه وفقاً لنص المادة (L.600-15-2) من قانون التنظيم الفرنسي فإنَّ قرار التعديل أو التصحيح يتم إبلاغه إلى أطراف الدعوى، وأنَّ الطعن في الشرعية من قِبَل أطراف الدعوى يتم أمام نفس المحكمة.

الفرع الثاني: موقف المشرع الأردني من وقف تنفيذ رخصة البناء:

بعكس القانون الفرنسي، لم يعالج قانون التنظيم الأردني إجراءات طلب وقف تنفيذ رخصة البناء إنّما ترك ذلك للقواعد العامة الواردة في قانون القضاء الإداري الأردني، حيث أجازت المادة السادسة من قانون القضاء رقم (27) لسنة (2014) لرفع الدعوى أن يقدم طلب وقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه سواء كان ذلك عند تقديم الدعوى أو بعد المباشرة بالنظر فيها، كما أجازت هذه المادة للمحكمة أن تلزم طالب وقف التنفيذ بتقديم كفالة تحدد مقدارها لمصلحة الطرف الأخر أو لمصلحة من ترى المحكمة أنَّ عطلاً أو ضرراً قد يلحق به إذا ظهر أن طالب وقف التنفيذ لم يكن محقاً في دعواه، وتنظر المحكمة الإدارية في طلب وقف التنفيذ تدقيقاً إلاَّ إذا رأت خلاف ذلك.

وإنَّ قبول أو رفض طلب وقف التنفيذ يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة الإدارية وأنَّ قرارها في ذلك خاضع للطعن أمام المحكمة الإدارية العليا خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدوره إذا كان وجاهيا أو من تاريخ تبليغه لذوي الشأن (المادة (29) الفقرة (ب)، من قانون القضاء الإداري الأردني رقم (27) لسنة (2014))، ويشترط في طلب وقف التنفيذ أن تكون هناك دعوى قائمة لدى المحكمة الإدارية، وأنَّ نتائج تنفيذ القرار المطعون فيه يتعذر تداركها، وإلزام مقدم الطلب وقف التنفيذ بتقديم كفالة لضمان تعويض الطرف الآخر أو أي شخص يتضرر من قرار وقف التنفيذ إذا كان طالب وقف التنفيذ غير محق في طلبه.

وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا قرار المحكمة الإدارية بعدم قبول طلب وقف التنفيذ لعدم توافر شروطه، حيث جاء في حكمها: "وفي الموضوع وعن أسباب الطعن، وباستعراض الأوراق تبين بأنَّ شرط وقف تنفيذ القرار الإداري (المشكو منه) محل الطعن غير متوافر وفقاً لأحكام المادة (6/أ) من قانون القضاء الإداري رقم (27) لسنة (2014) والتي تنص على "تختص المحكمة الإدارية.... بما في ذلك وقف تنفيذ القرار المطعون فيه مؤقتاً إذا رأت أنَّ نتائج تنفيذه يتعذر تداركها"، مِمَّا يترتب عليه رد الطلب" (إدارية عليا، 2022/28)، كما ألغت المحكمة الإدارية العليا قرار المحكمة الإدارية بقبول طلب وقف تنفيذ القرار وإلزام مقدم الطلب بتقديم كفالة نظراً لعدم توافر شروط وقف التنفيذ المنصوص عليها في المادة (6/أ) من قانون القضاء الإداري رقم (27) لسنة (2014) (إدارية عليا، 2022/22).

الخلاصة أن القانون الفرنسي والقانون الأردني أجازا للطاعن برخصة البناء طلب وقف تنفيذ أعمال البناء. إلا أن القانون الفرنسي أوجب على القاضي الإداري أن يأمر بوقف تنفيذ أعمال البناء، إذا وجد أن الدفوع لا أساس لها من الصحة، وأن العيب المؤدي إلى عدم مشروعية رخصة البناء من الممكن تصحيحه. حيث يحدد مهلة لحامل الرخصة ليصحح العيب خلالها تجنباً لإلغاء الرخصة. لذا فإننا نتمنى على المشرع الأردني أن يوسع من صلاحية القاضي الإداري بمنحه سلطة الأمر بوقف تنفيذ الأعمال من تلقاء نفسه، وأن يأمر حامل رخصة البناء بتصحيح العيب الذي يلحقه بها خلال المهلة التي يحددها تجنباً لإلغاء الرخصة كما فعل المشرع الفرنسي.

المطلب الثاني: الدفع المضاد:

يترتب على الطعن في رخصة البناء آثار بالغة الخطورة على استمرارية أعمال البناء، وتحاشياً للطعون التعسفية أجازت التشريعات لحامل الرخصة بتقديم دفوع مضادة تهدف إلى الحصول على التعويض عن الأضرار التي تنتج عن الطعون غير الجدية والتي ينتج عنها إعاقة أعمال البناء.

الفرع الأول. موقف المشرع الفرنسي من الدفع المضاد:

بهدف محاربة الطعون التعسفية أدخل المشرع الفرنسي تعديلاً على قانون التنظيم في عام (2013) أصبح بموجبه للمدعى عليه المستفيد من رخصة البناء الحق بتقديم دفع مضاد لطلب التعويض، وهو استثناء على المبدأ الذي بموجبه لا يجوز تقديم دفع مضاد في سياق دعوى تجاوز السلطة (C.E.N.A, 1967,N° 66271)، وهذا الدفع يشكل بديلاً لدعوى المسؤولية المدنية عن إساءة استعمال الحق في رفع الدعوى أمام السلطة القضائية (Cass. Civ. 3e ,Société Fina réal, 2012, n° 11-17-919).

وتنص المادة (L.600-7) من قانون التنظيم الفرنسي على أنَّه: "عندما يكون الحق في الطعن لاستغلال السلطة ضد ترخيص البناء أو الهدم أو التطوير يتم تنفيذه في ظل ظروف تتجاوز الدفاع عن المصالح المشروعة لمقدم الطعن والتي تسبب ضراراً مفرطاً للمستفيد من الترخيص، ويجوز لهذا الأخير أن يطلب، في مذكرة مستقلة من القاضي الإداري الذي ينظر الطعن أن يأمر صاحب الطعن بمنحه تعويضات وفوائد عن الأضرار التي لحقته، وهذا الطلب يمكن إثارته لأول مرة في الاستئناف"، ومن خلال هذا النص يجوز للقاضي الإداري الحكم على الطاعن بدفع تعويض للمدعى عليه حامل الرخصة في حالة تقديم الطعن في ظل ظروف تتجاوز الدفاع عن المصالح المشروعة للمدعي وتتسبب في ضررٍ مفرطٍ للمستفيد من الرخصة (DURUP de BALEINE, 2018, p. 111) .

الفرع الثاني: موقف المشرع الأردني من الدفع المضاد:

لم يتطرق قانون التنظيم إلى حق المدعى عليه حامل رخصة البناء في إبداء أية دفوع أثناء نظر الطعون ضد رخصة البناء، وكذلك الحال بالنسبة لقانون القضاء الإداري، حيث لم يتضمن أية نصوص تجيز للمدعى عليه في دعوى الإلغاء إبداء دفوع مضادة ضد الدعاوي التي تتجاوز الدفاع عن المصالح المشروعة، لذلك فإنَّ لحامل رخصة البناء في مواجهة الطعون التعسفية اللجوء إلى القانون المدني بالاستناد إلى المادة (66) من القانون المدني رقم (43) لسنة (1976) التي تجيز طلب التعويض في حالة إساءة استعمال الحق، حيث تنص على أنَّه: "1. يجب الضمان على من استعمل حقا استعمالاً غير مشروع. 2. ويكون استعمال الحق غير مشروع: إ. إذا توافر قصد التعدي. ب. إذا كانت المصلحة المرجوة من الفعل غير مشروعه ج. إذا كانت المنفعة منه لا تتناسب ما يصيب الغير من ضرر. د. إذا تجاوز ما جرى عليه العرف والعادة".

وقد أوضحت محكمة التمييز في أحكامها آلية تطبيق المادة (66) من القانون المدني بقولها: "والمستفاد من هذه المادة أنَّ القاعدة العامة هي أنَّ كل من يستعمل حقه وفقاً للأصول والأسس المقررة في القانون ولم يكن في استعماله الحق متعسفاً أو مسيئاً، فإنَّه لا يضمن الضرر الذي يلحق بالغير، أو بمعنى آخر أنَّ الأصل هو عدم ضمان الأضرار في حالة استعمال الحق وفقاً لما هو مقرر قانوناً، أمَّا في حالة توافر أحد معايير التعسف فننتقل من دائرة المشروعية إلى دائرة عدم المشروعية، الأمر الذي ينبني عليه أنَّ عبء إثبات التعدي والتعسف في استعمال الحق إنّما يقع على عاتق المدعي" (تمييز، حقوق2023/3380).

لذلك فإنَّه لكي يتمكن المدعى عليه صاحب رخصة البناء من الحصول على التعويض نتيجة للطعون التعسفية فإنَّ عليه اللجوء إلى القضاء المدني للمطالبة بالتعويض، وذلك استناداً لنص المادة (66) من القانون المدني الأردني، على عكس القانون الفرنسي إذ أجاز له أن يقدم دفعا مضادا أمام القاضي الإداري الذي ينظر الطعن ضد رخصة البناء للمطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن الطعون التعسفية. وبالنتيجة فإننا نتمنى على المشرع الأردني في قانون القضاء الإداري أن ينص على حق حامل رخصة البناء بإبداء الدفع المضاد لحماية مصلحته من الدفوع التعسفية.

المطلب الثالث: إلغاء رخصة البناء:

قد يؤدي الطعن برخصة البناء إلى إلغائها من قبل القاضي الإداري لمخالفتها قواعد التنظيم مما يترتب على ذلك منح الطاعن الحق في المطالبة بالهدم وإزالة أعمال البناء المخالفة، وحق رفع دعوى أمام القضاء العادي للمطالبة بالتعويض، وسوف نبين ذلك في كل من القانون الفرنسي والقانون الأردني:

أولاً: إلغاء رخصة البناء في القانون الفرنسي:

يجوز للطاعن أن يلجئ إلى القضاء العادي للمطالبة بهدم أو إزالة الأبنية المقامة استناداً إلى رخصة البناء التي تم إلغاؤها نتيجة الطعن الذي قدمه أمام القضاء الإداري في حالات محددة حصراً في الفقرة (1) من المادة L.480-13 من قانون التنظيم الفرنسي؛ لأن المشرع الفرنسي في قانون (ماكرون) الصادر في 6 أغسطس 2015، أوجب من حيث المبدأ عدم جواز مطالبة القاضي المدني بهدم البناء بعد إلغاء رخصة البناء إلا في الحالات التي يكون فيها البناء في مناطق محمية وفقاً للغايات الواردة في الفقرة (1) من المادة L.480-13 من قانون التنظيم، والتي تنص على أنه "لا يمكن إدانة المالك بالهدم من قبل القضاء المدني بسبب مخالفة قواعد تنظيم المدن أو حقوق الارتفاق الخاصة بالمرافق العامة، إلا إذا تم مسبقاً إلغاء الرخصة من قبل القاضي الإداري لتجاوز السلطة...وكان البناء يقع في أحد المناطق التالية...". وأن هدف المشرع الفرنسي من منع هدم البناء الذي تمت إقامته بناءً على رخصة بناء تم إلغاؤها هو ارتباط هذه المشروعات بضمانات مصرفية، وأن الهدم يؤدي إلى تردد البنوك والممولين في دعم المشروعات العقارية. لذلك فإنه في حالة إتمام أعمال البناء فإنه لا يجوز للقاضي العادي الحكم بهدم أو إزالة البناء إلا في الحالات المحددة في الفقرة (1) من المادة L.480-13من قانون التنظيم حتى لو تم الحكم بعدم مشروعية الرخصة من قبل القاضي الإداري، حيث يقتصر حق المتضرر من الرخصة على طلب التعويض وذلك وفقاً للفقرة (2) من المادة L.480-13 التي تنص على أنه "لا يمكن إدانة صاحب البناء من قبل القاضي المدني بالتعويض أو الفوائد، إلا إذا تم مسبقاً إلغاء الرخصة لتجاوز السلطة أو لعدم المشروعية من قبل القاضي الإداري". ويستند طالب التعويض إلى الضرر الشخصي والمباشر الناتج عن مخالفة الرخصة لقانون البناء وفقاً لأحكام المادة 1382 من قانون المدني الفرنسي التي تنص "كل فعل –أياً كان– يرتكبه الشخص لخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض". وتشكل المادة L.480-13 عائقاً حقيقاً للغير المتضرر من رخصة البناء للحصول على التعويض، حيث يتعين عليه انتظار قرار القاضي الإداري بشأن مشروعية رخصة البناء، ولا يتمتع القاضي العادي بالسلطة التقديرية فيما يتعلق بطلبات الغير، حيث يتعين عليه الحكم بالهدم أو الإزالة إذا طلب منه ذلك في ظل توافر شرطين، الأول مخالفة رخصة البناء للقانون والطلب من الغير إزالة الأبنية المخالفة، كما أن الهدم أو الإزالة لا يمنع أيضاً من المطالبة بالتعويض (V.J.MORAND – DEVIILER, 1996) .

ثانياً: إلغاء رخصة البناء في القانون الأردني:

أما في القانون الأردني فإنه يجب التمييز بين أمرين، الأول هو حق المتضرر في طلب إلغاء الرخصة أو إزالة الأبنية المخالفة، والثاني طلب التعويض عن الأضرار الناتجة عن أعمال تنفيذ رخصة البناء. وفي الحالة الأولى فإن من حق الطاعن أن يطلب إزالة البناء المخالف الذي تم وفقاً لرخصة بناء مخالف للقانون؛ لأن قرار منح رخصة البناء يجب أن يراعي الشروط الموضوعية التي تهدف إلى حماية

الصالح العام، وهو ما أكدته المحكمة الإدارية العليا الأردنية بأن فرض الغرامة لا يزيل المخالفة لقواعد التنظيم، حيث قضت "ولا يجوز إلغاء الارتدادات القانونية مقابل تعويض يدفع للجهة مانحة الترخيص لأن التعويض لا يزيل المخالفة، وحيث إن اصدار الرخصة بهذه المخالفة يجعل القرار بمنح الرخصة المشكو منه مخالف للقانون ويتعين إلغاؤه" (إدارية عليا، 2019/293).

كما قررت المحكمة الإدارية العليا أيضاً وجوب إزالة البناء المخالف المقام ضمن الارتدادات القانونية بقولها: "نجد أن الطاعن (المستدعي) قد قام بإنشاء مظلة من القرميد في الترس الأمامي مما يشكل اعتداء على الارتداد الأمامي الذي وجد لغايات تنظيمية وصحية ومخالف للرخصة الممنوحة للطاعن ويكون القرار الصادر عن المطعون ضده قد صدر سليماً وموافقاً لقانون تنظيم المدن والقرى والأبنية.... ومستنداً إلى سبب صحيح" (إدارية عليا، 2020/288).

وفي الحالة الثانية وهو حق الغير في طلب التعويض عن الأضرار الناتجة عن تنفيذ الأعمال المرخص بها. والتي تشمل في الغالب الحرمان من أشعة الشمس، أو حجب الإضاءة أو المنظر أو أضرار تنشأ عن أعمال البناء. وفي هذه الحالة لابد من إثبات وجود ضرر شخصي ووجود علاقة سببية بين الضرر وبين تنفيذ رخصة البناء تطبيقاً لقواعد المسؤولية في القانون المدني. حيث تنص المادة 256 من القانون المدني الأردني على أنه "كل إضرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر". ووفقاً للمادة 266 من القانون المدني فأنه "يقدر الضمان في جميع الأحوال بقدر ما لحق المضرور من ضرر وما فاته من كسب بشرط أن يكون ذلك نتيجة طبيعية للفعل الضار"

الخاتمة:

من خلال دراستنا للآثار القانونية المترتبة على طعن الغير في رخصة البناء في القانون الفرنسي والقانون الأردني تبين لنا بأن المشرع الفرنسي أفرد للطاعن برخصة البناء قواعد خاصة في قانون التنظيم الفرنسي من حيث تشدده في قواعد المصلحة في الطاعن وأوجب أن يكون البناء المرخص به يؤثر بصورة مباشرة في ظروف إشغال واستخدام والتمتع بالعقارات التي يملكها أو يشغلها الطاعن. بالإضافة إلى اشتراطه أن تتوافر المصلحة وقت إعلانه عن منح رخصة البناء في موقع البناء وليس عند رفع الدعوى، بالإضافة إلى اشتراطه بدء سريان ميعاد الطعن من تاريخ ذلك الإعلان، كما أن المشرع الفرنسي وسع من صلاحيات القاضي الإداري في الرقابة على قرارات منح رخصة البناء، وأوجب عليه أن يقرر وقف تنفيذ الأعمال في حالة كون العيب الذي يلحق رخصة البناء يمكن تصحيحه خلال المدة التي يحددها القاضي تجنباً لإلغاء رخصة البناء. من خلال ذلك يمكن استخلاص النتائج والتوصيات التالية:

أولاً: النتائج:

على ضوء المقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني تبين لنا ما يلي:

1. أن قانون التنظيم الفرنسي أدخل منذ عام 2013 تعديلات جوهرية على القواعد الخاصة بالمنازعات المتعلقة برخصة البناء، تختلف في كثير من الأحيان عن إجراءات التقاضي المنصوص عليها في قانون القضاء الإداري الأردني والمطبقة على المنازعات المتعلقة برخص البناء.
2. تضمن قانون التنظيم الفرنسي قواعد خاصة بإجراءات التقاضي المتعلقة برخص البناء سواء فيما يتعلق بإجراءات الطعن أو إجراءات المطالبة بالتعويض.
3. منح القانون الفرنسي القاضي الإداري صلاحيات واسعة، مثل الحق في تعليق الإجراءات وأتاحت الفرصة للمستفيد من الرخصة بتسوية العيوب التي تلحق بها. كما منحه صلاحية الإلغاء الجزئي لرخصة البناء إذا كان السبب لا يتعلق بالعناصر الجوهرية للمشروع، بالإضافة لحقه بإعطاء مهلة للمستفيد بتصويب العيب.
4. حدد المشرع الفرنسي شروط دقيقة لمن له مصلحة في الطعن، بحيث لا يقبل الطعن إلا من الأشخاص الذين يثبتون أن أعمال البناء ستؤثر بشكل مباشر على ظروف إشغال أو استخدام أو التمتع بالممتلكات التي يملكها الشخص المجاور للبناء المرخص له.
5. حدد المشرع الفرنسي وقت تقدير المصلحة في الطعن من تاريخ إعلان طلب الحصول على رخصة البناء في البلدية وليس من تاريخ رفع الدعوى. كما حدد موعد بدء سريان ميعاد الطعن من تاريخ نشر بيانات رخصة البناء في موقع المشروع.

6. أعطى المشرع الفرنسي المستفيد من رخصة البناء الحق في الدفع المضاد ضد الطاعن برخصة البناء في حالة كون الطعن تعسفيا.

ثانياً: التوصيات:

بناءً على النتائج التي توصلنا إليها من خلال المقارنة بين قانون التنظيم الفرنسي وقانون التنظيم الأردني فإننا نوصي بضرورة العمل على تعديل قانون التنظيم الأردني بحيث يتضمن إجراءات تقاضي خاصة برخص البناء، تتميز عن إجراءات التقاضي المتعلقة بالطعن بالقرار الإداري والواردة في قانون القضاء الإداري الأردني وبالخصوص:

1. توسيع صلاحيات القاضي الإداري ومنحه سلطة تعليق الإجراءات لإتاحة الفرصة بتصويب العيب في الرخصة، وكذلك إعطاؤه الحق بالإلغاء الجزئي للرخصة، تحاشياً للإلغاء الكامل للرخصة لما يترتب عليه من تداعيات تضر بمصلحة المستفيد من الرخصة.
2. تحديد وسيلة للعلم بقرار منح رخصة البناء نظراً لعدم وجود وسيلة واضحة لاطلاع الغير على قرار منح رخصة البناء؛ حتى يتسنى لهم الطعن فيها خلال ميعاد الطعن ويفضل الإعلان عن ذلك في موقع المشروع كما فعل المشرع الفرنسي.
3. ضرورة تحديد وقت تقرير المصلحة من تاريخ إيداع الطلب لدى البلدية وليس من تاريخ رفع الدعوى، تجنباً لافتعال أمور من أجل إيجاد مصلحة بعد إيداع الطلب لدى البلدية. وكذلك وضع شروط خاصة لتحديد من له مصلحة بالطعن برخصة البناء تجنباً للطعون التعسفية التي تهدف إلى إعاقة أعمال البناء.
4. منح المستفيد من الرخصة حق إبداء الدفع المضاد بطلب التعويض أثناء نظر الطعن برخصة البناء أمام القضاء الإداري؛ لحمايته من الطعون التعسفية بدلا من لجوئه إلى القضاء المدني.

المراجع

Camille MOROT, V. (2018). *Le tiers requérant et L'altération du vecteurs pour excès de pouvoir en droit de l'urbanisme, Thèse, université de Toulouse, 2018.*

C.E. Bartolomel, 2016, n° 389798. (n.d.).

C.E. Brodelle, 2015, n° 386121. (n.d.).

CATHRINE, A. (2016). *Les conséquence de la redéfinition restrictive de L'intérêt à agir en matière d'urbanisme», constr. Urb. , étude 11.*

CHAPUS, R. (2008.ed). *« Droit du contentieux administratif.* Montchrestien.

Che logon na Daoulas; Rec. C.E. 1999, tables P.1064. (n.d.).

Christophe, V. (2016). *Le contentieux de L'excès de pouvoir des autorisation d'urbanisme et le droit an recours, cahiers de la recherche sur les droit fondamentaux, 14/2016.*

DURUP de BALEINE, V. (2018). *Le juge administratif et Les requêtes abusives en matière d'urbanisme, « Droit et Ville », 2018/1 N° 85/P. 111.*

Emmanuelle BARON. (2019). *Focus sur L'évolution des conditions de régularisation des autorisations d'urbanisme (C. Urb. L. 600-5-1), J.C.P/ La Semaine juridique, N° 3.21 Janvier.*

Gillia D. (2013). *« Redorme du contentieux de l 'urbanisme- Regards Critiques sur l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juiller 2013 relative au contentieux de l'urbanisme, JCP. A., n° 39-23 Septembre , P. 2279.*

Hélin, J.-c. (1993). *« urbanisme et démocraties ».* AJDA.

Jean- François Vic. (2015). *La redorme du contentieux de l'urbanisme, Quel Billan? Droit et Ville, 2 n° 80, P. 150.*

MOREAU, J. (1999). *l'intérêt à agir dans Le contentieux administratif de la légalité en matière de permis de construire », Mélanges Lang a vaut, L' Harmattan.*

Stahly. (juris data n° 1992-041860; JCP. G 1992, IV, P.1928).

V.J.MORAND – DEVIILER. (1996). *Droit de l'urbaniseme, e'dition FSTEM.*

Voir, D. t. (2016). *Article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme: le voisin immédiat justifie en principe d'un intérêt à agir, JCP, Ma Semaine juridique- Edition administrations et collectivités territoriales N° 19-17 mai .*

Yann Gérard, 2018, P.18. (n.d.).

Yann, G., & Lisa Yahi, e. (2018). *Yann Gérard, Lisa Yahi et Daria Guimard, Les contentieux de l'urbanisme, Un frein à La productions de logements? Analyse Vauclusienne et gardois Avril.*

مصلح الصرايرة. (السنة الخامسة والعشرون ، ديسمبر، 2001). النظام القانوني لرخص البناء -دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني. *مجلة الحقوق*(العدد 4)، صفحة ص344.