

أهمية الرقابة الإدارية خلال تنفيذ رخصة البناء لتلافي المخالفات

The importance of administrative oversight during the implementation of a building permit to avoid violations

د.ندى العوابده

جامعة بيروت العربية، بيروت، لبنان

Nadaawabde5@gmail.com

تاريخ قبول البحث: 2025 / 3 / 20

تاريخ إرسال البحث: 2025 / 2 / 4

الملخص:

إن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض، وحق الملكية كفه الدستور بحمايته وضمانه، فالأصل أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية، وممارسة جميع الأنشطة التي يراها تحقق مصلحته الخاصة. ولكن في المقابل إن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح والنظام العام لأنظمة وقوانين البناء وحقوق الآخرين.

حيث إن الرقابة الفعّالة والمستمرة لعملية تنفيذ رخص البناء، وتحولاته وتعديلاته، أو أية إنشاءات أو إضافات أخرى، هي من أولوية القيود لتطبيق قانون البناء. وهذه الرقابة الفعّالة على كل فئات المجتمع مع فرض غرامات مالية كبيرة أو هدم المخالفات، مترافقة مع عدم إصدار قوانين تسويات لاحقاً، تؤدي حتماً إلى الحد من البناء العشوائي، وبناء مشاريع ضمن مواصفات علمية وصحية وهندسية صحيحة ودقيقة، ونشر الوعي والثقافة لدى المواطن لتطبيق قوانين البناء بكل جدية وحزم.

الكلمات المفتاحية: الرقابة، رخصة البناء، المخالفات، النظام العام.

Abstract:

The right to build is one aspect of the right to land ownership. This right is protected and guaranteed by the Constitution. The basic principle is that the owner has the freedom to use his real estate and engage in any activities he deems to be in his personal interest. However, this freedom is restricted to ensure that it does not conflict with the public interest, the public order, building regulations and laws, or the rights of others.

Effective and continuous monitoring of the implementation of building permits, including any changes, modifications, or additional constructions, is a top priority in enforcing the Building Code. This effective oversight applied to all segments of society—along with the imposition of substantial fines or demolition of violations, and the absence of future legalization laws—will inevitably lead to a reduction in informal construction. It will also promote the development of projects that meet proper scientific, health, and engineering standards, and foster awareness and a culture of compliance among citizens to seriously and strictly adhere to building regulations.

Keywords: Control, Building permit, Violations, Public order.

المقدمة

أولاً: التعريف بالبحث

إن رخصة البناء هي آلية من الآليات التي منحها المشرع للإدارة، في إطار مهام الرقابة الإدارية المخولة لها، من أجل فرض نمط معين من الرقابة على أعمال البناء، ولا يمكن إنجاز وإعادة تأهيل وترميم... أي بناء دون الحصول المسبق والإلزامي على رخصة البناء من المراجع المختصة وفقاً للقوانين والأنظمة، وبالإستناد الى موافقة الدوائر الفنية المختصة.

فالرقابة الإدارية على مراحل تنفيذ رخص البناء ضرورة إجتماعية، إقتصادية وبيئية وجمالية، في هذا الإطار، وضع المشرع اللبناني بيد السلطة الإدارية، تقنيات تُساعد في الرقابة، لمراجعة قراراتها والتحقق من موافقتها مع أحكام القانون، أو ملاءمتها للظروف المحيطة بها، تماشياً مع الظروف المستجدة والمتعلقة برخص البناء وما يترتب على ذلك من إستردادها (سحبها)، كأنها لم تكن، أو إلغائها (فسخها)، بحال أعطيت بشكل منافٍ للقوانين والأنظمة أو تعديلها وفق مبرر قانوني سليم، أي يتوجب تعليق قرارات سحب وإلغاء الرخصة.

ثانياً: أهداف البحث

إن غاية الرقابة تلافي العمل الخاطيء، وإتخاذ ما يلزم من قرارات مناسبة، لتصحيح الأخطاء ومساءلة المخالف عن المخالفات، والأعمال المنفذة خلافاً للقوانين والأنظمة. كما أن الهدف من إخضاع البناء للترخيص، هو ضبطه ضمن حدود مُعيّنة من التنظيم، كي لا يتم الوقوع في الفوضى والعشوائية، فرخصة البناء يجب ألا تتجاوز ما تمّ وضعه من قواعد في القوانين والأنظمة المتعلقة بالموضوع، للاحية ما هو مسموح به من أعمال، تحت طائلة سحبها، أو إلغائها، أو إستردادها، وبمعزل عن المسؤولية التي قد تنجم عن هذا العمل.

ثالثاً: أهمية البحث

فإن الكشف الفني ضروري لإثبات المخالفة، وبهذه الحالة يكون مشروعاً للبلدية أن تسحب الرخصة أو توقف مفعولها من أجل إزالة كافة العيوب، وذلك حتى بعد إنتضاء مهلة الشهرين على منحها.

ولا بد من رقابة مستمرة، للتأكد من مشروعية الأعمال، ومدى تطبيقها للأصول القانونية، والكشف عن المخالفات، وتجاوز الأعمال القانونية خلال تنفيذ رخصة البناء.

رابعاً: إشكالية البحث

هل للرقابات الإدارية دور بتعقيد متابعة التنفيذ وشل نشاط المرخص له، أم تمارس دور ضعيف تحت تبريرات مختلفة يسمح له بالتجاوزات دون وجه حق، أم دورها ينحصر في متابعة إستقامة التنفيذ وفقاً للأصول؟

خامساً: المنهج المتبع

كما إعتد البحث على المنهج الاستقرائي والاستنباطي لتبيان مدى تطبيق القواعد القانونية على أرض الواقع.

وللاجابة على الإشكالية المطروحة، وتحقيق الأهداف من هذا البحث ومعالجة مختلف جوانب الموضوع وإبراز أهميته، قسّم البحث الى مطلبين، أدرج في المطلب الأول تجاوز الأعمال القانونية خلال تنفيذ رخصة البناء، وتناول المطلب الثاني آثار التنفيذ المخالف لمضمون رخصة البناء.

المطلب الأول: تجاوز الأعمال القانونية خلال تنفيذ رخصة البناء

أخضع المشرّع مالك البناء إلى مجموعة من القواعد القانونية، التي تهدف إلى تنظيم قطاع البناء، ووضع حداً للفوضى والمخالفات، فألزمه بالحصول على رخصة البناء، قبل المباشرة بالأعمال، إذ أن هذه الشروط والقيود والمواصفات لا يمكن تجاوزها، تحت طائلة إيقاف الأعمال فوراً وعدم إعطائه رخصة.

وبما أن رخصة البناء إلزامية لتشييد وتحويل وترميم وتجديد الأبنية على إختلاف أنواعها، وفق ما نصّت عليه المادة 1 من قانون البناء رقم 2004/646.

وقد سار الإجتهد اللبناني، على خطى الإجتهد الفرنسي، بهذا الخصوص، وكان لا بُد من الحصول على الإذن أو القرار الخطي (رخصة البناء) الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ الاعمال، وهي إلزامية لجميع الأبنية التي تخصّ الأفراد والإدارات والمؤسسات العامة والبلدية والأشخاص المعنويين، وتعطى لمالك العقار أو لمن يحل محله قانوناً أو لبعض المالكين على عقار مملوك بالشيوع، دون غيرهم، ولا يمكن منحها مثلاً الى المستأجر.

ويقتضي خلال تنفيذ رخصة البناء، عدم تجاوز الأعمال القانونية، ذلك يعني، الالتزام الدقيق والكامل بمضمون الرخصة الممنوحة، وإلا يتعرّض المخالف ومنفّذ التجاوزات القانونية لعقوبات زاجرة (وقف تنفيذ الرخصة)، أو لعقوبات قامة (هدم كافة الاعمال المخالفة للأصول المحددة قانوناً).

وبما أن الرخصة تعطى لمالك العقار أو لمن يحلّ محله قانوناً، مع حفظ حقوق الغير، ويكون المالك أو من يحلّ محله والمهندسون والمقاولون والذين يشرفون على الأعمال مسؤولين كل فيما يختص به، وعليهم إتخاذ الترتيبات اللازمة، قبل المباشرة بالعمل، وفي أثناءه، لتأمين سلامة الإنشاءات العامة والخاصة وسلامة الأشخاص.

وبما أن قانون البناء، هو عبارة عن مجموعة شروط فنية وشروط قانونية، بهدف أن يكون البناء جاهز للإستعمال بصورة صحية وأمنة من حيث ارتفاع السقف ومثانة وسلامة البناء ...

إن التدقيق والتحقق الذي تقوم به الإدارة على طلب الرخصة وعلى تصاميم البناء، وكذلك الرقابة التي تقوم بها أثناء تنفيذ الرخصة، لا يُلزم هذه الأخيرة بشيء عند وجود المسؤولية!!! الأمر الذي يثير الإستغراب، إذ نستنتج، أن دور الإدارة يقتصر على منح الرخصة، أما المخالفات التي قد تحصل أثناء التنفيذ، فهي تقع على عاتق ومسؤولية المالك ومنفّذ مخالفة رخصة البناء (الفرع الأول)، والمهندس حال وجود مخالفة لرخصة البناء (الفرع الثاني)، أي أن الإدارة معفيّة من أية مسؤولية يمكن أن تترتب عليها من جراء التحقيق أو المراقبة التي تقوم بها أثناء تنفيذ أعمال البناء.

الفرع الأول: مسؤوليات مالك العقار ومنفّذ مخالفة رخصة البناء

نصّت الفقرة الثالثة، من المادة الرابعة، من قانون البناء اللبناني رقم 2004/646 على "عدم المباشرة بأعمال البناء، أو بأعمال الهدم، أو التسويات، أو الاعمال المستتاة من الرخصة، إلا بعد الحصول على الرخصة أو التصريح حسب الاصول القانونية، ودفع كامل الرسوم المتوجبة"...

ويتطلّب الأمر، من مالك العقار ومن منفّذ رخصة البناء (المقاول)، الالتزام بالمراحل التالية، تحت طائلة المساءلة عند مخالفة أي من النقاط التالية:

أولاً: عدم المباشرة بتنفيذ مضمون الرخصة قبل الإستحصال على أمر المباشرة بالتنفيذ، موقّعاً من المهندس المسؤول عن المشروع، ومصادقاً عليه أصولاً لدى نقابة المهندسين.

ثانياً: يتوجب على صاحب العقار ومقاوليه عدم صب أي بلاطة أو سقف لأي طابق إلا بعد الحصول على إذن صب مسبق مّوقّع من المهندس المسؤول، يكون عندها قام بالكشف على الأعمال، ونوع وكمية الحديد، والمواد المستعملة الذي حدّدها مسبقاً في الخرائط المّوقعة منه، وعلى مسؤوليته.

ثالثاً: يتوجب على مالك العقار إنهاء الاعمال التكميلية للواجهات ضمن مهلة سنة واحدة من تاريخ إنتهاء مهلة رخصة البناء، وإلا تفرض غرامات عن الاعمال غير المنفّذة، وتسجل على الصحيفة العينية كدين ممتاز.

فحقوق الغير تطال عمليين، عمل مالك العقار وعمل منقّذ رخصة البناء، فعند وجود مخالفات بتنفيذ مضمون رخصة البناء وعدم إحترام والتقيّد بأحكام قانون وأنظمة البناء والتنظيم المدني، (سواء وجود نواقص في التنفيذ، عيوب في مواد البناء المستعملة، نقص في مواد البناء، حسابات غير دقيقة للباطون والحديد وخلل في المراقبة...)، لا نكون أمام مسؤول واحد، بل إن هذه المسؤولية يتحمّلها كل من صاحب العقار المرخص له، المهندس المسؤول، المقاول (منقّذ مضمون الرخصة)، فلا يمكن لأي طرف منهم التّصل من مسؤوليته ومن تبعات إرتكاب المخالفة ونتائجها. الكل مسؤول وفق صلاحياته ومسؤولياته وسلطته عن التجاوزات المقترفة وعن عدم التقيّد بالأصول والقوانين المرعية الاجراء، وهذه المسؤولية تتعلّق بالنظام العام، ولا يمكن لأي طرف أن يتلّطى في عباءة مالك العقار للتهرب من العقاب.

من حيث المبدأ، إن المالك مسؤول عن ضرر الأعمال غير المباحة، وفق مضمون المادة 127 من قانون الموجبات والعقود، إذا كان له حق الإدارة والاشراف على العمل، وإلا إنتقلت المسؤولية الى المهندس والمقاول. كما أن مالكي العقار بالشيوخ يعتبرون مسؤولين تجاه المتضرّر بالتكافل والتضامن فيما بينهم، فيكون مالك بعض الأسهم مسؤولاً بكامل الاضرار اللاحقة بالمتضرّر.

وحيث إن المادة 133 من قانون الموجبات والعقود، تعتبر أن مالك البناء، مسؤول عن الضرر الذي ينشأ عن هبوطه أو تهدم جانب منه، حيث يكون سبب ذلك نقصاً في صيانة البناء أو عيباً في بنيانه (بصيص، ... (1993

لذا، إن أي عيب أو نقص في مواد البناء (الباطون والحديد...) أو أي خلل أو نقص بالتنفيذ، بكافة هذه المخالفات يتحمّل مالك العقار المسؤولية الذي له الحق بالرجوع على المنفذ والمشرف على هذه الاعمال. بالتالي إن مسؤولية المالك، تتحقّق عند توفر شروط المادة 133 من قانون الموجبات والعقود، كما في القانون الفرنسي، سواء كان البناء منقذ بالكامل أو قيد التنفيذ.

عليه، إن مخالفات البناء تترجم مدى إستهتار المواطن (صاحب العلاقة) بالالتزام بالقوانين والأنظمة النافذة في هذا المجال، وما لهذه المخالفات من أثر ونتائج على صعيد جمال الطبيعة، والبيئة، والصحة، والسلامة. والملاحظ من مضمون المادة 1386 من القانون المدني الفرنسي، التي إستوحى منها المشرّع اللبناني، عندما وضع المادة 133 موجبات وعقود، أن أسباب التبعة تعود أصلاً إلى الخطأ من جانب المالك نفسه لعدم قيامه بواجبات العناية اللازمة لحفظ ملكه أو لإهمال شخص آخر يُسأل المالك عنه، وهذا الشخص هو المهندس أو المقاول الذي يشيد البناء، والذي يُسأل المالك عن خطئه في العمل، ولهذا ينظر في مسؤولية المالك الذي يحل محل المهندس أو المقاول بالنسبة للمتضرر.

وبما إن المسؤولية، لا تقتصر على صاحب العقار، المرخص له، بل على المهندس المسؤول، والمقاول المنفذ، وهذا ما يؤكد مدى وجوب التقيد بالأصول والقوانين والانظمة، وبمضمون رخصة البناء، وفي أصول تنفيذها، بحيث لا يمكن للمقاول التصل من المسؤولية.

عليه، يمكن طرح الاسئلة التالية:

- ما هي مسؤولية المقاول (المنفذ لأعمال البناء)؟

- هل من ضوابط ملزم المقاول التقيد فيها؟

- هل من عقوبات عند ارتكاب مخالفة خلال تنفيذ أعمال البناء؟

المقاول هو كل من تعهد إنجاز عمل أو عدة أعمال تتعلّق بالبناء أو بالورشة، ويعنى بتنفيذ الرخصة أو بجزء من الأعمال الواجب القيام بها بشأن تلك الرخصة، وبتعبير آخر، المقاول، هو المتعهد، الذي يقوم ضمن إختصاص معيّن لحساب شخص مقابل أجر يتقاضاه.

كما أن المقاول لا يخضع خلال تنفيذ العقد لإرادة صاحب العمل وإشرافه ورقابته، بل يعمل بإستقلال تام طبقاً لشروط العقد المبرم بينهما، خلافاً لوضع الاجير الذي يخضع بإستمرار لأوامر وتعليمات وتوجيهات صاحب عمله (غصن، 2020).

بما أنّ المقاول هو بمثابة مشرف على جميع الاعمال والجوانب المتعلقة بالمشروع، وله دوراً مهماً، في برمجة وإدارة ومراقبة وتنفيذ أعمال البناء (Philippe Malinvaux et Philippe Jestaz , 1991) ، لضمان السيطرة على أي مخاطر، ولتنفيذ العمل في المهلة المحددة، ونذكر على سبيل المثال، أبرز مهام المقاول، وهي التالية:

أهمية الرقابة الإدارية خلال تنفيذ رخصة البناء لتلافي المخالفات

- التقيد بتعليمات صاحب المشروع الرئيسي والفريق الهندسي الخاص بالمشروع.
- التفاوض مع المقاولين الفرعيين.
- أخذ التدابير اللازمة لحماية الأشخاص الذين يعملون معه، والأشخاص المجاورين لموقع العمل.
- التأكد من أنّ كل فريق عمله، يمتلكون المهارات والمعرفة والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة.
- إعطاء التعليمات اللازمة للعمال الذين يعملون تحت إشرافه، وتوزيع العمال على المشروع.
- التأكد قبل البدء بالعمل، من تأمين كافة الإجراءات الاحترازية اللازمة وفق شروط المهنة.
- التأكد من إتباع معايير وقواعد الأمن والسلامة أثناء التواجد في موقع الورشة.
- شراء المواد اللازمة مع التأكد من وصولها في الوقت المناسب.

الفرع الثاني: مسؤوليات المهندس حال وجود مخالفة لرخصة البناء

لقد حصر قانون البناء وقانون التنظيم المدني المسؤولية بالمهندس الموقّع على طلب رخصة البناء دون سواه. تبدأ مسؤولية المهندس منذ تقديم طلب الرخصة، فالقانون حمّله المسؤولية الكاملة لرخصة البناء، ولمراقبة أعمال البناء حتى إنتهائه والحصول على رخصة الإسكان.

على المهندس معرفة كامل الشروط التي يخضع لها العقار (على سبيل المثال، هل يسمح أصلاً بالبناء في العقار، أم أنه مرتفق بعدم البناء لأسباب مختلفة (كموقع طبيعي أو لأن مساحة العقار وقياساته غير كافية للبناء فيه، أو أن المنطقة موضوعة تحت الدرس أو أن العقار مصاب بكامله بتخطيط مصدق، أو مرتفق بالإستملاك أو لأسباب أخرى...). أما إذا كان العقار ممسوحاً يتوجب عليه معرفة الشروط الخاصة بالبناء (من عامل الاستثمار العام، عدد الطوابق، الارتفاع الأقصى، الابتعاد عن حدود الجار وعن الطريق... إلخ).

إن طلب الرخصة المسبقة وخرائط البناء يجب أن تكون موقعة من مهندس ومسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين (في بيروت أو طرابلس).

كما أن توقيع المهندس على الخرائط وملف الرخصة... يعتبر من المعاملات الجوهرية، حيث إن طلب الرخصة المسبق وخرائط البناء يجب أن تكون موقعة من المهندس المسؤول وفقاً لأنظمة مزاوله المهنة في نقابتي المهندسين، ومسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت أو طرابلس بحسب تسجيل المهندس المسؤول ووفقاً لقانون تنظيم مهنة الهندسة.

إن توقيع المهندس على طلب الرخصة هي من المعاملات الجوهرية التي فرضها القانون، ويؤدي حتماً عدم التزامه الى إبطالها، أي أن الرخصة معلقة على شرط تعهد من المهندس يتحمل مسؤوليته ويكون مُسجلاً وفقاً للأصول لدى نقابة المهندسين، كل ذلك تلافياً لصدور رخصة بناء يتصل من الالتزام بها. وعليه، تبطل الرخصة الصادرة دون توقيع المهندس عليها. وجاء قرار لمجلس شوري الدولة: " وبما أن إعطاء الترخيص بالبناء يبقى مُعلقاً على شرط تعهد مهندس يتحمل مسؤوليته، ويسجل وفقاً للأصول لدى نقابة المهندسين.

وبما أنّ المهندس المُسجّل على إسمه مُعاملة البناء العائدة إلى العقار (...) قد أجرى كافة المعاملات اللازمة بالطرق القانونية لسحب تعهده عن الرخصة المذكورة كما يعني أنه لا يلتزم بنتائج الرخصة وأنّ المُعاملة أصبحت مُجرّدة من مسؤولية أي مهندس عنها. وبالتالي بدون مفعول. وبما أن رخصة البناء (...) تكون صادرة والحال ما تقدّم خلافاً للقانون" (هيام مروة وطارق المجذوب ، 2015).

كذلك، يرفض القانون الفرنسي طلب الرخصة إذا كان غير موقّع من مهندس، إلا بحالات إستثنائية يعفى المالك من تكليف مهندس (على سبيل المثال بنين زراعي لا تتجاوز مساحته 800م²).

وقد نصّت المادة 1 من قانون البناء اللبناني رقم 2004/646: "إن طلب الرخصة المسبقة وخرائط البناء يجب أن تكون موقّعة من المهندس المسؤول وفقاً لأنظمة مزولة المهنة في نقابتي المهندسين..."

من حيث المبدأ، إن المهندس مشرف ومسؤول من تاريخ تعاقدته حتى تاريخ إنسحابه، وتتنحصر مهمته بإعداد جميع الدراسات الأولية العائدة للمشروع، تجهيز كامل ملف رخصة البناء، وضع ملف خرائط التنفيذ، حيث إن تقديم خرائط التنفيذ واجب حتمي على المهندس لا إختياري. وهذا الواجب لا يؤثر فقط على علاقته بالمالك فحسب، بل على كافة الأطراف المعنية والمتضرّرة من المشروع. ويعتبر مسؤولاً فنياً وتقنياً عن الأخطاء الناجمة عن الدراسة وله تقديم النصائح والارشادات والتوجيهات لحسن سير التنفيذ.

يتوجب على المهندسين والمقاولين، إعلام صاحب العلاقة، بكل الأمور المستجدة أثناء تنفيذ الاشغال، وإطلاعها على مجريات الأمور، وتزويده بالمعلومات اللازمة.

إن المهندس المكلف من قبل صاحب العلاقة لوضع الخرائط وتنفيذها، أي أن مسؤوليته تمتد لمرحلة التنفيذ، وأثناء تنفيذ هذه الخرائط لجهة الأساسات (التي هي كناية عن مراقبة حجم الباطون، ووضع الركائز وسماكة أرض الباطون)، ما يعني أنه لا بد من توفير السلطة الفعلية في المراقبة والإدارة التي تجعلهما مسؤولين عملاً بمضمون المادة 127 من قانون الموجبات والعقود. كما يعطي المهندس إذن خطي مسبق

(تعهد) عند صب أي سقف باطون يفيد بموجبه أن الأشغال الإنشائية قيد الإنجاز تسمح لإنجاز عملية صب الباطون من حيث الأساسات والأسقف، وصحة تنفيذ الحديد، كما هي محدّدة من قبله في الخرائط. وأن كافة الاعمال بالخصوص تمّت تحت إشرافه (أي الاشراف على كافة مراحل التنفيذ يتمّ بنفسه أو بواسطة أحد مساعديه).

هنا المهندس لا يعطي هذا الإذن، إلا بعد قيامه بالكشف على الأشغال، وخاصة على الحديد وصحة المصانعة، ومراقبة مدى مطابقتها ما يريد صبه، وفق الخرائط المصادق عليها ومدى مطابقتها على القوانين والأنظمة المرعية الإجراء. بحال جرى صبّ الباطون قبل موافقة المهندس الخطية أو بدون علمه، فيكون المالك مسؤولاً وحده عن كل ما ينتج من مخالفات لقانون البناء. ويمكن للمهندس حينها التصلّ من أي مسؤولية. وهذا الإذن الخطي ينظم وفق نموذج معيّن على نسختين يسلم الأولى منها للمالك ويحتفظ بالثانية. على المهندس الذي يلاحظ مخالفة للبناء تستوجب الهدم، أن يرفض إعطاء إذن صبّ الباطون، ويبلغ رفضه إلى المالك والنقابة، عندها يتصلّ من كل مسؤولية.

هناك حالات من الإتفاقيات، يذكر صراحة فيها أن آلية الاشراف والرقابة لا تتطلب من المهندس ملازمة المشروع بشكل مستمر ودائم، ذلك لا يعني بالمقابل الغياب لفترة طويلة عن مراقبة الاعمال، وإجراء زيارات غير كافية للمشروع. إذ أن مراقبة أدق من قبله تمنع من حصول مخالفات وتحول دون حصول كوارث لاحقاً.

وعلى المهندس رفض كل طلبات مالك الرخصة، إن كانت مصنّفة من فئة التجاوزات المضرة بالمصلحة العامة أو تكون مخالفة للقوانين والأنظمة ولمضمون رخصة البناء.

إذ "يقتضي التمييز بين مصلحة المالك الذي ينصاع المهندسون والمقاولون لأوامره أو يغضون الطرف عن تجاوزاته، ومصلحة الأشخاص الثالثين الجديرين بالحماية، والذين هم أولى بها، ممّا يترتب مسؤولية المهندسين والمقاولين عن الإهمال والانصياع. وعلى المهندس رفض طلب المالك، وبالتالي مواجهة تجاوزاته إذا لم تكن هنالك من أوامر، إذا كانت مضرة بمتانة البناء" (شلالا، 2006).

يتوجب على المهندسين والمقاولين عدم الانصياع لأوامر صاحب العلاقة، فإذا كان عليهم تنفيذ رغبات المالك المعطاة لهم، فهذا لا يعني الرضوخ لإرادة ومشينة صاحب العلاقة، ولا يجوز السكوت عن تجاوزاته، لأن مصلحة الأشخاص الثالثين ومصلحة المجتمع هي أولى بالحماية من مصلحة صاحب العمل، ويتوجب عليهم رفض طلبات صاحب العلاقة، إذا كانت مضرة بمتانة البناء (مغيب، 2001).

وأبعد من ذلك، فخلال مراحل تنفيذ رخصة البناء وصولاً لمرحلة رخصة المطابقة، على المهندس أن يراقب ويتحقق من أعمال المالك والمقاول والجهاز التنفيذي، إذا لزم الأمر، وإلا أعتبر أيضاً مقصراً بالمراقبة سواء بحال علمه بالمخالفات والتكتم عنها، أو بحال عدم التزام كافة الفرقاء بأوامر وتعليمات المهندس، وعلى الأخير الانسحاب فوراً وإبلاغ الجهات المعنية بكافة المخالفات الحاصلة بالمشروع تحت طائلة ملاحقته بحال عدم إجراء تقرير مفصل للجهات المعنية بالمخالفات الحاصلة بالمشروع.

بالتالي، إن إخلال المهندس بمهامه سواء بإشراف دقيق ومضاعف وبرقابة فعّالة ومستمرة تحقيقاً لواجباته المهنية، يعرضه للمساءلة عن إهماله ليس فقط جزائياً ومدنياً، بل لمساءلة وعقوبة مسلكية من قبل إحدى نقابتي المهندسين التي ينتمي إليها.

فمسؤولية المهندس ذات أهمية بالغة، وتتعلق بالنظام العام، نظراً لخطورتها، ولما يمكن أن يخلف التقاعس فيها من نتائج كارثية، لا على صاحب المشروع وحده، بل على المجتمع.

المطلب الثاني: آثار التنفيذ المخالف لمضمون رخصة البناء

من المعروف أنه، يجب أن تتخذ الرخصة، وفق أعراف وتقاليد مهنة الهندسة، ووفقاً للمبادئ القانونية العامة. وعند ارتكاب مخالفات وعدم التقيد بمضمون الرخصة الممنوحة، يتم توجيه إنذار للجهة المعنية لإعلامها بوقف تنفيذ مفعول الرخصة لحين تسوية الوضع خارج نطاق النزاعات القضائية.

إن ارتكاب مخالفة بناء، يلحق الضرر بالأهداف التي يرمي إليها قانون البناء، وهي القيام بتشييد بناء أو قسم من بناء دون التقيد بأحكام قانون وأنظمة البناء والتنظيم المدني، وهناك أنواع عديدة من المخالفات، نذكر منها: بناء على ملك الغير دون موافقته، وأيضاً في الأملاك العمومية، ضمن المناطق المحرّم البناء فيها كالأثار، ضمن نطاق حدود الاستملاك والتخطيطات المصدقة، على الأملاك الخصوصية للدولة أو للبلديات، بدون ترخيص، خلافاً لأحكام القانون وأنظمة البناء لجهة معدل الاستثمار العام، عدد الطوابق، الارتفاع الإجمالي، ارتفاع السقف، مدى وقوع النظر...إلخ.

وبما إن القانون حدّد المالك مسؤولاً عن الضرر الذي ينشأ عن تدهم جزء من المبنى أو عيب في البناء أو ... (المادة 133 من قانون الموجبات والعقود)، أي أن القانون جعل مالك العقار مديناً بموجب صيانة وإصلاح أعمال البناء وفق الأصول القانونية. وبحال وجب على المالك هدم المخالفة، وتخلف عن تنفيذ

موجب الهدم الذي هو مدين به، تحل البلدية مباشرة محله لتنفيذ هذا الموجب، بعد توجيه إنذار اليه وعلى نفقته.

وبحال تقاعست البلدية بدورها عن تنفيذ الموجب التبعية، لا الأصلي، جاز للمتضرر وبعد إنذار موجه الى البلدية المعنية، أن يتولى الهدم بنفسه على نفقة ومسؤولية مالك البناء.

إن المشرع أعطى المخالف مهلة قانونية، إما لإزالة المخالفة، وإما الإبقاء عليها، مقابل دفع الرسوم والغرامات المتوجبة، والتي تحددها لهم الإدارة وفق أسس ومعايير، حددها المشرع لذلك بفترة سماح، لإجراء تسوية لهذه المخالفة.

علماً أنه بحال إنقضاء هذه المهلة دون أن يتقدم المخالف بالتصريح المطلوب، أو إذا لم ينجز إتمام طلب إجراء التسوية ضمن المهلة المحددة له وفقاً للأصول، أو إذا إختار الهدم دون أن يتنقذه، يصبح ملزماً بأداء الرسوم والغرامات المستوجبة حتى دون تسوية مخالفته.

هذا هو المبدأ، إلا أن المشرع، أوجد بعض الاستثناءات على هذا المبدأ، وذلك عبر إعطاء مرتكب المخالفة فرصة أخرى للنقل من الرسوم والغرامات التي يمكن أن تترتب عليه فيما لو إختار تسوية هذه المخالفة والإبقاء عليها.

بما أن هناك إختلاف شاسع بين أطماع مالك الأرض الذي يرى الأفضلية المطلقة (الدين، 2018) لمصلحته الآنية ورغبته في كثافة البناء القصوى عبر المخالفة في التصميم والانشاء والتنفيذ، دون مراعاة القيود المحددة في قانون البناء. وبين المصلحة العامة التي تهدف الى المحافظة على النظام العام، فتراعي مصلحة المالك شرط ألا تلحق الضرر بالمصلحة العامة. ويأتي قرارها النهائي للصالح العام وإن كان يتعارض مع المصلحة الآنية لمالك العقار.

وعند عدم إلتزام صاحب العقار بمضمون قرار الإدارة وعدم إحترامه للشروط الفنية والقانونية لمضمون رخصة البناء، فذلك سيؤدي حتماً الى وقف تنفيذ مفعول رخصة البناء (الفرع الأول)، وأحياناً تستدعي إقرار الغرامات المالية لتسوية مخالفات البناء (الفرع الثاني)، ضمن المهلة القانونية تحت طائلة هدم المخالفة.

الفرع الأول: وقف تنفيذ مفعول رخصة البناء

لا ينشأ الحق المكتسب في موضوع رخص البناء من إنصرام مهلة الطعن، ولا يتولد بمجرد منح الرخصة، بل ينشأ عن تنفيذ الرخصة، وهنا تكمن أهمية رخصة البناء، وتختلف عن سائر القرارات الفردية لناحية تاريخ نشوء الحق المكتسب، إذ لا تأثير للمهلة القانونية لنشأة الحق المكتسب في مجال رخص البناء.

من حيث المبدأ، إن كل رخصة بناء غير مشروعة يؤدي حتماً الى وقف تنفيذها (بسيوني، 1986)، وذلك يحول الى منع حامل الرخصة من متابعة أعماله التي بدأ فيها. وهذا المنع يمكن أن يشمل كافة البناء أو يختص فقط بالقسم المخالف. وهذا القرار يتخذ إما من قبل رئيس البلدية وفق الطرق الإدارية (المادة 92 من قانون البلديات)، وإما بالطرق والأساليب القضائية عبر مجلس شوري الدولة، وإستطراداً إن مجلس شوري الدولة لا ينظر بطلب وقف تنفيذ الاعمال المادية كطلب مستقل عن طلب وقف تنفيذ الترخيص بالبناء.

من المهم، في مجال البناء، أن يتم وقف تنفيذ رخصة البناء غير المشروعة، لأن تنفيذ الرخصة يقف عائقاً بوجه قرار إبطال الرخصة، في حال كانت الرخصة غير مشروعة. كما أن وقف تنفيذ الرخصة غير المشروعة يفسح المجال أمام الإدارة لسحبها، فعامل الوقت يلعب دور أساسي وهام في قضايا البناء.

لذا، من النادر جداً، أن تقدّم مراجعة لإبطال رخصة البناء دون أن تكون مرفقة بطلب وقف تنفيذ.

علماً إن المرجع المختص بإصدار رخصة البناء هو نفسه الصالح لإصدار أمر بإيقاف العمل برخصة البناء (أي رئيس البلدية) ولتدوين إشارة في الصحيفة العينية، عملاً بمبدأ موازاة الشكل أو موازاة الصيغ (Parallélisme des formes)، وهو نفسه المرجع الذي يصدر كتاب بالسماح بمتابعة العمل في رخصة البناء، أي لرئيس البلدية حصراً أن يأمر بتوقيف أعمال البناء لمدة 15 يوماً ليتسنى للمتضرر مراجعة القضاء، وبهذه الحالة، لا يحق للقائم مقام الحلول محل رئيس البلدية، وإيقاف أعمال البناء إلا عندما يمتنع رئيس البلدية عن القيام بذلك، رغم توجيه كتاب خطي له بهذا الصدد، ضمن مهلة محدّدة. (المادة 135 المرسوم الاشتراعي رقم 118 تاريخ 30-6-1977 وتعديلاته/ قانون البلديات).

لكن ما يميّز رخص البناء، إن سكوت الإدارة المختصة، فيما يتعلّق بطلبات رخص البناء، يؤدي بعد إنقضاء المهلة القانونية الى إعتبار طالب الرخصة نفسه مرخصاً، (سواء حوّل طلبه من الدوائر الفنية الى البلدية أو لم تعلم به البلدية بتاتاً)، أي إن السكوت يفتح المجال أمام وجود ترخيص ضمني، وله الشروع في تنفيذ الأعمال، شرط تنفيذها وفقاً للتخطيطات المصدّقة وللقوانين والأنظمة النافذة، ودفع الرسوم القانونية

خلال مهلة 6 أشهر على الأكثر. وللترخيص الضمني المفاعيل ذاتها الناتجة عن الترخيص الصريح (الحقوق الناشئة لصاحب الرخصة، الصلاحية نفسها لرئيس البلدية، ...).

هذا الأمر يكشف عن ثغرة تشريعية وتنظيمية رهيبة في موضوع رخص البناء، إلا أن المشرع تنبّه إلى هذه الثغرة الواردة في القانون القديم، فأدخل تعديلات جوهرية في الخصوص في القانون الجديد رقم 2004/646، بحيث لم يعد يحق لطالب الرخصة الشروع بالأشغال مباشرة، بعد صدور القرار الضمني بالترخيص، لأن القانون الجديد فرض إبلاغ رئيس البلدية بكتاب مرسل عبر كاتب العدل بالخصوص، يعتبر فيه طالب الرخصة مرخصاً ضمناً (الفقرة الثانية من المادة الرابعة) من قانون البناء اللبناني،

هنا يفتح المجال للتساؤل عن:

- هل يعني ذلك شروع طالب الترخيص بالبناء، رغم صدور مراسيم تطبيقية، بموجب المرسوم 2007/617، (تاريخ 8-7-2007)، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 50 تاريخ 17-8-2007)، لهذا القانون الجديد، إنما لم يأت على ذكرها، فاتحاً المجال إلى التفسيرات المتعدّدة، من الجهات المختصة، أي ما زالت الثغرة التشريعية والتنظيمية موجودة!
 - ما هي النتائج المترتبة عن تقاعس الدوائر الفنية عن إتخاذ قرار واضح على طلب صاحب العلاقة؟
 - من هو المرجع الذي يتحمّل المسؤولية تجاه صاحب العلاقة؟
 - هل الترخيص الضمني له المفاعيل ذاتها الناتجة عن الترخيص الصريح؟
 - ما هي حال الترخيص الضمني، مع عدم وجود موافقة من التنظيم المدني (التي تعتبر من الأصول الجوهرية)، ولا حتى ترخيص خطي من البلدية؟
- ويستنتج إذًا، إن المرجع الذي يقدم إليه طلب رخصة البناء والذي ينتج عن سكوته قرار ضمني بالترخيص، ليس هو نفسه المرجع الصالح لمنح رخصة البناء!!!

حيث إن سكوت الدوائر الفنية، أدى الى صدور قرار ضمني بالترخيص، أي صدر قرار الترخيص عن جهة غير الجهة المخوّلة بمنحها (أي رئيس البلدية أو المحافظ أو القائمقام في الحالات الخارجة عن نطاق البلديات)، ومع ذلك يبقى رئيس السلطة التنفيذية المسؤول عن هذه الرخصة والتي لم تصدر عنه أصلاً!!! بإعتباره المسؤول عن كل ما يتعلّق برخص البناء، حتى لو لم يُحال إليه ملف الرخصة، ولا يعلم به أساساً. (المادة 2، من القرار رقم 1/276، الصادر عن وزير الأشغال العامة، بتاريخ 2-11-1995).

لكن بإستطاعة البلدية عند عدم إعترافها بإستيفائه للشروط، أن تصدر قراراً بوقفه عن العمل أو بسحب القرار الضمني. ويمارس القاضي رقابته على هذا القرار (شيحا، 1997)، وهنا يفتح المجال أمام حالتين: في الحالة الأولى، يكون طلب صاحب العلاقة مستوفياً للشروط، ويعتبر بالتالي الترخيص الضمني مشروعاً، وله الشروع في الأشغال، شرط تنفيذها وفقاً للتخطيطات المصدّقة وللقوانين والأنظمة النافذة، ودفع الرسوم القانونية خلال مهلة شهر على الأكثر، من إنقضاء المهل المحدّدة (مهلة الشهرين أو الستة أشهر)، (الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من القانون) وبهذه الحالة يكون قرار البلدية بإلغاء القرار الضمني بغير محله القانوني.

وبالنسبة للرسوم القانونية المتوجبة، ممكن لصاحب العلاقة تسديدها عن طريق كفالة، تقدّم للبلدية، وبأسوء الحالات، تسدّد عن طريق عرض لدى كاتب العدل.

أما في الحالة الثانية، لا يكون طلب صاحب العلاقة مستوفياً للشروط، ويكون بالتالي الترخيص الضمني غير مشروع، ويأتي قرار البلدية برفض الترخيص بمثابة إلغاء للقرار الضمني بالترخيص.

علماً، بأنه ليس بالأمر السهل، رغم أنه قليل الحصول، باعتباره إستثناء على القرار الصريح بإعطاء الرخصة من رئيس البلدية، والذي له وحده لاحقاً سحب هذا الترخيص الضمني، لأسباب عديدة، وهدفها عدم تجاوز الترخيص الصريح.

كما أن للبلدية بحال الترخيص الضمني، الحرية إما بقبول مبلغ الرسوم المتوجبة أو رفضه من المستدعي بالبريد المضمون.

وذلك لا يحجب السلطات الرقابية من إجراء الرقابة على كافة مراحل التنفيذ، وللبلدية عند عدم إعترافها بإستيفائه للشروط، أن تصدر قراراً بوقفه عن العمل أو بسحب القرار الضمني.

كما يختلف قرار وقف تنفيذ الرخصة عن قرار سحبها، بأنه يتخذ عند مخالفة صاحب الرخصة لمضمون الرخصة الممنوحة له، بينما قرار السحب يتخذ فقط عندما تكون المخالفة بجوهر الرخصة وليس في تطبيقها.

ويؤدي سحب الرخصة حتماً الى وفق التنفيذ، بينما التوقيف لا يؤدي حتماً الى السحب.

الفرع الثاني: الغرامات المالية المقررة لتسوية مخالفات البناء

"متى كانت قوانين تسوية المخالفات عاملاً تشريعياً قانونياً في الدول الراقية؟ وهل تسوية المخالفة تعيد البهاء لصحة الانسان والطبيعة؟ فلا التراجعات عن الأملاك العامة تطبق... ولا تراجعات الجوار تتفد أيضاً... وهل إذا فرضت الغرامة أو الرسوم نصحّ مسيرة " البناء القانوني " في لبنان؟!".

من حيث المبدأ، تمنح رخصة البناء مع حفظ حقوق الغير، وعدم إلحاق أي ضرر بالجوار، بحيث تتحقق البلدية من حسن تنفيذها، وأحياناً عند وجود مخالفات لقانون البناء تمنع الإدارة تنفيذ الرخصة. كما أن هذه المخالفات تستدعي بعض الأحيان دفع غرامات لتسويتها أو تستوجب الهدم.

يتوجب التمييز بين المخالفات الحاصلة في الملك الخاص وفي ملك الغير، بالنسبة لملك الغير، فإنها غير قابلة للتسوية، بل يكون مصيرها الهدم والإزالة، أما المخالفات في الملك الخاص، لها مصير مغاير، بإعتبار أن هناك أنواع عديدة من التجاوزات والمخالفات لأعمال البناء، نذكر منها على سبيل المثال ما يلي:

- إن عدم التراجع عن التخطيط سيؤدي إلى هدم البناء أو جزء منه عند توسيع الطريق أو قد يحول دون توسيع الطريق مع ما ينتج عن ذلك من ضرر لمستعملي الطريق بمن فيهم البناء نفسه.

- الإعتداء على الملك العام، يؤدي إلى حرمان الآخرين من حق إستعمال كرسه لهم القانون، فجاء المعتدي ليستأثر به دون حق، والاعتداء على الأملاك الخصوصية للدولة أو للمؤسسات العامة أو البلديات.

- الاعتداء على ملك الغير، دون موافقة المالك الخطية، يحرم مالك العقار المعتدى عليه من حق كفله له الدستور.

- الاعتداء ضمن المناطق المحرم فيها البناء لأي سبب كان، تنفيذ أعمال البناء بدون الحصول على الرخصة، مخالفة عوامل الاستثمار، التعديات في الطوابق السفلية، التعديات في الطوابق العلوية، الإرتفاعات الحرة لسقوف الطابق، عدم تأمين مدى وقوع نظر، عدم تأمين الانحدار القانوني العائد لثكنة القرميد، عدم تأمين التهوية والإنارة...

إن التعديات الحاصلة في الطابق الأرضي فلا يمكن تسويتها، ويجب إزالتها باستثناء الأعمدة والأجزاء الحاملة الضرورية لمتانة البناء التي يمكن الإبقاء عليها، إذا ما تبين أن هناك إستحالة فنية لإزالتها، ولكن مع شرط أخذ موافقة المدير العام للتنظيم المدني على إبقائها.

إن تسوية مخالفات البناء، تختلف ما بين الأبنية المنفذة بدون رخصة مسبقة، ولكنها غير مخالفة لأحكام قانون البناء، ولمراسيمه التطبيقية، ولأنظمتها الخاصة، أي إن المخالفة الوحيدة، في هذه الحالة أن البناء مشيد بدون رخصة مسبقة.

"وبالعودة الى القوانين المتعلقة بالبناء، يتضح أن وصف القانون للغرامة تارةً، كعقاب أسوة بالجزم الجزائي، وطوراً، لا يحتوي القانون على مثل هذا النص الصريح.

في الواقع، إن الغرامة ليست سوى زيادة في الرسم، يعود أمر فرضها وتحديدها للإدارة، ويعود للجنة الاعتراضات على الرسوم بحث الاعتراض عليها، وللمعتز أن يطعن بها أمام القضاء الإداري".

على أمل، أن نتوصل لإلغاء كلمة "تسوية المخالفات" من قاموسنا وعاداتنا وثقافتنا، ووضع حدّ لبدعة تحويل العمل الممنوع قانوناً الى عمل مسموح، لقاء دفع غرامة مالية كتسوية له.

الخاتمة:

أوضح البحث أهمية الرقابة على مراحل تنفيذ رخص البناء، بوصفها أمر حيوي لضمان الجودة والإمتثال القانوني والسلامة في عمليات البناء والتطوير، حيث تعزّز هذه الرقابة من تحقيق أهداف التنمية المستدامة ومن ثقة المجتمع بعمليات البناء والتطوير العمراني.

ولما كان لبنان بلد يميّز بطبيعته ومناخه... إلا أنه يعاني من فوضى في تطبيق القوانين والأنظمة في مختلف القطاعات والأنشطة الاقتصادية والبيئية والاجتماعية وغيرها...

تظهر هذه الفوضى جلياً في قطاع البناء، من خلال تشويه عمراي يطاله من شماله إلى جنوبه، ويتم تجاهل أدنى معايير التنظيم المدني، ناهيك عن التسبب الذي رافق منح رخص البناء والترميم والسكن...

وتشهد رخص البناء تحديداً تدهوراً بسبب كثرة النزاعات الناشئة بخصوصها، ذلك لعدة أسباب، إما عن مخالفة القوانين والأنظمة، إما عن طمع أصحاب العقارات، وإما عن حسن نية البعض الآخر، وغيرها العديد من الأسباب...

ولما كانت الرقابة على مراحل تنفيذ رخص البناء تهدف إلى ضمان الامتثال للمعايير الفنية، الحفاظ على السلامة، الامتثال القانوني، تحقيق التنمية المستدامة ومنع التلاعب في عمليات البناء وإستغلال الرخص بأساليب غير قانونية.

أبرز هذا البحث أن رخصة البناء، في ظل النظام الحالي، تعاني من العديد من الصعوبات والإشكاليات التي تعترض حسن سير دراسة طلب ملف الرخصة، ومراقبة فعّالة على مراحل تنفيذها. حيث إن الطريقة المعتمدة حالياً في دراسة طلبات رخص البناء هي جداً بدائية، ومبسطة، إذ تكفي بدراسة الطلب من الناحية القانونية، ودراسة هيكل المبنى بشكل مبسّط وسطحي، دون التطلع إلى شكل البناء ومدى إنسجامه مع البيئة المحيطة به.

سلّط البحث الضوء والإحاطة بقضايا البناء الشائكة من مختلف جوانبها، إذ ليس فقط قانون البناء الذي يحكم رخص البناء وقضايا البناء، بل ترتبط هذه القضايا بقانون التنظيم المدني وبقانون الرسوم البلدية وبقانون الملكية وغيرها من القرارات والمراسيم التنظيمية والتطبيقية.

ولهذه الأسباب جميعها، لا بد من إقتراحات وتوصيات ومقترحات بموضوع رخص البناء، نوردها كالتالي:

أولاً: ضرورة إصدار قوانين بناء صارمة تضع القيود والمعايير الرادعة واللازمة والملزمة عند أي عملية بناء، تحافظ على الانسان والبيئة، تؤمن معايير ومتطلبات السلامة العامة، وتوصل إلى الأهداف المرجوة.

ثانياً: تنظيم رقابة فعالة واعية ومؤثرة تتماشى مع فلسفة التنظيم المدني على ورش البناء (على غرار القانون الفرنسي)، لأن منح رخصة البناء غير كافٍ بحد ذاتها لضمان التقيد بقوانين، وأنظمة البناء، والتنظيم المدني، وقواعده.

ثالثاً: تشدّد البلديات في تطبيق أحكام قانون البناء 646 / 2004، وعدم السماح بالمباشرة بالبناء قبل الحصول على رخصة بناء وفق الأصول القانونية، وتفعيل دور البلديات لتقوم بدورها الرقابي للكشف على كل مخالفات البناء مع إتخاذ العقوبات والإجراءات اللازمة، بإعتبار أن الحل أولاً وأخيراً يبدأ بتطبيق القانون، كونه الضابط الأساسي للحقوق.

رابعاً: التأكيد على وزارة الداخلية - قوى الأمن الداخلي على تطبيق أحكام قانون البناء والمراسيم التطبيقية.

خامساً: قمع المخالفات الجديدة وإزالتها بالفعل وبجزم، وإلغاء كلمة "تسوية" من مفردات نظام البناء في لبنان، مع فرض عقوبات رادعة على المخالف.

المراجع باللغة العربية:

- إبراهيم شيحا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1997، ص 376.
- جان بصيبص، مجموعة إجتهدات الدعاوى المالية، الطبعة الأولى، مؤسسة عز الدين للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 1993، ص 32.
- علي غصن، 300 سؤال وجواب في الموجبات والعقود، الطبعة الأولى، دن، 2020، ص 542.
- عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري (دراسة مقارنة)، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت، لبنان، 2018، ص 304.
- عبد الغني بسيوني، القانون الإداري (دراسة مقارنة للاسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقها في لبنان)، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1986، ص 293.
- نعيم مغيب، عقود البناء والاشغال الخاصة والعامة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2001.
- نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006، ص 162.
- هيام مروة وطارق المجذوب، الوجيز في القانون الإداري الخاص (المرافق العامة الكبرى وطرق إدارتها، والاستملاك والاشغال العامة، والتنظيم المدني)، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2015.

المراجع باللغة الأجنبية:

- Philippe Malinvaux et Philippe Jestaz, Droit de la promotion immobilière ,5^{ème} édition, Dalloz, Paris ,1991, P.66.