المسؤولية المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء في القانون المدني العراقي والإيراني

عزيزالله موسى فهيمى

نصيف علي عبدالرضا المياحي

الملخص

الإنسان على مرِّ العصور يبني منزله بطريقة عصرية وثقافية خاصة وعملية البناء تستغرق وقتا وزمانا ومكانا وأيضاً لها مراحل وشروط ويجب على كل شخص أن يلتزم بهذه الشروط حتى لا يحدث ضرر له ولغيره وبسبب تطور التكنولوجيا تطور كل شي واصبح في زماننا هذا ان كل شخص يريد أن يبدأ عملية البناء يجب علية أن ياخذ إجازة البناء من البلدية ووفقا للشروط التي تضعها البلدية، وأن تحليل المسؤولية المدنية لتعسف البلدية في منح أجازة البناء من حيث صعوبة إثبات الخطأ، يعرض الحقوق التالفة للخطر ويؤثر على مبدأ التعويض عن جميع الأضرار لذلك، من خلال النظر في المقاربات التشريعية الجديدة، بما في ذلك المواد ١٤ و ٢٠ و ١٤٣ و ٥١٥ و ٥١٧ و ٥١٨ من قانون العقوبات الإسلامي والمادة ١٨٤ من قانون العمل، المادة ١١ من قانون المسؤولية المدنية والمادتين ٦٦٨ و ٦٦٩ من القانون نفسه . في الإجراءات الجنائية، يمكن إجراء تغيير، حيث تحدث الإجراء على أساس المسؤولية المدنية، وفي هذا النهج تجاه المسؤولية المدنية، لا يحتاج القاضي إلى إيجاد أساس محدد لكل مسؤولية؛ لأن إسناد نظرية معينة لا يمكن محاسبته، ويجب أن يكون القاضي قادرًا على إسناد الأضرار إلى سلوك الشخص، وهو معيار الخطأ، حكم العرف؛ يثبت هذا الاستشهاد الأضرار أو الأضرار التي لحقت بسلوك البلدية بطرق مختلفة، بما في ذلك أوجه القصور أو عدم أداء المهام الإيجابية (الالتزام بالوسائل) والرصد (الالتزامات بالنتائج).على البلدية أن تصدر تعليمات وقوانين للبيوت، أو للعقارات العائده ملكيتها لاكثر من شخص. يجب على طالب إجازة البناء وعلى البلدية أن يلتزموا بالقوانين وكل طرف يحترم الآخر حتى تكون عملية البناء سهله وسريعه ومتقنه في نفس الوقت.الكلمات المفتاحية : البناء، التعسف، البلدية، القانون العراقي، القانون الايراني، اجازة البناء.

المقدمة

أولا: تعريف بموضوع البحث تعرف المسؤولية تعريفا يتعلق بنطاق دراستها بأنها:(الالتزام النهائي الناشئ عن إخلال الدولة ومؤسساتها نتيجة خطأ، أو اعمال قانونية مشروعه، متى ما نتج عن هذا الإخلال أو العمل القانوني المشروع ضرر لأحد الأفراد أو العاملين في مؤسساتها).لم تعرف المسؤولية بمفهومها العام ضمن النصوص القانونية للتشريع العراقي، بالمقابل قد عرف انواع المسؤولية في القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ م، فقد جاء فيه: "المسؤولية العقدية هي جزاء العقد، اما التقصيرية هي جزاء العمل غير المشروع، ويجب تنفيذ العقد حسب لما اشتمل عليه مبدأ حسن النية، وفي حالة كان العقد صحيحا في تكوينة ونشوئة يكون واجب التنفيذ على الأطراف سواء باختيارهم أو عن طريق إجبارهم عن طريق الوسائل القانونية، الا انة وفي حالات كثيرة يستحيل التنفيذ العيني أو الجبري للالتزام، مما يستدعي قيام المسؤولية العقدية، وتتحقق المسؤولية العقدية إذا لم ينفذ المتعاقد التزامه العقدي تنفيذاً تاماً أو تأخر في ذلك بخطأ منه ولم يثب ان التنفيذ قد استحال بسبب اجنبي ولحق المتعاقد الآخر ضررٌ بسبب هذا الخطأ عندها يُسأل عن الضرر الحاصل بسبب خطئه" وايضا وبالعودة للمادة ٢٣١ "كل شخص كان تحت تصرفه ادوات ميكانيكية وأشياء غيرها تتطلب اعتناء خاص للوقاية من ضررها يكون مسؤولا عما يحدث من ضرر ما لم يثبت انه اتخذ الحذر والحيطة الكافية لمنع وقوع الضرر. قد يكون من الضروري تنظيم قواعد مسؤوليتهم في لوائح خاصة، ولا يمكن أن تكون المسؤولية في المستقبل، ويتم تعريفه في نطاق القانون الإداري لأن المشرع في التعديل الثاني لقانون مجلس الدولة هو المشرع الوحيد. وفي هذا الصدد، تنص المادة (٧/٢/ط) على أنه إذا ثبت لمحكمة القضاء الإداري أن الأمر أو القرار الإداري غير قانوني، يتم الحكم بالضرر الناجم عن الأمر الإداري والقرار وتقدير التعويض. بناء على طلب المدعي وبنفس توجيه مشروع تعديل القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٣ في المادة (٧/٨/أ).

ثانيا: أهمية البحث وأن تحليل المسؤولية المدنية لتعسف البلدية في منح اجازة البناء من حيث صعوبة إثبات الخطأ، يعرض الحقوق التالفة للخطر ويؤثر على مبدأ التعويض عن جميع الأضرار . لذلك، من خلال النظر في المقاربات التشريعية الجديدة، بما في ذلك المواد ١٤ و ٢٠ و ١٤٣ و ٥١٥ و ٥١٧ و ٥١٨ من قانون العقوبات الإسلامي والمادة ١٨٤ من قانون العمل، المادة ١١ من قانون المسؤولية المدنية والمادتين ٦٦٨ و ٦٦٩ من القانون نفسه . في الإجراءات الجنائية، يمكن إجراء تغيير، حيث تحدث الإجراء على أساس المسؤولية المدنية، وفي هذا النهج تجاه المسؤولية المدنية، لا يحتاج القاضي إلى إيجاد أساس محدد لكل مسؤولية؛ لأن إسناد نظرية معينة لا يمكن محاسبته، ويجب أن يكون القاضي قادرًا على إسناد الأضرار إلى سلوك الشخص، وهو معيار الخطأ، حكم العرف؛ يثبت هذا الاستشهاد الأضرار أو الأضرار التي لحقت بسلوك البلدية بطرق مختلفة، بما في ذلك أوجه القصور أو عدم أداء المهام الإيجابية (الالتزام بالوسائل) والرصد (الالتزامات بالنتائج).

ثالثا: اهداف البحث ان الهدف الأساس لهذا البحث هو محاولة التقليل من الدعاوى المقامة على البلدية الناجمة عن تعسفها في منح إجازة البناء، وما يترتب عليها من فرض تعويض للمتضرر، كما تهدف الدراسة إلى تبصر الموظف بواجباته وبيان حدودها وعدم تجاوزها، وارشاد الخطأ إلى الجهة المانحة للتعويض. ويرى الباحث ان من نتائج المقارنة ان المشرع العراقي والايراني لم ينظم نظرية التعسف في منح اجازة البناء يتفق مع

نصوص قانون الإجراءات المدنية خصوصاً أن ألاعيب الخصوم لا يمكن حصرها في إجراءات بعينها ولا التنبؤ بها، على أن يكون الهدف من النص تعويض المضرور من التعسف لا عقاب المتعسف لوجود النصوص في هذا الشق.

رابعا: اشكالية البحث وفق لقانون البلدية في إيران فإنّ أحياناً ترفض البلدية الى اعطاء منح إجازة البناء للمواطنين ووفق هذا القانون هناك شروط دقيقة ومدروسة لتعسف البلدية عن هذه الإجازة وهي أن كان المكان الذي يبني فيه المواطن قريب من السكك الحديدية، أو الطرق العامة فهذا ممنوع اطلاقاً إذا كان المكان قريب إلى الأماكن العامة مثل المستشفيات مثلاً يجب أن يكون هناك فاصلة صغيرة بين المنازل والمشافي، أو الأماكن التي فيها بنايات تخص الدولة مثل الأماكن السياسية، أو غيرها ممنوع البناء، أو أماكن مثل الاضرحة مثل حرم الإمام الرضا، أو أي حرم أخر يجب أن تكون المنازل بعيدة بقدر الامكان عنها وليست ملتصقة بها ويحب على المواطن أن يراعي هذه الشروط.(القانون الأساسي في مجال البلدية، المادة ٧، ص ٧٥)

خامسا: منهج البحث اتبع الباحث المنهج التحليلي الوصفي في تحليل المسؤولية المدنية لتعسف البلدية في منح اجازة البناء من حيث صعوبة إثبات الخطأ، يعرض الحقوق التالفة للخطر ويؤثر على مبدأ التعويض عن جميع الأضرار .

سادسا: هيكلية البحث يتكون البحث من مطلبين المطلب الاول ماهية تعسف البلدية في منح اجازة البناء حيث تناول الباحث هذا المطلب في فرعين المعنى اللغوي والاصطلاحي لتعسف البلدية في منح الاجازة في الفرع الاول وفي الفرع الثاني يتناول أيضا ماهية تعسف البلدية في منح إجازة البناء في القانون المدني العراقي والايراني وفي المطلب الثاني مباني المسؤوليّة المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء في القانون العراقي ففي الفرع الاول يتناول الباحث مباني المسؤوليّة التقصيرية و غير التقصيرية في القانون العراقي وفي الفرع الثاني يتناول مباني المسؤوليّة المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء في القانون الإيراني .

المطلب الأول ماهية تعسف البلدية في منح اجازة البناء

يتناول الباحث في هذا المطلب وفي فرعين المعنى اللغوي والاصطلاحي لتعسف البلدية في منح الاجازة في الفرع الاول وفي الفرع الثاني يتناول أيضا ماهية تعسف البلدية في منح إجازة البناء في القانون المدني العراقي والايراني

الفرع الاول اللغوي والاصطلاحي لتعسف البلدية في منح الاجازة في تعسف البلدية

القسم الاول اولا:التعسف في اللغة

تعسف وتعسفي اسم منسوب إلى تَعسَفُ أي اعتباطي، ولا مبرر له ولا علة موعسف، يعسف عسفاً فهو معسوف عسف فلاناً: ظلمه، أخذ، بالقوة والعنف وجار عليه (العطية، ٢٠١٠، ١٦٨) ومثلاً نقول عسف عن الطريق: أي مال عنه.وعسف فلان فلاناً أي ظلمه، يعرف البعض التعسف في استعمال الحق شرعاً بأنه: أن يمارس الشخص عملاً مشروعاً في الأصل، بمقتضى حقّ شرعي ثبت له لعوض، أو بغير عوض، أو بمقتضى أباحه مأذون فيها شرعاً على وجه يلحق بغيره الأضرار، أو يخالف حكم المشروعية وفي تعريف القانون التعسف هو التخلف عن نهاية الحق، أو مناقضتها.(ضريقى، ٢٠١٦، ٢٣)البلدية – اسم مؤنث منسوب إلى بلد وتقسيم إداري يقوم على شئون مدينة ويُعني بمرافقتها العامّة، يشرف عليه مسئول حكوميّ يعرُف باسم مدير، أو رئيس البلديّة ويعاونه مجلس بَلَديّ، مؤلف من ممثّلِين عن المناطق هذا ما ورد في قاموس المعاني الجامع للدكتور مروان العطية.(العطية، ٢٠١٠، ٣٠١)لكن في معجم الوسيط ورد، مبنى يحتوي على مكاتب موظفي البلدة ويضُم مجلس البلدية والمحاكم القانونية، والذي يجمع الضرائب، أو الرسوم، وجاء أيضاً في قاموس آخر هيئة رسمية تقوم على شئون البلد ومبنى يحتويه على مكاتب موظفي البلدية ويضُم مجلس البلدية والمحاكم القانونية.(الفيروزآبادى، ١٩٩٩، ٢٥٩)ويسمي المكان الواسع من الأرض بلداً. وبلد وبلدة أي المكان المحدود يستوطنه جماعات ويسمي المكان الواسع من الأرض بلداً.(إبن منظور، ١٤٠١، ٥٠١)وأيضاً في قواميس أخرى جاء بمعنى أبلد أي لصق بالأرض وأبلد بالمكان اتخذه بلداً.(المعاني، لكل رسم معنى www.almaany.com)جمعه بلاد (لغير المصدر)، وجمع الجمع بلدان وهو مكان محدود تستوطنه جماعات من الناس، يستعمل للقطر ككل، أو لمدنه/ وغير ذلك.(الزيات وآخرون، ١٩٩٠، ٢٠٢)

ثانيا: التعسف في الاصطلاح بين قسم علماء الشريعة في جمهورية ايران الاسلامية التَّعسُّف في استعمال الحقِّ تعبيرٌ واردٌ إلينا عن الحقوقِيِّين الغربيين، فيجمل بنا أن نعرفه بما أرادوا منه، ثم نتكلَّم عمَّا يقابله في الفقه الإسلامي.فالتَّعسف في استعمال الحق عندهم هو: استعمال الحق على وجه غير مشروع، فالمفروض أن الحق أمر مشروع ومباح الاستخدام؛ ولكن الذي استعمله نحا في ذلك نحوًا غير مشروع؛ كما سيتبين هذا فيما بعد.وفرق بين التَّعسف وبين الفعل الضار أو الامتناع الضار؛ لأن الأخيرين أمر غير مشروع، أي ممنوع ومحرم من أول الأمر.أما التعسف فهو

استعمال الحق المشروع على وجه غير مشروع، ولم يعرف القانون العراقي والايراني مسألة التعسف في القانون وانما اشارو الى القواعد والاحكام(پروين، فرهاد و نصرتی صدقیانی، ناصر (١٣٩٠)، «تحلیلی از مسئولیت مندرج در مادۀ ١٣٢ قانون مدنی و تأملی بر تخصیص یا عدم تخصیص آن»، فقه و حقوق اسلامی، شمارۀ ٣).

ثالثا: منح الإجازة

١- المنح في اللغة منح في اللغة بمعنى اعطاء مَنَحُه أي اعطاه , و امتنح الرجل اى اخذ العطاء و استمنح اى طلب العطاء و المنحة العطية (المنجد، ١٩٩٠، ٧٧٦)الإجازة من أجز يؤجِّز، تأجيزاً، فهو مُؤجِز والمفعول مؤجز، أجز يومين خلال الاسبوع الماضي أي قام بإجازة، أي انقطع عن العمل أجز يوم العيد، أو أيام العيد.(العطية، ٢٠١٠، ٩٥)وجاء أيضاً في الإجازة، أجازه أي أباحة، أجاز الأمر أي أمضاء.(الزيات وآخرون، ١٩٩٠، ٣٠١)وأنفذه وعقدٌ مجاز، أجاز الوضع أي جازه، سار فيه وقطعة، سكه وتركه خلفه، أجاز العالم تلميذه أي أعطاه إجازة من اعطى الشي.(إبن منظور، ١٤٠٥، ١٢٣/١)أجاز البيت من الشعر: أي أتمه وأجاز الطالب أي أعطاه الإجازة كل هذه المعاني حول كلمة الإجازة تعني العطاء والاذن والاخذ في كثير من القواميس.

٢- في الاصطلاح استخدمت الدول في قوانينها مصطلح مشابه إلى حد ما إجازة البناء وهو رخصة البناء، وقد انتهجت هذه الدول فيما سنته من قوانين بهذا الشأن سياسة عدم وضع تعريف مانع جامع لرخصة البناء والبناء مادة أصلها (بنى) والنون والياء واحد وهو بناء الشئ بضم بعضه إلى بعض ولكن في القانون مصطلحه المعرف هو اعطاء رخصة البناء(صحاح، ٢٠٢٠، ٥١)، أمّا في العراق فقد لم يعرف قانون البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤م المعدل إلّا أننا وجدنا نظام طرق الأبنية الملغي وضع تعريف لإجازة البناء وذلك بقوله: (الإجازة: إجازة البناء المطلوبة والمستحصلة وفق الشروط والأحكام في هذا النظام، أو غير من القوانين والأنظمة الأخرى للهمول عليه(صحاح، ٢٠٢٠، ٥١)، اما القانون الايراني عرفها بانها: رخصة البناء و رخصة البناء هي وثيقة أو رخصة رسمية صادرة عن البلدية المحلية لبناء مبنى. وفقًا لهذه الوثيقة، يُسمح للمالك أو المقاول بتنفيذ مشروع البناء في لوحة تسجيل.(مبروک، ١٩٩٠، ١٣)

القسم الثاني: ماهية تعسف البلدية في منح إجازة البناء في القانون العراقي والإيراني

اولا: في القانون العراقي وفق أحكام العراق إن إجازة البناء المعطاة إلى المميز هي قرار إداري يصدر سليماً وصحيحاً وملزماً لا يمكن المسافى به بعد أن تعلق به حق المميز والنص عليهم في الأحكام الحديثة إلى أنّ رفض منح الإجازة يعد قراراً إدارياً يمكن الطعن فيه لدي محكمة القضاء الإداري بموجب أحكام المادة ٧/ثانيا من قانون المجلس شورى الدولة المرقم ٦٥ لسنة ١٩٧٩م المعدل وأيضاً عدم حصول (المدنية على إجازة بناء الدار وحصولها على مقياس الطاقة الكهربائية لفرض جبايه أجور تجهيز الطاقة الكهربائية).(المشاعدي، بى تا، ٣٠٠) ويعد التكييف القانوني لإجازة البناء من المواضيع المهمة في نطاق القانون العام ولاسيما القانون الإداري، وتكمن هذه الأهمية في أن إجازة البناء تمثل عملاً قانونياً من أعمال الإدارة التي تنفرد ببعض الصفات القانونية والعملية التي تتميز عن غيرها من الأعمال الإدارية الأخرى.(المشاعدي، بى تا، ٣٠٠)

والتعسف كما أشرنا سابقاً في تعريفه لغة واصطلاحاً من عسف تعسف أي السير بغير هداية على الطريق واصطلاحاً أن يمارس الشخص للسلطات التي تحولها له الحق استعمالاً يضر الغير والانحراف عن الغاية.(صعصاع، ٢٠٢٠، ٥٧)

أ- إن المادة (٢٩) من قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة (١٩٦٩) أعطت المحاكم الولاية العامة في نظر كافة الدعاوي الا ما أستثنى بنص مما يكون الإختصاص في دعوى التعويض عن تعسف الإدارة في منح إجازة البناء من اختصاص القضاء العادي.(المشاهدي، بى تا، ٣١٨) .

ب- أن الفقرة (ب) من البند السابع من المادة (٧) من القانون رقم (٧) لسنة ٢٠١٣ نصت على (ولا يمنع سقوط الحق في الطعن أمام المحكمة القضاء الإداري مراجعة القضاء العادي للمطالبة بالحق بالتعويض عن الأضرار التي أصابته من جراء هذا الامتناع وهذا ما قضت به محكمة التمييز في قرارها (إذا كانت البلدية قد تعسفت في منح إجازة عن الضرر المباشر الذي أصاب المدعى ويقدر على أساس ما أصابه من ضرر نتيجة تفويت فرصته بالبناء على أن يقدر التعويض جملة واحدة ولمرة واحدة).(المشاهدي، بلا نشر، ٣١٨).

ثانيا: في القانون الإيراني في القانون الإيراني وفقا للمادة (٧) في الدستور الأساسي الموافق لسنة ١٣٨٧ هجري شمسي أخذ إجازة البناء تصدر من البلدية في المدن وفي القرى يرجع الناس إلى العمدة أي إلى العميد في الريف الذي ينتخب في الإنتخابات لمجلس المحلي في القرية ويأخذ منهُ الأمور اللازمة لكن هناك مواقع وظروف تابعة للبلدية وهي تعسف عن اصدار إجازة البناء للمواطن الإيراني ومنها كما جاء في ماده (٧) لقانون منح إجازة البناء.(اكبرپور، ١٣٧٦، ١٢١) فإنّ التعسف الذي يبنى أي نوع من البناء سواء سكن، أو محل قريب على الطرق تعسف البلدية عن منحه إجازة بناء حتى وان كان عشرون متر بعيد عنها؛ لأنّ كل مدينة كما جاء في قانون البلدية لمادة (٧) لسنة ١٣٨٧ هجري تختلف عن

الأخرى في الطرق والبنايات والعمران وإذا كان البناء في أماكن تابعة للدولة، أو ملك شخصي لأحد، أو مكان وقف، أو ماشابه ذلك يمنع الشخص من البناء في ذلك المكان(اكبرپور، ١٣٧٦، ١٢٥) لكن الدولة تعوض الخطأ في النهاية بمبلغ مالي بسيط يستطيع من خلاله أن يبنى في مناطق أخرى، أو في أمكان تمنحه الدولة والبلدية إجازة بناء هناك. (مراحل صدور اجازة البناء في القانون الإيراني، ١٣٩٧هـ، تحريرية كلية)

الفرع الثاني: تاريخ البحث في القانون العراقي والايراني

القسم الاول: تاريخ البحث في القانون العراقي

فتجد أن القانون الأساسي لعام ١٢٩٤هـ / ١٨٧٧م حدد الخطوط الرئيسية للبلدية ولكن في بعض الحالات الخاصة التي تفرضها طبيعة شؤون المنطقة نفسها يجوز اجراء بعض التعديلات في الخطوط العمومية وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة لذا فمن الطبيعى ان اللامركزية التي تتمتع بها البلدية في إدارة شئونها لا يمكن أن تحقق اهدافها الا بجواز الإدارة المركزية(عباس نصار، ١٩١٨، ١٣٣) فالبلدية بوصفها عضو في جسم الإدارة المركزية لها كل الحق في تمثيل نفسها في المجالس التشريعية سواء كان ذلك بشكل مباشر، أو بالواسطة ولها الحق في تعيين الموظفين لاشغال المهام المكلفة بتنفيذها وكانت تتمتع بشخصية حكومية بالمحافل العثمانية.وبعد مرور الزمن اصبحت البلديات دوائر خاصة ومفردة بحالها ولها حقوق ومزايا كثيرة لا تختلف عن غيرها في المزايا، وقضى المشرع العراقي وبنص صريح مسؤوليّة إدارة البلدية عن أعمال موظفيها غير المشروعة سواء أكانت أعمال قانونية أم أعمال مادية بوصفها مسؤولة عن فعل الغير حيث نص المادة (٢١٩) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١م على ان الحكومة والبلديات والمؤسسات الأخرى التي تقوم بخدمة عامة وكل شخص يستغل أحد المؤسسات الصناعية، أو التجارية مسؤولون عن الضرر الذي يحدثه مستخدموهم، إذا كان الضرر ناشئا عن تعد وقع منهم أثناء قيامهم بخدماتهم ويستطيع المخدوم أن يتخلص من المسؤولية إذا ثبت انه بذل ماينبغي من العناية لمنع وقوع الضرر، أو أن الضرر كان واقعاً حتى لو بذل هذه العناية.(عاشور عبدالله، ١٤٢٤، ٣٥)والتنظيم الإداري لمجالس البلدية وصلاحياتها في العراق والأردن وأيضاً هناك دراسة أخرى حول المجالس البلدية والأبعاد الإقتصادية والمالية والإجتماعية وهي دراسة ميدانية لأوضاع المجالس البلدية في محافظة لبنان الجنوبي على ضوء الانتخابات البلدية لعام ٢٠١٠ والباحثة لهذه الدراسة هي الدكتوره هويدا الترك تتطرق فيها إلى أهم المواضيع التي تخص البلدية وأيضاً تهتم لها البلدية.

القسم الثاني: تاريخ البحث في القانون الايراني

كانت البلديات في زمن ناصرالدين شاه في إيران أيضاً تسمى بلدية بالاسم العربي وتحديداً في سنة ١٢٦٢هـ هو كان مهتم في الاصلاحات الداخلية في البلد فصمم على أن يأسس البلدية في طهران لكنه لم يتوفق في ذلك لكن في عام ١٢٨٣هـ صادق مجلس الشورى على تشكيل البلدية في طهران وأيضاً من بعدها دخلت البلدية إلى المحافظات الأخرى في إيران وكل اقلية في أي محافظة وفق لعاداتهم.(حيدرى نيا، ١٣٨٧، ٢٢) ورسومهم كانوا يتفقون مع البلدية التي كانت هناك لكن أول بلدية أسست طبقاً لقانون البلدية في البلاد عام ١٢٨٦هـ وأيضاً تأسست في طهران(درياگشت، ١٣٧٧، ٧٥) ومع مرور الزمن وقدوم الشاهات الكثيرة على الدولة بقت البلدية على حالها وهي أيضاً كلمة عربية وتركية لكن كل شاه كان يأتي يأسس قانوناً وفقا لمصلحته حتى عام ١٣٠٤هـ ومع قدوم السلطة البهلوية في إيران تأسست البلدية من جديد وبدت مهامها كما بدأتها أول مرة.(سالور مسعود، ١٣٧٩، ٥٢) لكن حتى نهاية عام ١٣٠٠هـ كانت البلدية في عشر مدن فقط في اصفهان عام ١٢٨٦هـ .شيراز وهمدان في سنة ١٢٩٠هـ، تبريز في سنة ١٢٩٦هـ ومشهد وآستارا في عام ١٢٩٧هـ، ودزفول ١٢٩٩هـ ومراغة وكرمان وماكو وشهرضا وحمتشه إلى سنة ١٣٠٠هـ وأيضاً انضم سته مدن إليها وهي بندر أنزلي في عام ١٢٨٦هـ حتى عام ١٢٠٤هـ ومع قدوم السلطة البهلوية في إيران تأسس ستة عشر بلدية في البلاد ومع مرور الزمن شكلت البلدية في باقي محافظات إيران.(قواعد البناء في إيران، ١٣٧٧، مؤسسة البلدية والعمران)لكن وفق لقانون البلدية في إيران فإنّ أحياناً ترفض البلدية إلى اعطاء منح إجازة البناء للمواطنين ووفق هذا القانون هناك شروط دقيقة ومدروسة لتعسف البلدية عن هذه الإجازة وهي أن كان المكان الذي يبني فيه المواطن قريب من السكك الحديدية، أو الطرق العامة فهذا ممنوع اطلاقاً إذا كان المكان قريب إلى الأماكن العامة مثل المستشفيات مثلاً يجب أن يكون هناك فاصلة صغيرة بين المنازل والمشافي، أو الأماكن التي فيها بنايات تخص الدولة مثل الأماكن السياسية، أو غيرها ممنوع البناء، أو أماكن مثل الاضرحه مثل حرم الإمام الرضا، أو أي حرم أخر يجب أن تكون المنازل بعيدة بقدر الأمكان عنها وليست ملتصقة بها ويحب على المواطن أن يرامي هذه الشروط.(القانون الأساسي في مجال البلدية، المادة ٧، ص ٧٥)

المطلب الثاني مباني المسؤولية المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء في القانون العراقي

الفرع الاول: مباني المسؤولية التقصيرية و غير التقصيرية في القانون العراقي

القسم الاول :مباني المسؤوليّة التقصيريةفالمسؤوليّة الناشئة عن الفعل الضار أي عن الإخلال بالواجب العام يعد الأضرار بالغير.(نقيب، ٢٠٠٦، ٦) أو هي ما تترتب على عمل غير مشروع، أو غير مباح يصدر عن شخص فينجم عنه ضرر للغير، مما يلقى على المسئول عنه بموجب إصلاح الضرر ومن المعلوم أن المدلول العرفي للتقصير يعنى إغفال الواجب الحيطة والتيصر، أو الاحتراز، أو الانحراف عن السلوك الذي يجنب الغير الضرر.(السنهورى، ٢٠١٥، ٧٤٧)وهذا اصطلاح المستعمل لا يقتصر في عرف الفقهاء، أو بعضه على الحرم المدني وإنما يمتد تداولاً إلى شبه الجرم أي إلى العمل الضار غير المقصود.(السنهورى، ٢٠١٥، ١٤٩)وقد ذكر أن المسؤوليّة التقصرية تقوم على الإخلال بالتزام في قانون واحد لايتغير وهو الالتزام بعدم الأضرار بالغير.(سيدامين، ٢٠١٥، ٧٩) وقد اورد المشروع العراقي القاعدة العامة في المسؤوليّة التقصرية في المادة (١٢٤) من القانون المدني العراقي وأنه فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئة وبسبب الأضرار للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.(سيدامين، ٢٠١٥، ٢٨)لقد نصت الفقرة الأولى من المادة (١٨٦) من القانون المدني العراقي على أنه إذا أتلف أحد مال غيره، أو أنقص قيمته مباشرة، أو تسببا يكون ضامناً إذا كان في احداثه هذا الضرر قد تعمد، أو تعدى وقضت المادة (٢٠٢) منه على أنه كل فعل ضار بالنفس من قتل، أو جرح، أو ضرب أي نوع أخر من أنواع الايذاء يلزم بالتعويضات من أحداث الضرر وجاء في المادة (٢٠٤) منه كل تعدي يصيب الغير بأي ضرر آخر غير ماركر في المواد السابقة يستو التقصيرية إلى أنّ هذه المسؤوليّة تقوم على ثلاثة أركان في (الخطأ والضرر وعلاقة السببية بين الضرر والخطأ) ولذلك سنبحث المسؤوليّة التقصيرية على نمط موقف المشرع العراقي.(المنصورى، بى تا، ٧٤٧) وعلى عزار الدراسات والبحوث القانونية العراقية.

القسم الثاني: مباني المسؤوليّة غير التقصيرية فى القانون العراقى

عبارة المسؤوليّة التقصرية هي المسؤوليّة المدنية، فالتقصرية هي التي تترتب على ما يحدثه الشخص من ضرر للغير بخطئه، أمّا العقدية، أو غير التقصرية فهي التي تنشأ عن الإخلال بما التزم به المتعاقد وهذا ما كان سائدا خلال أواخر القرن الماضي، وذلك بأن المسئوليتين تتميزان عن بعضها من جميع النواحى. (لجاج العربى، ٢٠١١، ١٥)سواء من حيث الأساس، أو من حيث الأحكام وهذا ما ذهب إليه انصار نظرية ازدواج المسئوليتين، غير أنه في أواخر هذا القرن ظهر فريق آخر ذهب إلى أنّ المسؤوليّة واحدة وليست مزدوجة وإنها هي من طبعة واحدة وأن المسئوليتين لا تختلفان لا من حيث الأساس ولا من حيث الأحكام. (العمروسى، ٢٠٠٤، ٦٦٠)إذا اقترف شخص عملاً مشروعاً فليس لارادته أي دخل فيما يترتب عليه ذلك من تعويض ألحق به هذا الفعل ضرراً وإنها القانون هو الذي يجبره على تحمل الالتزام الناشئ عن هذا الفعل دون أن يكون له الاختيار.(العمروسى، ٢٠٠٤، ١٤) أي الاختيار في قبول، أو رفض ذلك ومن لم فلا يلزم توافر الأهلية القانونية، وهذا في المسؤوليّة التقصرية، وليس في غيرها.بعد الانتهاء من تدقيق طلب إجازة البناء فإنّه يتعيّن على الجهة المختصة أن تصدر قراراً بشأنها، وقد يكون هذا القرار بالموافقة على منحها إذا توافرت الشروط القانونية المطلوبة في الطلب، أو تجديدها إذا مضت مدة محدودة من استلام إجازة البناء دون القيام بالأعمال الخاصة لها، أو برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية فيه، أو بتأجيل البت في طلب الإجازة، أو السكوت عن الرد على طلبها.(عزرى الزين، ٢٠١٠، ٣٧١)إن قرار الإدارة في منح إجازه البناء يعني أن الطلب كان مستوفياً للشروط المنصوص عليها قانونياً، سواء ما تعلق منها بصفة طالب الإجازة، أو ما تعلق منها بالوثائقه المطلوبة. (مرجان، ٢٠١٢، ٣٢١) وبالتالي فإنّ منح إجازة البناء يرتب نفس الآثار القانونية المترتبة على القرارات الإدارية النهائية المشروعة التي أفصحت الإدارة عن رقبتها وبإراتها في منح الترخيص من عدمه. (نورالهدى، ٢٠١٥، ١٧) وهنالك قرار ايراني لما تقدم لطة الاعتماد: كتاب خاص للهيئة العامة لمحكمة العدل الإدارية رقم ٦٦٨ بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٢م ٢، تصويت الهيئة العامة لمحكمة العدل الإدارية رقم ٩٤٨-٩٤٩ بشأن إصدار رخصة بناء هو أحد الواجبات المتأصلة للبلدية ، ولا يمكن للبلدية أن تعتمد على أداء هذا الواجب. مع مراعاة التزام المالك ، يجب على مقدم الطلب إصدار ترخيص.كما ذكر أعضاء المحكمة، فإن جهود البلديات، خاصة في موضوع الممتلكات التي لا حصر لها وجميع الاتفاقات بينها، قد تم القيام بها من أجل رفاهية المواطنين. في غضون ذلك، فإن إحدى الحالات القديمة في بلدية مشهد هي عقار معروف باسم ورث رباني، والذي اتفق في السنوات الماضية مع أصحابه، ووفقًا للعقود القائمة والمرفقة، اتفقوا على فصل العقار ودخول المنطقة العمرانية واستخدامه.

الفرع الثاني: مباني المسؤوليّة المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء في القانون الإيراني

القسم الاول: مباني نظرية التقصير

كل العمليات المتعلقة بالبناء وإجازة البناء ترتبط بالبلدية هذا في القانون الإيراني، يجب أن تراجع البلدية في كل هذه الأمور هنا تتكلم حول نظرية التقصير في هذا القانون، ولكن يجب أن نوضح هذه المسألة بأن لون شي يجب على طالب الإجازة المراجعة إلى البلدية في مدينته وكل مدينه

لها قوانين خاصة للبناء حسب الشكل الجمالي للمدينة مثلاً في مدينة أصفهان عندما تذهب إليها تجد بأن هناك الكثير من البنايات ذات طوابق كثيرة أي كثير ما يوجد فيها ناطحات السحاب، إذن على طالب الإجازة أن يعرف بالقوانين. (www.homfick.com) وعند الرجوع إلى البلدية يجب أن يشكل ملف للبناء، في هذه المرحلة مالك البناء لازم هو من يراجع البلدية لهذه الأمور ويعطي كل الوثائق والابناء اللازمة الموظف البلدية، ومِن ثَمَّ يملأ استمارة، أو أكثر لطلب إجازة البناء لكن البلدية قبل كل شى تتأكد من أن الشخص الذي يقدم طلب الإجازة هو المالك الحقيقي البناء.(القانون الإيراني لعمليات البناء المادة (١٢٣)) وبعدها تبدأ بالاجراءات وتبعث موظف من الإدارة نفسها لمتابعة المسألة وعندها يذهب الموظف ويتحقق من البناء الذي قدم الطلب من أجله هنا يأتي دور الموظف وأيضاً لهُ مراحل عديدة في هذه المرحلة يدون الموظف معلومات جديدة حول البناء لكن هناك أمور لا بدَّ من الأشارة إليها وهي أن أحياناً يكون قصور من البلدية تجاه المواطن وهي كالأمور الآتية:

- عدم إرسال موظف من جانب البلدية في الوقت المحدد.
- عدم تشكيل ملف من قبل البلدية وعدم ذكر السبب.
- عدم إعطاء جواب للمواطن في الوقت المحدد.
- اتلاف الوقت وضياع حق المواطن وعدم الرد له، أو رفض طلبه دون ذكر سبب مناسب. (القانون الاساسي الإيراني لعمليات البناء المادة (١٢٣))

وفي هذه المرحلة أيضاً يذهب الموظف وبدون معلومات مثل ١- مساحة البناء ٢- الأبنية التي تحيط به وما نوعيتها ٣- عرض وطول البناء ٤- عدم وجود أماكن خاصة، أو مهمة يضايقها البناء إلى آخر. ومِن ثَمَّ تذهب هذه المعلومات إلى إدارة البلدية في المدينة الخاصة بالبناء وبعدها ينتظر المواطن رد البلدية على هذا الطلب إذا وافقت البلدية على عملية البناء ترسل إلى المواطن معلومات وفيها الطوابق المقبولة في عملية البناء والمساحة المطلوبة للبناء واصطلاحات في البناء تدونها البلدية حتى في المراحل الآتية عندما يذهب مهندس البناء هناك يصلحها حسب طلب البلدية.(المادة الثانية لقانون البلدية الإيرانية) لكن لابد وأن نشير بأن في كل هذه المراحل هناك مشاكل كثيرة أحياناً تحدث في حين عملية البناء وأهمها تقصير وقصور البلدية في منح إجازة البناء أحياناً بسبب دليل، أو دلائل غير مقنعة للمواطنين.(المادة الثانية لقانون البلدية الإيرانية)إذا كان البناء وقعاً لقوانين البلدية وملازماً لها في كل خطوة من عملية البناء هكذا يكون مقبولاً وتمنح إجازة البناء وحسب ما ذكرنا فإنّ اول شئ في هذه العملية هي المعلومات الدقيقة والصحيحة عن المكان الذي سوف يتهيأ البناء وأيضاً بعد هذه المعلومات إدارة البلدية تتخذ اجراءاتها اللازمة تجاه هذا الموضوع فيملأ المواطن أستمارة عن البناء وأيضاً يقدم لهم مبلغ مالى مقابل الحصول على إجازة البناء لكن هذا المبلغ يختلف من مدينة إلى أخرى ومن محافظة إلى محافظة وحتى أحياناً يختلف من مكان إلى مكان. (البناء الحادي عشر من المادة (٦٩) لقانون البناء الإيراني) أي هناك بناءات تشكل حيزاً واسعاً من المساحة وعملية البناء تطاول كثيراً وهكذا مشاريع ظخمة مثل ناطحات السحاب الشخصية، أو غيرها تتطلب شهوراً حتى تعطي لها إجازة البناء؛ لأنّ كل ما ضخم المشروع أي مشروع البناء كل ما كانت عملية البناء تأخذ وقتاً كبيراً من المهندسين التابعين للبلدية. (البناء الحادي عشر من المادة (٦٩) لقانون البناء الإيراني)، إذن هكذا مشاريع حسب ما ذكرنا فإنّ المبلغ الذي يدفع تبني في زاوية من الشارع، أو الزقاق.(المادة (٩٩) لقانون البناء في ادارة البلدية)

وبذلك فإنّ هذه الأمور إذا كانت موجودة فإنّ نظرية القبول عن منح إجازة البناء تكون مضمونة وهي كالآتي:

١. إذا كان البناء طبق القوانين التابعة للبلدية
٢. إذا كان البناء لا يخالف الشريعة الإسلامية
٣. إذا كان البناء لا يشكل خطراً على الأبنية المجارة
٤. إذا كان البناء لا يخالف الأصول الصحية
٥. إذا كان لا يخالف الحضارة الإسلامية
٦. إذا كان لا يخالف الثقافة الإيرانية (أي شكل البناء، أو مظهره الخارجي لا يخالف الثقافة الإيرانية)
٧. إذا كان البناء مبنى على أصول صحيحة ومستحكم وكان تحت نظر المهندسين المتخصصين في عمليات البناء التابعين للبلدية
٨. إذا كان البناء لا يرمز إلى أشياء سياسية، أو ماشابه ذلك.
٩. إذا كان البناء ملك حقيقي للمالك، أو الشخص الذي يُريد أن يتم عملية البناء فيه. (القانون الإيراني لعمليات البناء المادة (٦٩))

وبهذا فإنّ إدارة البلدية لا ترى مانع لاعطاء المواطن الإيراني إجازة البناء وبذلك تتم وبصورة سريعة ومختصرة عملية البناء ويكون موافقة ومقبولية من الطرفين.وبطريقه مختصرة وقانونية سوف نوضح كل هذه البنود القانونية التي يجب على المواطن الالتزام بها.

القسم الثاني: أركان المسؤولية المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء في القانون العراقي

اولا: وجود الضررإن المسؤوليّة المدنية في مجال إجازت البناء تبنى على ثالثة أصول وهي الضرر والضار والعلاقة السببية بينهما وكما جاء في القانون العراقي إذا تبين أن اجازت البناء التي منحتها البلدية للمواطن والتي قام بموجبها بناء على أرض مخالفة لنظام الطرق والأبنية فإنّه من حقه أن يطالب البلدية بالأضرار الحادثة التي أصابته فعلاً دون الأضرار المستقبلية والمتمثلة في أجر مثل البقاء الذي في خاطره تشييده لأنها أضرار احتمالية لا تعوض عنها.(نورالهدى، ٢٠١٧، ٩٥) ؛ لأنّ كل مواطن يقدم على البناء وبعد أن قدم طلبه للبلدية ومن جهتها أيضاً البلدية وافقت ومنحت الشخص اجازت البناء فإنّه يبدأ بالبناء وينفق أموال ومبالغ على تشييده لكن إذا كان هناك خلل في الأرض وتكون فيها مخالفة للقانون فإنّ من واجب البلدية أن تبلغ الشخص بعدم أكمال البناء لكن هنا المشكلة، الشخص الذي قدم على البناء ودفع مبالغ مادية كثيرة كانت أم لا، من واجبها أن تعوضه عن الضرر الذي لحق به.(عامرعاشور، ٢٠١٦، ٣٠٠)

ثانيا: وجود المتضررإذا ثبت في عملية البناء بأن هناك ضرر وأيضاً متضرر فإنّ البلدية يجب أن تعوضه ولكن يجب أن يوجد الضرر ويكون هناك وجود متضرر فعلاً وليس احتمالاً إذا ثبت بأنه فعلاً الشخص تضرر في عملية البناء والسبب فعلا البلدية فإنّها يجب أن تعوضه.(القانون العراقي، المادة (رقم ٤)، لسنة ٢٠١٦) لكن إذا لم يثبت الضرر وكان الشخص ليس متضرر بل يحتمل أنه سوف يتضرر هنا في هذه المسألة لم ثبت عملية الضرر بل احتمال وجودها.(منشور في الوقائع العراقية بالعدد ٣٧٨٨ في ١٩٩٨/٨/٢٣) والقانون من جهته لا يمشي مع الاحتمالات بل مع الاثباتات وأيضاً مع الدليل إذا كان هناك دليل بأن الشخص فعلاً تضرر في عملية البناء من واجب القانون أن يعوض الشخص.(القانون العراقي، المادة (رقم ٤)، لسنة ٢٠١٦) أي أن يكون الضرر محققاً فعلاً: وكما جاء في القانون العراقي رقم (٤) القانون البلدية (يمكن التعويض عن الضرر بشرط أن لا يكون احتمالياً أي ضرراً ثابتاً واكيداً على وجه اليقين، على أن ذلك لا يوجب بالضرورة أن يكون حالاً بل يكفي أن يكون مستقبلاً، مادام انه مؤكد الوقوع، أي سيحدث حتماً.(البند (اولاً) من المادة (٣) من نظام إجازات البناء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦)، إذن من خلال هذه القوانين يتبين لنا أنه إذا كان الشخص في عملية البناء بتوقع أنه سيتضرر حتماً أي ضرراً واقع لامحال فإنّه يجب تعويضه يعني أن يكون الضرر مؤكداً وليس حسب الظن، لأنه إذا كان حسب ظن الشخص بأنه سوف يتضرر لا يمكن أن تساعده ولا تبطق عليه هذه القوانين.(المادة (٤) من قانون البناء العراقي، لسنة ٢٠١٦) وكما أشرنا سابقاً ربما يكون الخطأ أحياناً، ضرره بالوقت الذي ينفذ منه ولم تعطه البلدية سبب مقنع عن عملية البناء حاله رفضها للبناء، أو ربما يكون الشخص متضرراً من ناحية أخرى وهي الناحية المادية ربما الشخص ينفق مبالغ على الأرض والبناء،؛ لأنّ أحياناً الأرض لاتكون مسطحة أن يكون فيها بعض الإيرادات فيجب على الشخص أن يصلحها وبعد سيبني عليها فهو إذا انفق كل هذه المبالغ واتلف وقته وماله ولم تعطه البلدية سبب في رفض وعدم منحه إجازة البناء هنا يكون متضرر فعلاً ووجود الضرر محققاً.(محمدامين، ٢٠١٦، ٢٧) وربما لا يكون شخص واحد متضرر ربما كان في عملية البناء عدة أشخاص، مثلاً إذا قدم كم شخص على إجازة البناء لبناء محل تجاري، أو عمارة، أو عقارات، أو ماشابه ذلك، وبدء في عملية البناء عند موافقة البلدية ولكن بعد مدة يواجهون رفضها لهم هنا الخطأ ليس شخص واحد فقط بلا عدة أفراد والشرط الثاني أيضاً عند الخطأ أن يكون الضرر خاصباً.(مرجان، ٢٠١٢، ٩٨) يقصد بخصوصية الضرر هو أن يكون قد اصاب فرداً معيناً، أو عدة افراد على وجه الخصوص كما وضحنا سابقاً عن كيفية ضرر الشخص، أو الأشخاص المشاركون في عملية البناء والذين يقدمون على إجازة بناء واحدة.(مرجان، ٢٠١٢، ٥٣)أما إذا كان الضرر عاماً يصيب عدداً غير محدد فإنّه يعد من الأعباء العامة الواجب تحملها من قبل الأفراد بدون تعويض يعني إذا كان الضرر خاصاً فإنّها سوف تعوضهم البلدية حسب القانون حتى وان كان الضرر مستقبلياً أي سوف يقع في المستقبل.(الشريف، ١٩٩٥، ٢٧)لكن إذا كان عاماً لاتعوضهم البلدية لكن يوجد جانب من الفقه لا يوافق على هذه القوانين أي إذا كان عاماً يجب التعويض أيضاً لأنه بالنهاية الشخص، أو الأشخاص هم المتضررين.(الوكيل شمس الدين، بلانشر، ٢٥) والبلدية من واجبها أن تساعدهم وتعوضهم عن الأضرار التي لحقت بهم وكما جاء فيه (اذ لا يشترط وقوع الضرر على فرد، أو أفراد ؟؟؟ حتى تحكم المحكمة لهم بالتعويض وذلك على وجه الخصوص وليس ثمة ما يمنع من التعويض عن الضرر الذي يصيب جمعاً كبيراً.) (المادة (١٢) من قانون الطرق العامة رقم (٢٣)، لسنة ٢٠٠٢) بل ربما في كثرة عدد المتضررين ما يدل على جسامة الخطأ وتجاوز البلدية وأيضاً الإدارة المعينة بهذا الأمر وأيضاً يشترط أن يكون الضرر خاصاً في حالة واحدة فقط وهي الحاة المسؤوليّة المبنية على المخاطر التي يكون التعويض فيها على أساس ومبدأ المساواة.(الشرقاوى، ١٩٧٦، ٣٨) ومِن ثَمَّ فلا تعوض، ولكن حسب رأي بعض الباحثين والمهندسين في أمور البلدية وعملية البناء يكون الضرر والتعويض أيضاً حسب حجم الأضرار اللاحقة بالمبناء وأيضاً بالافراد، أو بالفرد صاحب البناء.(الشرقاوى، ١٩٧٦، ٣٩) وهكذا حسب رأيهم يكون انصاف من قبل البلدية في حق الفرد وأيضاً في حقها هي نفسها بأن تعوض الشخص، أو الأشخاص على حجم الضرر اللاحق

بهم وهذا إذا ثبت الضرر فعلاً برأى هؤلاء إذا ثبت وليس إذا حدث مستقبلاً، أي التعويض يكون للحال وليس في المستقبل.(القانون العراقي، المادة (٤)، لسنة ٢٠١٦)وأيضاً أن يكون الضرر واقعاً على حق مشروع: وحسب ما جاء في القانون العراقي رقم (٤) لسنة ٢٠١٦ يجب أن يكون الضرر قد وقع على حق مشروع حتى يحكم له بالتعويض وهذا الشرط يكمل مضمون وهدف الشرط السابق أي إذا كان الضرر محققاً، فإنّه يلزم أن يصيب حقاً موجوداً بالفعل، والعكس صحيح أي عدم وجود الحق المشروع يعني الضرر غير محقق، ولهنا فإنّ الاعتداء على مصلحة لا يكفي للحكم بالتعويض، يعني يجب أن يثبت الضرر فعلاً حتى يحكم له بالتعويض لكن إذا لم يثبت الضرر لا يحكم له بالتعويض.(عبدالطيف، ١٣٧٥، ٥٠٠)

ثالثا: وجود علاقة السببية بين الضرر والمتضرر وجود علاقة السببية بين الضرر والضار يجب أن تكون هناك علاقة بين الشخص الخطأ والضرر الذي يلحق به، وأيضاً بين الشخص الخطأ من قبل البلدية يعني هناك ضرر لحق به بسبب البلدية وليس من طرق أخر وهنا تتكون هذه العلاقة السببية بين الضرر الذي لحق صاحب الأرض، أو الشخص المالك للأرض ويريد البناء وبين الضار وهو البلدية.(الطماوى، ١٩٦٨، ٨٢)؛ لأنّ البلدية ليس فقط في العراق بل في كل دول العالم تكون مسئوليتها قائمة على أساس الخطأ، أو المساولة والمخاطر فهي يجب أن تتحمل التعويض إذا لحقت ضرراً بالشخص، أو الأشخاص الذين يريدون البناء.(الشرقاوى، ١٩٧٦، ٢٦٢) وأيضاً هي من تتحمل مسؤوليّة خطائها إذا منعت الشخص إجازة البناء وكان المكان من الناحية الصحية ملوثاً، أو ليس مكان مناسب للبناء، أو غير ذلك.(المادة رقم (٤) من قانون البلديات لسنة ٢٠١٦) وأيضاً هي من تتحمل مسؤوليّة المخاطر التي تلحق بالأشخاص إذا وافقت على بناء بيت، أو متجر، أو عقارات في مكان معرض للزلازل ولم تكون هناك تقينات حديثة في عملية البناء لأنه في بعض الدول الحديثة تشرف البلدية بشكل خاص على الأماكن التي تكون معرضة لكوارث طبيعية، أو زلازل حتى تبني هناك المباني بتقنيات حديثة جداً ومعاصرة.(المادة رقم (٣) من قانون البلديات لسنة ٢٠١٦) والبلدية لها وظائف عديدة وليس فقط التعويض بل يمكن أن يكون التعويض واحد من هذه الأمور التي اشرنا عليها.(فودة،، ٣٣٢) ولكن أيضاً لا تختلف الحلول الادارية عن الحلول المدنية في مدى التعويض، أو حدود التعويض الذي سوف تعطيه البلدية للشخص حتى تعوضه عن عملية البناء.(المادة رقم (٢٠١) من قانون المدني، رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل) وأيضاً كما جاء في القانون العراقي بخصوص تراخيص البناء المادة رقم (٤) لسنة ٢٠١٦ يلتزم الشخص الراغب بالبناء بالأحكام القانونية المحددة سلفاً من قبل التشريعات المنظمة للعمران والمتعلقة بإجازة البناء.(المادة رقم (٤)، لقانون البلديات، لسنة ٢٠١٦) لأنه إذا خالف تلك الأحكام أصبح عرضة للمسائل القانونية من قبل الإدارة، وبالتالي يحق لها توقيع الجزاء الاداري، أو الجنائي، أو المدني المناسب له.(المادة رقم (٢٠١) من القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل)وهنا العلاقة السببية واضحة بين الشخص الخطأ وبين الضرر الذي لحق به والضار هو في الحالتين يكون مؤسسة معينة وهي البلدية لكن تختلف القوانين حسب الدول فبعضها يكون فيها التعويض على حسب الضرر الذي يلحق بالشخص، أو الأشخاص.(عامر، ١٤٢٤، ١٩١) وفي بعض الدول البلدية تتقبل الموضوع وتعوض الشخص في كثير من الحالات وكما اشرنا سابقاً فإنّ البلدية تتحمل مسؤوليّة كبيرة سواء المساولة، أو المخاطر، أو الخطأ.(عامر، ١٤٢٤، ٣٢١) وعلى هذا الأساس فإنّ حسب ما أشرنا في القانون العراقي فإنّ هناك تعويض من جانب الضار للمتضرر ولكن إذا كانت هناك علاقة سببية بينهما أي إذا كان الضرر الذي لحق الشخص من قبل البلدية وهي التي يعبر عنها بالضار.(المادة (٢٠١) من القانون المدني، رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل) ولكن كما جاء في الفقه فإنّ التعويض عامة يقبل لكن على وجه الخصوص يرفض؛ لأنّ مهما كان الضرر كبيراً كان التعويض كثير.(فوده، ٢٠١٠، ١١)لكن كما جاء في القانون العراقي فإنّ الشخص يجب أن يكون مراعي لكل القوانين أي يجب أن يطبق القوانين الخاصة في عملية البناء وأيضاً يجب أن يكون الضرر الذي يلحق به حتماً من قبل الضار وهو البلدية وليس من تلقاء نفسه.(فوده، ٢٠١٠، ٦٧) إذا كان الضرر الذي لحق بالأرض، أو المكان الذي يريد البناء عليه من قبل نفسه حتى وأن طالت المدة الزمنية التي تؤخذ لمنح إجازة البناء فإنّ هو من يتحمل الضرر وليس البلدية لأنه هو المسبب وليس البلدية وهنا يشير القانون بأن الشخص الذي يعوض من جانب القانون والذي يكتب له حق يجب أن يؤخذ من البلدية وهو نفس الشخص الذي يراعي ويطبق القوانين.(المادة رقم (٤)، من قانون البلديات، لسنة ٢٠١٦) فهنا حسب القانون الفرد طبق القوانين ولكنه تضرر بسبب البلدية وكانت العلاقة السببية بين الخطأ أي (الفرد) والضار (البلدية) واضحة وتقبلت البلدية هذا القانون ويجب عليها أن تتقبله.(سجى، بلانشر، ٣١٤) هنا يأتي دور المحكمة أن يراجع لها الشخص حتى تنظر المحكمة في الدعاوي الموجهة الى البلدية.(خورشيدى وآخرون، ٢٠١٦، ٦٨)

الفرع الثاني أركان مسؤوليّة المدنية عن تعسف البلدية في منح إجازة البناء في القانون الإيراني

القسم الاول: وجود الضرر

الضرر في القوانين الدولية يختلف من بلد إلى بلد ومن بلدية أيضاً الى بلدية بحسب اختلاف القوانين ومثلاً هنا في القانون الإيراني إذا قدم الشخص على طلب إجازة البناء وكانت كل اوراقه تابعة للقانون ولكن البلدية لم تعطه إجازة البناء في الوقت المحدد؛ لأنّ هنا أيضاً في القانون الإيراني هناك وقت محدد لاعطاء إجازة البناء وحسب قانون البناء المادة رقم (١٠) تمنح إجازة البناء خلال عشرين يوماً، واذا لم تمنح للشخص في الوقت المحدد يمكنه أن يقدم دعوى ضد البلدية في المحكمة.(قانون البلدية، المادة رقم (١٠)، لسنة ١٣٣٤) وعلى البلدية أن تعطيه خسارة مالية عن تعسفها في عدم اعطاء في إجازة البناء.(نظام الطرق والأبنية الإيراني، المادة رقم (١٠) لسنة ١٣٩٩)

القسم الثاني: وجود المتضرر

اذا كان هناك ضرر في عملية البناء فلابد من وجود متضرر فعلاً. واذا كان الشخص الذي يريد أن يبدأ في عملية البناء يخالف القانون في عملية بناءه فإنّ البلدية من واجبها ان لاتمنحه إجازة البناء لاكن الخطأ أحياناً له الحق في الدفاع عن نفسه وعن ما خسر؛ لأنّ البلدية هي المسؤولية كما ذكرنا أحياناً عن ذلك.(بهشتى، ١٣٧٢، ٥٢) فمثلاً إذا اراد شخصاً أن يبني عقاراً، أو عمارات واراد أن يزودها بمصعد وكان مكان المصعد ضيقاً، أو المكان الذي خصصه للمصعد مساحته ضيقه وكان خطراً أن يحمل كم شخص إلى الاعلى، أو الى الأسفل.(المادة رقم (١٠)، لنظام الطرق والابنية، لسنة ١٣٩٩)وحسب رأي المهندسين المخصصين في هذا المجال أي موظفين البلدية إذا دققوا في خارطة البناء ووجدوا بأن هذا الأمر خطر جداً وفيه خسارة للأرواح فمن واجبهم أن يسحبوا رخصة البناء إذا كانت بحوزة الشخص.(بهمنى، ١٣٩١، ٥٢) هذا ما جاء في قانون نظام الأبنية رقم (١٠) في إيران وأيضاً هنا لا تعوضه البلدية عن ذلك؛ لأنّ المشكلة في الخارطة ويجب أن يصححها.(بهمنى، ١٣٩١، ٤١) هذه من الأمور التي توجد الضرر أي الخطأ موجود لكن لايعني خسارته أن تعوضه البلدية لكن إذا تعسفت البلدية في منحه إجازة البناء، أو تأخرت في ذلك يجب عليه أن يراجع البلدية لكن إذا لم تعطه جواب مقنع حول عدم اعطائها منحه البناء وتضرر الشخص فعلاً يستطيع أن يقدم شكوى ضدها.(حسينى، ١٣٨٥، ٤٥) والشكوى التي تكون ضد البلدية، تخدش هيئتها العامة وعليها مراجعة محكمة العدل حول السبب في عدم منح إجازة البناء.(شرزه اى، ١٣٩٠، ٣١٦)لأن القانون في إيران، أو في البلاد الأخرى أيضاً يمنح البلدية مجموعة من الوظائف التي عليها أن تؤديها أمام القانون واحدها هي المحافظة على الجمال العام للمدينة ونظافتها والنظر إلى الأبنية التي تبنى في المدينة وتبطيق قواعد البناء حسب القانون وغيرها من الوظائف(شرزه اى، ١٣٩٠، ٢١٧) وهنا الضرر هو كل ما يلحق بالشخص وكان متضرراً سواء كان الضرر زمني، أو صحي، أو مادي، أو ماشابه ذلك.(شفقى، ١٣٨١، ٥٩)

القسم الثالث: وجود العلاقة السببية بين الضرر والضار

هذه العلاقة تتكون من محورين وهما الضرر الذي حدث بالفعل، أو سوف يحدث والضار أي الذي اوجد هذا الضرر. وبما أنه توجد ضرر وضار فإنّ هناك شخص، أو اشخاص متضررين.(شرزه اى، ١٣٩٠، ٣٩) وأيضاً هناك مؤسسة، أو اشخاص معينون قاموا باحداث هذا الضرر وعليهم التعويض ايضاً.(بهشتى، ١٣٧٢، ٤٩) وأيضاً العلاقة السببية لها أهمية كبيرة في محال المسؤوليّة المدنية لأنها هي من تحدد وتعين الضرر والفعل الذي سببه وسط الأفعال المتنوعة.(بهشتى، ١٣٧٢، ٥٣) لأنها في كيانها تستقل كاملاً عن الخطأ لأنه إذا وقع الضرر وكان السبب في وقوعه هو الفعل غير المشروع للمدعي عليه، فإنّ المسؤوليّة المدنية تنشأ في هذه الحالة.(بهشتى، ١٣٧٢، ٤٣) وعلى العكس فاذا ثبت أن الفعل غير المشروع الذي وقع من جانب المدعي عليه له اثر في حدوث الضرر، فإنّ المدعي عليه سيكون غير معفي من المسؤوليّة، لكن إذا كان له اثر في حدوث ذلك فإنّ المسؤوليّة ستكون عليه.(آخوندى، ١٣٨٨، ٤٨) ويجب على المحكمة أيضاً تعيين وجود هذه العلاقة السببية بين الضرر وبين الشخص، أو الأشخاص الذين احدثوا هذا الضرر.(www.wikipedia.com)فاذا كانت البلدية هي من احدثت الضرر في عملية البناء وخسر الشخص سواء من الناحية الصحية، أو المادية، أو الزمنية هنا تتكون علاقة سببية بين الشخص الى الخطأ وبين الضار أي البلدية وبين الضرر أي الفعل الذي حدث.(www.wikipedia.com) ويجب أن يحدث الضرر فعلاً حتى يعوض الشخص؛ لأنّ في القانون الإيراني كما جاء في المادة (٣) من قانون البناء في عام ١٣٩٩ يجب أن يكون الضرر محققه وقد حدث فعلاً وأيضاً من ناحية أخرى يجب أن يثبت بأن البلدية أي الضار هي حقاً حتى تكون هي المدعى عليه وتعوض الشخص بالكامل.(https//civillca.com) لكن يعوض الشخص على مقدار الضرر الذي حدث له فعلاً أي بحجم الضرر الذي حدث له تعوضه البلدية وأيضاً كما ذكرنا في الفروع السابقة في القانون العراقي يعوض الشخص بحجم الضرر الذي يلحق به هنا يوجد شبه في هذه القوانين.(جعفرى، ١٣٣٢، ٥٩)لكن إذا كان هناك ضرر لم يحدث من قبل البلدية أي لم تكن هي السبب في حدوث ذلك فلا تعوض المواطن الذي تضرر بشيء ابداً لأنها ليست المسئولة عن هذا الضرر الذي حدث، ربما تعوضه الدولة إذا كان الضرر كبيراً.(مهديان، ١٣٨٣، ٩٧) لكن لا تعوضه البلدية فمثلاً إذا كان الشخص قد بدأ في عملية البناء وحدث انهيار ارضي، أو زلزال وقد

سقط بيته الذي لم يكن كاملاً، أو حدث زلزال في احد الشوارع التي يبني فيها.(نظام الطرق والأبنية الإيراني، المادة (رقم ١٠) لسنة ١٣٩٩) وقد تضرر هو وأيضاً للكثيرين هنا الدولة في بعض الأحيان تمنح المتضررين فروضاً حتى يستطيعوا أن يبنوا من جديد لأنهم تضرروا بالكامل.(حسن زاده، ١٣٩٠، ٢٨) لكن البلدية ليست مسئولة عن هذا الضرر ابداً وأحياناً عندما تقع حوادث، أو كوارث طبيعية ويتضرر المواطنون تعوضهم الدولة في بعض الأحيان لكن البلدية ليست مسئولة في هكذا امور.(حسن زاده، ١٣٩٠، ٢٢) البلدية تعوض الشخص إذا كانت في العلاقة السببية هي الضار أي هي التي احدثت الضرر لكن إذا لم تكن هي من احدثته لا تعوضه ابداً.(اصغرپور، ١٣٦٨، ٤٩)اذن هنا يتبين لنا في أي أمور تعوض البلدية الشخص وفي أي ظروف لا تعوضه حسب بحثنا في القانون الذي يختص بالمسؤوليّة المدنية للبلدية.(اصغرپور، ١٣٦٨، ٤٩) وحسب ما جاء في المادة (الثالثة) لقانون المدني التابع لعمليات البناء لعام ١٣٩٩ أن كل خطأ بسبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض أي شخص كان، أو أي مؤسسة حكومية، أو خصوصية كانت.(المادة الثالثة، للقانون المدني، لعام ١٣٩٩) لكن إذا وقع الضرر من شخص غير معين ولم يكن هناك من هو مسئول عنه، أو تعذر الحصول عليه، أو حتى تعذر الحصول على تعويض منه يستطيع القاضي أن يلزم من وقع منه الضرر بتعويض عادل، مراعيا في ذلك مركز الخصوم.(المادة الثالثة، للقانون المدني، لعام ١٣٩٩) وأيضاً اشترط المشرع لحصول المضرور على تعويض أن يكون الخطأ قد سبب ضرراً أي أنه لابد من توافر علاقة سببية بين الضرر والضار حتى يستطيع الشخص

النتائج

١- ندعوا البلديات أن تضع قوانين خاصه للبناء وكل شخص يقدم على إجازة البناء يجب عليه أن يطبق القوانين حتى لا يحدث خلل أثناء عملية

٢- على البلدية أن تصدر تعليمات وقوانين للبيوت، أو للعقارات العائده ملكيتها لاكثر من شخص.

٣- ندعوا المشرع العراقي إلى تعديل المادة رقم (٩) التي تنص على أن تلغي إجازة البناء إذا لم يقم صاحب البناء باعملية البناء خلال سنة واحدة

٤- وأيضاً ندعوا المشرع العراقي إلى تعديل، أو الغاء المادة رقم (٩) التي جاء فيها سحب إجازة البناء إذا صدرت عنه معلومات غير صحيحة ويجب على المشرع العراقي أن يعطي فرصه، أو وقت اضافي لطالب إجازة البناء بان يصحح المعلومات.

٥- يجب على طالب إجازة البناء وعلى البلدية أن يلتزموا بالقوانين وكل طرف يحترم الآخر حتى تكون عملية البناء سهله وسريعه ومتقنه

المصادر

١. العطية، مروان، المعاني الجامع، بغداد، ٢٠١٠م.
٢. صادق ضريفي، مقياس التعسف في استعمال الحق، ٢٠١٦م.
٣. الفيروزآبادي، قاموس المحيط، تهران، ١٩٩١م.
٤. إبن منظور، جمال الدين، لسان العرب، نشر ادب حوزه، ١٤٠٥.
٥. الزيات وآخرون، معجم الوسيط، بغداد، ١٩٩٠.
٦. پروين، فرهاد و نصرتی صدقیانی، ناصر، «تحلیلی از مسئولیت مندرج در مادۀ ۱۳۲ قانون مدنی و تأملی بر تخصیص یا عدم تخصیص
٧. المشاعدي، القاضي إبراهيم، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز، القرار رقم ١٣٧، تهران، بلانشر.
٨. صعصاع، إسماعيل، مجلة المحقق العلمي للعلوم السياسية والقانونية، السنة الثانية عشر، العدد الثالث، ٢٠٢٠م.
٩. اكبرپور، حقوق پايه و مباحث شهرداری، تهران، ١٣٧٦ ه.
١٠. عبدالعظيم عباس نصار، بلديات العراق في العهد العثماني، البصره، ١٩١٨م.
١١. عامر عاشور عبدالله، المسئولية المدنية عن تعدل البلدية في منح اجازة البناء، جامعة بغداد، ١٤٢٤ه.
١٢. حيدری نيا، صادق، مئة عام في بلدية إيران، تهران، ١٣٨٧ه.
١٣. درياگشت، نظرة إلى كاشف السلطة، تهران، ١٣٧٧ه.
١٤. سالور مسعود، خاطرات عين السلطة، تهران، ١٣٧٩ه.
١٥. عبدالرزاق، السنهوری، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، دون تاريخ، اسكندريه، ٢٠٠٠.
١٦. عاطف نقيب، النظرية العامة للمسئولية الناشئة عن الفعل الشخصي، ٢٠٠٦.
١٧. عبدالرزاق، السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، اسكندريه، ٢٠١٥.
١٨. سيد امين، المسئولية التقصرية عن فعل الغير، بغداد، ٢٠١٥.

١٩.لجاج العربي، النظرية العامة للتزام، القانون المدني الجزائري، بيروت، ٢٠١١.
٢٠.أنور العمروسي، المسئولية التقصرية في القانون المدني، اسكندريه، ٢٠٠٤.
٢١.عزرى الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئه والتعمير، جامعة بغداد، ٢٠١٠.
٢٢.أحمد، مرجان، تراخيص البناء والهدم، بغداد، ٢٠١٢.
٢٣.نور الهدى، جميل، الادارة في مجال التخطيط العمراني في العراق، بغداد، ٢٠١٥.
٢٤.نورالهدى، جميل، سلطة الادارة في محال النظام الإدارى، جامعة البصرة، جامعة بغداد، ٢٠١٧.
٢٥.عامر عاشور، عواد حسين، المسئولية المدنية عن تعسف البلدية في منح اجازة البناء العدد (٥)، ٢٠١٦.
٢٦.كمال محمدامين، الاختصاص القضائي في البناء، بغداد، ٢٠١٦.
٢٧.حامد، الشريف، مصطفى، جنيات المباني، الطبعة الأولى، ١٩٩٥، دار المطبوعات الاسكندرية.
٢٨.شمس الدين، الوكيل، الموجز في المدخل لدراسة القانون، الطبعة الأولى، الاسكندرية، بلانشر.
٢٩.جميل، الشرقاوي، نظرية بطان التصرف القانوني في القانون المدني، الطبعة الأولى، مصر، الاسكندرية، ١٩٧٦.
٣٠.محمد، عبدالطيف، قانون القضاء الإداري، مسئولية السلطة العامة، بلانشر.
٣١.سليمان، محمد الطماوي، القضاء الإداري والتعويض وطرق الطعن في الاحكام، ١٩٦٨.
٣٢. سعاد، الشرقاوي، المسئولية المدنية، دارالمعارف، القاهرة، مصر، بدون نشر.
٣٣. رأفت، فودة، دروس في قضاء المسئولية الإدارية، بغداد، بلانشر.
٣٤.محمد سعد، فوده، النظرية العامة للعقوبات الإدارية، دار جامعة العديدة للطباعة، مصر، الاسكندرية، ٢٠١٠.
٣٥.سجى محمد، عباس، دور الضبط الإداري في حماية جمال المدن، بغداد، ٢٠١٧.
٣٦.احمد خورشيدي وآخرون، الأساليب القانونية للحماية من الضوضاء، كلية القانون جامعة تكريت، المجلد (٥)، العدد (١٥)، لسنة ٢٠١٦.
٣٧.مجيد، بهشتي، دراسة تعسفات البلدية في عدم منح اجازة البناء، كلية الفنون العلمية، جامعة طهران، ١٣٧٢.
٣٨.منفرد، بهمني، دراسة التأثيرات في القانون المدني، مشهد، ايران، ١٣٩١.
٣٩.منفرد، بهمني، دراسة التأثيرات في القانون المدني، مشهد، ايران، ١٣٩١.
٤٠.حسيني، سيدعلي، المباني الاصولية للبلدية في ايران، دارالطباعة حق شناس، تهران، ١٣٨٥.
٤١.شرزهاى، غلامعلي وآخرون، النظام المالي في البلدية، العدد ٢٦، تهران، ١٣٩٠.
٤٢.سيروس، شفقي، جغرافية اصفهان، الطبعة الثانية، دار الطباعة جامعة اصفهان، ١٣٨١.
٤٣.مجيد، بهشتي، دراسة تعسفات البلدية في عدم منح اجازة البناء، كلية القانون العلمية، جامعة طهران، ١٣٧٢.
٤٤.رضا، آخوندي، دراسة قانون البلديات في مدينة اصفهان، ١٣٨٨.
٤٥.دانش، جعفري، دراسة بلدية مدينة فيروزكوه، ١٣٣٢.
٤٦.علي مهديان، التوسعة المالية للبلديات، تهران، ١٣٨٣.
٤٧.حسن زاده، خسروشاهي، النموذج الاداري للبلدية، تهران، ١٣٩٠هـ.
٤٨.اصغرپور، رضا، مسوليت مدنى براى اعمال نفوذ شهردارى در اعطاى مرخصى ساختمانى چاپ استقرار، تهران، ١٣٦٨.
٤٩.إبراهيم مصطفى وأخرون، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، القاهرة طبع المكتبة العلمية، طهران.
٥٠.الفضل جمال الدين محمد بن مكرم أبن منظور الافريقى المصري، لسان العرب، دار صادر للطباعة والنشر المجلد الاول، بيروت، لبنان، ٢٠٠٥.
٥١.أحمد مرحان، تراخيص اعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء، القاهرة، ٢٠٠٢، دار النهضة.
٥٢.سجى محمد، عباس، دور الضبط الإداري فى حماية جمال المدن، مصر، القاهرة.
٥٣.شمس الدين، الوكيل، الموجز في المدخل للقوانين المدنية، ط١، منشأة المعارف، الاسكندرية.
٥٤.كمال، محمد امين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، العدد ٢٠، المادة (٨)، ٢٠١٦.
٥٥.اصغربر، رضا، مسئوليت مدنى براى خودسرانه بودن شهردارى در اعطاى مرخصى ساختمانى، چاپ اول، چاپ خانه، استقرار تهران، ١٣٦٨.