

خاتمة:

ركزنا في دراستنا على رخصة البناء كوسيلة إجراء جوهري ينبغي التقيد به من أجل ممارسة حق الملكية و كآلية من آليات الرقابة الإدارية على أعمال البناء في التشريع الجزائري -الرقابة القبلية والرقابة البعدية، فالمشروع الجزائري اجتهد من حيث النصوص القانونية والتنظيمات التي صاغها وطورها بشكل يتماشى ومقتضيات السياسة العمرانية، أهمها القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في: 14/08/2004، الذي يُعد ركيزة أساسية لقانون التعمير الجزائري الحديث نسبياً، فبصدور هذا الأخير اتضحت معالم المنظومة التشريعية العمرانية، وتغزز بصدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في: 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، هذا الأخير تم بموجبه تبسيط الإجراءات واختصار الوقت، وتخفيض مدد دراسة طلبات رخص البناء، من خلال تجميع الشروط المطلوبة لتراخيص أعمال التعمير والبناء وتطبيق فكرة الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية، الذي يلعب بجانبه البشري والتنظيمي دورا بارزا ورئيسيا في مراقبة كيفية استعمال الأراضي العمرانية، وذلك من خلال إعطاء معلومات أو إعداد قيود وجب استيفائها قبل الشروع في أي بناء، أو إحداث تغيير للبناءات، وهذا خلال عملية التحقيق بمختلف مراحله.

وبالنظر إلى منازعات رخص البناء من خلال الرقابة التي يمارسها القاضي الإداري على مدى المشروعية عدة أوجه، عدم المشروعية الخارجية لقرارات الترخيص بالبناء(عدم الإختصاص، عيب الشكل والإجراءات)، وعدم المشروعية الداخلية من خلال مخالفة الإدارة للقاعدة القانونية والخطأ في تأويلها أو تطبيقها أو حياد الإدارة عن هدفها الأساسي في الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية. كل هذه الأوجه يمكن للطاعن من له صفة ومصلحة في الطعن بقرارات الترخيص بالبناء الاستناد عليها في رفع دعوى الإلغاء.

وهناك طريق آخر يمكن للطاعن سلوكه، وهو اختيار سبيل الاستعجال الإداري في مادة التعمير والبناء، والذي يقوم على عدة عناصر منها توافر عنصر الاستعجال، والجدية في الدفع والأسباب، مع اشتراط إرفاق دعوى الاستعجال بدعوى الموضوع، على اعتبار أن النوع الأول من الدعاوى هو إجراء مؤقت لا يمس بأصل الحق ولا يبت في الموضوع، وبالتالي تفادي الأضرار التي يمكن أن تنجم عن التنفيذ الفوري لقرارات الترخيص بالبناء من أخطار وتبعات يصعب تداركها.

أما عن السبيل الثالث الذي يمكن للمتقاضي اللجوء إليه هو دعاوى التعويض في مادة رخص البناء فللقاضي الإداري دور مهم في جبر الأضرار الناتجة عن تلك الأعمال التي تتسبب فيها الإدارة مصدرة القرار، وهنا تقوم مسؤولية الإدارة المثارة إما من قبل طالبي تراخيص أعمال البناء، واما أن يثار مثل هذا النزاع من قبل الغير وتحديد الجيران المتضررين من منح تراخيص البناء لأحد طالبيها.

ولقد قادنا التطرق لهذا الموضوع إلى جملة من النتائج التي توصلنا إليها بعد اطلاعنا ودراستنا لمختلف القوانين التنظيمية، والمراسيم الخاصة بالتهيئة والتعمير، واستقصاء ما هو واقعي من خلال الاتصال بمختلف المصالح المعنية بتسليم رخصة البناء، حيث يمكن تلخيص هذه النتائج كالآتي:

01/ إهتم المشرع الجزائري بمختلف التشريعات التي تنظم التهيئة والتعمير لاسيما تنظيم رخصة البناء، واختلفت وتعددت القوانين والمراسيم المنظمة لها.

02/ إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة والتعمير، ولكن عند ملاحظة جل البناءات القائمة في المدن الجزائرية، وتتبع طريقة الحصول على رخص البناء التي تجانب بعضها القانون، ندرك أن هناك قصور في أداء الجماعات المحلية للدور المنوط بها، و يمكن إرجاع سبب ذلك إلى الموظفين القائمين على هذا الدور كونهم أفراد منتخبين يسعون لحشد الولاءات الشعبية إلى صفوفهم، واستمالة أصوات الناخبين من خلال إرضائهم بشتى الطرق على حساب المقاييس والقوانين العمرانية.

03/ إن النقص الفادح في الجانب البشري و ضعف التكوين لدى الأعوان المكلفين بعملية التحقيق في طلب رخص البناء (الأعوان المشكلين للشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية) أدى إلى كثرة الأخطاء وتسليم قرارات رخص البناء لغير مستحقيها، والحرمان بغير وجه حق تسليم الرخصة لبعض من استوفى طلبهم الشروط والشكليات المنصوص عليها قانونا، مما أدى إلى عدم لجوء المواطنين إلى البناء بدون رخصة من جهة، و كثرة المنازعات القضائية في مجال رخصة البناء بدليل الكم الهائل للقضايا المطروحة أمام العدالة في هذا الموضوع.

04/ من الناحية العملية كثيرا ما تسكت الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء لأسباب غير قانونية، بل ويتعدى سكوتها إلى عدم البت في التظلمات المرفوعة لها بمناسبة عدم تسليم رخصة البناء أو رفض طلب الرخصة، مما زاد في معاناة المواطنين، وهذا راجع لغياب رادع يجبر الإدارة عن الرد على الطلبات والتظلمات.

05/ منذ دخول قانون المالية لسنة 2018 حيز التنفيذ، وما جاء به من جديد فيما يخص رفع الرسم الخاص على عقود التعمير، لاسيما الرسم الخاص عند تسليم رخصة البناء والذي حدد مبلغ الرسم حسب المساحة المبنية، وكمثال من قدم طلب رخصة لبناء ذات استعمال سكني على مساحة 500 م² يجب عليه دفعه مبلغ رسم قدره 150.000.00 دج (500 م² * 300 دج)، دون التفرقة بين المنطقة المراد البناء عليها ومعامل أهمية موقعها وغيرها من المعايير، وهو مبلغ لا يتلاءم مع القدرة الشرائية لكثير من المواطنين، حيث سجلنا منذ بداية شهر جانفي 2018 العديد من رخص البناء لم يقم أصحابها بسحبها نتيجة عدم قدرتهم على تسديد الرسم المستحق لذلك، فمثل هذه العراقيل ترهق كاهل المواطن و تشجعه على اللجوء إلى البناء بدون رخصة.

وحلولا لهذه المعوقات ارتأينا ان نرفع الإقتراحات التالية:

01/ العمل على توحيد كافة قوانين التهيئة والتعمير في قانون واحد ينظم حركة البناء والتعمير مع ضرورة التبسيط في الإجراءات المتبعة في سبيل الحصول على رخصة البناء.

02/ انشاء هيئة مختصة للتحقيق في طلبات رخص البناء، مع الإهتمام بالجانب التكويني للعنصر البشري فيها.

03/ بالنسبة لسكوت الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء ، ففي رأينا أنه من الضروري إلزام الادارة بالرد الصريح واستبعاد الرد الضمني وهي مهمة المشرع في تجسيد ذلك من خلال القوانين المنظمة لرخصة البناء.

04/ تشجيع المواطنين على إحترام قوانين التهيئة والتعمير وحثهم على طلب رخص البناء بدل اللجوء إلى البناء الفوضوي، وتذليل العقبات أمامهم وتسهيل الإجراءات المتبعة في ذلك، وتخفيض مبلغ الرسم عند تسليم رخصة البناء إلى الحد المعقول، مع مراعات المستوى المعيشي للمواطنين وتباين القدرة الشرائية بينهم، وكذا الأخذ بعين الاعتبار موقع البناية وأهميتها، فلا يعقل المساواة في الرسم بين بنايتين بنفس المساحة أحدهما واقعة بقلب المدينة مثلا والأخرى بحي بسيط أو قرية نائية.

05/ ضرورة تدريس قانون التهيئة والتعمير في التكوين القاعدي للقضاة، لأن هذا الأخير يثير منازعات معقدة يصعب في الكثير من الأحيان استيعابها، لذا يجب على القاضي أن يكون مطلع ولو بجزء من المفاهيم ،حتى لا يفوض جميع اختصاصاته للخبير.

في الأخير نأمل أن نكون قد وفقنا ولو نسبيا في بحثنا هذا، وأن يكون نافذة تصلح كمنطلق للبحوث القادمة والمواضيع المستقبلية، أو كمرجع يستعمله مختلف الأعوان المتخصصين في ميدان التهيئة والتعمير.