جـامـعـة الـشـرقـيـة
A' SHARQIYAH UNIVERSITY

كـــلـيـــة الـحـقـوق
قسـم القانـــون العـــام

المسؤولية الجزائية لمشيدي البناء في التشريع العُمانى

رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون العام

إعداد الباحث

عبدالفتاح بن عبدالله بن خلفان السالمي

إشراف

الدكتور/ أحمد بن صالح البرواني

لجنة المناقشة:

اسم عضو اللجنة	الرتبة الأكاديمية	جهة العمل	الصفة
د. أحمد بن صالح البرواني	أستـاذ مساعد	جامعة الشرقية	مشرفاً ورئيساً
د. نزار حمدي قشطة	أستاذ مشارك	جامعة الشرقية	مناقشاً داخلياً
د. مزهر جعفر عبيد	أستاذ مشارك	أكاديمية السلطان قابوس لعلوم الشرطة	مناقشاً خارجياً

سلطنة عُمان
(2025م_1447هـ)

لجنة مناقشة الرسالة

1. رئيس اللجنة ومشرفًا: **د. أحمد بن صالح البرواني**

الدرجة العلمية: أستاذ مساعد

القسم: القانون العام

الكلية: كلية الحقوق – جامعة الشرقية

التوقيع:

التاريخ: 16 ربيع الأول 1447هـ

الموافق: 8 من سبتمبر 2025م

2. عضوًا وممتحنًا داخليًا: **د. نزار قشطة**

الدرجة العلمية: أستاذ مشارك

القسم: القانون العام

الكلية: كلية الحقوق – جامعة الشرقية

التوقيع:

التاريخ: 16 ربيع الأول 1447هـ

الموافق: 8 من سبتمبر 2025م

3. عضوا وممتحنًا خارجيًا: د. **مزهر جعفر عبيد**

الدرجة العلمية: أستاذ مشارك

القسم: القانون العام

الكلية: اكاديمية السلطان قابوس لعلوم الشرطة

التوقيع:

التاريخ: 16 ربيع الأول 1447هـ

الموافق: 8 من سبتمبر 2025م

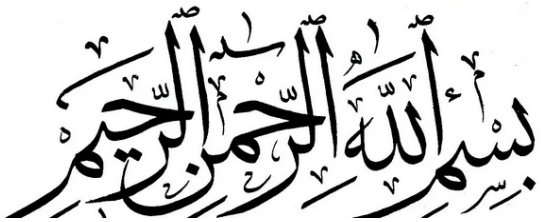
إقـرار الباحــث

أقرّ بأنّ المادة العلمية الواردة في الرسالة قد تمّ تحديد مصدرها العلمي، وأنّ محتوى هذه الرسالة غير مقدم للحصول على أي درجة علمية أخرى، وأنّ مضمون هذه الرسالة يعكس آراء الباحث الخاصة، وهي ليست بالضرورة الآراء التي تتبنّاها الجهة المانحة.

ولا مانع لديّ من قيام الجامعة باستنساخ رسالة الماجستير أو أي جزء منها، وإهداء نسخ منها للجامعات والجهات الأخرى.

الباحث: عبدالفتاح بن عبدالله بن خلفان السالمي الرقم الجامعي: 2214214

التوقيع:



قال تعالي

﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَى أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۚ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا﴾

سورة النساء _ الآية (58)

إهداء

إلى والديَّ العزيزين – رحمهما الله – اللذين كانا لي منارًا للطريق، ومصدرًا للقيم التي أعتز بها ما حييت؛ غرسا في نفسي حبَّ الجدِّ والاجتهاد، وعلَّماني أن النجاح لا يُدرك إلا بالصبر والعمل، فكان دعاؤهما ودعمهما لي زادًا في مسيرتي، وأثرهما الطيب باقٍ في كل إنجاز أحققه. رحمهما الله وجعل مثواهما الجنة، وجزاهما عني خير الجزاء.

وإلى زوجتي العزيزة، رفيقة الدرب وشريكة النجاح، التي كانت السند والدعم في مسيرة العلم والحياة، أهديها أسمى آيات الشكر والتقدير على صبرها ومساندتها وتشجيعها الدائم.

وإلى أبنائي الأحبة، زهرات عمري وأمل المستقبل، أرجو أن يروا في هذا العمل نموذجًا يقتدون به في طريق العلم والعطاء.

إليكم جميعًا، أهدي ثمرة جهدي وتعب أيامي، عرفانًا بالجميل ووفاءً لمن كان لهم الفضل بعد الله في كل خطوة نجاح.

الباحث:

شكر وتقدير

الحمد لله ربّ العالمين، الذي بنعمته تتمّ الصالحات، وبفضله تتحقق الغايات.

أحمده سبحانه على ما أنعم به من توفيقٍ وتيسيرٍ في إنجاز هذا العمل العلمي، فله الحمد أولًا وآخرًا، ظاهرًا وباطنًا، على ما أعان ويسّر من أسباب العلم والنجاح.

أتقدّم بخالص الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذي المشرف الدكتور أحمد بن صالح البرواني،

الذي كان لي قدوةً في العلم والعمل، فبفضل توجيهاته وملاحظاته الدقيقة تحقق لهذا البحث توازنه وعمقه العلمي، وله مني أسمى معاني العرفان والتقدير.

كما أعبّر عن خالص الشكر والتقدير إلى أساتذتي الكرام في الصرح العلمي العريق – جامعة الشرقية، كلية الحقوق، الذين أثروا مسيرتي بمعارفهم القانونية القيّمة، وأسهموا بعلمهم وخبرتهم في تنمية مهاراتي وصقل قدراتي البحثية، فكان لتوجيهاتهم ودروسهم أثرٌ بالغ في تكوين رؤيتي العلمية وتطوير هذا العمل الأكاديمي.

ولا أنسى زميليَّ العزيزين راشد بن محمد الكعبي ويوسف بن سعيد السعدي، اللذين كانا خير عونٍ وسندٍ في مسيرة الدراسة والبحث، فلهما جزيل الشكر على دعمِهما وتشجيعِهما الدائم.

وأتوجّه بوافر التقدير إلى الدكتور مزهر جعفر عبيد والدكتور نزار قشطة، على ملاحظاتهما البنّاءة ومراجعتهما الدقيقة التي أسهمت في إخراج هذه الرسالة بصورتها النهائية المتكاملة.

وفي الختام، أسأل الله تعالى أن يجزي كل من ساندني ووقف إلى جانبي خير الجزاء، وأن يجعل هذا الجهد خالصًا لوجهه الكريم، نافعًا للعلم وطلّابه.

الباحث:

ملخص:

يشهد قطاع البناء والتشييد في سلطنة عُمان نموًا متسارعًا رافق مسيرة التنمية الشاملة، إذ توسعت المشاريع العمرانية لتشمل الطرق والجسور والمباني العامة والخاصة، مما جعل هذا القطاع أحد ركائز الاقتصاد الوطني. غير أن هذا التطور العمراني أفرز تحديات قانونية وفنية، تمثلت في كثرة النزاعات بين المقاولين والمهندسين وأرباب العمل، وظهور مخالفات أدت في بعض الحالات إلى كوارث إنشائية نتج عنها خسائر بشرية ومادية كبيرة. وتبرز خطورة هذه التحديات في ظل قصور الرقابة الميدانية وصعوبة إخضاع جميع المشاريع لإشراف فني دقيق، الأمر الذي سمح بانتشار ممارسات غير مشروعة كالغش في مواد البناء أو إغفال الأصول الفنية في التنفيذ. ومن هنا يبرز دور القانون الجزائي كأداة أساسية لتنظيم عمليات البناء والتشييد، من خلال تحديد المسؤوليات الجزائية لجميع الأطراف المتدخلة، بدءًا من المالك والمهندس والمقاول وصولًا إلى العمال، وفرض عقوبات رادعة تكفل حماية الأرواح والممتلكات وضمان جودة المشاريع العمرانية. وبذلك يصبح موضوع المسؤولية الجزائية لمشيدي البناء من أهم القضايا التي تستحق الدراسة والتحليل لصلته المباشرة بأمن المجتمع واستقرار النظام العمراني

الكلمات المفتاحية

المسؤولية الجزائية _ مشيدي البناء_ مخالفات البناء _ جرائم التشييد

Abstract

The construction sector represents one of the most vital pillars of development in the Sultanate of Oman. However, its rapid growth has been accompanied by legal and technical challenges, most notably accidents and violations resulting from negligence, fraud, or failure to comply with construction standards, often leading to serious human and material losses. This study seeks to examine the criminal liability of builders by analyzing its legal foundations and identifying the nature and scope of responsibility borne by the various parties involved in the construction process, including owners, engineers, contractors, and supervisors.

The first chapter explores the theoretical framework of criminal liability in construction, addressing its concept, legal basis, and the types of penalties prescribed. The second chapter presents the practical framework, reviewing the different forms of offenses that may arise before, during, and after the construction process.

The research aims to clarify the scope of criminal liability for all parties involved in construction, evaluate the adequacy of Omani criminal legislation in deterring violations, and provide recommendations for updating existing laws to cope with modern developments. The findings reveal that, although the current Omani legislation provides a legal basis for accountability, it requires further development to effectively address emerging risks. Negligence and fraud were found to be the primary causes of construction-related crimes, underscoring the urgent need for enhanced legal oversight, stricter regulation, and clearer allocation of responsibilities to ensure safety, protect property, and maintain public trust in the construction sector

Keywords: Criminal liability _ Building contractors _ Building violations _ Construction cr

المقدمة:

شهد قطاع البناء في سلطنة عُمان توسعًا عمرانيًا متسارعًا، شمل الطرق والجسور والمباني العامة والخاصة، وهو ما أدى إلى تزايد عدد الفاعلين في عملية التشييد من مهندسين ومقاولين واستشاريين. غير أن هذا التطور رافقته مخالفات وأخطاء إنشائية جسيمة ناجمة عن الإهمال أو الغش أو مخالفة الأصول الفنية، نتج عنها حوادث ألحقت أضرارًا مادية وبشرية كبيرة. ومع اتساع حجم المشاريع وصعوبة الرقابة الميدانية الدقيقة، برزت الحاجة إلى تدخل تشريعي جزائي ينظم عمليات البناء ويحدد بوضوح المسؤوليات الملقاة على عاتق مختلف الأطراف المتدخلة. ويضطلع القانون الجزائي بدور أساسي في فرض قواعد رادعة لحماية الأرواح والممتلكات وضمان الالتزام بمعايير الجودة والسلامة، الأمر الذي يجعل موضوع المسؤولية الجزائية لمشيدي البناء من القضايا ذات الأهمية البالغة على المستويين القانوني والمجتمعي.

أولاً: أهمية الدراسة:

تعد مسؤولية مشيدي البناء من القضايا القانونية المهمة التي تشكل محور اهتمام كبير في المجتمع، لما لها من تأثير مباشر على حياة الأفراد وسلامتهم، وكذلك على الممتلكات العامة والخاصة يهدف هذا البحث إلى تسليط الضوء على الإطار القانوني الذي ينظم المسؤولية الجزائية للأطراف المتدخلة في عمليات البناء، سواء كانوا مهندسين، مقاولين، أو عمالاً، مع التركيز على القواعد والتشريعات التي تهدف إلى تحقيق العدالة ومنع وقوع الكوارث الناتجة عن الإهمال أو القصور في الالتزام بالمعايير الفنية.

الأهمية العلمية: يتناول البحث جانبًا علميًا مهمًا يتمثل في إثراء المعرفة القانونية المرتبطة بمفهوم المسؤولية الجزائية لمشيدي البناء يساعد هذا الجانب في توضيح العلاقة بين القواعد القانونية والمعايير الهندسية والفنية الواجب الالتزام بها، مما يسهم في بناء إطار قانوني متكامل لتنظيم هذا المجال الحيوي كما يُعد البحث مرجعًا أكاديميًا يمكن أن يستفيد منه الباحثون والمختصون في القانون والهندسة، خاصة مع التطور المستمر في التشريعات التي تحكم قطاع البناء.

الأهمية العملية: من الناحية العملية، يُظهر البحث دور المسؤولية الجزائية في حماية حياة الأفراد وضمان سلامتهم من المخاطر التي قد تنجم عن أخطاء البناء، سواء كانت نتيجة إهمال جسيم أو قصور فني كما

يعزز البحث أهمية فرض الرقابة المشددة وتشريع القوانين الصارمة لضمان جودة المشاريع العمرانية، والحد من الحوادث الكارثية الناتجة عن انهيار المباني أو عيوبها وتتمثل الأهمية العملية أيضًا في تقديم حلول وإجراءات قانونية واضحة لمحاسبة المسؤولين، مما يعزز ثقافة المساءلة والالتزام بالقوانين بين جميع الأطراف.

الأهمية الشخصية: يمتد تأثير هذا البحث إلى الجانب الشخصي، حيث يعزز الوعي العام بأهمية الالتزام بالقوانين والمعايير الفنية، مما يشجع المهندسين والمقاولين وغيرهم من العاملين في قطاع البناء على اتباع أفضل الممارسات المهنية ويؤكد البحث أيضًا على أهمية التأهيل العلمي والخبرات الفنية كشرط أساسي للعمل في هذا القطاع، لضمان جودة الأداء وتحقيق أعلى مستويات الكفاءة والمهنية وبالإضافة إلى ذلك، فإن نشر الوعي حول المسؤولية الجزائية يسهم في خلق بيئة عمل أكثر أمانًا وانضباطًا، مما يقلل من المخاطر المرتبطة بالمشاريع العمرانية ويحمي الأرواح والممتلكات.

ثانياً: مشكلة الدراسة:

تكمن إشكالية البحث في الغموض والتداخل في تحديد نطاق المسؤوليات الجزائية للأطراف المتدخلة في عمليات البناء والتشييد، ومدى كفاية النصوص التشريعية العُمانية في مواجهة الجرائم الناشئة عن الإهمال أو مخالفة الأصول الفنية. ورغم وجود أساس قانوني للمساءلة، إلا أن النصوص الحالية قد لا توفر الوضوح أو الردع الكافي لمواجهة الحوادث الجسيمة التي يفرزها التطور السريع في قطاع الإنشاءات

وتنبثق عن هذه المشكلة عدة تساؤلات فرعية، يسعى البحث للإجابة عليها، وهي:

1- ما هو الإطار المفاهيمي والقانوني للمسؤولية الجزائية في جرائم البناء في التشريع العُماني؟
2- ما طبيعة المسؤولية الجزائية المترتبة على المالك والمهندس والمقاول والمشرف وصور الخطأ الموجبة لها؟
3- هل تعد التشريعات الجزائية الحالية رادعة وفعّالة للحد من الجرائم والمخالفات الإنشائية؟
4- ما أبرز صور الجرائم المرتكبة في مراحل البناء المختلفة وما أركانها القانونية؟
5- كيف يمكن تطوير الآليات القانونية والرقابية لتحفيز جميع الأطراف على الالتزام بالقوانين والمعايير الفنية؟

ثالثاً: أهداف الدراسة:

1- تحديد المسؤولية الجزائية لجميع الأطراف المتدخلة في عملية البناء (المالك، المهندس، المقاول، المشرف).

2- تقييم مدى التزام التشريعات العُمانية بالمعايير الجزائية الكافية للحد من الجرائم والمخالفات الإنشائية.

3- تقديم مقترحات لتطوير القوانين الحالية بما يواكب المستجدات الفنية ويعزز الرقابة.

4- نشر الوعي القانوني والفني لتعزيز الانضباط وتحقيق أعلى معايير السلامة والجودة.

رابعاً: منهجية البحث:

ستعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال دراسة وتفسير النصوص القانونية والتشريعات واللوائح التنظيمية ذات الصلة بجرائم البناء في سلطنة عمان كما سيتم في إطار هذه المنهجية تحليل الإطار النظرية للمسؤولية الجزائية، ودراسة الجوانب التطبيقية والتحديات العملية التي تواجه إنفاذها، مع الاستئناس بالقوانين المقارنة والفقه القانوني ذي الصلة.

خامساً: الدراسات السابقة:

1- "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: (المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاول)"، دراسة الطالبة عمراني فاطمة المعنونة وهي رسالة ماجستير من معهد الحقوق ابن عكنون بجامعة الجزائر لعام 2001/2000، من الدراسات الهامة في هذا المجال وتناولت موضوع المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، حيث بحثت المسؤولية الجنائية لمختلف الأطراف المشاركة في عملية التشييد، بما في ذلك المالك، المهندس المعماري (مصمماً أو مشرفاً) ، والمقاول وقد ركزت هذه الدراسة على تحديد نطاق المسؤولية الجنائية لكل طرف، مبينة الأدوار المختلفة والالتزامات القانونية المترتبة على كل منهم، كما انتهت إلى توضيح طبيعة المسؤوليات المشتركة والمستقلة بين المهندس والمقاول وغيرهما من المشاركين في عملية البناء ومن أبرز ما جاء فيها التأكيد على أن مصطلح "المشيد" يشمل كل من له دور في عملية البناء والتشييد، بما في ذلك المقاولون من الباطن.

وقد تشابهت هذه الدراسة مع بحثنا في سعيها إلى ضبط المسؤولية الجزائية الناشئة عن أعمال البناء، وإبراز دور المهندس والمقاول في وقوع المخالفات أو الجرائم غير أنها اختلفت عن بحثنا من حيث النطاق، إذ اتسمت بالشمولية في تناول جميع الأطراف، بينما خصص بحثنا المقاول تحديداً كموضوع رئيسي للتحليل كما ركزت على الجانب العام للمسؤولية، في حين تعمق بحثنا في دراسة ماهية المقاول والتزاماته وجرائمه في إطار القانون العُماني مع الاستعانة بالمقارنات التشريعية العربية.

وساعدت هذه الدراسة في بناء إطار نظري عام حول المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء بمختلف صورها، إلا أن بحثنا تميز عنها بالتفصيل والتخصيص، إذ ركز بشكل مباشر على المسؤولية الجزائية للمقاول، مما يجعل عملنا امتداداً وتطويراً لما انتهت إليه دراسة فاطمة عمراني، مع إبراز خصوصية التشريع العُماني في هذا المجال.

2- "المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء: دراسة مقارنة"، دراسة الدكتور عبد الناصر عبد العزيز السن، رسالة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق – جامعة المنصورة لعام 2011، تُعد من الدراسات الهامة في هذا المجال، حيث تناولت المسؤولية الجنائية لجميع الأطراف المعنية بأعمال البناء، وركزت بشكل خاص على جريمة البناء بدون ترخيص في القانون المصري مع إشارة إلى القانون القطري وقد بحثت هذه الدراسة مفهوم الترخيص والغرض منه وشروطه وإجراءاته، كما عرضت المستندات اللازمة لإصداره وتجديده أو إيقافه، وتطرقت إلى أركان جريمة البناء بدون ترخيص وعقوباتها ومن أبرز ما جاء فيها تحليل المادة 39 من قانون البناء المصري رقم 119 لسنة 2008، ومناقشة فكرة "الترخيص الضمني" وشروطه، إضافة إلى التوسع في عرض أحكام محكمة النقض ذات الصلة.

وقد تشابهت هذه الدراسة مع بحثنا في تركيزها على المسؤولية الجنائية المرتبطة بأعمال البناء، وبالأخص في معالجة جريمة البناء بدون ترخيص، كما اشتركت معه في اعتماد المنهج التحليلي للنصوص القانونية وربطها بالتطبيق العملي غير أنها اختلفت عن بحثنا في النطاق، إذ اقتصرت على الإطار المقارن بين القانون المصري والقطري، بينما ركز بحثنا على القانون العُماني مع إجراء مقارنات محدودة بالقوانين العربية، إضافة إلى تخصيص المقاول محوراً أساسياً للتحليل كما اتسمت دراسة الدكتور عبد الناصر عبد

العزيز السن بالشمول في تناول القائمين على أعمال البناء (المهندس، المالك، المقاول)، في حين انفرد بحثنا بالتفصيل في مسؤولية المقاول الجزائية تحديداً.

وقد أسهمت هذه الدراسة في توضيح الطبيعة القانونية لجريمة البناء بدون ترخيص والإطار المقارن لها، مما شكل دعامة أساسية للجانب النظري في بحثنا إلا أن بحثنا تميز عنها بالتطبيق المباشر على التشريع العُماني، وبتوسيع نطاق التحليل ليشمل التزامات المقاول وجرائمه وصور مسؤوليته الجزائية، وهو ما يجعل عملنا امتداداً وتطويراً لما انتهت إليه دراسة الدكتور عبد الناصر السن، مع إبراز الإضافة العلمية الخاصة ببحثنا في السياق العُماني.

سادساً: خطة الدراسة:

تم تقسيم هذه الدراسة الي فصلين الفصل الأول الي مبحثين ومطلبين والفصل الثاني الى مبحثين والى ثلاثة مطالب الفصل، الأول يناقش الإطار النظري لجرائم مقاولات البناء والفصل الثاني يناقش الإطار التطبيقي في مجال مقاولات البناء وسيكون التقسيم كالتالي:

الفصل الأول: الإطار القانوني لجرائم مقاولات البناء.

المبحث الأول: المسؤولية الجزائية في جرائم مقاولات البناء.

المبحث الثاني: واجبات وسلطة جهة الإدارة في مجال جرائم مقاولات البناء ودورها.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي في مجال جرائم مقاولات البناء

المبحث الأول: الجرائم السابقة واللاحقة لعملية البناء والتشييد.

المبحث الثاني: الجرائم المصاحبة لعملية البناء.

الفصل الأول

الإطار النظري لجرائم مقاولات البناء

يُعتبر قطاع مقاولات البناء من الركائز الأساسية للتنمية الشاملة، غير أنَّ التوسع المتسارع في هذا القطاع قد أبرز العديد من التحديات والإشكاليات القانونية، خاصة تلك المرتبطة بالحوادث الناجمة عن الإهمال ومخالفة المعايير الفنية والهندسية، ومع تزايد هذه الحوادث وما تخلفه من خسائر بشرية ومادية جسيمة، تبرز الحاجة الماسّة إلى وضع إطار قانوني يحدد بوضوح حدود المسؤولية الجزائية لمشيدي البناء، ويضبط جرائم مقاولات البناء وفق ضوابط ومعايير دقيقة.

وسيتلزم ذلك توضيح مفهوم المسؤولية الجزائية وأساسها القانوني، وبيان أنواع العقوبات المقررة، فضلًا عن تحليل واجبات وسلطات الجهات الإدارية ذات الصلة ودورها الجوهري في الوقاية من جرائم التشييد والبناء ومواجهتها وفي ضوء ما تقدم سنقوم بتقسيم الفصل الأول إلى:

المبحث الأول: المسؤولية الجزائية في جرائم مقاولات البناء

المبحث الثاني: واجبات وسلطة جهة الإدارة في مجال مقاولات البناء

المبحث الأول

المسؤولية الجزائية في جرائم مقاولات البناء

تقع بعض السلوكيات المخالفة لقواعد وأصول البناء السليم وينتج عنها أضرار بالأفراد وبالمجتمع، ولمواجهة هذه السلوكيات وضبط عملية البناء وضمان الالتزام بالأصول الفنية والاشتراطات الإنشائية المعتمدة.

وضع المشرع قواعد وأسس للمسؤولية الجزائية في مجال مقاولات البناء سواء أكان ذلك نتيجَة إهمال جسيم أو عند خرق متعمّد للشروط الفنية المعتمدة ورخص البناء الممنوحة من السلطات المختصة.

وينقسم هذا المبحث الى مطلبين كما يلي:

المطلب الأول: مفهوم المسؤولية الجزائية في جرائم مقاولات البناء وأساسها القانوني

المطلب الثاني: أنواع العقوبات المقررة لجرائم مقاولات البناء

المطلب الأول: مفهوم المسؤولية الجزائية في جرائم مقاولات البناء وأساسها القانوني

لتوضيح مفهوم المسؤولية الجزائية لمشيدي البناء وأساسها القانوني في التشريع العماني، يتطلب توضيح الركن المادي والذي يتمثل في ارتكاب فعل مخالف للأصول الفنية أو الترخيص، والركن المعنوي الذي يتمثل في القصد الجنائي أو الإهمال الجسيم الذي يؤدي إلى ضرر مادي أو بشري.

وسنقسم هذا المطلب إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: ماهية المسؤولية الجزائية وتعريفها

أولا": تعريف المسؤولية الجزائية لغةً:

تُعدّ المسؤولية الجزائية الركيزة الأساسية داخل النظام القانوني ككل، فهي لا تقتصر على كونها مجرد فكرة قانونية بحتة، بل تمثل نظامًا اجتماعيًا يترتب عليه أبعاد شتى مرتبطة بين القانون والعلوم الاجتماعية الأخرى. فالمسئولية هي "وسيلة العقد وهمزة الوصل بين القانون والمفاهيم الاجتماعية والفلسفية الأخرى [1] وفي الإسلام تُعد المسؤولية تكليفًا وليست تشريفًا، وهي تكليف يتبعه حساب. فكل إنسان سيُسأل عن ما قام بحفظه أو أضاعه، كما جاء في قوله تعالى: "وَقِفُوهُمْ إِنَّهُمْ مَسْئُولُونَ"[2] من هذا المنطلق، تعني المسؤولية تحمل العواقب والتبعات حيث أن من المعروف أن الأفعال المحرمة يُؤمر بتجنبها أو الابتعاد عنها، لأنها تشكل ضررًا على نظام المجتمع وبالتالي، فإن الأفعال التي تؤثر على مصالح الأفراد تؤدي في النهاية إلى التأثير على مصالح الجماعة ونظامها لهذا السبب، تُحرم الأفعال التي قد تهدد مصالح المجتمع ونظامه، وتفرض العقوبات لحماية هذه المصالح وضمان استقرار النظام الاجتماعي [3].

ويقصد بالمسؤولية بوجه عام بأنها: حال أو صفة من يسأل عن أمر تقع عليه تبعته: يقال أنا بريء من مسؤولية هذا العمل وتطلق أخلاقيا على التزام الشخص بما يصدر عنه قولا أو عملا وتطلق قانونا على الالتزام بإصلاح الخطأ الواقع على الغير طبقا للقانون.

وأشار المعجم الوسيط، إلى أحد معانيها حيث جاء فيه أن المسئولية: «تطلق قانوناً على الالتزام بإصلاح الخطأ الواقع على الغير طبقاً للقانون ومن معانيها الاصطلاحية أيضاً ما قيل بأنها: «حالة الشخص الذي ارتكب أمراً يستوجب المؤاخذة.

وبالتالي فهي الاستعداد الطبيعي الذي فطر الله الإنسان عليه ليتمكن من القيام بالمهام التي كلفه بها، سواء فيما يتعلق بأمور دينه أو دنياه فإذا أدى واجباته كما ينبغي، استحق الثواب، وإن قصر في ذلك، استحق العقاب [1] ولذلك، فإنها تشير إلى المحاسبة والمساءلة وهي بهذا المعنى متعددة ومتنوعة، تختلف باختلاف أسبابها ونتائجها، حيث أن كل نوع من المسؤولية يرتبط بعوامل محددة ويترتب عليه عواقب معينة بحسب طبيعة الفعل أو التقصير [2] وما يميز بين أنواع المسؤولية ليس مجرد وجود الالتزام، بل مصدر هذا الالتزام واتجاهه [3] .

ثانياً: تعريف المسؤولية الجزائية في الفقه: تعددت تعريفات المسؤولية الجزائية بتنوع المفاهيم السائدة في الفكر القانوني، حيث اختلف الفقهاء في تحديد تعريف موحد لها فقد عرّفها بعضهم بأنها "استحقاق الشخص الذي ارتكب الجريمة للعقوبة المنصوص عليها قانونًا" وترتبط هذه المسؤولية بفاعل ارتكب فعلًا يمثل خرقًا لالتزام جزائي، مما يفرض عليه العقوبة المقررة لضمان حماية هذا الالتزام [4] والمسؤولية الجزائية هي "نتيجة مخالفة شخص لأوامر القاعدة القانونية أو عدم امتثال نواهيها [5].

وعلى الرغم من بساطة ووضوح هذا التعريف، إلا أنه يغفل العديد من الشروط الضرورية لقيام هذه المسؤولية، مثل ضرورة توافر الحرية في الاختيار والإدراك لدى الفاعل، كما أنه يتجاهل العلاقة التي تربط الفرد بالسلطة وقد قدم البعض تعريفًا آخر للمسؤولية الجنائية بأنها "علاقة قانونية تنشأ بين الفرد والدولة، يُلزم بموجبها الفرد بالخضوع لسلطة الدولة التي تفرض عليه العقوبة نتيجة مخالفته للقواعد

---

(1) - د. محمد مجمد سويلم: مسؤولية الطبيب والجراح أسباب الاعفاء منها في القانون المدني والفقه الإسلامي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشأة المعارف بالإسكندرية ،2009، ص 5

(2) - مصطفى مرعي: المسؤولية المدنية في القانون المصري، الطبعة الثانية، مطبعة الاعتماد، 1944، ص 9

(3) - د. محمد كمال الدين إمام، المسئولية الجنائية أساسها وتطورها، مرجع سابق، ص 110، د. توفيق الشاري المسؤولية الجنائية في التشريعات العربية، بدون دار نشر، بدون تاريخ ص 21

(4) - د. محمد عبد العظيم عبد الوهاب، المسئولية الجنائية للمهندس المعماري ومقاول البناك، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 4010م، ص.23

(5) - د. رمسي بهنام، النظرية العامة للقانون الجنائي، دار منشأة المعارف، الإسكندرية، 1831م، ص24؛ نفس المضمون د/ محمود الصالحي، مفهوم المسئولية الجزئية في القانون الجنائي، عمان، مجلة القضاء الأردنية، العدد ،24 1881م، ص.14

الجنائية، وتحمله تبعات فعله المخالف [6]وعرفها الفقيه الإيطالي "كلارا" "هي تحمل تبعة انتهاك حرمة قانون من قوانين الدولة، بفعل خارجي صدر عن إرادة الإنسان، لا يبرر أداء الواجب، أو ممارسة حق، يعاقب عليه بعقوبة جزائية." [7]

ويرى الباحث أن المسؤولية الجزائية لمشيدي البناء هي قدرة الشخص العاقل على تحمل العقوبة المقررة لمشيدي البناء نتيجة ارتكاب جريمة بمعنى آخر، هي تحميل الفرد نتيجة إتيان فعل أو امتناعه عن فعل في مجال تشيد البناء.

ثالثاً: المسؤولية الجزائية في التشريع: اغفلت التشريعات الجزائية الحديثة عن تحديد مفهوم واضح وشامل للمسؤولية الجنائية في نصوصها، رغم أن هذه المسؤولية تعتبر واحدة من أهم النظريات الأساسية في قانون الجزاء، واكتفت هذه التشريعات بالإشارة إليها بشكل عام دون وضع تعريف دقيق أو شروط محددة لهذه المسؤولية، واقتصرت في ذلك على ذكر بعض المبادئ والنصوص المتفرقة دون تقديم توضيح كامل [8]. ولا يعتبر وضع التعريفات من الأعمال الأساسية في صياغة القوانين، حيث أن المشرّع غالبًا ما يتجنب وضع التعريفات إلا في حالات استثنائية عندما يكون هناك حاجة لتوضيح معنى محدد، ويبدو أن المشرّع فضل ترك مفهوم المسؤولية الجزائية مرنًا ليتيح مزيدًا من الحرية في تطبيقه، وهذا يعتبر خطوة حكيمة من المشرّع ، وبالنسبة للنصوص التشريعية في سلطنة عمان، لم تتضمن تعريفًا مباشرًا لفكرة المسؤولية الجزائية، إلا أن معالمها تتضح من الشروط التي يضعها القانون ليعتبر الشخص مسؤولًا عن فعله الجزائي كما يُشترط توفر ظروف شخصية معينة في مرتكب الجريمة، تجعله قادرًا على تحمل عواقب أفعاله ومن بين هذه الشروط، ضرورة تمتعه بسلامة نفسية وعقلية دائمة، تمكنه من فهم سلوكه وتوجيهه بشكل صحيح، مما يجعله مؤهلًا لتحمل نتائج فعله الإجرامي.[9]

1. **التفرقة بين المسؤولية المدنية والمسؤولية الجزائية في مجال التشييد والبناء:** من حيث السبب، تختلف المسؤولية المدنية عن المسؤولية الجنائية بشكل واضح ففي المسؤولية المدنية، يكون السبب هو

---

[6] - د. أحمد صبحي العطار، الضوابط القانونية للمسئولية، دار النهضة العربية، القاهرة، ص111؛ مشار إليه بمؤلف د/ صفوان محمد شديفات، المسئولية الجنائية عن الأعمال الطبية" دراسة مقارنة"، رسالة دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ص.2

[7] - تعريف كلارا في المسئولية مشار إليه بمؤلف د/ عبد السلام التونجي، موانع المسئولية الجنائية، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، 1831م، ص.10

[8] - د. عوض محمد عوض، قانون العقوبات، القسم العام، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة نشر، ص.211

[9] - د. عبد الرؤوف مهدي، شرح القواعد العامة لقانون العقوبات، دار النهضة العربية، القاهرة، 4011م، ص.804

وقوع فعل ضار يلحق بشخص محدد ومعين، سواء كان شخصًا طبيعيًا أو اعتباريًا أما في المسؤولية الجنائية، فإن السبب يتمثل في وقوع ضرر يمس المجتمع بأكمله، مما يستدعي تدخل القانون لحماية المصلحة العامة.

أ- من حيث سبب إقامة الدعوى في المسؤولية، تختلف الإجراءات بين المسؤولية المدنية والمسؤولية الجزائية ففي المسؤولية المدنية، تُرفع الدعوى أمام المحاكم المدنية (اختصاص نوعي)، وتكون موجهة من الشخص المتضرر وحده، مع إمكانية استثناء الحلف في بعض الحالات الخاصة أما في المسؤولية الجزائية، فتتعلق الدعوى بضرر يمس المجتمع ككل، وتختص المحاكم الجنائية بالنظر فيها يمثل الادعاء العام المجتمع في هذه الدعوى، حيث خوله المشرع صلاحية تحريك الدعوى الجنائية ومتابعتها أمام القضاء.

ب- من حيث الجزاء، في المسؤولية المدنية (سواء كانت عقدية أو تقصيرية)، يمكن أن يتخذ الجزاء عدة أشكال بناءً على مطالب المدعي صاحب الحق المدني، ويشمل ذلك الحق في التعويض، أما في المسؤولية الجنائية، فالجزاء قد يتنوع أيضًا بين عدة صور مثل السجن، أو الغرامة، أو المصادرة، أو الإعدام، أو غيرها من العقوبات المنصوص عليها في قانون الجزاء ويجب أن نوضح أنه إذا ترتب على فعل واحد كل من المسؤولية المدنية والجنائية، فإن رفع الدعوى الجنائية وعرضها أمام المحكمة يدفع القاضي المدني إلى تعليق النظر في الدعوى المدنية وبناءً على ذلك، إذا أصدرت المحكمة الجنائية حكمًا معينًا في القضية، فإن هذا الحكم يكتسب حجية الأمر المقضي به فيما يتعلق بالوقائع التي تم الفصل فيها[10] .

ويرى الباحث أن في مجال البناء والتشييد، تتنوع المسؤوليات القانونية بين القصد الجنائي الذي يعد أقل شيوعاً وينقسم إلى قصد مباشر (كاستخدام مواد رديئة عمداً مع العلم باحتمال الانهيار) وقصد احتمالي (كتجاهل مخاطر واضحة لتحقيق منفعة شخصية)، وبين الخطأ غير العمدي الأكثر شيوعاً والذي يشمل أخطاء تنفيذية كإهمال جودة الخرسانة، ومخالفات السلامة مثل العمل على ارتفاعات دون وسائل وقاية، وأخطاء فنية في الحسابات الإنشائية، حيث يتمثل الفارق الجوهري في وجود النية الإجرامية في الحالة الأولى مقابل الإهمال غير المتعمد في الحالة الثانية.

(10) الطعن رقم 188 لسنة 2025 (مدني) — المحكمة الاتحادية العليا في الإمارات، حيث قضت بوجوب وقف السير في الدعوى المدنية إذا كانت مسألة الفصل فيها متوقفة على حكم جزائي، وبأن الحكم الجزائي البات يُلزم القضاء المدني فيما فصل

الفرع الثاني: خصوصية المسؤولية الجزائية في جرائم مقاولات البناء

تُعد مشاريع البناء من المساعي المعقدة التي تتداخل فيها الأدوار وتتعدد فيها المسؤوليات، مما يضفي على مسألة تحديد المسؤولية الجزائية عند وقوع جرائم أو مخالفات طبيعة خاصة تستدعي تحليلاً دقيقاً فبخلاف الأفعال الإجرامية التقليدية، لا تنحصر المسؤولية في هذا القطاع على فاعل واحد أو نوع محدد من الأخطاء، بل تتشعب لتشمل أطرافاً متعددة وتنبثق عن أفعال متنوعة، تتراوح بين الإهمال الفني وصولاً إلى الممارسات الاحتيالية والفساد، إن هذه الخصوصية تجعل من إثبات الأركان التقليدية للجريمة، وعلى رأسها الركن المادي والمعنوي وعلاقة السببية، تحدياً يتطلب فهماً عميقاً لطبيعة العمليات الإنشائية والعلاقات التعاقدية المتشابكة فيها،[11] لذلك يهدف هذا الفرع إلى تسليط الضوء على السمات المميزة للمسؤولية الجزائية في سياق جرائم مقاولات البناء، من خلال تحديد الدائرة المحتملة للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين الذين يمكن مساءلتهم، وبيان صور الأفعال والتجاوزات التي تثير هذه المسؤولية، مع التركيز على إشكالية إثبات العلاقة السببية بين الخطأ الجنائي والنتيجة الضارة في بيئة عمل تتسم بالتداخل والتعقيد الفني والإداري.

أولا": تحديد الأطراف التي يمكن مساءلتها جزائياً. رب العمل، المقاول، المهندس: لكل حرفة مجالها الخاص، ولا يُتوقع من فرد واحد أن يُحيط بكل المجالات، ففي المجتمعات المتقدمة يسود مبدأ التخصص الدقيق، حيث تُنجز المهام عبر فرق عمل متكاملة وليس أفراد منفردين، من الناحية القانونية، لا يُقسّم القانون الجنائي المساءلة الجزائية حسب طبيعة النشاط المهني إلا في حالات محدودة، كإخلال المهندس بواجباته المهنية، فالقاعدة الأساسية هي محاسبة كل فرد على أفعاله الشخصية طبقاً لمبدأ المساواة أمام القانون، حيث تُصاغ المواد القانونية بعبارات شاملة مثل: "يعاقب كل من قام بـ..." أو "يُعاقب أي شخص.[12]"...

غير أن هناك استثناءات في مجال الإنشاءات، حيث تُطبّق لوائح خاصة تفرض عقوبات مشددة كالسجن أو غرامات مالية قد تصل إلى نسبة من قيمة المشروع.

---

(11) - حبيب لطيف الدليمي، "المسؤولية الجنائية الناتجة عن عقود التشييد: دراسة مقارنة"، دار النشر: دار (المعهد الأدبي، القاهرة)، 2015.

(12) - د. هدى حامد قشقوش: المسئولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، لطبعة الثانية، دار النهضة العربية، 1996، ص 19 وما بعده

في السابق، كانت الترتيبات التعاقدية بين أطراف البناء مباشرة، إذ يتعامل المالك مع مهندس التصميم ثم مع مقاول التنفيذ. أما اليوم، فقد تعقدت عمليات التشييد بشكل كبير، وظهرت مهن جديدة مثل مدير المشروع ومراقب الجودة، بالإضافة إلى تطور أساليب البناء نفسه[13].

وعندما يكون المالك غير متخصص في المجال الإنشائي، فإنه بطبيعة الحال لا يملك الخبرة الكافية للإشراف على الجوانب التقنية، فهذه المهمة تقع على عاتق الخبراء والفنيين[14]، ولتوضيح توزيع الأدوار، سنستعرض مهام كل من: رب العمل، المهندس الاستشاري، والمقاول المنفذ، وصاحب المشروع، ومراقب الجودة، والجهات المؤسسية المشاركة.

1- **رب العمل:** يُعرّف رب العمل بأنه الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يمتلك المشروع الهندسي أو يتولى مسؤولية تنفيذه وإنجازه[15] .

عرفت اللائحة التنفيذية للقانون القطري رقم 4، سنة 1985 مالك البناء (رب العمل) "كل شخص طبيعي أو معنوي يهتلك العقار محل الترخيص، إما بسند ملكية صادر من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق او شهادة صادرة من إدارة الأراضي طبقا للقانون" [16] ورب العمل قد يكون شخصًا طبيعيًا مثل فرد يدير مشروعًا خاصًا، أو شخصًا معنويًا مثل شركة أو مؤسسة أو جمعية تعاونية للبناء أو جمعية فئوية للإسكان، فهو الجهة التي توظف العمال وتدفع لهم الأجر مقابل العمل[17] وقد يكون من أشخاص القانون الخاص مثل الأفراد أو الشركات العقارية التجارية أو المدنية التي تمارس نشاطها في إطار القوانين المدنية والتجارية، أو من أشخاص القانون العام كالدولة أو مؤسساتها وهيئاتها العامة التي تعمل وفق أنظمة وقوانين الإدارة العامة[18]

ولا يشترط أن يكون رب العمل طرفاً مباشراً في توقيع عقد المقاولة، إذ يمكن أن يتم إبرام العقد نيابةً عنه بواسطة ممثل أو وكيل، سواء كان هذا التمثيل رسمياً ومعلناً أو مستنتجاً من ظروف التعاقد، المهم أن يتم التعاقد باسم رب العمل ولحسابه الشخصي، مما يجعله مسؤولاً عن جميع الالتزامات المترتبة على العقد، حتى لو لم يكن حاضراً شخصياً أثناء إجراءات التعاقد[19] وقد يكون مالك الأرض هو ذاته مالك

---

(13) - د. حسن حسين البراوي: عقد تقدم المشورة، دار النهضة العربية، 1998، ص 162 وما بعدها

(14) - د. حسن حسين البراوي: نفس المرجع السابق، ص 162

(15) - د. جمال الدين احمد نصار، قانون وتشريعات وعقود الاتحاد الدولي للمهندسين الاستشاريين، 1999، ص3

(16) - المادة (2)، اللائحة التنفيذية للقانون القطري، رقم 4، سنة 1985، الجريدة الرسمية، العدد 9، لسنة 1989

(17) - المادة 1 من قانون العمل العُماني، رقم 2023/53 بإصدار قانون العمل، الجريدة الرسمية، العدد (1510)، 24 يوليو 2023.

(18) - د. عبد الرازق حسين يس، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، ص 573 وما بعدها.

(19) - د. عبد الرازق يس، نفس المرجع السابق، ص 537

البناء، حيث تقضي القاعدة القانونية بأن ملكية الأرض تشمل ما يُقام عليها من مبانٍ بحكم الالتصاق[20]، مع استحقاق التعويض لمن أقامها، ولا يشترط أن يكون رب العمل مالكاً للأرض، فقد يكون مجرد حائز لها دون تملك، أو حائزاً بنية التملك، أو حائزاً بصفة عرضية، أو مرخصاً له بالبناء من المالك الأصلي، كما قد يصبح رب العمل شريكاً في ملكية الأرض أو البناء بنظام المشاركة في الحصص بعد انتهاء البناء.[21]

أ- **دور رب العمل في عملية البناء والتشييد:** يُعد رب العمل العنصر الأساسي في العملية الإنشائية، حيث يتحمل مسؤولية شاملة تبدأ بالإجراءات الإدارية للحصول على الترخيص بالتنسيق مع المهندس المعماري أمام الجهات المختصة، وضمان صحة المستندات المقدمة، كما يقع على عاتقه إبرام العقود مع المقاولين والمهندسين وتحديد مواصفات المشروع، وينظم قانون البناء هذه المسؤوليات عبر متطلبات إلزامية تشمل البناء على أراضٍ مسجلة نظامياً، ووضع لوحة إعلانية واضحة تحوي بيانات الترخيص ومعلومات المالك ومواصفات المشروع وبيانات المقاول والمهندس المشرف وشركة التأمين، مما يكفل الشفافية وينظم سير العملية الإنشائية ويحمي حقوق جميع الأطراف ويُعتبر رب العمل الطرف الأكثر تضرراً في حالات تهدم البناء أو حدوث عيوب إنشائية، حيث يتحمل العبء المالي والقانوني الناتج عن هذه الأضرار، وينبع هذا الوضع من كونه الطرف الرئيسي في عقد المقاولة، مما يمنحه الحق في المطالبة بالتعويض عن طريق الضمان المهني، سواء من المهندس المصمم أو المقاول المنفذ أو كليهما معاً وفقاً لطبيعة الخطأ ونصوص العقد[22] ,

وفي المقابل، يقع على عاتق رب العمل مجموعة من الالتزامات الجوهرية التي يجب الالتزام بها بدقة، إذ أن إهمالها قد يؤدي إلى تعطيل المشروع أو نشوء نزاعات قانونية، ويلتزم رب العمل بتنفيذ التزاماته التعاقدية تجاه المقاول والمهندس المعماري، والتي تمثل ضمانة أساسية لحماية حقوق الطرفين حيث يتعين عليه توفير جميع الموارد والمتطلبات اللازمة للمقاول لتمكينه من تنفيذ أعماله وفقاً لبنود العقد، كما يقع على عاتقه مسؤولية فحص العمل بدقة قبل استلامه النهائي، إذ أن إهمال هذه الخطوة خاصة إذا كان ينوي

---

[20] - الطعن رقم 803، لسنة 49 ق، جلسة 16 فبراير 1983؛ أيضا الطعن رقم 264، سنة 22، جلسة 26 أبريل 1956.

[21] - لذا قضى بأن مؤدى المادتين 922 و926 من القانون المدني يدل على أن ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها ما لم يكن مالك الأرض حول آخر تملك ما يقيمه من منشآت على هذه الأرض فتنفصل ملكية المنشآت عن ملكية الأرض ولا شأن لهذه الحالة بأحكام الالتصاق، محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 1265لسنة 47 قضائية، جلسة 18فبراير 1982، المكتب الفني، السنة 33، ص .227.

[22] - أ. مدحت الدبيسي ، جرائم البناء في القانون 119، سنة 2008 ومشكلات تطبيقه العملي، دار محمود للنشر ، القاهرة ، الطبعة الثانية ،2010 ، ص133

تأجير أو بيع العقار لاحقاً قد يعرضه للمساءلة القانونية ويضر بمصالح المشترين أو المستأجرين المحتملين.

ويترتب على استلام العمل آثار قانونية بالغة الأهمية، حيث تحمي هذه الخطوة المقاول من المسؤولية غير المحدودة عن العيوب الخفية، ومن ناحية أخرى فإن تقصير رب العمل في تمكين المقاول من أداء مهامه، سواء بعدم توفير المتطلبات اللازمة أو بعرقلة سير العمل، قد يؤدي إلى تأخير التنفيذ وتعرض المقاول لغرامات مالية لذلك يفرض النظام القانوني على رب العمل عدة التزاماً واضحاً منها تمكين المقاول من إنجاز أعماله في البيئة المناسبة والمواعيد المتفق عليها، حفاظاً على حقوق جميع الأطراف وسيراً بالمشروع وفق الجدول الزمني المحدد.[23]

ب- التزامات رب العمل في سير عملية البناء : تمكين المقاول من انجاز عمله: لتزم صاحب المشروع بتهيئة جميع الظروف اللازمة لتمكين المقاول من بدء العمل بسلاسة، حيث يتعين عليه إتمام الإجراءات القانونية المطلوبة مسبقاً، وفي مقدمتها استخراج رخصة البناء قبل الموعد المحدد للتنفيذ، وفي حال إبرام العقد قبل الحصول على الرخصة، يظل الالتزام باستكمالها في الموعد المتفق عليه مسؤولية أساسية تقع على عاتقه.

- كما يتحمل صاحب المشروع التزامات أخرى جوهرية تشمل:
- توريد المواد الأولية في الوقت المحدد إذا كان متعاقداً على ذلك
- ضمان بيئة عمل خالية من العوائق والمعوقات
- الامتناع عن سحب العمل من المقاول إلا لأسباب قانونية مقنعة
- الالتزام بالعقد وعدم الانسحاب منه بشكل تعسفي
- وتنبع هذه الالتزامات من مبدأ التعاون والعقد شريعة المتعاقدين، حيث يحظر على صاحب المشروع أي تصرف من شأنه عرقلة سير العمل أو الإضرار بحقوق المقاول، مع الاحتفاظ بحقه في اتخاذ الإجراءات النظامية في حال وجود مخالفات فعلية[24]

---

(23) - أحمد دادة حسنية، احكام التزامات رب العمل في عقد المقاولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة -د-" مولاي الطاهر سعيدة، كلىة الحقوق والعلوم السياسة قسم الحقوق 2016-20217

(24) - د. جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية(البيع، الإيجار، المقاولة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع،الطبعة،3سنة،2014 ص 395

ج- **توفير الحاجيات المطلوبة للمقاول:** يلتزم رب العمل بجملة من الالتزامات الجوهرية التي تشكل الركيزة الأساسية لضمان تنفيذ المشروع بنجاح، حيث تبدأ هذه الالتزامات بالجانب القانوني والإداري المتمثل في استخراج كافة التراخيص والموافقات الرسمية من الجهات المختصة قبل الشروع في العمل[25]، وذلك لأن غياب هذه المستندات قد يعرقل سير العمل أو يعرض المشروع للتوقف، كما يقع على عاتقه توفير جميع المواصفات الفنية والتصاميم الهندسية والمستندات المرجعية التي يحتاجها المقاول لفهم متطلبات المشروع بدقة، إذ أن نقص هذه المعلومات قد يؤدي إلى أخطاء تنفيذية أو تأخيرات غير مبررة.

وفي الجانب العملي، يتحمل رب العمل مسؤولية توفير المواد الأولية والمعدات اللازمة عند الاتفاق على ذلك في العقد، مع ضرورة التأكد من جودتها وملاءمتها للمواصفات المطلوبة كما يتعين عليه تقديم الدعم اللوجستي والمعلوماتي المستمر، والمشاركة الشخصية عند الحاجة، سواءً لحضور اجتماعات التنسيق أو لاتخاذ القرارات الفنية العاجلة أو لأخذ القياسات والموافقة على النماذج الأولية ، ويترتب على إخلال رب العمل بهذه الالتزامات آثار قانونية وعملية جسيمة، حيث يحق للمقاول في هذه الحالة المطالبة بالتنفيذ العيني للالتزامات أو التعويض عن الأضرار الناجمة عن هذا التقصير، كما يجوز له اللجوء إلى القضاء لاستصدار قرار يلزم رب العمل بالوفاء بالتزاماته أو دفع غرامات تأخيريه، وذلك حفاظاً على مبدأ التوازن العقدي الذي يعد أساساً للعلاقة التعاقدية بين الطرفين، وتأتي هذه الضمانات لتحقيق العدالة التعاقدية وحماية مصالح جميع الأطراف[26].

2- **التزام المقاول:** عُرفت لائحة تنظيم المباني العمانية المقاول "كل شخص أو شركة تقوم بتنفيذ مباني أو أعمال مدنية وفقا للخرائط والشروط والموصفات التي يضعها الاستشاري لحساب المالك طبقا لعقد الاتفاق بين المالك والمقاول [27]" " يقصد بالمقاول في مجال البناء الشخص الذي يعهد إليه بتشييد المباني وفقاً لما يقدم له من تصميمات على أن يكون ذلك مقابل أجر"[28].

يتبين من هذه التعريفات أن التشريعات العربية تولي اهتماماً كبيراً بتحديد هوية المقاول وطبيعة عمله، مع التأكيد على ضرورة حصوله على التراخيص النظامية لممارسة نشاطه، سواء في سلطنة عمان أوفي قطر

---

(25) د. محمد لبيب شنب ، شرح أحكام عقد المقاولة، كلية الحقوق، منشأة المعارف بالإسكندرية، سنة،2008 ص ، ص191و.192 1

(26) - د. جعفر الفضلي ، المرجع السابق ، ص.395

(27) - المادة 1 لائحة تنظيم المباني، رقم الصادرة من وزير بالقرار رقم 2000/48 بتاريخ

(28) - د. عبدالرزاق حسين يسن "المسؤولية المدنية للمهندسين المعمارين ومقاولات البناء، رسالة دكتوره، كلية الحقوق، جامعة القاهرة ،1978، ص 42

أو السعودية، مما يعكس حرص المشرع على تنظيم قطاع البناء والتشييد وضمان جودة التنفيذ من خلال متخصصين معتمدين.

أ- **التزام المقاول بإنجاز العمل:** يلتزم المقاول بأداء عمله وفق أعلى معايير الجودة والاحترافية، حيث لا يقتصر دوره على مجرد تنفيذ الأعمال المتفق عليها، بل يتحمل مسؤولية بذل العناية الفائقة والحرص الشديد خلال جميع مراحل التنفيذ، فالمقاول المحترف لا يكتفي بمستوى الأداء العادي، بل عليه أن يبذل أقصى درجات العناية والاهتمام، إذ تظل مسؤوليته قائمة حتى يتم الانتهاء من كافة أعمال المشروع وتسليمه لصاحب العمل وفق المواصفات المطلوبة وبغض النظر عن مصدر المواد المستخدمة، سواءً كانت من توريد المقاول نفسه أو من قبل صاحب المشروع ، كما يلتزم المقاول بإتمام كافة الأعمال ضمن الإطار الزمني المتفق عليه في العقد، وفي حال عدم تحديد مدة زمنية محددة، يتوجب عليه إنجاز العمل في فترة زمنية معقولة تتناسب مع طبيعة وحجم المشروع ويشكل هذا الالتزام ركيزة أساسية في العلاقة التعاقدية، حيث يعكس مدى احترافية المقاول والتزامه بالمعايير المهنية، مع الحفاظ على التوازن بين جودة التنفيذ والجدول الزمني للمشروع. [29]

- **طريقة الانجاز:** يلتزم المقاول بتنفيذ الأعمال وفقًا للاتفاق المبرم مع رب العمل، استنادًا إلى بنود عقد المقاولة والشروط المنصوص عليها فيه وفي حال وجود دفتر شروط خاص بمقاولات التشييد، يجب الالتزام بمحتواه، أما في حالة عدم وجود شروط محددة، فيتعين اتباع الأعراف السائدة ومبادئ الصناعة المتعلقة بنوع العمل المطلوب[30] وتختلف الأصول الفنية والمعايير المتبعة باختلاف طبيعة الأعمال المقاول عليها، لذا يتوجب على المقاول مراعاة هذه الأصول أثناء التنفيذ، فمثلًا، إذا نص العقد على أن يكون سمك جدران الطابق الأول 30 سم، فلا يجوز للمقاول الانحراف عن هذا الشرط وإذا أغفل العقد بعض التفاصيل الفنية، مثل استقامة الجدران، فيجب الالتزام بالأصول الفنية السائدة حتى لو لم تُذكر صراحةً في العقد، لأن الالتزام العقدي لا يقتصر على النصوص المكتوبة فحسب، بل يشمل أيضًا ما تقتضيه الأعراف والعدالة وطبيعة الالتزام[31] ويشهد التطور الهندسي تعقيدًا متزايدًا في العلاقات التعاقدية،

---

(29) - خولة كاظم محمد المعمورى، مسؤولية المقاول والمقاول الفرعي، بحث منشور، مجلة جامعة بابل للعلوم الإنسانية، العدد١ ،٢٠١٦، ص .٧

(30)- السنهورى - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد/ القسم االول٧. العقود الواردة على العمل المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، الطبعة الثالثة الجديدة/نهضة مصر، ص ٦٤

(31) - المادة 51 من القانون المدني العراقي ١يجب تنفيذ العقد طبقا لما أشتمل عليه وبطريقه تتفق مع ما يوجبه حسن النية

مما يزيد من احتمالات النزاعات والضرر بين الأطراف، وهذا ما يُبرز أهمية تطبيق مبدأ حسن النية، الذي يُعد أحد الركائز الأساسية في القانون، بهدف الحد من المنازعات في العلاقات العقدية[32]

إذا خالف المقاول الشروط المتفق عليها أو المعايير الفنية المتبعة في الصناعة، وأثبت رب العمل ذلك، يُعتبر المقاول مُخِلًا بالتزاماته ويتحمل الجزاء المترتب على ذلك، دون حاجة إلى إثبات خطئه بشكل منفصل، إذ إن المخالفة نفسها تُعد خطأً موجبًا للمسؤولية[33]، بناءً على ما سبق، فإن أي مخالفة من قبل المقاول للشروط التعاقدية أو الأصول الفنية تُعد إخلالًا بالتزاماته، وعند إثبات ذلك، يترتب عليه المسؤولية القانونية.

قد يحدث أن يخالف المقاول بعض الشروط والمواصفات المتفق عليها أثناء تنفيذ العمل، مثل عدم حفر الأساس بالعمق المطلوب أوتقليل سمك الجدران عن المواصفات المحددة أو استخدام مواد ذات جودة أقل من المتفق عليه (كاستخدام الخشب الرديء في صنع الأثاث) وفي مثل هذه الحالات، يمنح القانون لرب العمل الحق في التدخل لوقف التنفيذ المعيب أو المخالف لشروط العقد، على الرغم من أن الأصل العام يقضي بعدم أحقية رب العمل في الإشراف المباشر على تنفيذ العمل لا يُعتبر كل عيب في التنفيذ مبررًا لفسخ العقد، بل يجب أن يكون العيب جوهريًا، أي من شأنه أن يُقلل بشكل كبير من قيمة العمل أو يجعله غير صالح للاستخدام المقصود، أما إذا كان العيب طفيفًا ولا يؤثر على الغرض من العقد، فلا يجوز فسخه. [34]

ب- **التزام المقاول بشأن المواد المستخدمة لإنجاز العمل:** تختلف التزامات المقاول باختلاف طبيعة العمل محل العقد والمواد المستخدمة في تنفيذه، حيث لكل حرفة متطلباتها الخاصة كاحتياج النجار للخشب والمسامير، والحداد للحديد، والبناء للطابوق والحصى والإسمنت، ويحدد العقد الطرف الملتزم بتوفير هذه المواد، فقد ينص على التزام المقاول بتقديم المواد والعمل معاً (مقاولة بالمواد والعمل)، أو التزام رب العمل بتجهيز المواد بينما يقتصر دور المقاول على التنفيذ فقط (مقاولة بالعمل فقط) ويترتب على هذا التوزيع آثار قانونية مهمة، حيث يتحمل المقاول عند التزامه بتوفير المواد مسؤولية جودتها وملاءمتها للعمل،

(32)- عبد الجبار صالح، مبدأ حسن النية في تنفيذ العقود، رسالة ماجستير، جامعة بغداد، 1972، ص١.
(33) - السنهوري، المصدر السابق، ص ٦٦-٥٦.

بينما يقتصر دوره عند التزام رب العمل بالتجهيز على التنفيذ الفني السليم[35]كما يؤثر هذا التوزيع على تسعير العقد وتحديد التكاليف وتوزيع المخاطر بين الطرفين، حيث يتم عند نشوء نزاع حول جودة المواد الرجوع إلى نصوص العقد والمواصفات الفنية المتفق عليها والأصول المهنية المتعارف عليها في مجال العمل لتحديد المسؤولية. ونظرا لاختلاف أحكام الحالتين سنتطرق عن كلتا الحالتين ووفق ما يلي:

- **حالة قيام المقاول بتوفير مواد العمل:** عندما ينص عقد المقاولة على التزام المقاول بتوفير مواد العمل كلياً أو جزئياً إلى جانب التزامه بالتنفيذ، يصبح العقد هو المرجع الأساسي في تحديد مواصفات ونوعية المواد المطلوبة فلا يجوز إلزام المقاول بتقديم مواد تفوق في جودتها ما تم الاتفاق عليه في العقد، وفي حال عدم تحديد مواصفات الجودة في نصوص العقد، يتم الرجوع إلى الأعراف السائدة في المجال، أما عند عدم وجود عرف محدد فيلتزم المقاول بتقديم مواد ذات جودة متوسطة توازن بين مصلحة الطرفين، حيث أن المواد الرديئة قد تسبب أضراراً لرب العمل، بينما المواد عالية الجودة قد تشكل عبئاً مالياً غير مبرر على المقاول[36]

- **حالة قيام رب العمل بتوفير مواد العمل:** نصت المادة (4–1) من العقد الموحد لسلطنة عمان[37] توفير المواد والمعدات والكوادر :يجب على المقاول أن يوفر المواد، والآلات ومستندات المقاول كما هي محددة في العقد، وجميع أفراد المقاول والمستلزمات والمواد الاستهلاكية، والأشياء والخدمات الأخرى سواءً كانت ذات طبيعة مؤقتة أو دائمة المطلوبة في ولأجل هذا التصميم، والتنفيذ، وإكمال الأعمال، وإصلاح العيوب

عندما يتفق الطرفان على أن يقوم رب العمل بتوفير المواد الأساسية للعمل كالخشب للنجار أو الحديد أو الأرض لمقاول البناء، يقع على عاتق المقاول التزامات أساسية تتمثل في: الحفاظ على هذه المواد بحالة سليمة، واستخدامها وفقاً للأصول الفنية والمهنية المتعارف عليها في مجال التخصص دون إهمال أو تقصير، مع إطلاع رب العمل بشكل واضح على كيفية استخدامها، كما يلتزم المقاول بإعادة أي فائض

---

(34) - محمد رجب بكر ي، التزام المقاول بإنجاز العمل في القانون المدني العراقي، بحث مقدم إلى المعهد القضائي كجزء من متطلبات الدراس ة للسنة الثانية،1986، ص8

(35) - كمال قاسم ثروت الوجيز في شرح احكام المقاولة/١ ط بغداد مطبعة أوفسيت الوسام، ١٩٧٦، ص٦٩ .30

(36) - عبد الله شلّل عباس - إخلال المقاول بالتزامه في إنجاز المقاولة، بحث ومقدم إلى المعهد القضـائي كجزء من متطلبات الترقية إلى الصـنف الأول، ٢٠١١. ص4

(37) المادة،4-1، العقد الموحد لسلطنة عمان لإنشاء المباني والأعمال الهندسية، تحديث رقم 1، سنة 2019 صادرة عن

من المواد غير المستخدمة لرب العمل حال انتهاء الحاجة إليها، وذلك حفاظاً على حقوق الطرفين ومنعاً لأي إسراف أو سوء استخدام للموارد المتاحة[38]، وفي حال تلف المواد التي تسلمها المقاول من رب العمل نتيجة إهماله أو قصور كفايته الفنية، يلتزم المقاول بتعويض قيمتها كاملةً كمثال على ذلك، إذا أهمل المقاول خلط الجص بالماء بالطريقة الصحيحة مما أدى إلى تصلبه وتلفه، يصبح ملزماً بسداد ثمن الجص التالف وتعويض الربح الضائع لرب العمل وفق الغرض المتفق عليه، والأصل أن المقاول يتمتع بالكفاءة الفنية اللازمة، ويقع على رب العمل عبء إثبات أن تلف المواد نتج عن تقصير المقاول سواء كلياً أو جزئياً ومن جهة أخرى، يحق للمقاول نفي مسؤوليته بإثبات أنه اتبع كافة الإجراءات الفنية والمهنية المتعارف عليها للحفاظ على المواد، وأن التلف حدث بسبب ظروف خارجة عن إرادته (سبب أجنبي) وليس نتيجة إهمال أو قصور منه[39]، وفي حالة قيام رب العمل بتوفير مواد بمواصفات رديئة فيجب على المقاول رفضها وعدم استخدامها [40]، وفي حال اكتشاف المقاول أثناء التنفيذ أن المواد المُسلمة من رب العمل معيبة أو غير صالحة للاستخدام عدم جودة الحديد أو تربة غير مناسبة للبناء أو الاسمنت منتهي الصلاحية يترتب عليه التزام قانوني ومهني جسيم ويجب عليه في هذه الحالة إخطار رب العمل فوراً بهذه العيوب كتابةً مع توثيق الحالة، وإلا أصبح مسؤولاً عن أي أضرار لاحقة تنتج عن استمراره في استخدام هذه المواد المعيبة، غير أن هذا الالتزام مشروط بكون المقاول يتمتع بالمستوى الفني الذي يمكنه من إدراك هذه العيوب، فإذا كان يفتقر للخبرة الكافية للتعرف على مواصفات المواد وجودتها، فإن مسؤوليته تنتفي وفي هذه الحالة، تنتقل المسؤولية كاملة إلى رب العمل كمزود المواد، ما لم يثبت أن العيب كان ظاهراً وبإمكان أي مقاول متوسط الكفاءة اكتشافه[41]هذا المبدأ يوازن بين حماية رب العمل من الأضرار الناتجة عن الإهمال في الإخطار، وحق المقاول في عدم تحمله تبعات عيوب لم يكن مؤهلاً لاكتشافها، مع مراعاة أن الإخطار الفوري واجب عند أي شك في صلاحية المواد، حفاظاً على سلامة المنشآت وحقوق جميع الأطراف.

---

[38] – محمد رجب بكرى، التزام المقاول بإنجاز العمل في القانون المدني العراقي، ١٩٨٦، ص٢٢.

[39] السنهورى، الوسيط في شرح القانون المدني، القسم الاول.٧. العقود الواردة على العمل، ص٧٤.

[40] - عبد الجبار جي صالح، انقضاء عقد المقاولة، أطروحة دكتوراه. جامعة بغداد، ١٩٧٩، ص ٩٩.

[41] - محمد رجب بكرى، مرجع سابق، ص23.

ج- **الالتزام بموعد التسليم:** يُعتبر الالتزام بالمواعيد من أهم الالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق المقاول، حيث يجب عليه تنفيذ العمل المتفق عليه ضمن المدة المحددة في العقد وفي حال عدم تحديد مدة زمنية صريحة، يتعين عليه إتمام العمل خلال فترة معقولة تُحدد بناءً على طبيعة العمل ومقداره ومستوى الدقة المطلوبة، مع مراعاة القدرات الفنية والإمكانيات المتوقعة من المقاول، ويترتب على التأخير غير المبرر آثار قانونية جسيمة، يفقد العمل قيمته الاقتصادية عندما لا يتم إنجازه في وقته المحدد، خاصة في المشاريع التي يكون فيها عنصر الوقت حاسماً مثل المشاريع الموسمية أو تلك المرتبطة بمواعيد نهائية صارمة، ولا يقتصر التعويض في هذه الحالة على قيمة العمل المادي فقط، بل يمتد ليشمل الخسائر الناتجة عن فوات الفرص والمنافع الاقتصادية المتوقعة، مما يؤكد الأهمية البالغة لعنصر الزمن في العقود والمعاملات التجارية، حيث يصبح الوقت نفسه قيمة اقتصادية لا يمكن تعويضها أو تجاهلها[42] ويترتب على المقاول مسؤولية كاملة عن أي تأخير في إنجاز العمل حتى لو تبين أن المدة المتفق عليها غير كافية، إذ أن قبوله بهذه المدة يعتبر قراراً حراً يتحمل تبعاته فالتزام المقاول بإنهاء العمل ضمن المدة المحددة يعد التزاماً بتحقيق نتيجة نهائية وليس مجرد بذل عناية، مما يجعله مسؤولاً عن أي تأخير إلا إذا أثبت وجود سبب أجنبي خارج عن إرادته كالقوة القاهرة أو الحادث المفاجئ الذي لا يمكن توقعه أو تجنبه، ومع ذلك، يجوز للطرفين الاتفاق على تشديد مسؤولية المقاول ليشمل حتى حالات الهلاك غير المتوقع أو القوة القاهرة، أو العكس من ذلك بإعفائه من المسؤولية في حالات معينة، مع استثناء حالتي الغش والخطأ الجسيم اللذين لا يجوز الاتفاق على الإعفاء منهما، وذلك حفاظاً على التوازن العقدي وحقوق الطرفين[43] إذا تأخر المقاول بسبب تقصير رب العمل (مثل تأخير تسليم المواد)، ينتقل المسؤولية كاملة لرب العمل ويُعفى المقاول من التعويض، ولكن على المقاول إثبات أن التأخير ناتج عن رب العمل، وأنه بذل جهوداً معقولة لتجنب الآثار السلبية. يحق للمقاول حينها طلب تمديد المدة أو تعويض الأضرار، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك[44]

---

(42) - عبد الجبار جي صالح، مرجع سابق. ص99

(43) - باسووى رضوان، مسؤولي ة المقاول والمقاول من الباطن، بحث منشور، موقع العلوم القانونيه.٢٠٠٦-٢٠٠٥، النشر ٢٠١٢، ص٨.

(44) القرار رقم ٤٩٧١/حقوقية/١٩٦٨ الصادر عن محكمة التمييز العراقية، وهو منشور في كتاب "قضاء محكمة التمييز العراقية. الجزء السادس. القرارات الصادرة سنة ١٩٦٨. ص ٧٣ ."هذا القرار عبارة عن حكم قضائي صادر في قضايا الحقوق في عام ١٩٦٨ .٠

3- **التزام المهندس:** في عالم التشييد والبناء، يحمل المهندسُ عبءَ أمانةٍ لا تُهادَن، فما بين دقَّة الحسابات ومتانة الهياكل تقع أرواحُ الناس ومقدراتُ الأوطان فالمهندس ليس مجرد مُنفذٍ للمخططات، بل ضامنٌ لسلامة المجتمع"، إذ تفرض عليه مواثيقُ المهنة مراجعةَ كل تفصيلٍ بمنظار العلم والضمير، لأن الإهمالَ ولو بلحظةٍ قد يُهدِم صرحاً ويذهب أرواحاً[45].

أ- **التزامات المهندس المعماري:** يقع على عاتق المهندس المعماري مسؤولية شاملة تبدأ بإعداد التصميم التفصيلي الدقيق للمشروع، حيث يقوم بحساب أبعاد جميع الفراغات المعمارية بدقة من مساحات الغرف وارتفاعاتها، إلى مقاسات الصالات وتوزيعها، ومواصفات دورات المياه وموقعها الأمثل كما يحدد بدقة مواقع المداخل والمخارج الرئيسية والفرعية، ويصمم حلولاً هندسية متكاملة للانتقال بين المستويات المختلفة عبر السلالم والمصاعد والمنحدرات، مع مراعاة معايير الأمان والراحة والكفاءة ويقوم المهندس بإعداد المواصفات الفنية التفصيلية وقياس الكمية الدقيقة لجميع أعمال البناء، بدءاً من الأعمال الإنشائية الأساسية وصولاً إلى أدق تفاصيل التشطيبات الداخلية والخارجية، بما في ذلك اختيار المواد ومواصفات التنفيذ، كما يتحمل مسؤولية الإشراف المباشر والمستمر على سير الأعمال في الموقع، حيث يقوم بتوجيه فرق العمل، ومراقبة جودة التنفيذ، ومطابقة الأعمال المنفذة مع الرسومات والمواصفات، وحل أي مشكلات تنفيذية قد تطرأ[46]، كل ذلك لضمان تحقيق الرؤية التصميمية بأعلى معايير الجودة وفي الإطار الزمني والميزانية المحددة.

يجب على المهندس المعماري أن يمتلك معرفة شاملة ومتخصصة بأحكام قانون البناء الجديد ولائحته التنفيذية، إذ يتحمل المسؤولية القانونية والمهنية الكاملة في حال مخالفة تصميماته للاشتراطات المنصوص عليها ويتضمن ذلك الالتزام الدقيق بالمعايير الخاصة بالمساحات الإنشائية المسموح بها، والمسافات الجانبية الإلزامية، وحدود الارتفاع المقررة، وقواعد الارتفاق بين العقارات، بالإضافة إلى تطبيق المواصفات الفنية والهندسية المعتمدة ويترتب على إهمال هذه المتطلبات أو التقصير في تنفيذها تعرض المهندس

(45) - أحمد العتيبي، المسؤولية القانونية والأخلاقية للمهندس في مشاريع البناء، مجلة الهندسة والتقنية، سنة 2019، العدد2، المجلد7
(46) - د. هدى قشقوش "مرجع سابق " ، ص ١٧ وما بعده

للمساءلة القانونية والعقوبات المحددة في قانون البناء، والتي قد تشمل الغرامات المالية، أو تعليق الترخيص المهني، أو غير ذلك من الجزاءات التأديبية والجنائية وفقاً لنطاق المخالفة ودرجة خطورتها[47].

ب- **التزامات المهندس الإنشائي:** يتحمل المهندس الإنشائي مسؤولية دراسة الموقع بدقة وتحديد منسوب الحفر المناسب وفقاً لارتفاع الأدوار المخطط لها، مع الأخذ بنتائج اختبارات التربة وتحليلها لتقييم مدى صلاحيتها لتحمل الأوزان الإنشائية، كما يقع على عاتقه تصميم النظام الإنشائي الأمثل الذي يتوافق مع التصور المعماري، مع تحديد مواقع الأعمدة وأبعادها، وحساب كميات حديد التسليح اللازمة لضمان متانة الهيكل ويشمل عمله أيضاً تصميم الأساسات بما يتناسب مع طبيعة التربة والأحمال الإنشائية، بالإضافة إلى وضع التفاصيل الفنية للأسقف بأنواعها (مسطحة أو هرمية أو غيرها)، مع مراعاة عوامل الأمان والكفاءة الإنشائية، وكما يجب عليه التأكد من توافق جميع الحسابات والتصاميم مع الكودات الهندسية المعتمدة لضمان سلامة المنشأة واستقرارها[48]

وأن يمتلك معرفة عميقة وشاملة بمواصفات الكودات الهندسية المعتمدة في تصميم وتنفيذ المنشآت، مع إتقان أساليب التحليل الإنشائي الدقيق لحساب القوى الداخلية المؤثرة على العناصر الإنشائية، مثل عزوم الانحناء وقوى القص والضغط والشد كما يجب عليه إتقان منهجيات التصميم الإنشائي بكافة تفاصيلها، بدءاً من تحديد خصائص المواد المستخدمة (مثل نسب خلط مكونات الخرسانة من أسمنت ورمل وركام، ومواصفات حديد التسليح من حيث المقاسات ودرجات المقاومة)، وصولاً إلى وضع المواصفات الدقيقة لتنفيذ كل عنصر إنشائي ويجب أن يحرص على توضيح كافة الاشتراطات التنفيذية والتحذيرات الفنية في المخططات، مثل طرق صب الخرسانة، ومواصفات الشدات، وضبط جودة التنفيذ، لضمان تجنب الأخطاء الشائعة في الموقع والتي قد تؤثر على متانة المنشأة وسلامتها الإنشائية[49].

يكون التزام المهندس الإنشائي بكودات التصميم والتنفيذ التزاماً قانونياً ملزماً، حيث تحمل هذه المواصفات الفنية صفة الإلزام القانوني، مما يجعل المهندس مسؤولاً مسؤولية كاملة عن أي مخالفة تصميمية أو

---

(47) - د. عبد الناصر عبدالعزيزعلى السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دار الفكر والقانون، ص 47

(48) - د. نبيل عبد البديع يحيى ، القانون والمهندس وتطبيقات في مجال البناء والتشييد، دار النهضة العربية، القاهرة ،2009، ص 155

(49) - د. نبيل عبد البديع يحيى، مرجع سابق، ص 156

تنفيذية لهذه المعايير، وتتركز مسؤوليته الأساسية على ضمان المتانة الإنشائية والسلامة الهيكلية للمبنى من خلال التحليل الدقيق للأحمال، واختيار الأنظمة الإنشائية المناسبة، وتطبيق المواصفات القياسية لمواد البناء، مع مراعاة كافة عوامل الأمان في الحسابات والتصاميم، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المسؤولية الإنشائية تختلف جوهرياً عن المسؤولية المعمارية، حيث تنحصر في الجوانب الحسابية والهيكلية دون التدخل في القرارات الجمالية أو الوظيفية هنا يبرز دور المهندس الإنشائي في دقة الرسومات التنفيذية وسلامة العمليات الإنشائية، مما يجعله عنصراً أساسيا في نجاح المشروع واستقرار المنشأة على المدى الطويل، وبالتالي يتضح أن تأثيره في العملية التنفيذية يفوق بكثير عن دوره في العملية التكميلية[50]

ثانيا": الأفعال التي تثير المسؤولية الجزائية

1. **الغش التجاري في قطاع البناء والتشييد:** عرف القانون الموحد "البضائع المغشوشة "بأنها أي بضاعة أُدخل عليها تغيير أو تقليد أفقدها من قيمتها، سواء بالإضافة أو النقص أو التغيير في ذاتها أو مواصفاتها أو مصدرها، أو الإعلان عنها بما يخالف حقيقتها هذا التعريف الواسع يشمل التلاعب في بيانات مواد البناء، ويوفر أداة لمواجهة ممارسات احتيالية متعددة [51] .

[50] د. هدى قشقوش، مرجع سابق، ص 18

[51]- مرسوم سلطاني رقم ٥٤ / ٢٠٢١ بتطبيق القانون (النظام) الموحد لمكافحة الغش التجاري لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية

وتعدد المادة الثانية من القانون الموحد لدول مجلس التعاون الخليجي الأفعال التي تعتبر غشاً تجارياً في قطاع البناء، تشمل هذه الأفعال استيراد أو تصدير أو تصنيع أو بيع أو تخزين مواد بناء مغشوشة أو فاسدة أو مواد تستعمل في الغش :مثل توريد أسمنت لا يفي بالمعايير، أو حديد تسليح معالج ليبدو بمواصفات أعلى الخداع في نوع أو كمية أو مواصفات مواد البناء كبيع طلاء بمواصفات أقل من المعلن، أو توريد كميات رمل أقل من المتفق عليه حيازة مواد بناء مغشوشة بقصد تسويقها أو تداولها :مجرد حيازة مقاول لمواد يعلم أنها مغشوشة بنية استخدامها أو بيعها وصف أو إعلان مواد البناء ببيانات كاذبة أو مضللة :كالإعلان عن قدرة تحمل غير حقيقية لعنصر إنشائي. هذا الجانب مهم حيث تعتمد قرارات الشراء على المواصفات المقدمة.(52)

وفي دولة الإمارات دراسة قانونية في سياق مشابه وصفت جريمة الغش التجاري بأنها شكلية، أي أن المسؤولية قد تقوم بمجرد ارتكاب السلوك المجرم دون اشتراط وقوع ضرر فعلي هذا يؤكد الطبيعة الوقائية للتشريع، حيث لا يلزم انتظار وقوع ضرر لإثبات الجريمة [53] .

2. **التدليس في عقود وتراخيص البناء:**

التدليس في قطاع التشييد هو عملية احتيالية مُمنهجة تهدف إلى خداع المالكين أو المستثمرين عبر إخفاء الحقائق أو تزوير البيانات الفنية من أبرز أشكاله: تزوير تقارير فحص التربة لإخفاء عدم ملاءمتها للبناء، أو التلاعب في مخططات المشروع لتجاوز تكاليف المواد، أو إعطاء وعود كاذبة بجودة المشروع.(54)

أ- **التدليس في إطار قانون المعاملات المدنية العماني:** يعالج قانون المعاملات المدنية التدليس كعيب في الإرادة، يُعرف التدليس بأنه خداع أحد المتعاقدين للآخر بوسائل احتيالية تحمله على إبرام عقد لم يكن ليبرمه لولاها ويشمل "التغرير"، وهو تعمد السكوت لإخفاء أمر جوهري هذا مهم في عقود البناء حيث قد يخفي أحد الأطراف معلومات مؤثرة يترتب على التدليس جعل العقد غير لازم للمُغرَّر به، ويحق له طلب فسخه حتى لو لم يصدر التدليس من المتعاقد الآخر مباشرة، لكنه كان على علم به، يجوز طلب الفسخ . (55)

---

(52) - قانون النظام الموحد لمكافحة الغش التجاري لدول مجلس التعاون الخليجي ولائحته، رقم 20

(53) - موزه أحمد إبراهيم الباني، حماية المستهلك من الغش التجاري في القانون الاماراتي، جامعة الشارقة ،2020

(54)- منظمة الشفافية الدولية .(2023) *تقرير الفساد في قطاع الإنشاءات بدول الخليج*، https://www.transparency.org/reports

(55) - المرسوم سلطاني رقم ٢٩ / ٢٠١٣ بإصدار قانون المعاملات المدنية

ب- **الانتقال من المسؤولية المدنية إلى المسؤولية الجزائية (الاحتيال)** التدليس المدني قد يتجاوز إطاره ليدخل دائرة التجريم الجزائي كـ "احتيال" إذا توافرت أركانه في قانون الجزاء العماني فالوسائل الاحتيالية في التدليس المدني قد تكون هي ذاتها الطرق الاحتيالية في جريمة الاحتيال تتطلب جريمة الاحتيال.

ويمكن أن يتخذ التدليس الذي يرقى للاحتيال صوراً متعددة، منها:

- تقديم مقاول مستندات أو معلومات كاذبة للحصول على عقد :كشهادات خبرة مزورة أو بيانات مالية غير صحيحة.
- التلاعب المتعمد في مواصفات المواد المستخدمة وإخفاء ذلك :كاستخدام مواد أقل جودة من المتفق عليها وتقديم مستندات توهم مطابقتها.
- تضخيم قيمة الأعمال المنفذة أو التكاليف بشكل احتيالي :كإدراج أعمال لم تنفذ أو مبالغة في كميات المواد.
- الإخفاء المتعمد لعيوب إنشائية جوهرية وخطيرة :كالتستر على مشاكل في الأساسات أو ضعف الخرسانة "تعمد السكوت لإخفاء أمر جوهري" "تغريراً" في القانون المدني يفرض واجباً بالكشف، والإخلال به بنية احتيالية يدعم إثبات جريمة الاحتيال .
- التدليس المرتبط بالمعاملات الإلكترونية :كتقديم شهادة تصديق إلكتروني بناءً على معلومات مزيفة أو التلاعب بالبيانات الرقمية للحصول على تراخيص أو عقود [56] .

3. **الإهمال الجسيم وتداعياته الجزائية في مشاريع البناء:** يُعرف جانب في الفقه الإهمال الجسيم بأنه تقصير مهني فادح يتجاوز حدود الخطأ البشري العادي، مثل إهمال مهندس الإشراف في توقيع شهادات السلامة دون فحص الموقع، أو تجاهل تحذيرات بشأن تصدعات في الجدران الحاملة[59].

[56] - .حسن مصطفى أحمد، "جرائم الاحتيال والتدليس في عقود البناء والتشييد: دراسة مقارنة"، المجلة العربية للقانون الجنائي والتنظيمي، المجلد 8، العدد 2 (يونيو 2023)، ص. 88–105

وفي السياق الجزائي، يُعرّف الإهمال بأنه أحد صور الخطأ، ويعني عدم اتخاذ الفرد الحيطة والحذر الواجبين لتفادي وقوع الجريمة، مما يؤدي إلى إحداث النتيجة الإجرامية دون قصد. لا يتطلب الإهمال توجيه الإرادة نحو تحقيق النتيجة، بل ينصبّ على الفعل أو الترك الذي كان يجب عدم القيام به، يُعد الإهمال صورة من صور عدم الالتزام بالواجبات التي يفرضها القانون أو العرف الاجتماعي، مثل إهمال سائق للقيادة بسرعة مفرطة أو إهمال طبيب في متابعة حالة مريضه، مما يؤدي إلى وفاة أو إصابة. [57].

و يمكن تطبيق أحكام الإهمال المؤدي لنتائج جزائية في قطاع البناء في حالات مثل:

- انهيار المباني أو أجزاء منها: إذا كان ناتجاً عن إهمال جسيم في التصميم، أو سوء في التنفيذ، أو استخدام مواد غير مناسبة، أو عدم كفاية الإشراف، وأدى لوفاة أو إصابة.
- حوادث مواقع العمل: كسقوط العمال، أو سقوط مواد، أو حوادث المعدات الثقيلة، إذا كان سببها إهمال في تطبيق إجراءات السلامة قانون العمل العماني يفرض التزامات سلامة، والإخلال الجسيم بها قد يرقى للإهمال الجزائي[58].
- ونجد أن المادة (314) من قانون الجزاء(62) تشدد العقوبة إذا كان الضرر ناجماً عن إخلال بواجبات المهنة، وهذا ينطبق على المهندسين والمقاولين والاستشاريين، أخطاء التصميم ، أو الإشراف المتراخي، أو تجاهل معايير السلامة، كلها "إخلال بأصول المهنة" يستوجب تشديد العقوبة [59] التشريعات واللوائح التنظيمية كلائحة تنظيم المباني ولائحة السلامة والصحة المهنية تفرض واجبات محددة مخالفتها قد تشكل دليلاً على "الخطأ" أو "الإخلال بأصول المهنة" لائحة تنظيم المباني تنص

(59) العيساوي، يوسف مظهر أحمد، الخطأ الجسيم وأثره في المسؤولية الجنائية (دراسة مقارنة)، عمان: دار الأيام للنشر والتوزيع، 2017
(57) د. محمد سعيد نمور ، أصول قانون الجزاء القسم العام ، 2012، ص 312
(58) - غنام محمد غنام، »المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: (المقاول – مهندس البناء – صاحب البناء)«، مجلة الحقوق الكويتية، مجلد 19، عدد 3، جامعة الكويت – مجلس النشر العلمي، ديسمبر 1995، ص. 109–142
(59) - المادة ،314، قانون الجزاء العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

على غرامات إدارية لمخالفات معينة، وبعضها كـ"عدم إزالة المباني الآيلة للسقوط" تشير إلى "عدم الإخلال بالمسؤولية الجزائية" [60]، مما يفتح الباب لعقوبات أشد إذا أدى الإهمال لعواقب وخيمة.

يعالجه المشرع العُماني بشكل صريح في المادة (108) من قانون الجزاء، حيث يُجرّم كل موظف عمومي يطلب أو يقبل رشوةً لأداء عمل من أعمال وظيفته أو الإخلال بواجباته، وهو ما يتجسد في قطاع البناء والتشييد في ممارسات مثل: التغاضي عن مخططات غير مطابقة، أو منح تصاريح بناء مخالفة، أو التهاون في فحص مواد البناء، أو تفضيل مقاولين دون غيرهم في المناقصات الحكومية. كما أن المادة (109) من القانون نفسه تُساوي في العقوبة بين الراشي والوسيط والمرتشي، مما يؤكد أن المساءلة تشمل جميع الأطراف المتورطة في العملية الإجرامية. وهكذا يهدف المشرع من خلال هذه النصوص إلى ضمان نزاهة قطاع البناء، وحماية المال العام، والارتقاء بمعايير الشفافية والجودة في المشاريع الإنشائية التي تُنفذ في سلطنة عمان[61] .

5- دور الجهات الرقابية والتنظيمية في محاربة التزوير: تلعب عدة جهات دوراً حيوياً في الرقابة على قطاع البناء ومنها:

- جهاز الرقابة المالية والإدارية للدولة: يراجع العقود الحكومية ويتحقق من سلامة الإجراءات تقاريره تشير لتعامله مع قضايا مال عام وصدور أحكام إدانة[62].
- البلديات والجهات المحلية: تصدر تراخيص البناء، تراقب الالتزام بالاشتراطات، وتفرض غرامات إدارية، وقد تحيل المخالفات الجسيمة للادعاء العام[63].
- هيئة حماية المستهلك: هي السلطة المختصة بتطبيق قانون مكافحة الغش التجاري، بما في ذلك غش مواد البناء[64].

---

[60] - لائحة تنظيم المباني، الصادرة بالقرار الوزاري، رقم 2017/10

[61] - قانون الجزاء العُماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٨/٧، المادتان ١٠٨ و ١٠٩.

[62] - تقرير الرقابة المالية والإدارية، الاثنين / 21 / ذو القعدة / 1446 هـ - 19 مايو 2025 م

[63] لائحة تنظيم المباني، الصادرة بالقرار الوزاري، رقم 2017/10

[64] - مرسوم سلطاني رقم ٥٤ / ٢٠٢١ بتطبيق القانون (النظام) الموحد لمكافحة الغش التجاري لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية

- هيئات تنظيم الخدمات المهنية (كجمعيات المهندسين): من خلال تحقيقاتها في سلوك أعضائها قد تكشف مخالفات ترقى لجرائم[65].

- وزارة العمل (السلامة والصحة المهنية): تراقب تطبيق اشتراطات السلامة الإخلال بها إذا أدى لحوادث جسيمة قد يثير المسؤولية الجزائية عن الإهمال هذا النظام متعدد الطبقات من الرقابة يهدف لضمان الالتزام بالقوانين اكتشاف مخالفات جسيمة أو أنماط سلوكية جرمية يمكن أن يؤدي لتفعيل آليات المساءلة الجزائية[66].

ثالثا: العلاقة السببية بين الفعل والنتيجة الإجرامية في مجال البناء والتشييد: تُعدّ العلاقة السببية حجر الزاوية في بناء المسؤولية الجنائية، فهي الرابط المنطقي والقانوني الذي يصل بين السلوك الإجرامي المرتكب والنتيجة الضارة التي تترتب عليه [67] فبدون إثبات هذه الصلة، لا يمكن تحميل شخص ما وزر نتيجة معينة، حتى وإن صدر منه سلوك مخالف للقانون. ويكتسب هذا المبدأ أهمية خاصة وحساسية فائقة في مجال البناء والتشييد، نظراً للطبيعة الفنية المعقدة التي تتسم بها أعمال هذا القطاع، وتعدد الأطراف المتداخلة فيه من مصممين ومهندسين ومقاولين وعمال وموردين، فضلاً عن الآثار الجسيمة التي قد تنجم عن أي خطأ أو إهمال، والتي قد تصل إلى حد انهيار المنشآت ووقوع خسائر بشرية ومادية فادحة [68] .

1- **تعريف العلاقة السببية وأهميتها القانونية:** تُعرّف العلاقة السببية، أو الرابطة السببية، في القانون الجنائي بأنها الصلة المباشرة التي تربط بين الفعل أو مجموعة الأفعال[69] التي يقوم بها الجاني، وبين النتيجة أو مجموعة النتائج المترتبة على هذا الفعل أو الأفعال أي إنها علاقة السبب بالمسبب، حيث يُسند حدوث النتيجة إلى ذلك السلوك تحديداً. وتكمن الأهمية القانونية لهذه الرابطة في أنها عنصر جوهري لا غنى عنه لقيام المسؤولية الجنائية عن الجرائم ذات النتيجة المادية، أي تلك الجرائم التي

---

(65) - هيئة الشركات والمكاتب الهندسية، نقابة المهندسين الاردنيين

(66) - قانون العمل العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٥٣ / ٢٠٢٣

(67) - محمد احمد، عناصر الركن المادي للجريمة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي

(68) - محكمة النقض الطعن الأول رقم 2020/403، تاريخ 2021/2/21

(69) – محكمة النقد توضيح العلاقة السببية في المواد الجنائية، موقع EGYLS البوابة الالكترونية نقابة المحاميين الطعن رقم 1231 لسنة 90 قضائية المصريين تاريخ النشر 5 مايو 2023

يتطلب نموذجها القانوني حدوث تغيير ملموس في العالم الخارجي فإذا انتفت هذه العلاقة، فإنه لا يمكن مساءلة المتهم عن النتيجة الضارة، حتى لو ثبت ارتكابه للسلوك المحظور[70] .

2- **إثبات المسؤولية الجنائية في حوادث البناء والتشييد:**

أ- **الفعل والامتناع في جرائم البناء:** يتخذ السلوك الإجرامي في جرائم البناء والتشييد صورتين رئيسيتين: الفعل الإيجابي والامتناع يشمل الفعل الإيجابي كل تصرف مادي يقوم به الجاني ويخالف القانون، كاستخدام مواد بناء مغشوشة أو دون المواصفات المطلوبة عن علم، أو مخالفة أكواد السلامة بشكل متعمد لتحقيق ربح سريع، أو تقديم شهادات مطابقة مزورة ، أما الامتناع، فيتمثل في إحجام الشخص عن القيام بعمل يوجب عليه القانون أو العقد أو أصول المهنة القيام به، كعدم تطبيق إجراءات السلامة الإلزامية في موقع العمل، أو إهمال إجراء الحسابات الإنشائية الضرورية، أو التقاعس عن الإشراف الفعال على التنفيذ، أو عدم اتخاذ الإجراءات اللازمة عند اكتشاف عيوب خطيرة في البناء[71] وفي كلتا الحالتين، لا بد من إثبات أن هذا الفعل أو الامتناع هو الذي أدى سببيًا إلى وقوع النتيجة الإجرامي.

ب- **النتيجة الإجرامية في سياق قطاع البناء:** تتنوع النتائج الإجرامية التي قد تترتب على الأفعال أو الامتناعات المخالفة للقانون في قطاع البناء والتشييد ومن أبرز هذه النتائج: انهيار المبنى كلياً أو جزئياً[72]، وما قد يصاحب ذلك من وفاة أو إصابة العمال أو أفراد الجمهور، وظهور عيوب إنشائية خطيرة تجعل المبنى غير آمن للاستخدام، أو حتى الأضرار البيئية الناجمة عن أنشطة البناء غير المسؤولة (مثل التخلص غير الآمن من النفايات الخطرة)، وإن كانت المصادر تركز على التلوث البيئي بشكل عام، إلا أن المبادئ يمكن أن تنطبق على نفايات البناء وتأثيرها ولكي يُعتد بالنتيجة كركن في الجريمة، يجب أن تمثل تغييراً مادياً في العالم الخارجي، وأن تكون هي النتيجة التي نص عليها القانون كعنصر في الجريمة المعنية[73].

---

(70) - د. مأمون محمد سلامة، قانون العقوبات، القسم العام، الطبعة الثالثة، دار الفكر العربي بالقاهرى،1990، فقرة10، ص142

(71) – د. محمد أبو العلا عقيدة، أصول قانون العقوبات القسم العام ، 2012،ص 154

(72) - محمد جيلالي، مسؤولية المقاول عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء -المجلد 30 /العدد30 / العدد التسلسلي /11 سبتمبر 9

(73) - عبد الرحمن بوفليجة، «إثبات رابطة السببية في مجال المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية«، *مجلة القانون*، المركز الجامعي أحمد زبانة – غليزان (الجزائر)، العدد (5)، ديسمبر 2015، صـ 95-109

إن "النتيجة" في جرائم البناء ليست دائمًا فورية أو واضحة، فالعيوب الكامنة التي تؤدي إلى فشل لاحق، أو الآثار الصحية طويلة الأمد على العمال بسبب التعرض لمواد خطرة، تمثل تحديات كبيرة في ربط النتيجة بالفعل أو الامتناع الأصلي، لا سيما فيما يتعلق بقانون التقادم وتدهور الأدلة بمرور الوقت النتيجة الإجرامية هي نتيجة محظورة قانونًا في مجال البناء، تكون نتيجة مثل الانهيار فورية ومع ذلك، قد يؤدي استخدام مواد دون المستوى إلى ضعف هيكلي لا يظهر إلا كانهيار جزئي أو عدم استقرار خطير بعد سنوات وبالمثل، قد يؤدي التعرض المطول للمواد الخطرة في موقع البناء إلى أمراض مهنية تتطور على مدى فترة طويلة إن إثبات السببية بين الفعل الأولي (مثل الموافقة على مواد معيبة) ونتيجة متأخرة أمر معقد بسبب العوامل المتداخلة المحتملة، وصعوبة الحفاظ على الأدلة، وتلاشي الذكريات وقد يستلزم ذلك أحكامًا قانونية محددة للعيوب الكامنة في البناء مع فترات مسؤولية أطول، أو عتبة أقل لافتراض السببية في بعض انتهاكات المواد والممارسات عالية الخطورة. كما يسلط الضوء على أهمية حفظ السجلات بدقة طوال دورة حياة البناء [74] .

3- العلاقة السببية في جرائم بناء وتشييد محددة:

أ- الإهمال المؤدي إلى انهيار المباني أو وقوع إصابات أو وفيات:

تتجلى أهمية العلاقة السببية بوضوح في الحوادث الناجمة عن الإهمال في قطاع البناء، والتي تؤدي إلى نتائج كارثية مثل انهيار المباني أو أجزاء منها، وما يترتب على ذلك من وفيات أو إصابات جسيمة للعمال أو للجمهور، ففي هذه الحالات، يجب على سلطة الاتهام أن تثبت بما لا يدع مجالاً للشك أن الإهمال المرتكب من قبل المسؤول (سواء كان مهندساً أو مقاولاً أو مشرفاً) في مرحلة التصميم أو اختيار المواد أو التنفيذ أو الإشراف، هو الذي أدى مباشرة إلى وقوع الانهيار أو الإصابة أو الوفاة على سبيل المثال، إذا استخدم المقاول أسمنتاً أقل جودة من المواصفات المطلوبة (فعل إهمال)، وثبت بالدليل الفني أن هذا الاستخدام هو السبب المباشر في فشل أحد الأعمدة وانهيار المبنى (النتيجة)، فإن رابطة السببية

(74) - محكمة النقد توضيح العلاقة السببية في المواد الجنائية، موقع EGYLS البوابة الالكترونية نقابة المحاميين، مرجع سابق

تكون قائمة وقد ورد مثال مشابه في إحدى الوثائق حيث "يستخدم المقاول مواد رديئة في بناء الدار، أو يخطئ في المواصفات فتقع الدار نتيجة لذلك"[75].

في حالات الانهيار، قد يُنظر ضمنيًا في مبدأ "الشيء يتحدث عن نفسه res ipsa loquitur " من قبل المحاكم، مما ينقل بعض العبء إلى المدعى عليهم لشرح سبب حدوث الانهيار إذا لم يكن بسبب إهمالهم، خاصة إذا تم انتهاك مبادئ السلامة أو التصميم الأساسية ومع ذلك، يتطلب القانون الجنائي عمومًا من الادعاء إثبات السببية بما لا يدع مجالاً للشك إن انهيار مبنى فجأة هو حدث غير طبيعي إذا كان المبنى تحت سيطرة أطراف محددين (مصمم، مقاول) وانهار بطريقة لا تحدث عادة بدون إهمال (على سبيل المثال، ليس بسبب زلزال في منطقة غير زلزالية) في حين أن القانون الجنائي لا يعتمد رسميًا مبدأ "الشيء يتحدث عن نفسه" كما هو الحال في قانون المسؤولية التقصيرية لإثبات قضية ظاهرة الوجاهة، فإن مجرد حقيقة الانهيار في ظل ظروف غير استثنائية تشير بقوة إلى وجود إهمال ويركز التحقيق على تحديد إهمال من كان السبب الملائم هل كان التصميم (المهندس)، أم المواد (المقاول/المورد)، أم التنفيذ (المقاول/العمال)؟ وهذا يضع أهمية كبيرة على التحقيق الجنائي الشامل بعد الانهيار لتحديد الإخفاقات المحددة وربطها بالأطراف المسؤولة. وغياب مثل هذا التحقيق المفصل يجعل إثبات السببية المحددة ضد مدعى عليهم أفرادًا أمرًا صعبًا للغاية [76] .

ب- **مخالفة مواصفات البناء والتراخيص والمعايير الهندسية كأساس لقيام السببية:** يُعد الالتزام بمواصفات البناء والتراخيص والمعايير الهندسية والفنية من أهم الضمانات لتحقيق سلامة المنشآت وحماية الأرواح والممتلكات وبالتالي، فإن مخالفة هذه الأكواد والاشتراطات يمكن أن تشكل الفعل الخاطئ الذي تقوم عليه المسؤولية الجنائية إذا أدت هذه المخالفة سببيًا إلى وقوع ضرر على سبيل المثال، البناء بدون ترخيص أو بما يخالف المواصفات المعتمدة في الترخيص، إذا أدى إلى إنشاء مبنى غير آمن ونتج عن ذلك ضرر، فإن رابطة السببية بين المخالفة والضرر تكون قائمة وقد أشارت بعض القوانين صراحة إلى تجريم عدم الالتزام بالأصول الفنية في التصميم والتنفيذ، خاصة إذا ترتب على ذلك انهيار أو وفاة أو إصابة ، كما أن

---

[75] – محكمة الطعن المصرية رقم 1254، للسنة القضائية 47، بجلسة 1978/03/27

[76] - Fiana, Vinka Arzetta & Prasetyo, Handoyo. *Criminal Liability for Work Accidents Caused by Negligence of Construction Service Companies*. Syiah Kuala Law Journal, Vol. 9, No. 1, April 2025. رابط المصدر عبر ResearchGate

عدم الامتثال للوائح في بعض الأنظمة القانونية قد يؤدي إلى اتهامات جنائية مثل الإهمال أو تعريض السلامة العامة للخطر[77]، إن انتهاك بند معين من بنود قانون البناء المتعلق بالسلامة يمكن أن يؤدي في بعض الأحيان إلى افتراض قابل للدحض والاهمال، وإذا كان الضرر الذي وقع هو من النوع الذي يهدف القانون إلى منعه، فيمكن أن يدعم ذلك بقوة إثبات السببية إن قوانين البناء (مثل الكود السعودي[78]، القانون المصري) مصممة لمنع أضرار محددة (مثل الحرائق، الانهيار الهيكلي، المخاطر الكهربائية) إذا انتهك مقاول بندًا من القانون يتعلق بالمواد المقاومة للحريق ووقع حريق وانتشر بسرعة، مسببًا وفيات، وهو ضرر كان القانون يهدف إلى منعه فإن انتهاك القانون (الفعل/الامتناع) يرتبط بوضوح بزيادة شدة الحريق وبالتالي الوفيات (النتيجة) هذا الرابط المباشر يجعل إثبات السببية أكثر وضوحًا من الحالات التي يكون فيها الإهمال أكثر عمومية وهذا يسلط الضوء على قوة قوانين البناء جيدة الصياغة والمحددة والمحدثة بانتظام كأدوات ليس فقط للوقاية ولكن أيضًا لتسهيل إسناد المسؤولية الجنائية كما يشير إلى أن الجهل بالقانون ليس دفاعًا للمهنيين في صناعة البناء إن صرامة العقوبات المذكورة في القانون، التي تؤدي إلى ضرر، تؤكد ذلك[79].

ج- **مسؤولية الأطراف المختلفة: المقاولون، المهندسون، المشرفون، والملاك:** تتوزع المسؤوليات في مشاريع البناء والتشييد على عدة أطراف، ويمكن أن تنشأ المسؤولية الجنائية لأي منهم إذا ثبت أن فعله أو امتناعه الخاطئ كان سبباً في وقوع النتيجة الإجرامية، وذلك وفقاً لمبدأ شخصية العقوبة والمسؤولية الجنائية: [80]

- المهندسون (المصممون والمشرفون) :يُسألون عن الأخطاء الجسيمة في التصميمات الهندسية، أو عدم دقة الحسابات الإنشائية، أو اختيار مواد غير ملائمة، أو الإهمال في الإشراف على التنفيذ ومطابقته للمواصفات .

(77) - محمد علي احمد الوحش، المسئولية الجزائية للمقاول والمهندس المعماري، 2023/11/17

(78) - 6 أضرار لعدم الالتزام بكود البناء السعودي، اركون للاستشارات الهندسية / بواسطة Arkon Team

(79) - حسام زكريا0الأثر القانوني لعدم الالتزام بقوانين البناء في دبي ،2024/11/10

(80) عصام محمد درويش، المسؤولية الجنائية في قانون العقوبات، مجلة القرار للبحوث العلمية المحكمة، العدد15، المجلد 5، السنة لثانية ،2025/3

- المقاولون (المنفذون) :يُسألون عن استخدام مواد بناء رديئة أو مغشوشة، أو سوء المصنعية، أو الانحراف عن المخططات المعتمدة بدون موافقة، أو عدم توفير بيئة عمل آمنة للعمال، أو مخالفة اشتراطات السلامة [81] .

- المشرفون (مديرو المشاريع أو مهندسو الموقع) :يُسألون عن التقصير في مراقبة سير العمل، أو عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية في التنفيذ، أو التغاضي عن مخالفات السلامة [82] .

- الملاك :في حالات نادرة، قد يُسأل المالك جنائياً إذا ثبت تدخله بشكل مباشر ومؤثر في ارتكاب المخالفات التي أدت إلى الضرر، كأن يأمر باستخدام مواد معينة يعلم أنها غير صالحة، أو يوافق على تغييرات جوهرية في التصميم تعرض سلامة المبنى للخطر وتشير بعض الأنظمة إلى إمكانية مساءلة المالك عن البناء غير المرخص [83] .

وفي المشاريع الكبيرة، قد يكون تحديد الطرف المسؤول الوحيد أمرًا صعبًا للغاية بسبب تشتت المسؤوليات فمفهوم "المسؤولية التضامنية والتكافلية" أكثر شيوعًا في القضايا المدنية، لكن القانون الجنائي يصر على الذنب الفردي ومع ذلك، يمكن إدانة أطراف متعددين جنائيًا إذا كانت أفعال الإهمال الخاصة بكل منهم (المختلفة) تشكل كل منها سببًا كافيًا لنفس النتيجة الإجرامية[84] على سبيل المثال، ينهار جسر يكشف التحقيق عن عيب في التصميم من قبل المهندس واستخدام صلب دون المستوى من قبل المقاول (الذي كان يعلم أنه دون المستوى) كان عيب تصميم المهندس سببًا كافيًا للانهيار وكان استخدام المقاول للصلب الرديء أيضًا سببًا كافيًا (حتى لو كان التصميم مثاليًا، فقد يؤدي الصلب الرديء إلى الفشل، أو أنه فاقم الخلل التصميمي) يمكن أن يكون كل من المهندس والمقاول مسؤولين جنائيًا إذا استوفت أفعالهم (أو امتناعاتهم المذنبة) وحالاتهم الذهنية معايير الجريمة مسؤوليتهم شخصية ولكن يمكن أن تكون متزامنة

---

[81] - العبريّة، نُهى بنت سعيد بن سالم. المسؤولية الجزائية للمهندس عن أعمال البناء: دراسة مقارنة بين القانون العماني والمصري والإماراتي. رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، 2015.في الصفحات 50–57

[82] - الأخطاء التصميمية في المشاريع الهندسية: دراسة لتأثيراتها وسبل تجنبها، موقع شركة اركون للاستشارات الهندسية، https://arkonec.com/

[83] الدكتور: أحمد شعبان محمد طه، المسؤولية المدنية عن الخطأ المهني، لكل من الطبيب والصيدلي والمحامي والمهندس المعماري دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، الطبعة الأولى،2010ص26،

[84] - مام، محمد كمال الدين، المسؤولية الجنائية: أساسها وتطورها (دراسة مقارنة في القانون الوضعي والشريعة الإسلامية) .القاهرة: المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية 1991.

وهذا يستلزم تحديدًا دقيقًا للأدوار والمسؤوليات في عقود البناء وهياكل إدارة المشاريع كما يعني أن التحقيقات يجب أن تكون شاملة بما يكفي لتتبع الإخفاقات المحددة وصولاً إلى قرارات أو إغفالات فردية من قبل أشخاص محددين داخل مختلف الكيانات المشاركة

الفرع الثالث: النصوص القانونية الخاصة التي تجرم أفعالاً مرتبطة بقطاع البناء: إلى جانب القواعد العامة للمسؤولية الجزائية، تتضمن التشريعات العربية نصوصاً قانونية خاصة تجرم أفعالاً محددة ترتبط ارتباطاً وثيقاً بقطاع البناء والتشييد وتتوزع هذه النصوص بين قوانين البناء والتعمير، وقوانين العقوبات العامة، وقوانين حماية المستهلك ذات الصلة.

1- **قوانين البناء والتشييد:** تعتبر قوانين البناء والتعمير خط الدفاع الأول في تنظيم النشاط الإنشائي، ويعد تجريم مخالفات التراخيص الأداة الجزائية الرئيسية لفرض احترام هذه القوانين، خدمةً للمصلحة العامة في سلامة المباني وتنظيم المدن.

أ- **تجريم مخالفات تراخيص البناء** :تشكل مخالفة أحكام تراخيص البناء، مثل الشروع في أعمال البناء دون الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة، أو مخالفة الشروط والمتطلبات الفنية والهندسية الواردة في الترخيص الممنوح، جريمة يعاقب عليها القانون في العديد من الدول العربية ففي القانون المصري، على سبيل المثال، تنص المادة 102 من قانون البناء (المشار إليه في) [85]على عقوبة قد تصل إلى السجن لمدة لا تتجاوز خمس سنوات أو دفع غرامة مالية كبيرة لكل من يقوم بإنشاء مبنى أو تأسيسه أو توسيعه أو تعليته أو تعديله أو تدعيمه أو هدمه دون الحصول على ترخيص من الهيئة الإدارية المختصة ولا تقتصر الإجراءات على العقوبة، بل إن إزالة المباني التي تقام مخالفة للقانون تعتبر من قبيل إعادة الشيء إلى أصله وإزالة أثر المخالفة [86] وفي السياق الجزائري، يجرم قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 وتعديلاته، ولا سيما القانون رقم 08-15، البناء بدون ترخيص (المادة 76

(85) - مقال منشور في ، مستشارك القانوني،27 أكتوبر 2024 ·

(86) - بوابة مصر للقانون والقضاء، مكتب احمد قناوى للمحاماة الاستشارات القانونية،
https://www.laweg.net/Default.aspx?action=LawEg&Type=4&PFIID=13119&PPFIID=13847

من قانون 90-29) أو تجاهل التنظيمات والاشتراطات القانونية عند تنفيذ الأشغال أو استعمال الأرض (المادة 77 من قانون 90-29) وتتراوح العقوبات المقررة لهذه المخالفات بين الغرامات المالية والحبس، لا سيما في حالة العود أو تكرار المخالفة [87] إن تجريم هذه المخالفات ليس إجراءً شكلياً، بل هو وسيلة أساسية للتحقق من مطابقة المشاريع الإنشائية للمخططات التنظيمية المعتمدة، وللمعايير الفنية ومتطلبات السلامة الإنشائية، ويهدف إلى منع انتشار البناء العشوائي وغير الآمن الذي قد يؤدي إلى كوارث وخسائر في الأرواح والممتلكات، فضلاً عن تشويهه للمظهر الحضري للمدن [88] .

ب- **المسؤولية الجزائية للمقاول والمهندس المعماري** :لا تقتصر المسؤولية الجزائية الناشئة عن مخالفات البناء على مالك العقار أو صاحب المشروع فحسب، بل تمتد في كثير من التشريعات العربية لتشمل المهنيين المشرفين على تصميم وتنفيذ المشروع، كالمقاولين والمهندسين المعماريين ففي القانون الجزائري، يمكن أن تطبق نفس العقوبات المقررة على صاحب الرخصة على المقاول أو المهندس المعماري الذي أعطى أوامر أو تعليمات أدت إلى ارتكاب الجنح المتعلقة بالبناء، مثل تشييد بناية داخل تجزئة عقارية دون الحصول على رخصة التجزئة اللازمة[89] كما أن الخطأ الجنائي الذي يرتكبه المهندس المعماري، سواء كان هذا الخطأ عمدياً أم ناجماً عن إهمال جسيم، يمكن أن يؤدي إلى قيام مسؤوليته الجزائية إذا ترتب على هذا الخطأ انهيار البناء كلياً أو جزئياً ونتج عن ذلك وفيات أو إصابات جسدية[90]

وفي النظام السعودي، يتحمل المقاول المسؤولية القانونية عن أي عيوب إنشائية تظهر في العمل الذي أنجزه خلال فترة الضمان المحددة، والتي قد تمتد في بعض الحالات إلى عشر سنوات ويمكن أن تشمل هذه المسؤولية إلزام المقاول بتغطية تكاليف إصلاح العيوب أو حتى إعادة تنفيذ العمل بالكامل لضمان سلامة وجودة البناء وفي حال تضمنت عقود المقاولة بنوداً جزائية محددة، يمكن للمحكمة أن تفرض غرامات مالية على الطرف الذي يخل بالتزاماته، كالتأخير في تسليم المشروع أو عدم الوفاء بمعايير

(87) - أ، قارة تركي الهام، ج جرائم البناء بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، جامعة أبو بكر بلقايد
(88) - د. سبـــتي محمد، التدخل العقابي للقاضي الجزائي في ميدان رخصة البناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الجلفة (الجزائر)
(89) - أ، قارة تركي الهام، مرجع سابق.
(90) - الأستاذة ماجدة شهيناز بودوح، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، جامعة محمد خضير بسكرة

الجودة المتفق عليها[91] إن توسيع نطاق المسؤولية الجزائية ليشمل هؤلاء المهنيين يعكس اعترافاً بدورهم المحوري في ضمان سلامة البناء ومطابقته للمواصفات فالمقاول والمهندس هما الطرفان الفنيان المسؤولان عن التنفيذ والإشراف، وبالتالي فإن قراراتهم وأفعالهم لها تأثير مباشر على مدى التزام المشروع بالقوانين والمعايير الفنية وتحميلهم المسؤولية الجزائية، إلى جانب المالك، يردع أي تواطؤ محتمل على ارتكاب المخالفات أو أي إهمال في أداء الواجبات المهنية، ويتسق مع مبدأ أن العقوبة يجب أن تطال كل من ساهم في وقوع الجريمة [92].

2- **قوانين الجزاء** إلى جانب قوانين البناء المتخصصة، تلعب قوانين العقوبات العامة دوراً هاماً في تجريم بعض الأفعال التي قد ترتكب في سياق قطاع البناء، لا سيما جرائم الغش والتدليس وخيانة الأمانة.

أ- **تجريم الغش في مواد البناء ومواصفاتها** :يُعد الغش في مواد البناء، كاستخدام مواد أقل جودة من المتفق عليها أو مواد غير مطابقة للمواصفات القياسية المعتمدة، من الأفعال الخطيرة التي تهدد سلامة المنشآت وتعرض حياة مستخدميها للخطر وفي القانون المصري، يعاقب قانون البناء بالحبس والغرامة كل من قام بالغش في استخدام مواد البناء أو استخدم مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة وتُشدد العقوبة إذا أدى هذا الغش إلى سقوط العقار كلياً أو جزئياً أو جعله آيلاً للسقوط [93] .

ويعاقِب التشريع العُماني على الغشّ في مواد البناء ومواصفاتها بنصوصٍ صريحة: فقانون الجزاء رقم 2018/7 يقرّر في المادة (382) تجريم غشّ المتعاقد معه في طبيعة البضاعة أو صفاتها الجوهرية أو تركيبها أو كمية العناصر المفيدة أو نوعها/مصدرها وهو ما ينطبق على بيع وتوريد مواد البناء بوصفها بضاعة، مع تشديد العقوبة إذا ترتّب ضرر بصحة الإنسان [94].وإلى جانب ذلك، يحظر قانون حماية المستهلك رقم 2014/66 تداول أي سلعة مغشوشة أو فاسدة أو مقلدة المادة(7) ويُلزم المزوّد بضمان مطابقة السلع للمواصفات القياسية والشروط المتعلقة بالصحة والسلامة والبيئة (22)، كما يعرّف "السلعة" بأنها تشمل العناصر الأولية والمواد والمكونات الداخلة في المنتج، وهو ما يدخل فيه صراحةً مواد البناء

---

(91) - مكتب المحامي أصيل عادل السليماني وشركاؤه للمحاماة والاستشارات القانونية والتحكيم، ما هي دعاوي المقاولات في السعودية 2024

(92) - قضايا المقاولات والانشاءات في القانون السعودي 2025 https://saadlaw.com.sa/contracting-issues

(93) - مقال عقوبة الغش في مواد البناء، صحيفة الوطن، الثلاثاء، 20 مايو 2025
https://www.elwatannews.com/news/details/7586292#goog_rewarded

(94) - المادة 382، من قانون الجزاء الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

المادة(1) وتُشدّد العقوبات على مخالفة هذه الأحكام فتصل بحسب الواقعة إلى الحبس والغرامة المشددة وفق المادة .(40) [95]ولحالات التعاقد مع الجهات العامة، يُجرّم قانون الجزاء كذلك الغش في تنفيذ الالتزامات بعقود المقاولات أو التوريد أو الأشغال العامة في المادة(221) ، وهو نصٌّ يتناول صراحةً صور الغشّ في تنفيذ العقود العامة كاستبدال المواد أو مخالفة المواصفات .[96]

وفي الأردن، يمكن أن تندرج أفعال الغش في مواد البناء تحت طائلة النصوص العامة المتعلقة بالغش في قانون العقوبات فالمادة 386 من هذا القانون تعاقب على غش "المنتجات الصناعية" المعدة للبيع، وهو وصف عام يمكن أن يشمل مواد البناء المختلفة، كما أن المادة 431 من ذات القانون تعاقب على الغش في "ماهية الشيء المسلم إذا كانت هذه الماهية هي السبب الدافع للصفقة" هذا النص يمكن تطبيقه إذا كانت مواصفات معينة لمواد البناء (كدرجة مقاومتها أو نوعيتها) هي الدافع الأساسي للتعاقد عليها، ثم قام المورد بالغش في هذه المواصفات [97] .

3- تجريم أفعال التدليس والاحتيال في عقود المقاولات : تُجرِّم المنظومة العُمانية التدليس والاحتيال في عقود المقاولات على مستويين :القطاع الخاص والتعاقدات العامة، فعلى صعيد المعاملات الخاصة، يقرر قانون الجزاء تجريم «غِشِّ المتعاقد معه في البضاعة أو الخدمة أو صفاتها الجوهرية أو نوعها أو مصدرها...» وهو نصٌّ يشمل خدمات البناء والتشييد بوصفها "خدمة" يقدمها المقاول، مع تشديد العقوبة إذا ترتب ضرر بالصحة أو وفاة المادة 382؛ وبذلك يُسند التجريم إلى سلوك التدليس الذي يلوِّن محل الالتزام أو خصائصه عند تنفيذ عقود المقاولة الخاصة[98]، وفي نطاق التعاقد مع الجهات العامة، يُجرِّم القانون» الغش في تنفيذ الالتزامات التي يفرضها عقد مقاولة أو توريد أو أشغال عامة مع الجهات العامة»، ويُغلِّظ العقوبة إذا ترتب ضرر جسيم أو تعلق العقد بمتطلبات الأمن والدفاع (مادة (221، كما يُجرِّم حصول الموظف العام المختص بالمقاولات أو التوريدات على عمولة أو منفعة بمناسبة قيامه بعمله (مادة (220بما يكفل نزاهة بيئة التعاقدات الإنشائية مع الدولة[99]ويكمّل ذلك قانون حماية المستهلك بحظر «الإعلانات الزائفة أو المُضلِّلة عند الترويج عن الخدمة) «المادة 20 بتقرير عقوبات جزائية

---

[95] - المادة 1،7،22 من قانون حماية المستهلك الصادر بالمرسوم السلطانى

[96] - المادة 221، من قانون الجزاء الصادر بالمرسوم السلطانى رقم 2018/7

[97] - جريمة الغش في العبارات والمكايل، Laila khalidK . ديسمبر 2020،21 https://jordan-lawyer.com/2020/12/21/

[98] -المادة 382، من قانون الجزاء العُماني الصادر بالمرسوم السلطانى رقم 2018/7.

مُشَدَّدة قد تبلغ الحد الأدنى خمس سنوات سجنًا عند وقوع وفاة المادة 40؛ وهو ما يمد نطاق التجريم إلى ممارسات التسويق والخطاب التعاقدي في سوق المقاولات والخدمات الهندسية [100].

فيما يتعلق بالتدليس والاحتيال في عقود المقاولات، يمكن أن يواجه المتعاقد الذي يستعمل الغش أو التلاعب في معاملته مع الجهة المتعاقدة، خاصة في سياق العقود الإدارية كما في التشريع الكويتي، جزاءات إدارية ومدنية مثل شطب اسمه من سجل المتعاقدين ومصادرة التأمين المقدم منه، بالإضافة إلى حق الجهة الإدارية في الرجوع عليه بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بها [101]وإن لم يوضح هذا المقتطف العقوبات الجزائية بشكل مباشر، إلا أنه يشير بوضوح إلى الطبيعة الاحتيالية للفعل كما أن قانون التجارة الكويتي يشير إلى عقوبات الحبس والغرامة لمن حُكم عليه بالإدانة في جرائم مثل الغش التجاري أو النصب أو خيانة الأمانة أو التزوير ثم قام بممارسة التجارة، مما يدل على ارتباط هذه الجرائم بالنشاط التجاري بما في ذلك قطاع المقاولات [102] .

4- تجريم خيانة الأمانة في سياق قطاع البناء :تكتسب جريمة خيانة الأمانة أهمية خاصة في قطاع البناء، حيث يتم في كثير من الأحيان تسليم أموال أو مواد بناء للمقاولين أو المهندسين على سبيل الأمانة لاستخدامها في المشروع وفي القانون العماني، يعاقب قانون الجزاء على جريمة إساءة الأمانة (التي تعرف بخيانة الأمانة) بعقوبات تصل إلى السجن والغرامة وتتحقق هذه الجريمة إذا قام شخص بتسليم مال منقول (كأن تكون دفعات مالية مخصصة لمشروع بناء، أو كميات من مواد البناء) إلى شخص آخر (كالمقاول أو الوكيل) على سبيل الأمانة بموجب عقد (كعقد وكالة أو مقاولة يتضمن تسليم هذه الأموال أو المواد)، ثم قام المؤتمن عليه بإنكار هذا المال أو كتمه أو اختلاسه أو تبديده بقصد تملكه لنفسه

ومع ذلك، فإن إثبات القصد الجنائي (العلم والإرادة) في جرائم مثل الغش والتدليس وخيانة الأمانة في قطاع البناء يشكل تحدياً كبيراً فهذه الجرائم تتطلب بطبيعتها توافر ركن معنوي يتمثل في القصد الجرمي

---

[99] - المادة 221، من قانون الجزاء العُماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7.

[100] - المادة 40،20، من قانون حماية المستهلك الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2014/66

[101] - جريمة الغش في تنفيذ العقود الإدارية، دراسة تطبيقية مقارنة في ظل القانون رقم 182 لسنة 2018 بتنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة، مجلة العلوم الإنسانية والطبيعة

لدى الفاعل[103] ونظراً لتعقيد العمليات الإنشائية وتعدد الأطراف المتداخلة فيها (من مالك، ومهندس استشاري، ومقاول رئيسي، ومقاولين من الباطن، وموردين للمواد)، فقد يكون من الصعب في بعض الأحيان إثبات من كان لديه العلم بالغش أو نية الاختلاس أو التدليس فقد يدفع المقاول، على سبيل المثال، بأن مواد البناء المغشوشة قد وردت إليه دون علمه المسبق بكونها مغشوشة، أو أن التأخير في إنجاز المشروع أو ظهور بعض العيوب فيه كان نتيجة لظروف خارجة عن إرادته وليست نتيجة تدليس متعمد هذا الأمر يتطلب من سلطات التحقيق والادعاء جمع أدلة قوية ومقنعة لإثبات توافر الركن المعنوي لدى المتهم وقد تحتاج المحاكم في كثير من الأحيان إلى الاستعانة بخبراء فنيين متخصصين لتحديد ما إذا كان الفعل المرتكب ناتجاً عن إهمال جسيم يرقى إلى مستوى الخطأ الجزائي، أم أنه كان نتيجة لقصد جرمي واضح ومبيت إن دقة التحقيقات والاعتماد على الخبرات الفنية أمران حاسمان لضمان تحديد المسؤوليات بدقة وتجنب إدانة أبرياء أو إفلات مجرمين بسبب صعوبات الإثبات المتعلقة بالركن المعنوي [104] .

ويقر قانون الجزاء العُماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 7/2018إطارًا جزائيًا واضحًا لسلوكيات الغش وخيانة الأمانة في قطاع البناء؛ إذ تُجرِّم المادة (382) الغشَّ في طبيعة البضاعة أو الخدمة أو صفاتها الجوهرية أو تركيبها أو كمية عناصرها المفيدة أو نوعها/مصدرها، مع تشديد العقوبة إذا ترتب ضرر بصحة الإنسان وهو ما ينصرف إلى توريد مواد البناء أو تقديم خدماتها الفنية بوصفها محلًّا للتعاقد، كما تُعاقِب المادة (221) على الغش في تنفيذ الالتزامات المترتبة على عقود المقاولة أو التوريد أو الأشغال العامة المبرمة مع الجهات العامة، وتُغلِّظ العقوبة إذا نجم ضرر جسيم أو تعلّق الأمر بمتطلبات الأمن والدفاع ، وفي نطاق حفظ الأموال والمستلزمات المرتبطة بالمشروع، تُجرِّم المادة (360)كلَّ من سُلِّم إليه نقدٌ أو منقولٌ على سبيل الوديعة أو الإعارة أو الوكالة أو الإجارة أو الرهن أو اؤتمن عليه بأي وجه فكتمه أو أنكره أو اختلسه أو بدده أو أتلفه، وتُجرِّم المادة (362/ج) من اؤتمن على ورقة أو مستند مسلَّم لجهة قضائية أو إدارية فتعمد إخفاءه أو أخذه بغير وجه حق؛ وتقرِّر المادة

---

(102) - قانون لتجارة الكويتي، رقم 68، سنة 1980

(103)- جريمة الغش في تنفيذ العقود الإدارية، مرجع سابق.

(104) - ما هي الدفوع في جنحة خيانة الامانة في سلطنة عمان، محامي سلطنة عمان أغسطس ،4،2024، https://lawfirmoman.com/blog

(363)تضاعف العقوبات عند تعدد المجني عليهم، وأن تكون الملاحقة في جرائم هذا الفصل بناءً على شكوى مع إمكان انقضاء الدعوى أو وقف التنفيذ بالتنازل[105].

5- **قوانين حماية المستهلك ذات الصلة:** تمثل قوانين حماية المستهلك، وخصوصاً تلك التي تتضمن عقوبات جزائية، تطوراً تشريعياً هاماً يضيف بعداً جديداً للمسؤولية الجزائية في قطاع البناء، ويركز على حماية الطرف المستهلك، الذي غالباً ما يكون الطرف الأضعف في العلاقة التعاقدية مع المطورين والمقاولين.

أ- **نطاق تطبيق قوانين حماية المستهلك على قطاع الإنشاءات وحقوق المستهلك** :تمتد مظلة الحماية التي توفرها قوانين المستهلك في بعض الدول العربية لتشمل قطاع العقارات والإنشاءات، مما يوفر حماية إضافية للمشتري أو المستخدم النهائي للعقار، يسري تطبيق قانون حماية المستهلك العُماني على قطاع الإنشاءات متى توافرت صفة "المستهلك" و"المزوِّد" وفق تعريفات المادة(1) ؛ إذ عرّف القانون "السلعة" بأنها كل منتج بما في ذلك العناصر الأولية والمواد والمكوّنات الداخلة في المنتج، وعرّف "الخدمة" بأنها كل عمل يؤديه المزود للمستهلك وهو ما يشتمل على مواد البناء والخدمات الفنية المرتبطة بها كالتوريد والتركيب والإشراف ونحوها، كما حظر تداول أي سلعة أو تقديم أي خدمة قبل استيفاء شروط الصحة والسلامة والحصول على موافقات الجهة المعنية المادة (3) وحظر تداول السلع المغشوشة أو الفاسدة أو المقلدة (7) ويكفل القانون للمستهلك حقوقًا أساسية، منها المعلومات الصحيحة، وضمان الجودة والسلامة، والتعويض العادل المادة (14) ويفرض فاتورة بالعربية المادة (15) وحق الاستبدال أو الرد خلال 15 يومًا إذا شاب السلعة عيب أو خالفت المواصفات المادة(16) مع التزام المزوِّد بمطابقة السلع والخدمات للمواصفات ومتطلبات الصحة والسلامة والبيئة المادة(22) وتُفصِّل اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار77/2017عريفات الغش والفساد والتقليد ومعايير وقف التداول، وتحدد بيانات الفاتورة الإلزامية)المواد 3،6 و12(، بينما أكدت تعديلات قرار 2022/1 نطاق الحماية في التعاقد عن بُعد)المادة

[105] - المادة 363،360،221،382 ، من قانون الجزاء العماني الصادر بالمرسوم السلطاني

(33) مكررًا (ووسّعت الملحقات لتُدرج صراحةً أدوات ومواد البناء ضمن السلع المشمولة بالضمان، وخدمات تركيب الأبواب والنوافذ وأعمال الديكور وغيرها ضمن الخدمات المشمولة بالضمان.[106]

وفي المملكة العربية السعودية، يهدف قانون حماية المستهلك إلى ضمان حقوق المستهلكين في الحصول على منتجات (بما في ذلك العقارات) وخدمات ذات جودة عالية، وحمايتهم من الممارسات التجارية غير العادلة أو المضللة [107]ويمنح هذا القانون المستهلك في القطاع العقاري الحق في الحصول على معلومات واضحة وصحيحة وكاملة عن العقار قبل الشراء، والحق في الحصول على عقد عادل ومفصل يوضح كافة الحقوق والالتزامات، والحق في ضمان جودة العقار وخلوه من العيوب الإنشائية سواء كانت ظاهرة أو خفية، بالإضافة إلى الحق في تقديم الشكاوى إلى الجهات المختصة والحصول على تعويض عادل عن الأضرار التي قد تلحق به. [108]

ب- **التزامات المطورين والمقاولين والعقوبات الجزائية:** يُحدِّد التشريعُ العُماني إطارًا واضحًا لالتزامات المطوّرين والمقاولين والجزاءات المترتبة عليهم في قطاع الإنشاءات؛ فقانون التنظيم العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2025/79 يوجب على المطوّر الحصول على ترخيص قبل مزاولة نشاط التطوير، وتسليم الوحدة وفق المواصفات المتفق عليها، وضمان العيوب الجوهرية في هيكل البناء والبنية التحتية لمدة عشر سنوات، كما يفرض في مشروعات البيع على الخارطة فتح حساب ضمان باسم المشروع، والحصول على موافقة الوزارة لفتحه/إغلاقه، وإيداع نسبة من التكلفة ومبالغ التمويل فيه، وتزويد الوزارة بالكشوف الدورية، وعدم رهن أرض المشروع إلا لتمويل التنفيذ مع إيداع التمويل في حساب الضمان. وعلى مستوى العقوبات في القانون نفسه، تقرر المادة (63) الحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وغرامات من 10,000 إلى 100,000 ريال لجرائم جسيمة منها مزاولة التطوير أو تنفيذ المشروع دون ترخيص، أو سحب دفعات حساب الضمان بالمخالفة، أو الإخلال بضمان العيوب؛ كما تُعاقب المادة (64) على مزاولة الوساطة/التثمين دون ترخيص، وتجيز المادة (65) جزاءاتٍ إدارية مكمّلة، مع

---

(106) - المادة 1،3،7،14،22،33، قانون حماية المستهلك العماني الصدار بالمرسوم السلطاني

(107) - قانون حماية المستهلك في السعودية 2025: حقوقك كمستهلك عند شراء العقارات وكيفية تقديم الشكاوى،-https://www.realfast estate.info/ar/workplan/blog/ar

(108) - قانون حماية المستهلك السعودية، حقوقك في العقار: ttps://www.realfast-estate.info/ar/workplan 2025

ملاحظة أن العمل بالقانون يبدأ بعد 180يومًا من تاريخ نشره.[109] وفي التزامات المقاول والمهندس، يقرّر قانون المعاملات المدنية المرسوم السلطاني 2013/29 وجوب التقيد بالمواصفات إذا قدم المقاول المواد المادة(629) وإنجاز العمل وفق الشروط والمدة المتفق عليها المادة(631) ومسؤوليةً عشريةً متضامنة على المهندس والمقاول عن التهدم والعيوب الجسيمة التي تهدد متانة البناء لمدة عشر سنوات المادة(634) مع تقرير مسؤولية المصمم وحده إذا اقتصر دوره على التصميم المادة(635) وبطلان أي شرط يُعفي من هذا الضمان أو يحدّ منه المادة(636)[110] وإلى جانب ذلك، يُجرِّم قانون الجزاء بالمرسوم السلطاني 2018/7 الغش في المعاملات في البضائع أو الخدمات بعقوبات تصل إلى الحبس ثلاث سنوات المادة(382) وهو ما ينسجب على خدمات المقاولة عند الغش في الصفات الجوهرية أو الكمية ونحوها، كما يُجرِّم الغش في تنفيذ التزامات عقود المقاولة أو التوريد أو الأشغال العامة المبرمة مع الجهات العامة بعقوبات أشد عند تحقق ضرر جسيم أو مساس بمتطلبات الأمن والدفاع المادة(221)[111]

ويفرض قانون حماية المستهلك الإماراتي التزامات واضحة على المزود (المطور أو المقاول)، من بينها تنفيذ جميع الضمانات المعلن عنها أو المتفق عليها، وتوفير خدمات الصيانة اللازمة، واستبدال السلعة المعيبة أو رد قيمتها النقدية للمستهلك، وضمان خلو الخدمة المقدمة من أي عيب أو خلل وفي حال اكتشاف المزود عيباً أو خطورة في السلعة أو الخدمة من شأنها الإضرار بالمستهلك، يلتزم بإبلاغ الوزارة أو السلطة المختصة فوراً بالأضرار المحتملة وكيفية الوقاية منها، كما يلتزم باسترداد السلعة المعيبة من السوق فوراً والإعلان عن ذلك .

والأهم من ذلك، أن القانون الإماراتي المشار إليه ينص على عقوبات جزائية للمخالفين لأحكامه فالمادة 29 من القانون الاتحادي رقم 15 لسنة 2020 تعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنتين وبالغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف درهم ولا تجاوز مليوني درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يخالف أياً من أحكامه المتعلقة بالالتزام بتقديم البيانات الإيضاحية الصحيحة، أو تنفيذ الضمانات، أو التعامل مع السلع والخدمات المعيبة،

[109] - المادة 63،64،65 من قانون التنظيم العقاري، الصادر بالمرسوم السلطاني 79رقم /2025 وزارة الإسكان والتخطيط العمراني
[110] - المادة 631،639،634،635، من قسانون المعاملات المدنية، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2013/29 – باب عقد المقاولة،
[111] المادة 221،382، قانون الجزاء العُماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

أو إدراج شروط تعاقدية من شأنها الإضرار بالمستهلك كما تعاقب المادة 30 من ذات القانون على مخالفة الالتزام بضمان مطابقة السلعة أو الخدمة للمواصفات القياسية المعتمدة والشروط والضوابط المتعلقة بالصحة والسلامة[112] هذه النصوص تمثل ربطاً مباشراً وواضحاً بين أحكام قوانين حماية المستهلك وبين قيام المسؤولية الجزائية في قطاع البناء، حيث تنص على عقوبات سالبة للحرية (الحبس) إلى جانب الغرامات المالية الكبيرة ، وفي المملكة العربية السعودية، على الرغم من أن المقتطفات المتاحة تركز بشكل أساسي على حقوق المستهلك في القطاع العقاري وآليات تقديم الشكاوى والحصول على التعويضات المدنية، إلا أن قوانين مكافحة الغش التجاري، التي تعتبر مكملة لمنظومة حماية المستهلك، تنص بوضوح على عقوبات جزائية رادعة كالسجن والغرامات لمن يثبت تورطه في أعمال الغش هذا التكامل بين قوانين حماية المستهلك وقوانين مكافحة الغش التجاري يساهم في توفير ردع جزائي فعال في مواجهة الممارسات الضارة في قطاع البناء السعودي [113] .

ونرى إن هذه القوانين (حماية المستهلك، مكافحة الغش، قوانين البناء) لا تعمل في معزل عن بعضها البعض، بل تتكامل لتوفير منظومة حماية متعددة المستويات في قطاع البناء، فقانون حماية المستهلك قد يركز بشكل خاص على العلاقة التعاقدية بين المزود (المطور أو المقاول) والمستهلك النهائي (مشتري الوحدة السكنية مثلاً) وحمايته من الشروط المجحفة أو العيوب، أما قانون مكافحة الغش التجاري، فقد يتناول الممارسات الخادعة في السوق بشكل أوسع، مستهدفاً أي تلاعب في مواصفات أو كميات المواد أو المنتجات بينما تهدف قوانين البناء والتعمير إلى ضبط العملية الإنشائية نفسها من الناحية الفنية والتنظيمية وبالتالي، فإن الفعل الواحد، كبيع وحدة سكنية تم إنشاؤها بمواد بناء مغشوشة أو بمواصفات مخالفة لما تم الاتفاق عليه، قد يشكل في آن واحد مخالفة لأحكام قانون البناء، وجريمة غش تجاري، وانتهاكاً لحقوق المستهلك هذا التعدد في التكييف القانوني قد يتيح ملاحقة مرتكب الفعل بموجب أكثر من أساس قانوني، مما يعزز من فرص تحقيق الردع العام والخاص وحماية المصلحة العامة ومصالح الأفراد

(112) - قانون اتحادي لدولة الامارات رقم (15)، لسنة 2020، في شأن حماية المستهلك
(113) - حقوقك كمستهلك عند شراء العقارات وكيفية تقديم الشكاوى، مرجع سابق.

المطلب الثاني: أنواع العقوبات المقررة لجرائم مقاولات البناء

انطلاقًا من أهمية مواجهة المخالفات في مجال مقاولات البناء التي تمس سلامة الأرواح والممتلكات وجودة المنشآت قرر المشرع عقوبات توقع على المخالفين وتصنَّف هذه العقوبات إلى عقوبات أصلية – كالسجن والغرامات ومصادرة الأدوات وهي جوهر الجزاء العادل للردع العام والخاص، إلى جانب عقوبات تبعية وتكميلية – مثل الحرمان من مزاولة المهنة ونشر الحكم أو وقف نشاط الشركة – التي تهدف إلى تعزيز الردع وحماية المجتمع كما يسلّط الضوء على دور القاضي في تفريد العقوبة وتكييفها وفق ظروف الجريمة وشخصية الجاني، بما يحقق التوازن بين الردع والإصلاح.

وفي هذا المطلب سوف نتطرق إلى ذلك في الفروع التالية:

الفرع الأول: العقوبات الأصلية

يُحدِّد قانون الجزاء العُماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 7/2018العقوباتِ الأصلية على سبيل الحصر في الباب السادس/الفصل الأول؛ إذ تنص المادة (53) على أنَّها ثلاثة :الإعدام، والسجن، والغرامة .وتُبيّن المادة (54) ماهية السجن باعتباره إيداعَ المحكوم عليه في منشأة عقابية للمدّة المحكوم بها إذا كان السجن مؤقّتًا، أو مدى الحياة إذا كان مطلقًا، فيما تُعرّف المادة (55) الغرامة بأنها إلزام المحكوم عليه بدفع المبلغ المحكوم به للخزانة العامة. ثم يخصّص القانون الفصل الثاني لبيان العقوبات التبعية والتكميلية)المادتان (57–56، تمييزًا لها عن العقوبات الأصلية.[114]

أولاً: عقوبة الحبس أو السجن وتحديد مددها حسب جسامة الجريمة: تتدرج العقوبات السالبة للحرية في شدتها ومدتها بناءً على تصنيف الجريمة (مخالفة، جنحة، جناية) وجسامة الفعل ونتائجه.

عرّف قانون الجزاء العماني (2018/7) الجنح في المادة (25) بأنها الجرائم المعاقب عليها بالسجن من (10) أيام إلى (3) سنوات، وغرامة من (100) إلى (1000) ريال عماني، أو إحدى هاتين العقوبتين وعرفت المادة (26) المخالفات بأنها الجرائم المعاقب عليها بالسجن مدة لا تزيد على (10) أيام، وغرامة

[114] - المادة 57،56،55،54،53 من قانون الجزاء، رقم 2018/7، والمعدل الصادر بالمرسوم السلطاني، رقم 2018/68

من (10) إلى (100) ريال عماني، أو إحدى هاتين العقوبتين أما الجنايات، فتتفاوت مدد السجن فيها، وقد تصل للسجن المطلق أو الإعدام (المادة 30) [115].

وفي جرائم مقاولات البناء، تطبق هذه العقوبات فالتسبب خطأ في موت إنسان (المادة 311) يعاقب عليه بالسجن من (3) أشهر إلى (3) سنوات وتشدد العقوبة (المادة 314) إذا وقعت الجريمة نتيجة إخلال بأصول المهنة أو نتج عنها وفاة أو إصابة أكثر من (3) أشخاص وتعريض حياة الناس للخطر عمداً (كاستخدام مواد مغشوشة) قد يخضع لعقوبات أشد، كإضرام النار عمداً (المادة 154) التي قد تصل عقوبتها إلى (7) سنوات سجن إذا عرضت حياة الناس للخطر وتخريب المباني العامة قد يصل للسجن المطلق أو الإعدام (المادة 113)[116] إن الغش في تنفيذ عقود المقاولات الحكومية (المادة 221) يعاقب عليه بالسجن من (3) إلى (5) سنوات، وتشدد إلى (5) إلى (10) سنوات إذا ترتب ضرر جسيم أو تعلق العقد بالأمن والدفاع هدم أو إتلاف المباني ذات النفع العام (المادة 366) يعاقب عليه بالسجن من (6) أشهر إلى (3) سنوات[117] .

ويرى الباحث سبق أن التشريع العُماني تتبنى مبدأ تدرج العقوبات السالبة للحرية حسب جسامة الجريمة ونتائجها، مع التركيز على حماية المصلحة العامة والخاصة، وفرض عقوبات أشد على الجرائم التي تمس السلامة العامة أو المال العامة.

ثانياً: الغرامة المالية وتحديد أسس تقديرها: يُقرر قانون الجزاء العُماني الغرامة كعقوبة أصلية إلى جانب الإعدام والسجن، ويُعرِّفها بأنها إلزام المحكوم عليه بدفع مبلغٍ للخزانة العامة؛ وعلى القاضي تقديرها ضمن الحدود التي يضعها النص الخاص بكل جريمة، مع مراعاة قواعد التخفيف والتشديد العامة، إذ تجيز النصوص تخفيف العقوبة عند توافر الأعذار أو أسباب الرأفة، ومضاعفة الغرامة إذا توافرت ظروف مشدِّدة .[118]

وفي سياق البناء والتشييد، يطبَّق ذلك بوضوح على جريمة الغش في طبيعة البضاعة أو الخدمة ومنها

---

[115] - المادة 25،26، قانون الجزاء، رقم 2018/7، والمعدل بالمرسوم السلطاني، رقم 2018/68

[116] - المادة،154،311،313،314، قانون الجزاء، رقم 2018/7، والمعدل بالمرسوم السلطاني، رقم 2018/68

[117] - المادة، 221،336، قانون الجزاء، رقم 2018/7، والمعدل بالمرسوم السلطاني، رقم 2018/68

[118] - قانون الجزاء العماني الصادر بالمرسوم السلطانى رقم 2018/7

مواد البناء وخدمات المقاولات التي تُعاقَب بالحبس من 6 أشهر إلى 3 سنوات وبغرامة بين 1,000 و10,000 ريال عُماني أو بإحداهما، مع سريان الحكم كذلك على من يستورد أو يروِّج لتلك البضاعة مع علم ، كما يُجرِّم القانون الغش في تنفيذ الالتزامات في عقود المقاولة أو التوريد أو الأشغال العامة مع الجهات المنصوص عليها بالمادة (11)، ويُعاقِب عليه بالحبس من 3 إلى 5 سنوات، وتُشدد إلى 5–10 سنوات إذا ترتب ضرر جسيم أو تعلَّق العقد بمتطلبات الأمن والدفاع (وهنا لا ينص النص على غرامة)، وهو ما يلامس مباشرةً عقود الإنشاءات العامة[119]

ويضيف قانون التنظيم العقاري إطارًا قطاعيًّا خاصًّا: فالمادة (63) تقرر لأفعال تشمل مزاولة التطوير دون ترخيص، أو تنفيذ المشروع دون ترخيص، أو الإعلان والتسويق دون ترخيص، أو سحب دفعات من حساب الضمان بالمخالفة، أو الإخلال بضمان العيوب الجوهرية في البناء—عقوبة الحبس من سنة إلى 3 سنوات وغرامة من 1,000 إلى 10,000 ريال أو إحدى العقوبتين. كما تُعاقِب المادة (64) من يزاول الوساطة أو التثمين العقاري دون ترخيص بالحبس من عشرة أيام إلى ستة أشهر وغرامة من 1,000 إلى 10,000 ريال أو إحدى العقوبتين، وتُجيز المادة (65) للوزير فرض جزاءاتٍ إدارية لا تتجاوز 10000 ريال (وتُضاعف عند التكرار) دون مساس بالعقوبات الجزائية .[120]

وعند تعدد الأوصاف أو الجرائم تُراعى قواعد الإدغام وتنفيذ العقوبة الأشد، مع التنبّه إلى أن الغرامات المحكوم بها في الجرائم الواقعة على المال العام أو الوظيفة العامة لا تخضع لقاعدة الإدغام[121] ،أما تنفيذ الغرامة فيحكمه قانون الإجراءات الجزائية: يجوز خصم خمسة ريالات عن كل يوم حبس احتياطي إذا لم يُحكم إلا بالغرامة أو إذا زادت مدة الحبس الاحتياطي على المحكوم به، كما يجوز تقسيط المبالغ المستحقة للدولة لمدة لا تتجاوز سنة، ويُجيز الإكراه البدني لتحصيل الغرامات بواقع يوم سجن عن كل خمسة ريالات بحد أقصى ستة أشهر، وللسنة عند تعدد الأحكام [122].

---

[119] - المادة 11، من قانون الجزاء العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

[120] - المادة 63، 64،65 من قانون التنظيم العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2025/79

[121] - قانون الجزاء العماني الصادر بالمرسوم السلطانى رقم 2018/7

[122] - قانون الإجراءات الجزائية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 99/97

الفرع الثاني: العقوبات التبعية والتكميلية

بالإضافة للعقوبات الأصلية، أقر المشرع عقوبات تبعية (تلحق بالعقوبة الأصلية بقوة القانون) وتكميلية (يجب أن ينطق بها القاضي) لتحقيق أهداف إضافية كالردع وحماية المجتمع [123] .

أولاً: الحرمان من مزاولة المهنة (المقاول، المهندس): يفرض القانون عقوبة تكميلية حرمان المقاول أو المهندس المدان من حق مزاولة المهنة لفترة محددة أو بشكل نهائي، بهدف حماية المجتمع من تكرار المخالفة. المشرع العُماني يجيز للمحكمة إلغاء ترخيص المكتب الهندسي وشطب اسم المهندس من السجل المهني عند إدانته بجرائم جسيمة وفق قانون تنظيم المكاتب الاستشارية الهندسية عقوبة تكميلية هامة لحماية المصلحة العامة وفي سلطنة عمان، المادة (57) من قانون الجزاء تتضمن "الحرمان من مزاولة المهنة" كعقوبة تكميلية[124] في قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية (2016/27 و94/120) يتضمن أحكاماً تأديبية تصل لإلغاء الترخيص (المادة 19 من قانون 94/120) (قانون المحاماة 41/2024 وقانون العمل (المادة 28) يؤكدان أهمية التراخيص المهنية كما تُلزِم بعض القوانين إخطار النقابات المهنية بالحكم الصادر ضد المهندس أو المقاول لاتخاذ الإجراءات التأديبية اللازمة بحقه، مثلما هو منصوص عليه في قانون البناء المصري بإخطار نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين بكل حكم إدانة يصدر ضد عضو منهم[125]وفي البحرين، قانون تنظيم المهن الهندسية ينص على جزاءات تأديبية مشابهة

ويوفر المشرع حماية مزدوجة للمهن الهندسية والمقاولات عبر العقوبات الجزائية والتأديبية الحرمان من مزاولة المهنة ذو أثر ورادع قوي.

ثانياً: نشر الحكم القضائي الصادر بالإدانة: ينظم القانون العُماني مسألة نشر الأحكام القضائية الصادرة بالإدانة ضمن ضوابط محددة، حيث يُحظر بشكل عام نشر أسماء المتهمين أو المحكوم عليهم أو تفاصيل القضايا المنظورة أمام القضاء وفقًا للمادة (249) من قانون الجزاء العُماني، والتي تجرّم النشر دون إذن مسبق من الادعاء العام أو المحكمة المختصة، وذلك حمايةً لخصوصية الأفراد وسير العدالة ومع ذلك،

(123) ـ الفرق بين العقوبة التكميلية والعقوبة التبعية، ١٨ فبراير ٢٠٢٥، https://nafa-law.sa/ar/blogs/upar98ki6q0r9m5y7i1plyyu
(124) ـ مقال، المحامي صلاح بن خليفة المقبالي، اثير، ما هي العقوبات التكميلية في القانون العُماني؟،مرجع سابق
(125) ـ على عبد الجواد، عقوبات قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008، نقابة المحامين المصرين،2021/181

يُستثنى من هذا المنع حالات يُصرح فيها بالنشر، سواءً بناءً على قرار من الادعاء العام كما في قضايا الصحة العامة مثل مخالفات إجراءات "كوفيد–19" لتحقيق الردع العام أو بقرار قضائي عند اعتبار النشر عقوبة تكميلية وفق المادة (57) من القانون، كوسيلة لتأكيد العدالة وزيادة الأثر الرادع للحكم وبذلك، يترك المشرع العُماني تقدير جواز النشر للسلطات المختصة وفقًا لاعتبارات المصلحة العامة وحماية النظام العام، مع الحفاظ على التوازن بين حق المجتمع في المعرفة وحقوق المتهمين في المحاكمة العادلة[126] وتأكيداً على أهمية العلنية في العقوبات ذات الطابع المهني، تنص المادة (75) من قانون المحاماة العماني على نشر قرارات المنع من ممارسة مهنة المحاماة أو شطب الاسم من الجدول في الموقع الإلكتروني للوزارة المختصة كما أن وجود قواعد بيانات قانونية متاحة للجمهور، مثل موسوعة "محامو عمان" التي تشير إلى نشر الأحكام القضائية بشكل عام، يساهم بشكل غير مباشر في تحقيق نوع من العلنية والردع العام ويقصد بذلك تشهير المدان عبر نشر ملخص الحكم في وسائل الإعلام كعقوبة تكميلية تهدف لردع الجاني وغيره من العاملين في القطاع، هذه العقوبة التبعية لا تُطبَّق إلا بنص قانوني صريح لأنها تمس سمعة المحكوم عليه، وبعض التشريعات أجازت ذلك في جرائم تمس السلامة العامة أو الاقتصاد، مثال ذلك في المملكة العربية السعودية حيث نُشرت أحكام قضائية ضد شركات ومقاولين مدانين بمخالفات جسيمة على نفقتهم في الصحف والمواقع الرسمية بقصد الردع[127] ونظرًا لخطورة جرائم البناء على الأرواح والممتلكات، فإن نشر حكم الإدانة عند وقوع كارثة بسبب غش أو إهمال في البناء يُحقق شفافية أمام المجتمع ويُحذّر الآخرين من هذه الأفعال وكذلك في القانون المصري، تنص المادة (104) من قانون البناء الموحد على وجوب نشر الحكم الصادر بالإدانة في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار في حالات المخالفات الجسيمة المتعلقة بالغش في مواد البناء أو الإخلال الجسيم بالأصول الفنية الذي يؤدي إلى كوارث إنشائية إن الهدف الأساسي من نشر الحكم القضائي في جرائم المقاولات هو التشهير بالجاني، سواء كان مقاولاً أو مهندساً أو شركة مقاولات، مما يؤثر سلباً على سمعته التجارية

(126) - المقبالي، صلاح بن خليفة بن زاهر. «متى يجوز نشر أسماء المحكوم عليهم؟ .«**صحيفة أثير الإلكترونية** 3 .يناير/كانون الثاني 2021، 6:44 مساءً(GMT+4)

(127) - "التجارة": السجن 4 أشهر والتشهير والإبعاد لمقيم مدان بجريمة التستر، موقع حكومي رسمي تابع لحكومة المملكة العربية السعودية،9 ذي القعدة

ويحقق ردعاً خاصاً له يمنعه من تكرار المخالفة، وردعاً عاماً للآخرين العاملين في نفس القطاع يدفعهم إلى توخي الحذر والالتزام بالقوانين والمعايير فالسمعة التجارية تمثل عنصراً حيوياً في قطاع المقاولات، ونشر حكم الإدانة، خاصة في الجرائم التي تنطوي على غش أو إهمال جسيم أدى إلى أضرار، يلحق ضرراً بالغاً بهذه السمعة وقد يؤدي ذلك إلى فقدان الثقة من جانب العملاء والمستثمرين والمؤسسات المالية، مما يحد من قدرة المخالف على الحصول على مشاريع مستقبلية كما أن اطلاع الآخرين في القطاع على مصير المخالفين وما لحق بهم من جزاءات وعواقب، يعزز من ثقافة الالتزام بالقوانين والحرص على الجودة والسلامة[128].

وعلى الرغم من أهمية هذه العقوبة، يظل التساؤل قائماً حول مدى تطبيقها العملي في المحاكم العمانية في قضايا مخالفات البناء وهل هناك معايير محددة يستند إليها القضاء عند الأمر بنشر الحكم، مثل نوع الجريمة المرتكبة، أو حجم الضرر الناتج عنها، أو مدى تأثيرها على المصلحة العامة؟

ونرى إن تفعيل هذه العقوبة بشكل مدروس ومتناسب يمكن أن يساهم بفعالية في تعزيز الشفافية والمساءلة في قطاع المقاولات.

ثالثاً: وقف نشاط الشركة أو سحب ترخيصها: تعتبر عقوبة وقف نشاط الشركة أو سحب ترخيصها أو حتى حل الشخص الاعتباري من أشد الجزاءات التي يمكن أن تطال الكيانات التجارية العاملة في قطاع المقاولات، وتلجأ إليها التشريعات عادة في مواجهة المخالفات الجسيمة أو المتكررة التي تشكل تهديداً للمصلحة العامة أو حقوق المتعاملين.

ففي التشريع العماني، تضمنت المادة (57) من قانون الجزاء عدة جزاءات يمكن أن تؤدي إلى هذا الأثر، مثل "إلغاء الترخيص" و "إغلاق المكان أو المحل" و "حل الشخص الاعتباري"، وهي جميعاً عقوبات تكميلية يجب أن يحكم بها القاضي.[129] وبالإضافة إلى ذلك، يتضمن قانون الشركات التجارية العماني أحكاماً خاصة بحل الشركة أو وقف نشاطها لأسباب معينة فالمادة (40) من هذا القانون تنص على

---

[128] - ويكي مصدر الكتروني ويكي قانون البناء الموحد المصري رقم 110 ، سنة ، قانون البناء الموحد المصري 119، سنة 2008، https://ar.wikisource.org/wiki

[129] - المادة ،57، قانون الجزاء العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

أسباب حل الشركة، والتي تشمل عدم مزاولة النشاط التجاري لمدة تزيد على سنتين متتاليتين، أو إفلاس الشركة، أو خسارة كامل رأس مالها أو معظمه بشكل يحول دون استمراره بشكل مجدٍ، كما يجوز حل الشركة بموجب حكم قضائي بناءً على طلب ذوي الشأن أو الجهة المختصة وتمنح المادة (148) من ذات القانون الجهة المختصة (وهي غالباً وزارة التجارة والصناعة وترويج الاستثمار) صلاحية منع الشركة من مزاولة بعض أو كل أغراضها إذا ارتكبت ما يضر بمصالح المساهمين فيها أو المتعاملين معها أو دائنيها، أو إذا قام خطر يهدد استقرار سوق رأس المال[130] كما أن قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية يسمح بإلغاء ترخيص المكتب الهندسي كجزاء تأديبي في حالات المخالفات المهنية[131]

رابعا" مصادرة الأدوات أو الأموال المتحصلة من الجريمة: تهدف المصادرة إلى تجريد الجاني من وسائل ارتكاب الجريمة أو عائداتها وفي التشريع العُماني تُعدّ «المصادرة «عقوبة تبعية/تكميلية لا أصلية؛ إذ عدّد قانون الجزاء العقوبات التبعية والتكميلية وذكر بينها المصادرة صراحة المادة (75) فقرة ب ويجيز القانون للمحكمة عند الحكم بالإدانة في جناية أو جنحة أن تقضي بمصادرة الأشياء المضبوطة التي تَحصَّلت من الجريمة أو استُعملت في ارتكابها أو أُعدّت لذلك، كما يوجب المصادرة إذا كانت تلك الأشياء مما يعدّ صنعُه أو حيازتُه أو استعمالُه جريمةً بذاته ولو لم تكن مملوكة للمتهم والمادة (59) ، ,للتأكيد على طابعها المكمّل، قرّر المشرّع أن عقوبة الإعدام تجبّ جميع العقوبات الأخرى عدا المصادرة المادة (70) ، كما أجاز وقف التنفيذ مع استثناء المصادرة من آثار الوقف المادة (71) الفقرة الثانية[132]

وتطبيقا" لذلك على قطاع البناء والتشييد إذا أُدين فاعلٌ في جرائمٍ كالغش في المعاملات ومنها الغش في طبيعة أو صفات أو تركيب أو كمية مواد البناء أو في الخدمة المرتبطة بها المنصوص عليها في المادة (328) ، أو الغش في تنفيذ الالتزامات بعقود المقاولة أو التوريد أو الأشغال العامة المبرمة مع الجهات العامة المنصوص عليه في المادة (221)، جاز للمحكمة إلى جانب العقوبات الأصلية المقرّرة لنص التجريم—أن تصادر الأدوات/الأشياء المستخدمة في الغش (كالوسوم أو الأدوات المعدّة للتلاعب)

(130) - المادة 148،40، قانون الشركات التجارية، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2019/18

(131) - المادة ،20، قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 94/120

(132) - المادة 59، 71،70 فقرة 2 قانون الجزاء العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

والأموال المتحصلة من الجريمة (مثل أرباح أو دفعات نتجت عن الغش في المواصفات أو التنفيذ)، تطبيقًا للقواعد العامة في المادة (59) سالفة الذكر[133].

ويدعم هذا الاتجاه ما تقرّره منظومة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في عُمان؛ إذ تلزم المادة (100) من القانون الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2016/30 المحكمة عند الإدانة بمصادرة الأموال محل الجريمة وعوائدها ووسائلها والأموال البديلة بقيمتها[134]. أما على سبيل المقارنة، فتنص المادة (37) من القانون الأردني رقم 20 لسنة 2021 على أن إسقاط دعوى الحق العام لا يحول دون مصادرة المتحصلات بقرار قضائي.[135]

المصادرة، خاصة للأموال المتحصلة، أداة فعالة لحرمان المجرمين من الاستفادة من أنشطتهم غير المشروعة مصادرة الأدوات والمعدات في جرائم المقاولات قد تواجه تحديات عملية، كحقوق الغير حسن النية أو التأثير على مشاريع أخرى [136] .

الفرع الثالث: دور القاضي في تقدير العقوبة الملائمة في ضوء ظروف كل قضية.

يقصد بتقدير العقاب أن تكون العقوبة متناسبة ليس فقط مع جسامة الفعل الإجرامي المجرد، ولكن أيضاً مع شخصية مرتكب الجريمة والظروف التي أحاطت بارتكابها ويهدف هذا المبدأ إلى تحقيق العدالة في أسمى صورها، من خلال مراعاة العوامل الفردية لكل حالة، وتجنب تطبيق عقوبات نمطية قد لا تحقق الأهداف المرجوة من العقاب، سواء كانت ردعية أو إصلاحية ويتجلى تفريد العقاب من خلال عدة آليات، أهمها نظام الظروف المشددة والمخففة للعقوبة، والدور التقديري الذي يمنحه القانون للقاضي في اختيار العقوبة الملائمة، يقرّ قانون الجزاء العُماني سلطة القاضي في تفريد العقوبة ضمن حدود النص: له تخفيفها لقيام عذر قانوني أو الرأفة، وفي المقابل يلتزم بالظروف المشدِّدة وله عند تحققها مضاعفة الغرامة وزيادة السجن في الحدود المقرّرة. وإذا اجتمعت مُخفِّفات ومُشدِّدات، رتّب القانون أولوية تطبيقها مع تغليب الأقوى أثرًا. كما يجيز للقاضي وقف تنفيذ العقوبة بضوابط تراعي شخصية المحكوم وظروف الواقعة،

---

(133) - المادة 328 ،59،221، من قانون الجزاء العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

(134) - المادة 100، من قانون مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2016/30

(135) - المادة 37 ، من قانون وحدة مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2021/20

(136) - مقال، إيهاب المهندس، مادة تستخدمها المحكمة لمصادرة المضبوطات والأدوات المستخدمة بالجرائم. تعرف عليها، الاحد 24 يونيو 2018

وتُطبّق عند تعدد الجرائم/الأوصاف قواعد اعتبار الأشد والإدغام/الجمع لضمان التناسب. هذا التكييف يتّسق مع الدراسات القضائية العُمانية التي تؤكد توزيع التفريد بين التشريع والقضاء.[137]

أولًا: الظروف المشددة (تعريض الأرواح أو الممتلكات للخطر الجسيم، العود، استغلال النفوذ):

أ- **تعريض الأرواح أو الممتلكات للخطر الجسيم:** قد تحيط بجرائم البناء ظروف خاصة تستدعي تشديد العقوبة عن الحد المقرر أصلًا فمن أخطرها تعريض حياة الناس أو ممتلكاتهم لخطر جسيم؛ إذ اعتبرت القوانين ذلك ظرفًا مشددًا يرفع العقوبة بشكل ملموس، مثلما شدّد القانون العماني عقوبة المهندس الذي يهمل واجبات السلامة إهمالًا جسيمًا فأدى ذلك إلى الإضرار بسلامة الأشخاص أو الأموال لتصبح السجن حتى ٣ سنوات بدلًا من الحد الأدنى المعتاد[138]

ب- **العود:** يُعد العود (أي تكرار ارتكاب المخالفة) ظرفًا مشددًا في معظم التشريعات؛ فالقانون العماني مثلًا يجيز للمحكمة عند ثبوت عود المتهم للجريمة أن تضاعف الغرامة وأن تزيد مدة السجن بما لا يتجاوز نصف الحد الأقصى المقرر قانونًا[139] ، كما نص قانون البناء المصري على تشديد عقوبة المخالف العائد برفع حد الحبس والجريمة إلى مستوى أشد.

ت- **استغلال النفوذ:** إساءة استخدام السلطة الوظيفية فيعد ظرفًا مشددًا نوعيًّا؛ فإذا استخدم مسؤول نفوذه لتجاوز اشتراطات البناء أو منع تطبيق القانون، فإنه يُعاقب بشدة ليس فقط على جريمة البناء المخالفة بل أيضًا على إساءة استعمال سلطته على سبيل المثال، يعاقب القانون المصري بالحبس والعزل من الوظيفة كل موظف عمومي أخلّ عمدًا بواجبات وظيفته الرقابية بما يسمح بمخالفة قوانين البناء وبهذه الطريقة، يضمن المشرع أن كل ظرف يزيد من خطورة الفعل أو يدل على انطواء الجاني على سوء نية (كالتكرار أو استغلال المنصب) سينعكس في حكم القضاء على هيئة عقوبة أشد من المعتاد[140].

---

(137) - راشد بن حمد البلوشي، وصفية بنت خليفة الجهورية، «سلطة القاضي الجزائي في الاختيار النوعي وتدرج العقوبة»، مجلة الدراسات الفقهية والقانونية، مجلد 3، عدد يناير 2020، المعهد العالي للقضاء – سلطنة عُمان،

(138) – المادة 29، قانون "المكاتب الاستشارية الهندسية": السجن للتسبب في الإضرار بسلامة الأشخاص أو الممتلكات.. و"التعمين" شرط الترخيص للمكتب الأجنبي، صحيفة الرؤية، 16 مايو 2016 .

(139) - المادة 84، قانون الجزاء، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

ثانيًا: الظروف المخففة (مثل المبادرة إلى الإصلاح، رد الحقوق): الظروف المخففة هي وقائع أو صفات تحيط بالجريمة أو بالجاني، ويترتب على توافرها تخفيف العقوبة المقررة قانوناً للجريمة، أو حتى الإعفاء منها في بعض الحالات الاستثنائية، وقد تحيط بالجريمة ظروف أو يبدي الجاني سلوكًا لاحقًا من شأنه تخفيف مسؤوليته وإقناع المحكمة بالرأفة.

أ- **المبادرة إلى الإصلاح:** من أبرز هذه الظروف مبادرة المقاول المخالف إلى إصلاح آثار الجريمة قبل اكتشافها أو أثناء التحقيق، فقيام المقاول، على سبيل المثال، بإصلاح العيوب الإنشائية فور اكتشافها، أو تعويض المتضررين بشكل كامل وعادل قبل اللجوء إلى القضاء، أو التعاون التام مع الجهات المختصة لتحديد أسباب الخلل ومعالجته، وكأن يقوم بتدعيم المبنى وإزالة الخطر أو تصحيح المخالفة على نفقته الخاصة، مما يُظهر ندماً عملياً ويساهم في تدارك الضرر كل ذلك قد يؤثر إيجاباً على تقدير العقوبة من قبل المحكمة.

ب- **رد الحقوق:** وهوة تعويض المتضررين والذي يعد ظرفًا مخففًا مهمًا، لأنه يُعيد الوضع إلى نصابه قبل الحكم، وقد أجازت القوانين للقضاة الأخذ بهذه المبادرات بعين الاعتبار[141]، وجعل المشرع العُماني إمكانية وقف تنفيذ العقوبة المشروطة مرهونة بأداء المحكوم عليه لما عليه من التزامات كالرّد والتعويض خلال أجل محدد [142] وبشكل عام، تمنح أغلب التشريعات القاضي صلاحية تخفيف العقوبة في الجنح مراعاةً لظروف الجريمة أو شخصية الجاني إذا استدعت الرأفة، كاستجابة الجاني للإصلاح أو كونه حديث العهد بالمخالفة وحسن السيرة [143] فهذه الظروف المخففة لا تُعفي من العقاب لكنها قد تقلل مدته أو تبدله بعقوبة أقل حدة تحقيقًا للعدالة والإنصاف.

---

(141) - أحمد إمام، «مدخل إلى نظرية العقاب الجنائي: العوامل المشددة والمخففة»، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008.

(142) - المادة72، قانون الجزاء، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

(143) - المادة80، قانون الجزاء، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

المبحث الثاني

واجبات وسلطة جهة الإدارة في مجال مقاولات البناء

يستعرض هذا المبحث الدور المحوري الذي تلعبه الجهات الإدارية المعنية بقطاع البناء في سلطنة عمان، مع الاستئناس ببعض التشريعات العربية كأمثلة مقارنة، في تنظيم ورقابة هذا القطاع الحيوي. ويتم التركيز في هذا السياق على تحديد الواجبات المنوطة بهذه الجهات والسلطات التي خولها القانون إياها، وكيف يساهم هذا الإطار القانوني والإداري في الوقاية من المخالفات والجرائم المتعلقة بأنشطة البناء والتصدي لها بفعالية، بما يكفل سلامة المنشآت، ويحمي الأرواح والممتلكات، ويحقق المصلحة العامة إن فهم هذه الواجبات والسلطات يعد أمراً جوهرياً لكل من يتعامل مع قطاع التشييد والبناء، سواء كانوا أفراداً أم مؤسسات، وللقائمين على تطبيق القانون وإنفاذه.

وسنقوم بتقسيم هذا المبحث على النحو التالي:

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لسلطة وواجبات جهة الإدارة في قطاع البناء

المطلب الثاني: مظاهر سلطة جهة الإدارة في مواجهة جرائم مقاولات البناء

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لسلطة وواجبات جهة الإدارة في قطاع البناء

للجهات الإدارية في قطاع البناء دور مهم من خلال تحديد هويتها واختصاصاتها الأساسية، وفهم العلاقة الجدلية بين واجباتها (الإلزام بالعمل أو الامتناع عن العمل) والسلطات المخوَّلة لها (إصدار التراخيص وإجراء التفتيش وفرض العقوبات)، بما يخدم في النهاية المصلحة العامة عبر ضبط عمليات البناء وضمان السلامة الإنشائية للمباني والمرافق وأعطى المشرع العماني لجهات معنية مثل (البلديات ووزارة الإسكان وهيئة الدفاع المدني) هذا الدور.

وسنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى الآتي:

الفرع الأول: تعريف جهة الإدارة المعنية بقطاع البناء

تتمثل جهات الإدارة المختصة بقطاع البناء في عُمان في البلديات، ووزارة الإسكان والتخطيط العمراني، وهيئة الدفاع المدني والإسعاف، إلى جانب جهات أخرى ذات صلة. ويستند عملها إلى تشريعات أساسية أبرزها لائحة تنظيم المباني (قرار 48)[145]، وقانون المكاتب الهندسية (2023/49)[146]، إضافة إلى أحكام قانون الجزاء العُماني[147] التي تُجرم مخالفات البناء.

وتتولى هذه الجهات مهام رئيسية مثل :منح التراخيص، الرقابة والتفتيش، ضبط المخالفات، وفرض الجزاءات الإدارية، بما يضمن تحقيق السلامة الإنشائية وحماية الأرواح والممتلكات، والتوازن بين التنمية العمرانية والالتزام بالقواعد القانونية.

أولاً: تحديد الجهات الإدارية ذات الصلة بتنفيذ القوانين المتعلقة بالبناء تتوزع المسؤوليات المتعلقة بقطاع البناء في سلطنة عُمان، على عدة جهات إدارية رئيسية، لكل منها دور محدد واختصاصات واضحة، وإن كان التنسيق بينها ضرورياً لضمان فعالية التنظيم والرقابة ونوضح ذلك فيما يلي:

---

(146) لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري من القانون رقم (قرار 48)

(147) وقانون المكاتب الهندسية بالقرار الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2023/49)

(148) قانون الجزاء العماني من قانون الجزاء الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2018/7)

أ- **البلديات:** تعد البلديات، سواء بلدية مسقط أو بلدية ظفار أو البلديات الأخرى في المحافظات، خط الدفاع الأول والجهة التنفيذية المباشرة في تنظيم ورقابة قطاع البناء على المستوى المحلي تشمل اختصاصاتها الأساسية إصدار مختلف أنواع تراخيص البناء، مثل إباحات البناء الكبرى والصغرى، وتصاريح الحفر، بالإضافة إلى إصدار شهادات إكمال الأعمال بعد التأكد من مطابقة البناء للمواصفات والاشتراطات المعتمدة[144] كما يقع على عاتقها مسؤولية التفتيش الدوري على مواقع البناء لمراقبة مدى الالتزام بهذه التراخيص والاشتراطات، واتخاذ الإجراءات اللازمة حيال المباني المخالفة أو تلك التي تشكل خطراً على السلامة العامة، والتي قد تصل إلى حد الإزالة[145] وتعتبر البلدية ، على سبيل المثال، هي الجهة المعنية بإصدار تصاريح الشروع في البناء ضمن نطاقها الجغرافي [146] .

ب- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني: تقوم هذه الوزارة بعمل مهم في تنظيم قطاع البناء والتنمية العمرانية في السلطنة، حيث يناط بها وضع السياسات العامة للإسكان والتخطيط العمراني، ورسم استراتيجيات التنمية العمرانية الشاملة والمستدامة. ومن أبرز اختصاصاتها إعداد الأدلة المتضمنة للأسس والمعايير التخطيطية التي يجب على كافة الجهات الالتزام بها، وإعداد الخرائط التفصيلية للمناطق المعتمدة تخطيطياً، وتحديد مواقع المرافق العامة والخدمات الأساسية ضمن هذه المخططات[147] كما تشرف الوزارة على تنظيم وتطوير القطاع العقاري، وتضع الأسس والمعايير المتعلقة بتنظيم وتسمية وترقيم الأحياء والشوارع والمنشآت، مما يساهم في خلق بيئة عمرانية منظمة ومتناسقة [148].

ت- هيئة الدفاع المدني والإسعاف: تعتبر هذه الهيئة الجهة الرئيسية المسؤولة عن ضمان سلامة الأرواح والممتلكات من خلال وضع وتطبيق معايير السلامة في المباني والمنشآت تختص الهيئة بوضع التدابير والاشتراطات الوقائية اللازمة لحماية المرافق والمنشآت من أخطار الحريق والكوارث المختلفة، وتحديد شروط السلامة العامة التي يجب أن تتوافر في كافة أنواع المباني كما تتولى إصدار التراخيص والموافقات

---

(144) - اختصاصات بلدية جنوب الشرقية، https://ssg.gov.om/

(145) - خدمات الشؤون الفنية، https://msp.moi.gov.om/moi/technicalservices?lang=ar_SA&module=1

(146) - اختصاصات بلدية جنوب الشرقية، مرجع سابق.

(147) - الملحق رقم (1)، اختصاصات وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، مرسوم سلطاني رقم ٩٣ / ٢٠٢٠ بتعديل مسمى وزارة الإسكان إلى وزارة الإسكان والتخطيط العمراني وتحديد اختصاصاتها واعتماد هيكلها التنظيمي

(148) - التحول الشامل، الخطة التنفيذية لوزارة الإسكان والتخطيط العمراني لعام 2021، https://www.housing.gov.om/cmsapi/files/content

المتعلقة بجوانب السلامة، وتقوم بمراقبة مدى التزام المشاريع الإنشائية بهذه الاشتراطات، مع صلاحية ضبط المخالفات واتخاذ الإجراءات القانونية بحق المخالفين[149].

ثانياً: الأساس القانوني لوجود هذه الجهات وتحديد اختصاصاتها العامة: :تستمد الجهات الإدارية المعنية بقطاع البناء في سلطنة عمان وجودها الشرعي واختصاصاتها من منظومة متكاملة من التشريعات، تبدأ من النظام الأساسي للدولة وتتدرج إلى القوانين والمراسيم السلطانية واللوائح والقرارات الوزارية فغالبًا ما تُنشأ بموجب قوانين أو مراسيم سلطانية تُبين مهامها وصلاحياتها فعلى سبيل المثال، نظم قانون تنظيم البلديات الإقليمية رقم (2000/96) الصادر بالمرسوم السلطاني في عُمان عمل البلديات الإقليمية وحدّد اختصاصاتها [150] وعدل هذا القانون بالمرسوم السلطاني رقم 2020/101 والذي يبين في الفصل السادس منه مهام البلديات في تقديم الخدمات البلدية وتنفيذ سياسات التخطيط العمراني ومنح التراخيص ضمن نطاق المحافظة بالمثل، وتُحدد القوانين في الدول الأخرى صلاحيات وزارات الإسكان والجهات التنظيمية العمرانية وجهات الدفاع المدني في مجال البناء، بحيث تعمل كل منها في إطار الاختصاص المرسوم لها لتحقيق المصلحة العامة وضمان انتظام أعمال البناء وفقًا للقانون[151].

الفرع الثاني: مفهوم الواجبات والسلطة الإدارية:

إن فهم طبيعة الدور الذي تضطلع به جهات الإدارة في الرقابة على قطاع البناء يستلزم تعريفاً دقيقاً لمفهومي الواجب الإداري والسلطة الإدارية، والوقوف على الفروق الجوهرية بينهما، وكيف تتكامل أدوارهما لتحقيق هدف أسمى هو المصلحة العامة.

أولا": تعريف الواجب الإداري في سياق الرقابة على البناء (الالتزام القانوني بالعمل أو الامتناع عن العمل): هو التزام قانوني مُلزم يقع على عاتق جهة الإدارة لتقوم بعمل معين أو بالامتناع عن عمل، بهدف إنفاذ قوانين البناء وضبط المخالفات فهذا الواجب يعني أنه حيثما يفرض القانون على الإدارة إجراءً ما (مثل وجوب إصدار بيان صلاحية موقع للبناء أو التدخل لإيقاف بناء غير مرخص)، يتعين عليها

(149) - اختصاصات هيئة الدفاع المدني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 68/2014 بإصدار نظام الهيئة

(150) - قانون تنظيم البلديات الإقليمية، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٦ / ٢٠٠٠

(151) - المرسوم السلطاني رقم 101 / 2020 بإصدار نظام المحافظات والشؤون البلدية في الفصل السادس المادة (22) اختصاصات البلدية بتقديم كافة الخدمات البلدية في نطاق المحافظة

الامتثال وعدم التقاعس [152]على سبيل المثال، تنص التشريعات على أن الجهة الإدارية تلتزم بتزويد طالبي الترخيص بمعلومات حول مدى صلاحية أرضهم للبناء والاشتراطات الفنية المطلوبة، مما يُعد واجبًا قانونيًا لضمان علم الأفراد بالمتطلبات قبل الشروع في البناء [153]ويكون الواجب الإداري تارةً إيجابيًا (كالتزام الجهة باتخاذ إجراء رقابي أو إصدار ترخيص عند استيفاء الشروط القانونية)، وتارةً سلبيًا (كامتناعها عن منح ترخيص أو استثناء بشكل مخالف للقانون)، إن جوهر الواجب الإداري في هذا السياق يتمثل في حماية المصلحة العامة بأبعادها المختلفة، والتي تشمل ضمان سلامة الأرواح والممتلكات من خلال التأكد من متانة الإنشاءات ومقاومتها للمخاطر، والحفاظ على النظام العام العمراني من خلال منع التجاوزات على التخطيط المعتمد، وحماية البيئة من الآثار السلبية للأنشطة الإنشائية غير المنضبطة[154] وفي التشريع العماني، تستمد هذه الواجبات أساسها من النصوص القانونية المنظمة لعمل كل جهة إدارية معنية؛ فعلى سبيل المثال، يفرض قانون المجالس البلدية ولائحة تنظيم المباني واجبات محددة على البلديات فيما يتعلق بمراجعة طلبات التراخيص والتحقق من استيفائها للاشتراطات، بينما يفرض نظام هيئة الدفاع المدني والإسعاف عليها واجب التحقق من توافر اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق في المباني والمنشآت.

ثانياً: التمييز بين الواجب والسلطة والعلاقة بينهما في تحقيق المصلحة العامة: تتسم العلاقة بين الواجب والسلطة في العمل الإداري بأنها علاقة تكاملية ووثيقة، فلا يمكن تصور قيام الإدارة بواجباتها على الوجه الأكمل دون أن تكون مزودة بالسلطات والصلاحيات التي تمكنها من ذلك وبالمقابل، فإن ممارسة الإدارة لسلطاتها يجب أن تكون دائماً موجهة نحو أداء الواجبات التي كلفها بها القانون، وتحقيق الأهداف التي من أجلها منحت تلك السلطات، والتي تتمحور في مجملها حول تحقيق المصلحة العامة [155]وفي قطاع البناء، على سبيل المثال، يقع على عاتق الجهات الإدارية واجب ضمان سلامة المباني والالتزام بالتخطيط العمراني السليم، وهذا الواجب يمثل جزءاً لا يتجزأ من المصلحة العامة ولتحقيق هذا

---

(152) - قانون البناء المصري رقم 119 لسنة 2008 – المادة (40) منه تلزم الجهة الإدارية المختصة بمنح بيان بصلاحية الموقع للبناء والاشتراطات البنائية الخاصة به عند طلبه من ذوي الشأن، مما يوضح كونه واجبًا قانونيًا على الإدارة..

(153) - قانون البناء المصري رقم 119 لسنة 2008 – المادة (39) تشترط عدم إقامة أي مبنى أو تعديل أو هدم جزئي... إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بالتخطيط والتنظيم، ويُصدر الترخيص إذا كان المشروع مطابقًا لاشتراطات القانون والكودات والسلامة وغيرها.

(154) - مجلة العلوم الإنسانية، ايناس مؤيد جاسم محمد، الرقابة القضائية على اعمال الضبط الإداري، تاريخ النشر 2021/3/1

(155) - أحمد عبد العزيز الزعابي ونور الدين بن مرني، الرقابة القضائية على القرارات الإدارية في الشريعة والقانون، أكاديمية الحضارة الاسلامية، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة التكنولوجيا الماليزية، *2, DEC 2018*

الواجب، منحها المشرع سلطات متعددة كإصدار التراخيص، وإجراء التفتيش، وفرض العقوبات على المخالفين[156] فالاستخدام الصحيح والفعال لهذه السلطات هو الذي يضمن أداء الواجبات المنوطة بالإدارة، وبالتالي تحقيق المصلحة العامة المتمثلة في توفير بيئة عمرانية آمنة ومنظمة وصحية للمجتمع[157] ويسعى المشرع، إلى تحقيق توازن دقيق بين منح الجهات الإدارية السلطات الضرورية لتمكينها من أداء مهامها بفعالية، وبين وضع الضوابط والقيود اللازمة لضمان عدم التعسف في استعمال هذه السلطات أو الانحراف بها عن الأهداف المخصصة لها، وكل ذلك بهدف نهائي هو خدمة المصلحة العامة وحمايتها[158]

وفي هذا الإطار، يبرز مفهوم "المصلحة العامة" كمعيار أساسي وضابط رئيسي لممارسة كل من الواجبات والسلطات الإدارية في قطاع البناء فجميع القرارات والإجراءات التي تتخذها الجهات الإدارية يجب أن تكون موجهة في نهاية المطاف نحو تحقيق هذه المصلحة، سواء تجلت في ضمان السلامة الإنشائية للمباني، أو الحفاظ على التناسق العمراني والجمالي للمدن، أو حماية البيئة من التلوث، أو تعزيز الصحة العامة للسكان[159] ورغم أن مفهوم المصلحة العامة يتسم بالمرونة وقابليته للتطور، إلا أنه يظل المعيار الأساسي الذي يلجأ إليه القضاء لتقييم مشروعية أعمال الإدارة، وقد يكون في بعض الأحيان محلاً للنقاش والتفسير في المنازعات الإدارية .[160]

(156) - أ. عطار نسيمة، مبدأ التناسب في القرارات الإدارية، جامعة تلمسان الجزائر

(157) - بونسيسة عبد القادر، دور الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في الجزائر، جامعة الدكتور مولاي الطاهر –سعيدة -كلية الحقوق والعلوم السياسية،2019-2020

(158) - خليل بن حمد البوسعيدي، أثر رقمنة العمل الإداري في سلطنة عمان على تطبيق المبادئ القانونية التي تحكم سير المرافق العامة، كلية الحقوق، جامعة الشرقية، سلطنة عمان

(159) - مجلة العلوم الإنسانية، ايناس مؤيد جاسم محمد، مرجع سابق.

(160) - أ. بن زياد سعادة، سلطات البلدية في مجال رخصة البناء، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني 9 سبتمبر 2017

الفرع الثالث: أهمية دور جهة الإدارة في الوقاية من جرائم البناء

تلعب الجهات الإدارية المعنية بقطاع البناء دوراً حاسماً لا يقتصر على تنظيم هذا القطاع فحسب، بل يمتد ليشمل الوقاية الاستباقية من المخالفات والجرائم التي قد تنشأ عنه، وذلك من خلال ممارسة مجموعة متكاملة من الأدوار التنظيمية والرقابية والوقائية.

أولاً: الدور التنظيمي: تؤدي جهة الإدارة دورًا محوريًا في الوقاية من مخالفات وجرائم البناء عبر إنشاء إطار قانوني وفني منظم يُحكم أنشطة التشييد قبل بدئها ويتجسد هذا الدور في إعداد القوانين واللوائح والاشتراطات الفنية التي تنظم عمليات البناء وتضع معايير واضحة لها[161] فعلى سبيل المثال، تضع الإدارة اشتراطات تخطيطية مواصفات بناء وطنية ملزمة يجب اتباعها في تصميم وتنفيذ المباني، وتشترط حصول كل مشروع على الترخيص المسبق بعد التحقق من مطابقته لتلك المعايير الفنية والقانونية [162]إن وضع هذه القواعد المسبقة (كاشتراط توفر معايير السلامة الإنشائية ومراعاة الارتفاعات المسموح بها وجودة المواد المستخدمة) يهدف إلى الحيلولة دون وقوع المخالفة أصلاً من خلال جعل حدود المسموح والمحظور واضحة للجميع وفي السلطنة حرصت وزارة الشؤون البلدية على تنظيم أعمال البناء والتشييد وضمان تنفيذ التشريعات المنظمة لهذا المجال عبر إجراءات مثل إصدار إباحات البناء بمختلف أنواعها ووضع أدلة إرشادية مبسطة للاشتراطات الفنية والصحية الواجب توافرها في المباني هذا التنظيم المسبق يوفر خط الدفاع الأول ضد جرائم البناء، إذ يقلّل من فجوات الغموض أو الثغرات التي قد يستغلها البعض في البناء المخالف، ويُمكّن الأفراد والمقاولين من معرفة ما يتعين الالتزام به لتفادي الوقوع تحت طائلة القانون.[163]

ثانياً: الدور الرقابي والإشرافي:

لا يكتمل الدور التنظيمي بوضع القوانين واللوائح والمعايير ما لم يواكبه دور رقابي وإشرافي فعال يضمن تطبيق هذه التشريعات على أرض الواقع ويشمل هذا الدور مجموعة من الإجراءات التي تتخذها الجهات الإدارية للتأكد من التزام كافة الأطراف المعنية (من ملاك ومقاولين واستشاريين) بالقوانين واللوائح والتراخيص الصادرة.

---

(161) - مقال، البلديات الإقليمية» تبدأ تنفيذ الحملة التوعوية بلائحة تنظيم المباني، جريدة عمان، 1 يناير 1970

(162) - محمد نصار، الرقابة الإدارية ...4 جهات مسؤولة عن الاشراف والرقابة على اعمال البناء، موقع مصراوي، السبت 16 يناير 2021

(163) - د. العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، جامعة تلمسان، جلة التعمير والبناء، لعدد الأول مارس 2017

1- **إصدار التراخيص والموافقات كأداة رقابية أولية** :تعتبر عملية إصدار تراخيص البناء والموافقات المختلفة أولى مراحل الرقابة، حيث تقوم الجهات الإدارية المختصة (كالبلديات، وهيئة الدفاع المدني والإسعاف، ووزارة الإسكان والتخطيط العمراني، وغيرها من الجهات الخدمية) بمراجعة دقيقة لطلبات التراخيص والرسومات الهندسية والمستندات المرفقة للتأكد من مدى مطابقتها للاشتراطات القانونية والفنية والتخطيطية قبل منح الترخيص أو الموافقة هذه المراجعة المسبقة تهدف إلى منع البدء في أي أعمال بناء قد تكون مخالفة من الأساس[164]

2- **التفتيش الميداني أثناء وبعد التنفيذ:** بعد منح الترخيص والشروع في أعمال البناء، تقوم البلديات بزيارات تفتيشية ميدانية، قد تكون دورية أو مفاجئة، لمواقع البناء يهدف هذا التفتيش إلى التأكد من أن الأعمال الجاري تنفيذها تتم وفقاً للترخيص الممنوح والرسومات المعتمدة والمواصفات الفنية المحددة، ولضبط أي مخالفات أو تجاوزات قد تحدث أثناء عملية البناء تشمل إجراءات التفتيش عادةً المعاينة الفنية للموقع، ومقارنة الأعمال المنفذة بالخرائط المعتمدة، والتحقق من وجود التصاريح اللازمة في الموقع، وإعداد تقارير تفتيش توثق الملاحظات والمخالفات إن وجدت[165].

3- **متابعة تنفيذ المشاريع:** بالإضافة إلى التفتيش على المشاريع الخاصة، تضطلع المجالس البلدية بدور في متابعة تنفيذ المشاريع الخدمية والتنموية الحكومية في نطاق المحافظة، وإبداء الملاحظات والتوصيات بشأنها للجهات المعنية، مما يساهم في ضمان جودة هذه المشاريع والتزامها بالمعايير[166]وقد يمتد الدور الرقابي ليشمل التأكد من جودة المواد المستخدمة في البناء ومطابقتها للمواصفات القياسية المعتمدة، وذلك من خلال اشتراط تقديم شهادات مطابقة أو إجراء فحوصات مخبرية لهذه المواد، وهو دور قد تساهم فيه وزارة التجارة والصناعة وترويج الاستثمار أو المختبرات الإنشائية المعتمدة.

4- **ضبط المخالفات واتخاذ الإجراءات القانونية:** في حال اكتشاف أي مخالفات لأحكام القوانين واللوائح أو التراخيص الممنوحة، تتخذ الجهات الإدارية المختصة الإجراءات القانونية المقررة والتي قد تبدأ هذه الإجراءات بتوجيه إنذار للمخالف لتصحيح الوضع، أو وقف الأعمال المخالفة فوراً، أو فرض الغرامات المالية المقررة، وفي الحالات الجسيمة أو عند عدم استجابة المخالف، قد تصل الإجراءات إلى حد إزالة

---

(164) - منصوري كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، جامعة محمد خضر بسكرة 2016/2015

(165) - زيارات ميدانية لتفتيش المباني مواقع مباني قيد الانشاء بالخابورة، موقع الكتروني، الصحوة ،2022/8/16، https://alsahwa.om/?p=161465

(166) - عبد الرحمن عزاوي،" الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، الجزائر، 2006/2005 ص 670

المخالفة على نفقة المخالف، أو حتى هدم البناء المخالف بالكامل وفقاً لما تجيزه القوانين واللوائح[167] كما تقوم هيئة الدفاع المدني والإسعاف بمراقبة مدى الالتزام باشتراطات السلامة في المباني، ولها صلاحية ضبط المخالفات المتعلقة بها واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها[168].

إن فعالية الدور الرقابي والإشرافي تعتمد بشكل كبير على كفاءة الكوادر التفتيشية وتأهيلها، وتوافر الإمكانيات اللازمة للقيام بمهامها، بالإضافة إلى وضوح الإجراءات وسرعة اتخاذ القرارات، والتعاون بين مختلف الجهات الرقابية.

ثالثاً: الدور الوقائي:

إلى جانب الأدوار التنظيمية والرقابية، تلعب الجهات الإدارية دوراً وقائياً هاماً يهدف إلى تعزيز الوعي والالتزام الطوعي بالقوانين والاشتراطات، وتأهيل العاملين في القطاع، وتبسيط الإجراءات بما يقلل من فرص حدوث المخالفات أو اللجوء إلى ممارسات غير قانونية كالفساد.

1-**التوعية ونشر المعرفة** :تقوم الجهات الإدارية المعنية بتنظيم حملات توعوية موجهة لمختلف شرائح المجتمع، بما في ذلك المواطنون والمستثمرون والمقاولون والمهندسون، حول أهمية الالتزام بقوانين البناء واشتراطات السلامة الإنشائية، والمخاطر المترتبة على مخالفة هذه القوانين، والإجراءات الصحيحة للحصول على التراخيص فعلى سبيل المثال، تدعو بلدية مسقط الجمهور بشكل مستمر إلى ضرورة التقيد بالقوانين والأنظمة البلدية، وتشجعهم على الإبلاغ عن أية تجاوزات أو ملاحظات بلدية مسقط تشدد على التقيد بالاشتراطات الفنية بالمنازل[169]كما تنفذ البلديات حملات متخصصة، مثل تلك المتعلقة بالتخلص السليم من مخلفات البناء[170] وتقوم وزارة الإسكان والتخطيط العمراني بنشر أدلة إرشادية وتقارير، والمشاركة في فعاليات مثل مهرجان العمران العالمي، والتي يمكن أن تساهم في رفع مستوى الوعي بأهمية التخطيط العمراني السليم وجودة البناء كما أن الإعلانات المتعلقة بتطوير كودات بناء عمانية جديدة تهدف بحد ذاتها إلى تعزيز الوعي بأهمية السلامة في المباني[171] وتشارك هيئة الدفاع المدني والإسعاف بفعالية

---

(167) - مصطفى جرموني، الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، الطبعة الأولى، 2001 ،ص 144

(168) - مقال، دار الحماية، ما هو الدور الرئيسي للدفاع المدني في المملكة العربية السعوديةن، سبتمبر ١٣, ٢٠٢٤

(169) - مقال، جريدة عمان، بلدية مسقط تشدد على التقيد بالاشتراطات الفنية بالمنازل، 22مايو 2025 م

(170) - موقع أثير، حملة حول التخلص السليم من مخلفات البناء،2021/4/2 https://www.atheer.om/archive/549065/

(171) - سلطنة عُمان تشارك في مهرجان العمران العالمي "ميبيم 2025" بفرنسا، 2025/3/8، https://omannews.gov.om/topics/ar/7/show/447342/ona

في اليوم العالمي للدفاع المدني وتنظم فعاليات توعوية لتعزيز ثقافة السلامة لدى الجمهور، بما في ذلك سلامة المباني والوقاية من الحرائق [172].

2- **التدريب والتأهيل** :يشكل تأهيل الكوادر العاملة في قطاع البناء، من مهندسين وفنيين ومقاولين وعمال، عنصراً أساسياً في الوقاية من المخالفات ويتم ذلك من خلال تشجيع أو توفير برامج تدريبية متخصصة لرفع كفاءتهم وزيادة معرفتهم باللوائح الفنية والمعايير القياسية وأفضل الممارسات الإنشائية وتلعب جمعية المهندسين العمانية دوراً بارزاً في هذا المجال من خلال تنظيم الدورات التدريبية وورش العمل والمؤتمرات الهندسية التي تهدف إلى تطوير مهارات المهندسين واطلاعهم على أحدث المستجدات في مجال تخصصهم، بالإضافة إلى دورها في اعتماد المؤهلات الهندسية كما أن اشتراطات تسجيل وتصنيف المقاولين التي تضعها الجهات المختصة قد تتضمن متطلبات تتعلق بالخبرة العملية والمؤهلات الفنية للكوادر العاملة لدى المقاول وتتوفر أيضاً برامج تدريبية متخصصة يقدمها القطاع الخاص أو المؤسسات التدريبية حول إدارة عقود التشييد والبناء، وإعداد المستندات التعاقدية، ومهارات التفاوض، وتطبيق النماذج الدولية للعقود مثل عقود الفيديك، وهي موجهة للعاملين في الإدارات الهندسية وإدارة المشاريع والتعاقدات في القطاعين العام والخاص [173] .

3- **تبسيط الإجراءات وتقليل فرص الفساد** :يعتبر تعقيد الإجراءات وطول أمدها أحد العوامل التي قد تدفع البعض إلى محاولة التحايل على القانون أو اللجوء إلى ممارسات فاسدة لتسهيل معاملاتهم لذا، فإن تبسيط إجراءات الحصول على تراخيص البناء والموافقات الأخرى، وزيادة شفافيتها، يساهم بشكل كبير في الوقاية من المخالفات وتقليل فرص الفساد وتأتي مبادرات التحول الرقمي الحكومي في سلطنة عمان كأحد أهم الأدوات لتحقيق هذا الهدف، من خلال تطوير الخدمات الإلكترونية وإنشاء منصات موحدة للمحطة الواحدة[174] ومن الأمثلة على ذلك منصة "إسناد" للمناقصات الحكومية التي تهدف إلى توحيد وأتمتة إجراءات المناقصات، وبوابة "استثمر بسهولة" التي توفر خدمات إلكترونية لإنشاء وإدارة الشركات، ومنصة "تطوير" التي أطلقتها وزارة الإسكان والتخطيط العمراني لإدارة الأصول العقارية وطرح الفرص الاستثمارية بشفافية وتنافسية [175]إن تقليل التعامل المباشر بين طالب الخدمة والموظف، وتوثيق كافة الإجراءات إلكترونياً، يزيد

---

(172) - سلطنة عُمان تشارك العالم الاحتفال باليوم العالمي للدفاع المدني، جريدة الرؤية، 2024، 2024/2/28

(173) - جمعية المهندسين العمانية، https://ar.dataflowgroup.com/

(174) - مختصر برنامج التحول الرقمي الحكومي 2025/2021 https://oman.om/docs/default-source/default-document-librar

(175) - Duqm - Magazine - 38th Issue - Jan 2025 - Arabic 2.indd https://duqm.gov.om/upload/publications/alaadd-althamn-oalthlathon-mn-almjl-alfsly.pdf

من مستوى الشفافية ويحد من إمكانية التدخلات الشخصية أو الممارسات غير القانونية بالإضافة إلى ذلك، يلعب جهاز الرقابة المالية والإدارية للدولة دوراً محورياً في مكافحة الفساد من خلال الكشف عن المخالفات المالية والإدارية وحالات استغلال السلطة في كافة وحدات الجهاز الإداري للدولة، بما في ذلك تلك المتعلقة بقطاع البناء، وتقديم التوصيات اللازمة لمعالجتها وإحالة ما يشكل جريمة منها إلى الادعاء العام[176] كما أن الجهود المستمرة لتعزيز مبادئ الحوكمة والشفافية والمساءلة في الجهاز الإداري للدولة، كما تعكسها خطة التنمية الخمسية العاشرة والبرامج المنبثقة عنها، تساهم بشكل عام في خلق بيئة طاردة للفساد في كافة القطاعات [177].

المطلب الثاني: مظاهر سلطة جهة الإدارة في مواجهة جرائم مقاولات البناء:

منح المشرع جهة الإدارة سلطة في منح تراخيص البناء وشروطها، كما منحها سلطة سحبها أو إلغائها عند وقوع المخالفات، باعتبارها من أبرز أدوات الضبط الاستباقي لضمان التزام الأفراد والمؤسسات بالمعايير الفنية والقانونية تتيح هذه السلطة للمسؤولين مراجعة أهلية المتقدمين، كما تمكّنهم من وقف أو إلغاء الترخيص عند ثبوت إخلال بشروط السلامة أو التخطيط، بما يعيد التوازن ويحفظ المصلحة العامة عبر رادع فوري وفعّال.

الفرع الأول: سلطة منح التراخيص وسحبها: تعد سلطة منح التراخيص إحدى أبرز وأهم أدوات الضبط لإداري التي تمارسها جهة الإدارة في قطاع مقاولات البناء فمن خلال هذه السلطة، تتحقق الإدارة بشكل مسبق من استيفاء الأفراد والمؤسسات الراغبة في الانخراط في أنشطة البناء المختلفة، سواء كانت إنشاءات جديدة، أو مزاولة لمهنة المقاولات، أو تقديم الخدمات الهندسية الاستشارية، لكافة الشروط والمتطلبات التي يفرضها القانون واللوائح التنظيمية هذا التحقق المسبق يهدف إلى ضمان أن من يدخل هذا المجال يتمتع بالكفاءة الفنية والقدرة المالية والتنظيمية اللازمة، مما يساهم في رفع مستوى الجودة والأمان في المشاريع الإنشائية وفي المقابل، تمثل سلطة وقف أو إلغاء أو سحب هذه التراخيص في حالات المخالفة، ضمانة أساسية لاستمرار التزام المرخص لهم بتلك الشروط والضوابط طوال فترة ممارستهم للنشاط، وتعتبر أداة ردع فعالة ضد أي تجاوزات قد تحدث.

---

(176) - منصة خدمات المحطة الواحدة https://www.oman.om/

(177) مختصر برنامج التحول الرقمي الحكومي، مرجع سابق.

اولاً: شروط ومتطلبات منح في مجال مقاولات البناء: تتعدد التراخيص اللازمة في قطاع البناء، وتشمل تراخيص البناء للمشاريع الإنشائية ذاتها، وتراخيص مزاولة المهنة للمقاولين كمنفذين، وللمهندسين والمكاتب الاستشارية الهندسية كقائمين على التصميم والإشراف وتخضع كل فئة من هذه التراخيص لشروط ومتطلبات محددة تضمن تنظيم القطاع وسلامة مخرجاته، وسنتناول ذلك كما يلي:

1- شروط ومتطلبات منح تراخيص البناء :البلديات هي الجهة الرئيسية المسؤولة عن إصدار تراخيص البناء في سلطنة عمان، وفقًا لقانون تنظيم البلديات الإقليمية[178] تتطلب العملية تقديم مستندات أساسية مثل سند الملكية، الرسم المساحي، مخططات البناء، والبطاقة الشخصية، بالإضافة إلى شهادة صلاحية المبنى من مكتب استشاري معتمد[179] وقد يتطلب الأمر موافقات من جهات حكومية متعددة حسب طبيعة المشروع، مثل الدفاع المدني، وزارة الإسكان، الطيران المدني، وغيرها لائحة تنظيم المباني وتعديلاتها تحدد الاشتراطات الفنية والتنظيمية، كما تحدد لائحة وزارة الإسكان الرسوم المتعلقة بخدماته[180] .

2- شروط ومتطلبات منح تراخيص مزاولة المهنة للمقاولين: ينظم قرار وزارة التجارة والصناعة [181]ولائحته المرفقة أعمال شركات المقاولات تشترط اللائحة أن تكون ممارسة النشاط عبر شركة متخصصة مقيدة في السجل التجاري، برأس مال لا يقل عن ٢٥,٠٠٠ ريال عماني، مع إثبات إيداعه وتقديم مستندات تثبت الملاءة المالية للشركاء، ووجود مقر ثابت مسجل لدى الجهات المختصة كما تلزم اللائحة بتعيين مدير عماني في حالات معينة والحصول على براءة أمنية للمفوضين بالإدارة.

3- شروط ومتطلبات منح تراخيص مزاولة المهنة للمهندسين (المكاتب الاستشارية الهندسية):

ينظم قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسي[182] يشترط القانون الحصول على ترخيص من الوزارة لمزاولة المهنة تتضمن الشروط العامة لطالب الترخيص أن يكون عمانيًا، متفرغًا للعمل، ألا يزاول مهنة تتعارض مع عمله، وأن يكون حاصلاً على بكالوريوس في الهندسة على الأقل، ومتمتعًا بالأهلية

---

(178) - المادة 13، الفقرة ز، لائحة تنظيم البلديات، الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/96

(179) - الدليل الارشادي للخدمات الالكترونية، شروط اباحة البناء الكبرى، ص 18، https://bng.gov.om/media/pdf/eservices.pdf

(180) - الموفقات المطلوبة عند تقديم طلب ترخيص بناء، مرجع الكتروني، https://www.mm.gov.om/PDF

(181)- المادة 2،3، لائحة تنظيم أعمال المؤسسات والشركات العاملة في نشاط المقاولات الصادر بالقرار الوزاري رقم، 2014/174

(182) - المادة 5، قانون تنظيم مكاتب الاستشارات الهندسية الصادر بالمرسوم السلطاني ، رقم 2016/27

وحسن السيرة تشترط المادة (٧) خبرة عملية محددة تختلف بين المكتب الهندسي ومكتب الاستشارات الهندسية يُسمح بترخيص المكاتب الأجنبية بشروط معينة، منها الشراكة مع شريك عماني بحصة لا تقل عن ٣٥٪ وخبرة لا تقل عن عشر سنوات للمكتب الأجنبي الأم يهدف المشرع من هذه الشروط إلى ضمان إطار تنظيمي محكم لقطاع البناء وتعزيز المحتوى المحلي.

ثانياً: إجراءات وشروط وقف أو إلغاء أو سحب هذه التراخيص في حال المخالفة.

يخول القانون جهة الإدارة سلطة وقف أو إلغاء أو سحب التراخيص في حال ثبوت مخالفات، وتختلف الإجراءات باختلاف نوع الترخيص والمخالفة.

1- سحب وإلغاء تراخيص البناء: تخول لائحة تنظيم المباني وتعديلاتها البلدية اتخاذ إجراءات حاسمة ضد مخالفات البناء، كوقف الأعمال وإلزام المخالف بإزالة المخالفة على نفقته يمكن للوزير المختص وقف الإجراءات إذا بادر المخالف بإزالة أسباب المخالفة[183] يمكن الاستئناس بمبادئ إلغاء التراخيص الواردة في تشريعات أخرى بوابة بلدية مسقط توفر خدمة إلغاء الترخيص البلدي بناءً على طلب المرخص له أو بقرار من البلدية [184].

3- **سحب وإلغاء تراخيص مزاولة المهنة للمقاولين:** تنص لائحة تنظيم أعمال المقاولات على أن التصرف في ترخيص المقاولات يتطلب موافقة الجهات المختصة المذكورة في قرار مكافحة التجارة المستترة(1) والذى يمنح وزارة التجارة صلاحية توقيع جزاءات قد تصل إلى شطب النشاط لائحة تنظيم إجراءات معرفة المستفيد الحقيقي تشير أيضًا إلى إمكانية فرض جزاءات إدارية لائحة "مدائن" تحدد حالات وقف أو إلغاء ترخيص المستثمر (بما في ذلك المقاولين) بعد إخطاره ومنحه مهلة للتصحيح إلغاء السجل التجاري يتطلب تسوية الالتزامات المالية والقانونية.

(183) - المادة 108، للائحة تنظيم المباني، الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/96

(184) - ،إلغاء التراخيص، عربي موقع الكتروني،https://eservices.mm.gov.om/Home/Service/MzE

4- سحب وإلغاء تراخيص مزاولة المهنة للمهندسين:

قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية أقر انشاء "لجنة للمخالفات" للنظر في المخالفات المنسوبة للمرخص لهم يتم التحقيق مع المرخص له وإحالة الأمر للجنة التي تبت فيه بعد ضمان حق الدفاع ويجوز للجنة توقيع جزاءات تشمل الإنذار، وقف الترخيص لمدة لا تزيد على سنة، أو إلغاء الترخيص نهائيًا يمكن التظلم من قرار اللجنة إلى الوزير وفقاً للقرار الوزاري رقم ٤٩ / ٢٠٢٣ ينص أيضًا على لجنة خاصة لمخالفات المكاتب الهندسية المتعلقة بخدمات وزارة الإسكان، ويجوز لها توقيع جزاءات تصل إلى إلغاء الشهادة تعكس هذه الآليات حرص المشرع على ضمان الالتزام بالمعايير، مع تدرج في الإجراءات التأديبية [185].

الفرع الثاني: سلطة التفتيش والرقابة

تُعتبر سلطة التفتيش والرقابة أداة محورية لضمان التزام القائمين على أعمال البناء بالاشتراطات القانونية والفنية تمتد هذه السلطة لتشمل جميع مراحل التنفيذ، وتهدف إلى الكشف المبكر عن المخالفات وتصحيحها تشمل السلطة المعاينة الموقعية، فحص المستندات، التحقق من جودة المواد، ومطابقة الأعمال للتصاميم.

أولاً: حق جهة الإدارة في دخول مواقع البناء والتفتيش عليها في مراحل التنفيذ المختلفة: يُعد حق دخول مواقع البناء والتفتيش عليها صلاحية أساسية لجهة الإدارة قانون تنظيم البلديات الإقليمية يمنح الوزير المختص سلطة الإشراف والرقابة على أعمال البلديات، والتي تشمل الرقابة على المشاريع الإنشائية الإجراءات المتبعة في البلديات، وتؤكد هذا الحق من خلال الزيارات الميدانية والمعاينات لائحة تنظيم المباني تشير إلى أن العديد من المخالفات يتم اكتشافها عبر التفتيش الموقعي[186]

ثانياً: سلطة طلب المستندات والوثائق المتعلقة بالمشروع :تمتد سلطة التفتيش لتشمل الحق في طلب والاطلاع على كافة المستندات والوثائق المتعلقة بالمشروع لائحة تنظيم المباني تعتبر عدم وجود الخرائط

[185]- المادة، 23-27، قانون تنظيم مكاتب الاستشارات الهندسية، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27

[186] - المادة ، 6، 12،13 فقرة و، ز، للائحة تنظيم المباني، الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/96

أو إباحة البناء في الموقع مخالفة تستوجب غرامة، مما يعني حق المفتش في طلبها إجراءات البلدية [187]ويتطلب تقديم مستندات معينة للحصول على تصاريح مبادئ عامة في عمليات التفتيش، كما في لائحة التفتيش القضائي، توجب على الجهة الخاضعة للتفتيش تقديم كافة المستندات المطلوبة قانون حماية المستهلك يمنح الموظفين المخولين الحق في فحص السجلات والمستندات [188] .

الفرع الثالث: سلطة اتخاذ الإجراءات الإدارية والعقوبات المسلكية:

عند اكتشاف مخالفات بناء، تمتلك الإدارة صلاحيات اتخاذ إجراءات إدارية وفرض عقوبات مسلكية تهدف هذه الإجراءات إلى ردع المخالفين، إعادة الأوضاع إلى ما كانت عليه، وضمان عدم الإخلال بالمصلحة العامة تتدرج هذه الإجراءات من الإنذارات إلى أوامر وقف الأعمال، الإزالة، فرض الغرامات، أو الإحالة للقضاء.

أولاً: إصدار الإنذارات والأوامر بوقف الأعمال أو الإزالة أو التصحيح: تُعد الإنذارات والأوامر الإدارية أدوات رئيسية لمعالجة مخالفات البناء المادة (١٠٨) من لائحة تنظيم المباني تمنح مدير البلدية سلطة إصدار أمر بوقف الأعمال المخالفة فورًا الملحق (١) باللائحة يفصل الإجراءات لمختلف المخالفات، مثل البناء دون إباحة، الإضافات غير المرخصة، التجاوز في الارتدادات، عدم إزالة المباني الآيلة للسقوط، والبناء على أراضٍ حكومية دون وجه حق، حيث يتم إنذار المخالف وإلزامه بالإزالة أو التصحيح على نفقته[189] قانون حماية المستهلك يلزم المزود بوقف تقديم الخدمة وإخطار المستهلكين عند اكتشاف عيب يضر بهم[190].

ثانياً: فرض الغرامات الإدارية على المخالفين: الي جانب وقف الأعمال، تملك جهة الإدارة سلطة توقيع غرامات مالية فورية على المخالفين وتختلف قيمة هذه الغرامات بحسب جسامة المخالفة وطبيعتها وفق ما تحدده التشريعات في التشريع العماني تقرر لائحة تنظيم المباني مجموعة من الغرامات تتدرج من 50 ريالاً إلى 5000 ريال عماني حسب نوع التجاوز فمثلاً، الشروع في البناء بدون تصريح أو صب

---

(187) - المادة 108، للائحة تنظيم المباني، الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/96

(188) - *الطعن رقم 15147 لسنة 55 القضائية (عليا)، الدائرة الخامسة، جلسة 22 من مارس سنة 2014*

(189)- المادة 108، للائحة تنظيم المباني، الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/96

الخرسانة دون إذن يعتبران من أبرز المخالفات وتُفرض بشأنهما غرامات مرتفعة ضمن هذا النطاق وبعض المخالفات الأقل خطورة (كعدم المحافظة على نظافة الموقع أو مخالفات اشتراطات بسيطة) قد تقابل بغرامات أدنى[191]، في حين تصل الغرامات القصوى إلى آلاف الريالات عند انتهاك اشتراطات أساسية تمس السلامة الإنشائية وفي الأردن أيضًا حُدِّدت غرامات مالية مقابل تسوية أوضاع بعض المخالفات القائمة.

ضمن قانون التصالح على مخالفات البناء لعام 2019 وتعديلاته، بينما السعودية اعتمدت جدولاً للجزاءات البلدية يفرض عقوبات مالية على المخالفات؛ مثل تغريم المقاول 10,000 ريال عند الهدم أو الترميم بدون ترخيص[192] بل إن لوائح كود البناء السعودي المُعدَّلة رفعت سقف الغرامات بشكل ملحوظ، حيث **تصل** بعض الغرامات إلى 500,000 ريال سعودي في الحالات الخطيرة كتصميم مبنى مخالف لمتطلبات الكود[193] إلى جانب الغرامة، غالبًا ما يُلزم المخالف بتصحيح الوضع خلال مهلة محددة تحت طائلة فرض غرامات إضافية عن كل يوم تأخير أداة الغرامة الإدارية .

ونرى أن الغرامة الإدارية تتميز بالسرعة والفعالية في الردع؛ فهي عقوبة فورية تقع بقرار إداري دون انتظار أحكام القضاء، مما يجبر المخالفين على إعادة حساب كلفة المخالفة قبل الإقدام عليها.

---

(190) - قانون حماية المستهلك، رقم 2014/66 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (2017/77)

(191) - المادة 108، الملحق أ، لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/48

(192) - جدول المخالفات والجزاءات البلدية، منصة استطلاع، 23مايو 2025،
tps://istitlaa.ncc.gov.sa/ar/Municipality/momra/Schedule/

(193) - 6 أضرار لعدم الالتزام بكود البناء السعودي، شركة اركون للاستشارات الهندسية، https://arkonec.com/

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي في مجال جرائم مقاولات البناء

تتعدد الجرائم المرتكبة قبل التشييد منها مخالفة تقسيم الأراضي بشكل غير قانوني (أركانه المادي والمعنوي)، وعدم سلامة المستندات المقدمة لترخيص البناء، وإدخال تعديلات على تقسيمات معتمدة دون وجريمة عدم امتثال المالك لإجراءات الهدم وقرار تصحيح المخالفات وجريمة الامتناع عن سداد اشتراك الصيانة ضمن نظام جمعيات الملاك.

وجرائم المهندس والاستشاري، مثل تقديم مستندات مزورة للحصول على ترخيص، وإصدار تراخيص دون مخططات معتمدة، أو الإهمال في الإشراف الفني.

وهناك الجرائم المصاحبة لعملية البناء ذاتها، كإصدار تراخيص تخالف معايير التنسيق الحضاري، وعدم التنبيه بالمخالفات لشروط الترخيص وسنتناولها في المباحث التالية:

المبحث الأول

الجرائم السابقة واللاحقة لعملية البناء والتشييد

تنقسم الجرائم المرتبطة بمراحل ما قبل وما بعد تنفيذ أعمال البناء والتشييد، وفقاً من البيئة القانونية والعمرانية التي تحكم تنظيم استخدام الأرض وإصدار التراخيص فهناك من الجرائم ما تسبق بدء الأعمال الإنشائية، ومنها تقسيم الأراضي بشكل غير قانوني أو تقديم بيانات وخطوط مزورة للحصول على إذن البناء، وهناك الجرائم التي تطرأ أثناء أو بعد اكتمال عملية البناء، مثل إدخال تعديلات على مخططات معتمدة أو الامتناع عن تنفيذ قرارات الهدم أو تصحيح المخالفات.

وسيقوم الباحث بتقسيمها إلى ثلاثة مطالب تتناول في المطلب الأول الجرائم السابقة لعملية البناء والتشييد وفي المطلب الثاني الجرائم اللاحقة لعملية البناء وفي المطلب الثالث الجرائم المرتكبة من قبل المهندس والاستشاري وذلك كما يلي:

المطلب الأول: الجرائم السابقة لعملية البناء والتشييد

نستعرض في المطلب الأول الجرائم التي تقع قبل الشروع الفعلي في أعمال البناء والتشييد، إذ تمثل هذه الأفعال انتهاكًا لمبادئ التخطيط العمراني وشروط التصاريح المسبقة، بما يؤدي إلى اضطراب النظام العمراني وتهديد السلامة العامة ويتناول هذا المطلب في فرعيه جريمة تقسيم الأراضي بشكل غير قانوني بما يخل بضوابط تقسيم الأراضي وخدماتها الأساسية، وجريمة تقديم مستندات أو بيانات غير صحيحة للحصول على رخصة البناء، إذ تُعدّ هذه الانتهاكات مدخلاً رئيسًا لتفشي العشوائية وغياب الرقابة المسبقة على المشاريع الإنشائية فمن خلال استعراض الأساس القانوني لكل جريمة وتفكيك أركانها المادية والمعنوية، يُمكن رسم معالم التحرك التصحيحي والردعي الذي يتبناه القانون العماني لردع هذه الأفعال وضمان انطلاق عملية البناء من أساس سليم ومخطط معتمد.

وسيقوم الباحث بتقسيم هذا المطلب إلى التالي:

الفرع الأول: جريمة إقامة تقسيم غير قانوني

أولاً: الأساس القانوني للجريمة:

حددت المادة (10) من اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي"1" تطبق الضوابط المعتمدة من قبل الوزارة بشأن إعداد المخططات التفصيلية والضوابط التخطيطية المنصوص عليها في المادة (٩) من هذه اللائحة على مشاريع تقسيم الأراضي، وذلك وفقا للإجراءات الآتية:

- يقدم المالك المخطط التنفيذي المفصل لتقسيمات الأراضي، موضحا به استعمال كل قطعة، والارتفاع المسموح به، والضوابط التخطيطية للبناء، والمساحات المستقطعة للخدمات الأساسية، والطرق والمرافق

للبنى الأساسية اللازمة، طبقا لنوع وطبيعة المشروع وبما يتناسب مع المخطط التفصيلي المعتمد والنمط العام للمنطقة المحيطة، وفق المعايير التخطيطية.

- تتولى الوزارة تحديد مستوى الخدمات والطرق المشار إليها في البند (١) من هذه المادة بما تناسب مع المنطقة المحيطة والمعايير التخطيطية، وبالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة وتحدد الوزارة الخدمات والطرق التي يتوجب على المالك تنفيذها على نفقته الخاصة حسب حجم وطبيعة مشروع التقسيم، ولا يجوز إصدار سندات الملكية للقطع إلا بعد تنفيذ ذلك."[194]

ويقدّم المالك مع طلب تقسيم الأرض مخططًا تنفيذيًا تفصيليًا يتضمن توضيح استعمال كل قطعة من قطع الأرض، وارتفاع كل مبنى مسموح به، والضوابط التخطيطية للبناء وفق الاشتراطات المعتمدة، بالإضافة إلى المساحات المخصصة للخدمات الأساسية، والطرقات الداخلية، وشبكات المرافق اللازمة ويُصمّم هذا المخطط بما يتوافق مع المخطط التفصيلي المعتمد والنمط العام للمنطقة المحيطة، ويستند في ذلك إلى المعايير التخطيطية الواردة في التشريعات والتنظيمات العمرانية للدولة محل التقسيم[195]

ومن المادة (10) يمكننا تحديد أوجه المخالفة التي تُشكِّل تقسيمًا غير قانوني:

- عدم تقديم المخطط التنفيذي المفصل: إخفاء تفاصيل استعمالات القطع كسكني او تجاري او صناعي أو عدم توضيح الارتفاع المسموح به والضوابط التخطيطية للبناء.
- عدم تحديد المساحات المخصصة للخدمات الأساسية (طرق، صرف صحي، كهرباء).
- عدم تنفيذ متطلبات البنية التحتية: رفض المالك تنفيذ الخدمات والطرق التي تُحددها الوزارة على نفقته الخاصة، شق طرق داخلية أو تمديد شبكات الصرف الصحي أوعدم التوافق مع المخطط التفصيلي المعتمد للمنطقة أو إصدار سندات الملكية دون استيفاء الشروط أو تسجيل القطع المُقسَّمة في السجل العقاري قبل تنفيذ البنية التحتية المطلوبة [196].

---

(194)- المادة ،9، من لائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي، الصادرة بالقرار وزاري رقم 220 / 2023

(195) - أحمد عبد القادر، *الجرائم العمرانية وتنظيم المجال الترابي: دراسة مقارنة*، دار الفكر العربي، القاهرة، 2019، ص. 132–133.

(196) - المادة ،10، من لائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي، الصادر بالقرار الوزاري رقم 220 / 2023

يقصد بالتقسيم – وفقًا للمادة الأولى من القانون المصري رقم 52 لسنة 1940 – تجزئة قطعة أرض إلى عدة قطع بغرض التصرف فيها (بيعًا أو إيجارًا أو تحكيرًا) لإقامة مبانٍ عليها، بشرط أن تكون إحدى هذه القطع غير متصلة بطريق قائم. ويشترط لاعتبار الأرض مقسمة:

–تجزئة الأرض إلى عدة قطع.

–أن تكون التجزئة بغرض التصرف فيها بإحدى صور العقود المشار إليها.

–ألا تطل إحدى القطع على طريق قائم.

أما **التقسيم غير القانوني** فهو تجزئة الأرض دون الحصول على الموافقات الرسمية أو الالتزام بالقوانين المنظمة، ويترتب عليه مشكلات قانونية واقتصادية واجتماعية، مثل غياب الخدمات الأساسية أو مخالفة قوانين التخطيط العمراني والبناء. [197]

ثانيا: أركان جريمة التقسيم: تقوم جريمة التقسيم غير القانوني على ركنين مادي ومعنوي، وسنعرض لكل منهما بالتفصيل على النحو التالي:

1– الركن المادي: يتمثل في مجموعة الأفعال الإيجابية أو السلبية التي تشكّل مخالفة صريحة للضوابط التخطيطية. ويتحقق هذا الركن متى أقدم المالك أو القائم بالتقسيم على تجزئة الأرض إلى قطع متعددة بقصد بيعها أو التصرف فيها للبناء عليها دون الحصول على الموافقات المقررة، أو بالمخالفة للمعايير التخطيطية المعتمدة. ومن أبرز صور الركن المادي:

- عدم تقديم المخطط التنفيذي التفصيلي المنصوص عليه في المادة (10) من القرار الوزاري رقم 2023/220، والذي يجب أن يتضمن استعمال كل قطعة، الارتفاعات المسموح بها، والضوابط التخطيطية للبناء.

- إغفال تخصيص مساحات للخدمات العامة مثل الطرق الداخلية، شبكات المياه، الكهرباء، الصرف الصحي، والمرافق الأساسية، وهو ما يخل بالمعايير التخطيطية الملزمة.

- رفض تنفيذ متطلبات البنية التحتية التي تحددها الوزارة على نفقة المالك، وفقًا لما توجبه اللائحة التنظيمية.

(197) – محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 13918 لسنة 83 قضائية، جلسة 18 أكتوبر 2023، المكتب الفني، السنة 74، القاعدة رقم 102، ص 698.

- إجراء تصرفات قانونية على الأراضي (بيع أو رهن أو إصدار سندات ملكية) قبل استكمال تنفيذ المخطط والخدمات المطلوبة، مما يؤدي إلى إحداث تقسيم غير معتمد قانونًا.

- وبذلك، فإن الركن المادي لا يقتصر على فعل مادي ظاهر كتجزئة الأرض فحسب، بل يمتد ليشمل كل تصرف قانوني أو إداري يهدف إلى تكريس تقسيم مخالف، سواء ببيع قطع الأراضي أو تسجيلها في السجل العقاري دون استيفاء الاشتراطات [198]

قد يتحقق أيضًا من خلال تصرفات قانونية، مثل بيع الأراضي بغرض البناء بالمخالفة للضوابط التخطيطية، وفي هذه الحالة يُعد البائع هو الجاني، بينما لا يُسأل المشتري جزائيًا عن الفعل، وأحسن المشرع في قيامة بتجريم تقسيم الأراضي المخالف للقانون، لما له من آثار سلبية تتمثل في تفشي العشوائيات وما يترتب عليها من مشكلات تمس البنية التحتية والخدمات العامة، بما في ذلك شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والطرق، فضلاً عن غياب الرقابة على البناء ومدى مطابقته للاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة، مما يهدد السلامة العامة ويؤثر سلبًا على التخطيط العمراني المستدام.[199]

- **الركن المعنوي:** يتحقق الركن المعنوي في جريمة التقسيم غير القانوني بتوافر **القصد الجنائي العام** لدى مرتكب الفعل. ويتجسد هذا القصد في:

- **العلم** :يتبن لنا من المادة (10) من اللائحة التنظيمية أن يكون المالك أو القائم بالتقسيم على علم بوجوب الحصول على موافقة وزارة الإسكان والتخطيط العمراني والجهات المختصة قبل الشروع في تقسيم الأرض، وعلمه بالالتزامات التخطيطية المقررة، فضلًا عن القوانين المكملة كقانون استعمال الأراضي

- **الإرادة** :اتجاه إرادة الجاني إلى المضي قدمًا في تنفيذ عملية التقسيم أو التصرف في الأراضي رغم علمه بعدم قانونيتها، سواء لتحقيق ربح مادي سريع أو لتفادي الالتزامات المالية المترتبة على تنفيذ البنية التحتية. [200]

---

[198] - المادة 10، من اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2023/220

[199] - فاروق حلمي منصور، المشكلات الإدارية الناتجة عن التحظير العشوائي للمدن ص 15 وما بعدها

[200] المادة 10، من اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2023/220

- ويترتب على توافر هذين العنصرين (العلم والإرادة) ثبوت الركن المعنوي للجريمة، بما يجعل مرتكبها مسؤولًا جزائيًا وإداريًا عن مخالفته.

ثالثا: العقوبات:

إن العقوبات المقررة لجريمة إقامة تقسيم غير قانوني في التشريع العُماني تتوزع بين **جزاءات تنظيمية** و**جزاءات إدارية** و**جزاءات جزائية**، في إطار تكاملي يعكس حرص المشرع على حماية النظام العمراني ومنع أي تجاوزات.

1- **الجزاءات التنظيمية** نصت **المواد (9-11)** من اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي على عدة التزامات للمالك عند طلب التقسيم، وأجازت وقف إجراءات المعاملة عند مخالفتها. ومن بين هذه الجزاءات:

- عدم إصدار سندات الملكية للقطع إلا بعد تنفيذ الخدمات والطرق على نفقة المالك.
- عدم التعويض عن المساحات المستقطعة للخدمات العامة.
- رفض اعتماد أي تقسيم لم يستوفِ المخطط التنفيذي التفصيلي والاشتراطات التخطيطية.[201]

2- **الجزاءات الجزائية:**

نصت المادة (14) من قانون بلدية مسقط رقم 2015/38 على معاقبة كل من يخالف الأنظمة أو اللوائح أو القرارات الصادرة عن البلدية بالحبس من 24 ساعة إلى 6 أشهر وبغرامة من 50 إلى 5000 ريال عُماني، أو بإحدى هاتين العقوبتين، مع جواز إزالة المخالفة على نفقة المخالف.[202] ويطبق هذا القانون في صدور بلدية مسقط فقط.

- أما بالنسبة للبلديات قرر المشرع في المادة (168 مكررًا) من قانون الجزاء العُماني (2018/7) بعد تعديل المرسوم السلطاني 2022/68 معاقبة كل من يخالف الأنظمة أو القرارات أو اللوائح التنظيمية الصادرة

[201] - المادة 9،11، من اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2032/220
[202] - المادة 14، من قانون بلدية مسقط الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2015/38

عن الوزارات أو الجهات المختصة بالحبس من 24 ساعة إلى 6 أشهر وبغرامة من 1000 إلى 5000 ريال عماني أو بإحدى هاتين العقوبتين.(203)

على مستوى بلدية مسقط

الفرع الثاني ": جريمة عدم سلامة المستندات والبيانات المقدمة للحصول على ترخيص

تندرج جريمة عدم سلامة المسندات والبيانات المقدمة للحصول على رخصة البناء ضمن الجرائم التي تُعتبر انتهاكًا للقوانين واللوائح المنظمة لإجراءات البناء والتراخيص وسوف نتعرض لها من خلال النقاط التالية:

أولاً: الأساس القانوني للجريمة: تعتبر جريمة عدم سلامة المسندات والبيانات المقدمة للحصول على رخصة البناء من الجرائم التي تُمس النظام العام ، حيث تنطوي على انتهاك للقوانين واللوائح المنظمة لإجراءات البناء والتراخيص، ويستند التجريم في هذه الجريمة إلى مجموعة من التشريعات العمانية، أهمها قانون الجزاء العماني الصادر، وقانون تنظيم مكاتب الاستشارات الهندسية الصادر، ولائحة تنظيم المباني المعدلة بقرار وفي إطار قانون الجزاء تُجرم المادة (182) التزوير في المستندات الرسمية، حيث تنص على أن " كل موظف عام ارتكب في أثناء تأدية وظيفته أو بسببها تزويرا في أحكام صادرة أو تقارير أو محاضر أو وثائق أو سجلات أو دفاتر أو غيرها من المحررات....."[204] تُعد جريمة التزوير في الوثائق الرسمية من أكثر الانتهاكات خطورة ضد نزاهة الوظيفة العامة؛ إذ يعاقب عليها كل موظف عام يقوم أثناء تأدية عمله أو بسببه بتحريف أو تزوير أحكام صادرة أو تقارير أو محاضر أو وثائق أو سجلات أو دفاتر رسمية، بنية خداع الإدارة وتحقيق منفعة غير مشروعة أو إلحاق الضرر بالغير ويشترط في قيام هذه الجريمة توافر عنصرَي التحريف (في شكل المستند) والقصد الجنائي (بغرض التضليل)، مما يجعلها عرضة لعقوبات تأديبية وجنائية رادعة في التشريعات المقارنة للدول العربية[205] .

---

(203) - المادة 168،مكرر من قانون الجزاء العماني الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2018/7

(204) - المادة 182 من قانون الجزاء العماني الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2017/10.

(205) - سعاد محمد عجيمي، المسؤولية الجنائية لكاتب العدل عن جرمية التزوير، رسالة ماجستير، جامعة النهرين، 2023، ص. 12.

كما تُجرم المادة (183) والمادة (48) " كل من استعمل المحرر الرسمي المزور مع علمه بتزويره"[206]

تُعدُّ جريمة استعمال المحرر الرسمي المزور مع علم الجاني بتزويره من الجرائم ذات الطبيعة الاحتيالية التي تستهدف حماية الثقة في المحررات الرسمية وضمان سلامتها، إذ يلزم لقيامها توفر عنصرين رئيسيين: أولاً، استعمال المحرر المزور في التعاملات الرسمية، وثانياً، إدراك الجاني لحقيقة تزويره واستغلاله بقصد تحقيق منفعة خاصة أو الإضرار بالغير. ويؤكد الفقه الجنائي أن هذا الفعل لا يكتفي بالتحريف المادي للمحرر، بل يشترط توافر القصد الجنائي المبين بإدراك الجاني لطبيعة التزوير واختياره استخدام الوثيقة المزورة في الإجراءات الإدارية أو القضائية فتتحقق بذلك أركان الجريمة كاملةً"[207]هذه المواد تُشكل الأساس الجنائي لتجريم تقديم مستندات مزورة أو غير صحيحة للحصول على رخصة البناء، حيث يُعتبر التزوير في المستندات جريمة تُهدد مصداقية الإدارة العامة وسلامة الإجراءات الإدارية.

أما قانون تنظيم مكاتب الاستشارات الهندسية(2016/27)، فيُلزم المكاتب الهندسية والاستشارية بتقديم مستندات وبيانات صحيحة ودقيقة عند إعداد التصاميم والرسومات الفنية المطلوبة للحصول على رخص البناء، وتنص الفقرة هـ، ومن المادة (20) [208]من هذا القانون على أن "المرخص له يجب ألا يوقع على أي رسومات أو مواصفات تشكل خطورة أو تؤدي إلى ضرر بيئي" هذا النص يُشكل دعامة قانونية لتجريم أي إخلال بسلامة البيانات المقدمة من قبل المكاتب الهندسية، تُلزم المعايير المهنية للمكاتب الهندسية بضرورة تقديم مخططات وتصاميم فنية دقيقة خالية من الأخطاء التي قد تُعرض سلامة المنشآت أو البيئة للخطر، ولا يجوز للمهندس اعتماد أي رسومات أو مواصفات تنطوي على مخاطر إنشائية أو تلحق أضراراً بالبيئة المحيطة، إذ يعد ذلك إخلالاً بواجب الأمانة المهنية ومسؤولية المهندس المدنية والجنائية تجاه الأطراف المعنية[209] وبالنظر الي لائحة تنظيم المباني المعدلة بقرار وزاري رقم (2017/10) فإنها تُحدد الشروط والإجراءات الواجب اتباعها للحصول على تراخيص البناء، فالمادة (4) من لائحة تنظيم

---

(206) - المادة 183 ،148، من قانون الجزاء العماني 2017/10 الصادر بالمرسوم السلطاني.

(207) - جميلة عبد الله، *جريمة استعمال المحررات المزورة في التشريع الأردني: دراسة فقهية وقضائية*، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، 2022، ص. 89.

(208) - المادة 20 من قانون تنظيم مكاتب الاستشارات الهندسية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2017/27

(209) - عبد الرحمن محمد الحلبي، *سلامة المستندات الهندسية وأثرها على سلامة المباني والبيئة المحيطة*، رسالة ماجستير، جامعة دمشق، 2020، ص. 45.

المباني المعدلة بقرار وزاري رقم(2017/10) " تكون إباحة البناء الكبرى سارية لمدة (٢) سنتين، وتكون إباحة البناء الصغرى سارية لمدة (١) سنة واحدة من تاريخ صدور الإباحة، ويكون تجديدهما لمدة مماثلة في حالة الاستمرار في البناء أو عند إجراء أي تعديلات أو إضافات على بناء مكتمل....."[210] وتُحدد الفترة الزمنية لإباحة البناء الكبرى بسنتين من تاريخ صدورها، بينما تُمنح إباحة البناء الصغرى لعام واحد، ويجوز تجديد كلٍّ منهما لمدة مماثلة حال استمرار أعمال البناء أو إجراء أي تعديلات أو إضافات على المنشأة القائمة، بما يضمن مواكبة سير المشروع وضمان الالتزام بالمعايير الفنية المعتمدة[211] والمادة (4) تُلزم المالك والاستشاري بتقديم مستندات صحيحة ودقيقة للحصول على طلب تجديد رخصة البناء، بينما تُحدد المادة (18)" تصدر إباحة البناء داخل حرم البحر بعد موافقة وزارة الإسكان، أو المجلس الأعلى للتخطيط، بحسب الأحوال"[212] يُشترط لإصدار إباحة البناء داخل حرم البحر الحصول أولاً على موافقة خطية صادرة عن وزارة الإسكان أو المجلس الأعلى للتخطيط، بحسب الاختصاص، وذلك لضمان توافق المشروع مع المعايير البيئية والحفاظ على سلامة الشريط الساحلي من التعديات العمرانية غير المنضبطة[213].

وأدرجنا هذه المادة لان الحصول على موافقة البناء داخل حرم البحر يتطلب مستندات إضافية، مما يجعل أي تزوير أو تقديم معلومات غير صحيحة في هذه المستندات جريمة يعاقب عليها القانون وبالتالي، فإن هذه المواد القانونية مجتمعة تُشكل الأساس القانوني لتجريم ارتكاب جريمة عدم سلامة المسندات والبيانات المقدمة للحصول على رخصة البناء، من طرف مالك البنا أو مهندس التصاميم أو الاستشاري المشرف حيث تُجرم التزوير في المستندات، وتُلزم جميع الجهات التي تقدمت بطلب الرخصة بتقديم بيانات صحيحة ودقيقة، وتُحدد الإجراءات والشروط الواجب اتباعها للحصول على التراخيص، مما يُعزز حماية النظام العام وسلامة الإجراءات الإدارية.

ثانيا: أركان الجريمة

---

(210) - المادة 4 من لائحة تنظيم المباني 2000/48 والمعدلة بالقرار الوزاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2017/10

(211) - خالد مصطفى الحمادي، *طبيعة وضوابط إباحة البناء في التشريع الخليجي*، رسالة ماجستير، جامعة قطر، 2021، ص. 112.

(212) - المادة 18 من لائحة تنظيم المباني 2000/48 والمعدلة بالقرار الوزاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2017/10

(213) محمد عبد الله الشامسي، *التخطيط العمراني وحماية المناطق الساحلية: دراسة تحليلية*، رسالة ماجستير، جامعة الملك عبد العزيز (كلية العمارة والتخطيط)، 2018، ص. 98.

1. الركن المادي: يتمثل الركن المادي لجريمة عدم سلامة المسندات والبيانات المقدمة للحصول على رخصة البناء في الأفعال المادية التي تشكل انتهاكًا للقوانين واللوائح المنظمة لإجراءات البناء، ويتجلى هذا الركن في عدة صور، أهمها تقديم مستندات ملكية مزورة مثل سندات الملكية أو الرسوم المساحية أو تصاريح من جهات اخرى التي لا تتوافق مع الواقع، أو تقديم خرائط أو تصاميم هندسية غير مطابقة للمواصفات الفنية أو القانونية، أو إخفاء معلومات جوهرية أو تقديم بيانات كاذبة حول طبيعة الأرض أو المبنى المراد إنشاؤه، بالإضافة إلى ذلك، يُعتبر التلاعب في البيانات الفنية أو الهندسية المطلوبة للحصول على الرخصة، مثل التلاعب في مساحات البناء أو الارتفاعات المسموح بها، جزءًا من الركن المادي للجريمة.[214]

2. الركن المعنوي: يتطلب الركن المعنوي لجريمة عدم سلامة المسندات والبيانات المقدمة للحصول على رخصة البناء وجود القصد الجنائي، أي أن يكون الجاني قد تعمد تقديم معلومات غير صحيحة أو مزورة بهدف الحصول على الرخصة بشكل غير قانوني، ويتحقق هذا الركن من خلال عنصرين رئيسيين

أ- العلم بعدم صحة المعلومات، حيث يكون الجاني على علم بأن البيانات أو المستندات التي قدمها غير صحيحة أو مزورة.

ب-والنية في الإضرار أو الاستفادة غير المشروعة، حيث يكون الهدف من تقديم هذه المعلومات هو الحصول على الرخصة بشكل غير مشروع، أو تحقيق منفعة شخصية على حساب النظام العام أو حقوق الغير(215)

رابعا": العقوبة:

جرّم المشرّع العُماني في المادة (185/ب) من قانون الجزاء رقم 2018/7 الإدلاء ببيانات غير صحيحة أو تقديم مستندات مزوّرة ترتب عليها الحصول على ترخيص رسمي، كإباحة البناء، وأقر لذلك عقوبة

(214) - موقع برلماني ، الطعن المقيد برقم 78688 لسنة 69 ق. عليا، 28 مايو 2025، https://www.parlmany.com /

(215) - عبد الناصر عبد العزيز السن، مرجع سابق ص 253

الحبس من شهر إلى سنتين وبغرامة من (500) إلى (1000) ريال عماني أو بإحدى هاتين العقوبتين. كما شدّدت المواد (181–183) العقوبة في حال تزوير المحررات الرسمية أو استعمالها لتصل إلى السجن لمدد تتراوح بين ثلاث سنوات وعشر سنوات بحسب صفة الجاني.[216]

وفيما يخص المكاتب الهندسية، نصّت المادة (28/د) من قانون تنظيم المكاتب الاستشارية رقم 2016/27 على عقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من (1000) إلى (20000) ريال عماني عند تقديم بيانات غير صحيحة، بينما قررت المادة **(29)** الحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات وغرامة تصل إلى (50000) ريال عماني إذا نتج عن الإهمال الجسيم خطر على الأرواح أو الممتلكات.[217]

وبذلك يظهر أن العقوبات تتدرج من الحبس القصير والغرامة في حالات البيانات غير صحيحة، إلى السجن المشدد والغرامات الكبيرة إذا ارتبط السلوك بالتزوير أو صدر عن مهندس أو استشاري بإهمال جسيم.

الفرع الثالث: جريمة ادخال تعديل في تقسيم معتمد

سوف نتعرض لها من خلال النقاط التالية:

اولاً: الأساس القانوني للمخالفة: تستمد الأساس القانوني لجريمة إدخال تعديل على تقسيم معتمد للأراضي، أو مخططات بناء قائمة، أو الرسوم الهندسية للبناء دون الحصول على التراخيص اللازمة، من قوانين ولوائح بديتا"، تضع لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/48 وتعديلاته بموجب القرار الوزاري رقم 2017/10 القاعدة الأساسية، حيث توجب المادة (2) منها "الحصول على ترخيص لأي تعديل في شكل المبنى الداخلي أو الخارجي"[218]، إن الالتزام بالتعديلات الفنية بالمعايير الهندسية وحفظ سلامة المبنى وبيئته، فتُميّز بين التعديلات الجوهرية التي تمس الأبعاد الإنشائية أو المظهر العام، والتعديلات البسيطة التي لا تؤثر على الهيكل أو الوظيفة؛ وللحصول على ترخيص التعديلات الجوهرية يشترط تقديم طلب مرفق برسومات محدثة وتقارير فنية ودفع الرسوم المعتمدة، بينما تكفي للتعديلات البسيطة إخطار الجهة المشرِّعة من المهندس المسؤول؛ ويجب الاحتفاظ برخصة التعديل

(216) - المادة 185، الفقرة ،ب، 183،182،181، من قانون الجزاء الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7
(217) - المادة 28، الفقرة ،د، من قانون تنظيم المكاتب الاستشارية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27
(218) - المادة 2، من لائحة تنظيم المباني، 2000/48

في موقع العمل لخضوعها للتفتيش، وما خالف ذلك يعرض صاحبه للغرامات المالية أو الأمر بوقف الأعمال أو إزالة التعديلات المخالفة[219]

كما تعزز المادة (4) المعدلة من نفس اللائحة هذا المبدأ "بضرورة تجديد إباحة البناء عند إجراء أي تعديلات أو إضافات على بناء مكتمل [220]"، يُعتبر تجديد رُخص البناء خطوةً أساسيةً لضمان الالتزام بالتشريعات المحلية وتفادي المخالفات والعقوبات المالية كما يلعب دوراً محورياً في تعزيز معايير السلامة الهيكلية للمباني، إلى جانب ضمان تنفيذ المشاريع العقارية وفق الأُطر القانونية وبما يضمن الحماية والأمان لجميع الأطراف المعنية[221] أما فيما يخص تقسيمات الأراضي وتعديل المخططات المعتمدة لها، فإن القرار الوزاري رقم 2023/220 بإصدار "اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي "هو التشريع المحوري الأحدث، إذ تحظر المادة (4) منه صراحةً "تغيير استعمال الأرض أو زيادة الارتفاع المسموح به على الحد المعتمد إلا من خلال تحديثات معتمدة[222]"، وتُعرّف اللائحة "تعديل الأرض" كإجراء تخطيطي يتطلب موافقات وإصدار سند ملكية ورسم مساحي جديد، وتستند هذه اللوائح التنظيمية في سلطتها إلى قوانين أعم مثل قانون الأراضي (المرسوم السلطاني رقم 80/5) الذي يؤسس لملكية الدولة للأراضي وسلطتها في تنظيمها، وقانون تنظيم البلديات الإقليمية (المرسوم السلطاني 2000/96) الذي يمنح البلديات صلاحية تنظيم ومراقبة المباني ويخول الوزير المختص وضع لوائح تتضمن عقوبات على مخالفتها.

ثانياً: تعريف الجريمة (المخالفة) وطبيعتها: تُعرف هذه المخالفة بأنها قيام مالك العقار أو القائم على أعمال البناء بإجراء أي تغيير أو تعديل على التصميم الهندسي أو التقسيم الداخلي أو الشكل الخارجي للأرض أو للمبنى الذي سبق اعتماده وصدرت بشأنه إباحة بناء، دون الحصول على موافقة أو ترخيص جديد من الجهة الادارية المختصة لهذه التعديلات طبيعة هذا الفعل هي مخالفة إدارية تنظيمية بالدرجة

(219) - مصطفى كامل، "شرح قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008"، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، القاهرة، 2009، ص. 102–118.

[220] - المادة 4، من لائحة تنظيم المباني، الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/48

[221] - نصائح هندسية من الفكرة الي التنفيذ، وزارة الشؤون والبلدية والقروية ،22 يوليو 2024، https://jom.sa /

[222] - المادة 4 ، اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الاراضي الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2023/229

الأولى، ولكنها قد تحمل طابعاً جزائياً إذا نصت اللوائح على عقوبات تتجاوز الغرامة الإدارية أو إذا أدت التعديلات غير المرخصة إلى مخاطر أو أضرار [223].

ثالثاً: أركان الجريمة:

1- **وجود تقسيم أو تصميم بناء معتمد سابقاً** :يجب أن يكون هناك مخطط بناء أو تقسيم داخلي أو تصميم خارجي قد تم اعتماده من قبل البلدية وصدرت بشأنه إباحة بناء سارية أو بناء قائم وفقاً لإباحة سابقة.

2- **الركن المادي** :يتمثل هذا الركن في الفعل المادي المتمثل في إحداث التعديل أو التغيير غير المصرح به ويشمل ذلك أي عمل إنشائي أو تغييري يخالف ما هو وارد في الخرائط المعتمدة أو شروط الإباحة الأصلية :

أ- وجود تقسيم معتمد أو قائم.

ب- صدور قرار تقسيم معتمد من الجهة الإدارية المختصة.

ت- تغيير في استخدام أجزاء من المبنى بشكل يخالف الترخيص.

ث- أي عمل يؤدي إلى عدم مطابقة المخطط أو البناء المنفذ للتصريح الذي على أساسها صدرت إباحة البناء. [224]

3- **الركن المعنوي** :تتمثل المخالفة في عدم الامتثال للمتطلبات القانونية بالحصول على ترخيص للتعديلات أي أن مجرد القيام بالتعديل دون الحصول على موافقة مسبقة من البلدية يشكل هذا

[223]- مدحت الدبيسي، جرائم البناء في القانون رقم 119 لستة 2008 ومشكلات تطبيقه العلمي ،الطبعة الثانية ، دار محمود للنشر والتوزيع ،2010 ص108

[224] - د، محمد فتحي شحته إبراهيم، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية

الركن، بغض النظر عما إذا كان القصد هو التحايل أو مجرد الجهل بالإجراءات، وإن كان العلم والتعمد في مخالفة اللوائح قد يؤثر في تقدير العقوبة أو عند النظر في الإحالة للادعاء العام.[225]

رابعاً العقوبات:

أقرّ المشرّع العُماني عقوبات متدرجة لمخالفة إدخال تعديل على تقسيم أو مخطط معتمد دون ترخيص؛ فنصّت المادة (185/ب) من قانون الجزاء رقم 2018/7 على الحبس من شهر إلى سنتين وبغرامة من (500) إلى (1000) ريال عماني لمن قدّم بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص رسمي، بينما شدّدت المواد (181–183) العقوبة إذا اتخذ السلوك صورة تزوير أو استعمال محرر رسمي لتصل إلى السجن لمدد قد تبلغ عشر سنوات[226]. كما عاقبت المادة (14) من قانون بلدية مسقط (38/2015) [227] والمادة (168 مكرراً) من تعديل قانون الجزاء بالمرسوم 2022/68 على مخالفة لوائح البناء بالحبس من 24 ساعة إلى ستة أشهر وبغرامة تصل إلى (5000) ريال عماني، مع إزالة المخالفة على نفقة المخالف.[228]

المطلب الثاني: الجرائم اللاحقة بعملية البناء

يتناول المطلب الثاني الجرائم التي تنشأ بعد بدء أو إتمام أعمال البناء، وتبرز عندما يخلُّ أطراف العملية الإنشائية بالتزاماتهم القانونية والتنظيمية أثناء مرحلة ما بعد التشييد يشتمل هذا المطلب على تحليل جريمة امتناع المالك أو شاغل العين عن تنفيذ قرارات الهدم الصادرة عن الجهة الإدارية، بما في ذلك توافر ركنيها المادي والمعنوي، إضافةً إلى جريمة الامتناع عن الالتزام بالأحكام النهائية الصادرة بشأن إزالة أو تصحيح المخالفات، مع التركيز على العقوبات المقررة لعدم الامتثال للقرارات الإدارية كما يستعرض المطلب جريمة الامتناع عن أداء اشتراكات الصيانة والالتزامات المالية، انطلاقًا من دور

---

[225] - ربيح محي الدين، "جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للبحوث القانونية والعدلية(ASJP) ، الصفحات 1–12،

[226] - المادة 185، الفقرة ،ب، 183،182،181، من قانون الجزاء الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

[227] - المادة 14 ، من قانون بلدية مسقط الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2015/38

[228] - المادة مكرر168، من تعديل قانون الجزاء الصادر بالمرسوم السلطانى رقم 2022/68

جمعيات الملاك وصلاحياتها في تحصيل الموارد اللازمة لصيانة الأجزاء المشتركة، وما يترتب على التقاعس عن السداد من مساءلة قانونية تهدف إلى حماية السلامة العامة وسلامة المنشآت.

سيقوم الباحث بتقسيم هذا المطلب كالتالي:

الفرع الأول: جريمة امتناع المالك أو شاغل العين عن تنفيذ قرار الهدم

الفرع الثاني: جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم او القرار النهائي من الجهة الإدارية المختصة من إزالة او تصحيح أو استكمال

الفرع الثالث: جريمة الامتناع عن أداء اشتراك الصيانة والالتزامات المالية

الفرع الأول: جريمة امتناع المالك او شاغل العين عن تنفيذ قرار الهدم: وسنتحدث عن هذه الجريمة وفقا لما يلي

أولاً: الأساس القانوني: نصت لمادة (90) :من لائحة تنظيم المباني أنه على أصحاب المباني القديمة والمهجورة وغير مكتملة البناء تسويرها بجدار من المواد الثابتة طبقاً للمواصفات الفنية التي تحددها البلدية، أما في الحالات التي تهدد الصحة والسلامة العامة فيحق للبلدية إنذار أصحابها بإزالتها وتنظيف الموقع من المخلفات تنظيفاً كاملا على نفقة المخالف [229]" وألزمت المادة 92 من ذات اللائحة صراحةً على أنَّه "يجب على المالك إزالة أي بناء أو جزء منه يكون آيلاً للسقوط يشكل خطراً على السكان أو المارة"[230]، مُجسدةً بذلك التزاماً قانونياً صارماً يحمي الأرواح والممتلكات من الأخطار المحتملة، أما البند 5 من الملحق (أ) لنفس اللائحة، يؤكداً أن إهمال المالك لهذا الواجب يُصنَّف كمخالفة جرمية، لا تُكتفى فيها بالإنذارات، بل يُعاقب مرتكبها بغرامات مالية أو إجراءات قسرية كالهدم الإلزامي على نفقة المالك نفسه، هكذا، لا يترك المشرع مجالاً للتهاون، فالحفاظ على السلامة العامة واجبٌ لا يُناقَش، والتقاعس عنه جريمةٌ تُحاسَب بقوة القانون.[231]

[229] - المادة 90 من لائحة تنظيم المباني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2000/48
[230] - المادة 92 من لائحة تنظيم المباني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2000/48
[231] - الملحق رقم 1 من لائحة تنظيم المباني، 2000/48، البند 5

ثانيا: الركن المادي: يتمثل الركن المادي في امتناع المالك أو الشاغل للمبني الايل للسقوط عن الهدم او الترميم أو الصيانة ونجد هنا أن الركن المادي لهذه الجريمة يتكون من ثلاثة عناصر

1- وجوب صدور قرار للهدم من البلدية أو الجهة الإدارية

2- المدة التي تم تحديها من البلدية أو الجهة الإدارية

3- عدم تنفيذ قرار الازالة الصاد رمن البلدية أو الجهة الإدارية

ثالثا: الركن المعنوي: يتحقق الركن المعنوي (القصد الجنائي) لهذه الجريمة إذا توافرت نيَّة الإهمال المتعمَّد لدى المالك أو الشاغل، وذلك بشرطين:

1- العلم التام بقرار الهدم الصادر من البلدية أو الجهة الإدارية، ووعيه بخطورة المبنى المتهالك.

2- الإرادة الحُرَّة في الامتناع عن التنفيذ رغم القدرة عليه، سواءً بدافع التهاون أو الاستهانة بحياة الآخرين ويُعتبر هذا الإهمال مخالفة جسيمة تستند إلى توافر القصد الجرمي، وليس الخطأ العَرَضي، مما يُخضع المخالف للمساءلة القانونية طبقاً لنص المادة 92 من اللائحة 2000/48، التي تفرض عقوباتٍ تتراوح بين الغرامة المالية والإزالة الجبرية على نفقة المالك.

ثالثا": العقوبات

1- العقوبات الإدارية والمالية:
نص الملحق (أ) المرفق بلائحة تنظيم المباني رقم 48/2000المعدلة بالقرار الوزاري رقم 10/2017 على أن:

"عدم إزالة المباني الآيلة للسقوط يعاقب عليه بغرامة مالية مقدارها (500) ريال عماني، مع عدم الإخلال بالمسؤولية الجزائية، وتتم الإزالة على نفقة المالك".
وبهذا أوجب المشرّع غرامة مالية محددة، إلى جانب التنفيذ الجبري للهدم على نفقة المالك الممتنع.

2- العقوبات التكميلية (الإزالة الجبرية):
وفق المادة (92) من اللائحة ذاتها، يُلزم المالك بإزالة أي بناء أو جزء منه يكون آيلاً للسقوط أو يشكّل

خطراً على السكان أو المارة، وفي حال الامتناع، يجوز للبلدية تنفيذ الإزالة إدارياً وعلى نفقة المالك، بعد إنذاره بالطريق القانوني.
وهذه العقوبة التكميلية تُعدّ إجراءً ردعيًا ذا طابع قسري لضمان احترام قرارات الهدم الصادرة عن الجهة الإدارية المختصة.

3- المسؤولية الجزائية في حال حدوث ضرر أو خطر جسيم:
إذا ترتب على الامتناع عن تنفيذ قرار الهدم خطر على الأرواح أو الممتلكات أو أضرار فعلية نتيجة الإهمال الجسيم، تطبَّق أحكام قانون الجزاء العُماني (المرسوم السلطاني 2018/7)، ولا سيما:

- المادة :(381) التي تُجرّم كل من تسبب بخطئه في موت شخصٍ آخر.
- المادة :(383) التي تُعاقب من تسبب بخطئه في إصابة شخص أو إلحاق ضررٍ جسيمٍ به.
- المادة :(385) التي تُعاقب على الإهمال أو التقصير الذي يعرّض حياة الناس أو أموالهم للخطر.

الفرع الثاني: جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم او القرار النهائي من الجهة الإدارية المختصة من إزالة او تصحيح أو استكمال

سنقوم بتخصيص اربعة عناصر لتحليل هذه الجريمة:

أولا: الأساس القانوني للجريمة: يستمد هذا التجريم أساسه من نصوص قانون الجزاء العُماني(235)، حيث قررت المادة (230) تجريم امتناع الموظف المختص أو تعطيله عمدًا تنفيذ حكم قضائي أو قرار أو أمر قضائي بعد مضي ثلاثين يومًا من إنذاره بالتنفيذ، مقررةً جزاءات مالية متدرجة تضمن إلزامه بالامتثال[232]. وعلى الصعيد الإداري في مجال البناء والتخطيط العمراني، فقد عالج قانون بلدية مسقط (236) هذا الامتناع، حيث نصّت المادة (14) على معاقبة من يخالف أحكام القانون أو لوائحه أو قراراته بالغرامة أو السجن أو كليهما، مع إلزامه بإزالة أسباب المخالفة، وأجازت للبلدية إزالة المخالفة على نفقة المخالف في حال امتناعه بعد صدور الحكم النهائي، كما خوّلت المواد (16)، (17)، و(19) لرئيس

[232] - المادة 230، من قانون الجزاء الصادر بالمرسوم السلطاني 2018/7

البلدية صلاحيات الإزالة الفورية، والإغلاق المؤقت أو إلغاء الترخيص، وفرض الغرامات الإدارية، بما يعكس إرادة المشرّع في حماية حجّية الأحكام والقرارات النهائية وضمان إنفاذها فعليًا. وبذلك فإن الامتناع عن تنفيذ ما قضت به الجهة القضائية أو الإدارية المختصة يجد أساسه القانوني المباشر في هذه النصوص، التي أرست قاعدة جوهرية مؤداها أن تنفيذ الأحكام والقرارات النهائية واجب لا يقبل التعطيل أو الامتناع.[233] ونلاحظ أن نص المادة (230) يعالج امتناع الموظف المختص عن تنفيذ حكم/قرار/أمر قضائي. أما امتناع صاحب الشأن/المخالف عن تنفيذ قرار إداري نهائي بالإزالة أو التصحيح، فمعالجته الأساس تكون عبر قانون بلدية مسقط ولوائحه (جزاءات، إلزام بالإزالة، إزالة على نفقته، إغلاق/إلغاء ترخيص)، وقد تُحال بعض الحالات للقضاء الجزائي وفق المادة (14) المذكورة.

ويرى الباحث أن المشرع قد فرض التزامًا واضحًا على المالكين والخلف الخاص والعام ، بتنفيذ الأحكام أو القرارات النهائية الصادرة من الجهة المختصة، سواء كانت تتعلق بإزالة التعديات أو تصحيحها أو استكمالها، ويجب أن يتم هذا التنفيذ خلال فترة زمنية محددة تحددها الجهة الإدارية المعنية، حيث تبدأ هذه المهلة من تاريخ إبلاغ المخالف بالحكم أو القرار بشكل رسمي وقانوني ، وفي حال تقاعس المخالف عن تنفيذ القرار أو انقضاء المهلة دون إتمام المطلوب، تقوم الجهة الإدارية المختصة بتنفيذ القرار بنفسها أو عن طريق جهة أخرى، على أن تتحمل الجهة المخالفة جميع التكاليف المترتبة على ذلك ويتم استرداد هذه التكاليف عبر إجراءات الحجز الإداري، إلى جانب ذلك، يتم تطبيق العقوبة المالية ويمكن للجهة الإدارية إحالة الموضوع للادعاء العام وفقًا للمادة (230) في قانون الجزاء رقم 2018/7.

ثانيا: الغاية من التجريم: من خلال فرض عقوبة الغرامة اليومية على من يمتنع عن تنفيذ الأحكام أو القرارات النهائية الصادرة من الجهة الإدارية، سواء كانت تتعلق بإزالة التعديات أو تصحيحها أو استكمالها، يسعى المشرع إلى تحقيق هدفين رئيسيين:

1- **منع تكرار المخالفات:** تهدف العقوبة إلى جعل المخالف يفكر بعناية قبل القيام بأي مخالفة وذلك راجع الي أن القانون اقر العقوبة بأسلوب مأثر وحديث بحيث أن الغرامات اليومية تجعل المخالفة مكلفة

[233] - المادة 14،16،17،19 ، من قانون بلدية مسقط الصادر بالمرسوم السلطاني 2015/38

وغير مجدية، فبدلًا من أن يستفيد المخالف من أفعاله المخالفة، يصبح عليه دفع غرامات متزايدة، مما يجعله يتجنب ارتكاب المخالفات في المستقبل. [234]

3-**الإسراع في التنفيذ:** تفرض العقوبة ضغطًا ماليا" على المخالف لدفعه إلى تنفيذ القرارات الإدارية بسرعة، تجنبًا لتراكم الغرامات اليومية التي تُحسب بنسبة 1% من إجمالي قيمة الأعمال المخالفة عن كل يوم تأخير بعد انتهاء المدة المحددة من قبل الجهة الإدارية المختصة بالتخطيط والتنظيم. [235]

ثالثا: أركان الجريمة وتتكون في الآتي

1- الركن المادي: يتحقق الركن المادي بجريمة الامتناع عن تنفيذ الحكم أو القرار النهائي الصادر من الجهة المختصة (إزالة/تصحيح/استكمال الأعمال المخالفة) بعد إعلان ذوي الشأن إعلانًا قانونيًا، ثم انقضاء المهلة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة دون تنفيذ؛ ويُعدّ الامتناع قائمًا من اليوم التالي لانقضاء تلك المهلة لا من تاريخ الإخطار ذاته.

أ- **عناصر الركن المادي:** يتكون الركن المادي لهذه الجريمة من ثلاثة عناصر أساسية:

- **الامتناع عن التنفيذ** يتمثل هذا العنصر في عدم قيام المخالف بتنفيذ الحكم أو القرار النهائي الصادر من الجهة لمختصة، سواء كان ذلك يتعلق بإزالة التعديات أو تصحيحها أو استكمالها بمعنى آخر، الجريمة تقع عندما يمتنع الشخص عن تنفيذ ما تم إلزامه به من قبل الجهة الإدارية.[236]
- **المدة المحددة للتنفيذ:** تُحدِّد الجهة الإدارية المختصة مهلة للتنفيذ تبدأ من تاريخ إعلان ذوي الشأن، فإذا لم يُنفِّذ المخالف خلال هذه المهلة فُرضت عليه غرامة يومية تعادل 1% من إجمالي قيمة الأعمال

[234]- أ. شريف الطباخ، قانون البناء، مرجع سابق، الجزء الرابع، ص 238.
[235] - د. عبد الناصر عبد العزيز على السن، مرجع سابق، ص372.
[236] - احمد رفعت، الجرائم الإدارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005، ص. 122–124 (الركن المادي)، ص. 125–127

المخالفة عن كل يوم امتناع إلى حين التنفيذ، وذلك وفق النص الصريح للمادة (107) من قانون البناء رقم 119 لسنة 2008.

ب – الركن المعنوي: يتمثل الركن المعنوي في انصراف إرادة المخالف الي الامتناع عن تنفيذ الحكم أو القرار النهائي الصادر من الجهة المختصة، سواء كان ذلك يتعلق بإزالة التعديات أو تصحيحها أو استكمالها ويبدأ هذا القصد من تاريخ إبلاغ المخالف بالحكم أو القرار بشكل رسمي وقانوني، وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم.

ويقوم الركن المعنوي على توافر القصد الجنائي، الذي يتكون من عنصرين أساسيين:

أ- **العلم** :أي أن يكون المخالف على علم بالحكم أو القرار النهائي والمدة المحددة للتنفيذ.

ب- **الإرادة** :أي أن تكون لديه النية الواعية للامتناع عن التنفيذ رغم علمه بالالتزام القانوني. [237]

رابعا: العقوبات:

1- إذا كان الامتناع يتعلق بحكم- قرار- أمر قضائي المادة 230 وتتكون العقوبة الغرامة من 100 إلى 1000 ريال، وغرامة أسبوعية (300 ريال) بعد 10 أيام من تاريخ الإدانة إلى حين التنفيذ، مع عدم الإخلال بالتعويض المدني، وتنقضي الدعوى في أي مرحلة إذا بادر الموظف بالتنفيذ .[238] أما إذا كان الامتناع عن تنفيذ قرار إداري نهائي بالإزالة – التصحيح – الاستكمال غرامة من 50 إلى 5000 ريال أو سجن من 24 ساعة إلى 6 أشهر أو بإحداهما، مع إلزام المخالف بالإزالة، وإذا امتنع بعد الحكم النهائي تُجري البلدية الإزالة على نفقته، ويجوز الإغلاق المؤقت أو إلغاء الترخيص، وفرض غرامات إدارية حتى 5000 ريال، وفي حالات الضرورة إزالة فورية على نفقة المخالف [239].

---

[237] - إبراهيم نصر الله، الجرائم الإدارية والتنظيمية، دار الثقافة القانونية، عمان، 2015، ص 98–ninety .الركن المادي والمعنوي لجريمة الامتناع عن التنفيذ

[238] - المادة 230 ، من قانون الجزاء العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

[239] - المادة 14 ، من قانون بلدية مسقط الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2015/38

الفرع الثالث: جريمة الامتناع عن أداء اشتراك الصيانة والالتزامات المالية تدخَّل المشرع لحماية الثروة العقارية والحفاظ عليها، فجَرَّم الامتناع عن سداد اشتراكات الصيانة والالتزامات المالية، باعتبار أن الصيانة المستدامة تتطلب توفير موارد مالية منتظمة، وتُمثل هذه الاشتراكات المصدر الرئيسي لتمويلها ومن هنا، ألزم المشرع الشاغل بأداء هذه الاشتراكات، وجعل عدم الوفاء بها جريمةً تستوجب العقوبة المقررة قانونًا، بالإضافة إلى إلزامه بسداد المبالغ المستحقة، سنقوم بتخصيص ثلاثة عناصر لتحليل هذه الجريمة وفقاً لما يلي:

أولاً: الأساس القانوني: يتكون الأساس القانوني الذي ينظم إنشاء جمعيات الملاك ويلزم أعضائها بالمساهمة في التكاليف (بما فيها اشتراكات الصيانة) من النصوص التالية :

1- المادة (١٢) المرسوم السلطاني رقم ٤٨/٨٩ بإصدار نظام تمليك الشقق والطبقات تنص على انه:

- حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم الى طبقات وشقق ومحال التزم الملاك جميعا بتكوين جمعية فيما بينهم لإدارة الأجزاء الشائعة في العقار
- ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الجمعية بناء العقارات أو مشتراها لتوزيع ملكية اجزائها على أعضائه" [240].

يتضح من النص السابق أن المشرع قد أوضح أن إدارة الأجزاء المشتركة في العقارات الطابقية والشقق يجب أن تخضع لتنظيم محدد، بحيث يشمل هذا التنظيم الأسس الإدارية والجوانب الموضوعية التي يتعين تغطيتها لضمان إدارة فعالة ومنظمة لتلك الأجزاء مثل الجمعية [241]

[240] - المادة 12، المرسوم السلطاني بإصدار نظام تمليك الشقق والطبقات، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم: 48/89

[241] - كيفية إدارة الأجزاء المشتركة في الشقق والطبقات وفقاً للتشريع الاردني – الدكتور: عبد الله الزبيدي – الأستاذ: احمد عثمان الفراحنة، مجلة القانون والاعمال الدولية ،10 نوفمبر 20232

وتنص المادة (١٣): "تتمتع جمعية الملاك بشخصية معنوية مستقلة عن شخصية اعضائها وتكون لها ذمة مالية مستقلة، ويجب أن يكون لها مدير يتولى تنفيذ قراراتها"[242] .

وتنص المادة (١٤): "للجمعية أن تضع بموافقة أغلبية الاعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن ادارت"[243].

وتنص المادة (١٦): "يصدر وزير الاسكان بقرار منه نظاما نموذجيا لجمعيات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالأجزاء الشائعة بالعقار وحسن ادارتها ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالجمعية وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائها وتنظيم استعمالهم لحقوقهم وقواعد تمثيل الملاك وبائع العقار إذا تعددوا"[244].

وبهذا يكون وزير الإسكان (عبر السلطة التنفيذية ممثلة بالمجلس المكلف) قد أصدر بنشر الصيغة النموذجية في الجريدة الرسمية (العدد 5667 بتاريخ 2020/8/30) نظاماً نموذجياً يوضح آليات سير عمل جمعية المالكين، وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائها، وتنظيم استعمال حقوقهم، وآليات تمثيل الملاك عند تعددهم.[245]

2- القرار الوزاري رقم ٢٠٤ / ٢٠٢٤ بإصدار نموذج نظام جمعيات ملاك العقارات

فتنص المادة :(2) على انه يجب على جميع ملاك الوحدات العقارية في العقار المشترك تأسيس جمعية ملاك وفق نموذج النظام المرفق، وتسجيلها عبر النظام الإلكتروني لجمعيات ملاك العقارات في الموقع الإلكتروني لوزارة الإسكان والتخطيط العمراني[246] كما يجب على جمعية ملاك العقارات، بعد تسجيلها في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، إعداد كشف لوصف العقار الذي تتولى إدارة شؤونه، يتضمن اسم العقار، ومكانه، ورقمه المساحي، ورقم المبنى، وذلك وفقا للنموذج الذي تعده الوزارة لهذه الغرض على أن يتم تضمينه في نظام جمعية الملاك بعد توقيع كافة الملاك عليه، حسبما نصت المادة الثالثة(247). وتنص المادة(٣): من نموذج نظام جمعيات ملاك العقارات العمانية على أهداف الجمعية وتهدف جمعية

---

[242] - المادة 13، المرسوم السلطاني بإصدار نظام تمليك الشقق والطبقات، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم: 48/89

[243] - المادة 14، المرسوم السلطاني بإصدار نظام تمليك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم: 48/89

[244] - المادة 16، المرسوم السلطاني بإصدار نظام تمليك الشقق والطبقات الصادر القرار الوزاري رقم: 48/89

[245] - نظام إدارة القسم المشترك والمجمع العقاري مرجع سابق المادة 9/هـ،

[246] - المادة 2، القرار الوزاري بإصدار نموذج نظام جمعيات ملاك العقارات، الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٤ / ٢٠٢٤

الملاك والتي منها إدارة الأجزاء الشائعة في العقار المشترك وصيانتها لضمان حسن الانتفاع بها وتحديد حقوق وواجبات ملاك الوحدات العقارية، وحماية مصالحهم وفق القانون.

ويرى الباحث أن هذه النصوص تشكل الأساس القانوني لإلزامية إنشاء جمعيات الملاك، وسلطتها في تحديد وتحصيل الاشتراكات اللازمة للصيانة والإدارة من جميع الملاك، والتزام الملاك بأداء هذه الاشتراكات وتعتبر الاشتراكات والمبالغ المحصلة من الأعضاء الركيزة الأساسية لتمويل أنشطة جمعية الملاك، وتنقسم هذه الموارد إلى نوعين رئيسيين :الاشتراكات الدورية التي يدفعها الأعضاء بشكل منتظم (شهرية أو سنوية) لتغطية النفقات التشغيلية والصيانة الدورية، والمبالغ الاستثنائية التي قد تفرض في حالات خاصة مثل مشاريع التطوير أو الإصلاحات الطارئة بعد موافقة الجمعية العمومية .

ثانيا: تعريف الجريمة: يمكن فهم معنى "الصيانة" والغرض منها بشكل واضح من خلال سياق استخدامها في نموذج نظام جمعيات ملاك العقارات المرفق بالقرار الوزاري رقم ٢٠٤ / ٢٠٢٤، والذي يركز على إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة في العقارات ذات الملكية المشتركة من خلال النصوص الواردة، يمكن استخلاص أن الصيانة في هذا السياق تشير إلى الأعمال والإجراءات اللازمة للحفاظ على الأجزاء الشائعة في العقار المشترك وضمان حسن الانتفاع بها ويشمل ذلك حفظها وحراستها وإصلاحها وتجديدها عند اللزوم فمثلاً، المادة (١) من نموذج النظام تعرف جمعية الملاك بأن الغرض منها هو "ضمان حسن الانتفاع بالأجزاء الشائعة وإدارتها وصيانتها وتؤكد المادة (٣) من نفس النموذج أن من أهداف جمعية الملاك "إدارة الأجزاء الشائعة في العقار المشترك وصيانتها لضمان حسن الانتفاع بها كما أن من اختصاصات مدير الجمعية "القيام بما يلزم لحفظ الأجزاء الشائعة وحراستها وصيانتها، وكذلك "إعداد تقرير صيانة أجزاء العقار الشائعة [248]" ويلاحظ أن الصيانة لا ترد إلا على الأجزاء المشتركة من المبنى، دون الأجزاء التي تقع داخل كل وحدة من وحدات المبنى [249]

---

[247] - تعرف على نموذج نظام "جمعيات ملاك العقارات، الرؤية ، 10مارس 2024، https://alroya.om/post

[248] – المادة 3، البند رقم 5 ، نموذج نظام جمعيات ملاك العقارات المرفق بالقرار الوزاري الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2024/204

[249] – مستشار /محمد عزمي البكير، الصيانة والترميم والتدعيم، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 2009، ص32

ويرى الباحث أن تعريف الصيانة هي مجمل الأعمال والتدابير التي تتخذها جمعية الملاك للحفاظ على سلامة وكفاءة وحسن مظهر الأجزاء المشتركة للعقار مثل المداخل، السلالم، المصاعد، الأسطح، الحدائق المشتركة، الأنظمة المركزية للخدمات.... إلخ، لضمان استمرارية انتفاع جميع الملاك بها بشكل سليم وآمن.

ثالثا: أركان الجريمة:

1- الركن المادي: "هو امتناع شاغل الوحدة عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة إلى اتحاد الشاغلين ويتضح من تعريف الركن المادي أنه يلزم توافر شرطين [250]" لقيام الجريمة هما:

أ- الشرط الأول: "أن يكون المتهم شاغل لوحدة في المبني وهذا الشرط منطقي إذ لا يصح تحصيل اشتراكات من غير الشاغلين [251]

ب- الشرط الثاني: تخلف الشاغل عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة:

في حال امتناع الشاغل عن سداد اشتراك الصيانة أو أي التزامات مالية أخرى إلى أمين الصندوق، يتحقق الركن المادي للجريمة، ويجدر الإشارة إلى أن تحصيل هذه الالتزامات من الشاغلين يتم من خلال إيصال رسمي يسلمه أمين الصندوق للشاغل، مع تسجيل أسماء المسددين في الجدول المرفق

2- الركن المعنوي:

يتمثل الركن المعنوي في انصراف شاغل العقار الي الامتناع عن سداد اشتراك الصيانة والالتزامات المالية المقررة مع توافر القصد الجنائي بعنصرية العلم والإرادة [252]

العقوبات:

يعدّ الامتناع عن سداد اشتراكات الصيانة والالتزامات المالية المقررة لجمعية الملاك إخلالاً مدنيًا يرتّب للمُتضرِّر حقّ المطالبة القضائية بالمستحقات وتنفيذها جبراً وفق قانون الإجراءات المدنية والتجارية .

---

[250]- د. محمود إبراهيم سلامة المرجع السابق" الجزء الثاني، ص 91، 92.

[251]- المادة ٨٥ من القانون المصري البناء الجديد، ص 49.

[252]- عبدالناصر عبدالعزيز السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دار الفكر والقانون، ص 391،393.

وتختص جمعية الملاك عن طريق جمعيتها العمومية/مجلس إدارتها بتحديد المبالغ وكيفية السداد، ويتولى المدير مطالبة الملاك وتحصيل الاشتراكات، وتُعد الاشتراكات موردًا أساسيًا للجمعية، أما المسؤولية الجزائية فلا تقوم على مجرد عدم السداد، وإنما تقوم عند ارتكاب سلوك مُجرَّم أثناء التنفيذ، فإذا صدر حكمٌ نهائي بالإلزام وبدأ التنفيذ ثم قام المحكوم عليه بسوء نية بعرقلة إجراءات التنفيذ على مال محجوز بنقله، أو إخفائه، أو التصرف فيه، أو إتلافه...، عُوقِب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة عملاً بالمادة (229) من قانون الجزاء، كما يُعاقب بالحبس من عشرة أيام إلى شهر أو بغرامة من 100 إلى 300 ريال عماني، أو بإحداهما، كل من امتنع دون مقتضٍ عن تقديم المعونة والمساعدة في حالة تنفيذ أمر أو حكم قضائي، وذلك عملاً بالمادة (296) الفقرة ج، من القانون ذاته [253]

المطلب الثالث: الجرائم المرتكبة من قبل المهندس والاستشاري

تُمثِّل المهام الرقابية والإشرافية للمهندسين في الجهات الإدارية ركيزة أساسية لضمان سلامة المنشآت وتماشيها مع المعايير الفنية والقانونية، غير أن بعض الممارسات قد تتحول إلى انتهاكات جسيمة تمس المصلحة العامة، حيث تتنوع هذه الجرائم بين تقديم مستندات مزورة أو غير صحيحة للحصول على تراخيص البناء، وإصدار تراخيص دون مخططات معتمدة أو مخالفة لشروط السلامة، ومنح تراخيص متعارضة مع قرارات وقف البناء، بالإضافة إلى التقصير في أعمال التصميم والتنفيذ من قبل المهندسين والمقاولين مما يعرّض الأرواح والممتلكات لمخاطر جسيمة وتستمد هذه الجرائم خطورتها من طبيعتها التقديرية والتداعيات الكبيرة التي قد تترتب عليها، حيث يُعاقب عليها القانون العُماني بموجب نصوص صريحة في قانون الجزاء ولائحة المباني، سواءً ارتكبت بعمدٍ أو نتيجة إهمال ، وذلك بهدف الحفاظ على سلامة المنشآت وحماية المصلحة العامة وتعزيز الثقة في الإجراءات الإدارية المتعلقة بالبناء والتشييد

سيقوم الباحث بتقسيم هذا المطلب الي التالي:

---

[253] - المادة 229،296 فقرة ج، من قانون الحزاء المعدل رقم 2018/7
(260) 10 سبتمبر 2025 الصادر بالمرسوم السلطاني 2025/79 بإصدار قانون التنظيم العقاري ونصّ في مادته الثالثة على إلغاء نظام تمليك الشقق والطبقات (48/89) وإلى حين صدور اللائحة التنفيذية الجديدة، تستمر اللوائح والقرارات القائمة بالقدر الذي لا يتعارض مع أحكام القانون الجديد (م 2 من المرسوم)

الفرع الأول: جريمة عدم سلامة المستندات والبيانات المقدمة للحصول على ترخيص من جهة المهندس.

الجرائم التي تقع من المهندسين والجهة الإدارية (الرقابة):

تعد المهام الموكلة لمهندسي الجهة الإدارية في عدة مجال الرقابة والتفتيش ومنح تراخيص البناء مسؤولية حيوية تقتضي الدقة والنزاهة والالتزام الكامل بالمعايير الفنية والمهنية، نظراً لما تمثله هذه القرارات من تأثير مباشر على سلامة المنشآت وحياة الأفراد والمصلحة العامة، إلا أن الواقع العملي يكشف أحياناً عن وقوع تجاوزات وإخلالات من قبل هؤلاء المهندسين، مثل إصدار تراخيص للبناء دون وجود مخططات تفصيلية معتمدة، أو مخالفة المعايير والأسس المحددة للتنسيق الحضاري، أو إصدار تراخيص مخالفة لقرارات وقف البناء، إضافة إلى التقصير في التنبيه على المخالفات الصريحة لشروط الترخيص وتزداد خطورة هذه التجاوزات بالنظر إلى طبيعة دور المهندس الإداري الذي يمارس صلاحيات تقديرية واسعة عند اعتماد المشاريع أو إيقافها، مما يفتح المجال أمام إساءة استخدام هذه الصلاحيات، سواء من خلال قبول منفعة شخصية أو التقاعس عن الإبلاغ عن مخالفات واضحة، أو إهمال متابعة الأخطاء الفنية الجسيمة التي قد تتسبب في أضرار بالغة، ومن هنا تتحول المسؤولية المهنية للمهندس من مجرد واجبات وظيفية إلى التزامات قانونية صارمة، تؤكد أن الوظيفة العامة في القطاع الهندسي ليست مجرد امتياز بل مسؤولية تستوجب المحاسبة الدقيقة حمايةً للمجتمع وضماناً لسلامة المنشآت واستدامتها[254].

أولاً: الأساس القانوني للجريمة: تعتبر جريمة عدم سلامة المسندات والبيانات المقدمة للحصول على رخصة البناء من الجرائم التي تُمس النظام العام والإدارة العامة، حيث تنطوي على انتهاك للقوانين واللوائح المنظمة لإجراءات البناء والتراخيص، ويستند التجريم في هذه الجريمة إلى مجموعة من التشريعات العمانية، أهمها :قانون الجزاء العماني(259)، وقانون تنظيم مكاتب الاستشارات الهندسية الصادر(260)، ولائحة تنظيم المباني المعدلة (183) وفي إطار قانون الجزاء العماني، تُجرم المادة (182) التزوير في المستندات الرسمية للموظف العام ، حيث تنص على أن " كل موظف عام ارتكب في أثناء تأدية وظيفته أو بسببها تزويرا في أحكام صادرة أو تقارير أو محاضر أو وثائق أو سجلات أو دفاتر أو غيرها من المحررات..... كما تُجرم المادة (183)" كل من استعمل المحرر الرسمي المزور مع علمه بتزويره "استخدام المستندات المزورة مع العلم بتزويرها، بينما تُجرم المادة (184) " كل من ارتكب تزويرا في

[254] - د، محمد فتحي شحاتة إبراهيم، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، ص505

المحررات العرفية أو استعملها وهو عالم بتزويرها،التزوير في المستندات العرفية، وفي المادة 185 فقرة (ب) "يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن شهر، ولا تزيد على سنتين، وبغرامة لا تقل عن 500 ريال ولا تزيد على 1000 ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من: أدلى أمام السلطات المختصة ببيانات غير صحيحة أو قدم مستندات مزورة أدت إلى الحصول على محرر رسمي"[255]هذه المواد تُشكل الأساس الجنائي لتجريم تقديم مستندات مزورة أو غير صحيحة للحصول على رخصة البناء، حيث يُعتبر التزوير في المستندات جريمة تُهدد مصداقية الإدارة العامة وسلامة الإجراءات الإدارية.

إن جرائم التزوير المعاقب عليها في الباب الرابع من الكتاب الثاني من قانون الجزاء تُعد جرائم مخلة بالثقة العامة، حيث ينظم الفصل الأول عقوبة تزوير الأختام والعلامات والطوابع والبطاقات، بينما يتناول الفصل الثاني تزييف العملة والسندات المالية، ويختص الفصل الثالث بتزوير المحررات ويعرف الفقه والقضاء تزوير المحررات بأنه تغيير الحقيقة بقصد الغش في محرر (رسمي أو عرفي) بإحدى الطرق المنصوص عليها قانوناً، مما قد يسبب ضرراً للغير، مع التركيز على حماية الحقيقة القانونية التي يجب أن يعكسها المحرر وفقاً للنصوص القانونية أو إرادة صاحبه ويُفترض تحقق الضرر في المحررات الرسمية بمجرد تغيير الحقيقة، لما فيه من إضعاف الثقة العامة، حيث يكفي القصد الجنائي بتعمد التغيير واستعمال المحرر لغرض مخالف، حتى لو كان الضرر محتملاً أو عاماً (كالإضرار بمصداقية الأوراق الرسمية)، دون اشتراط وقوع ضرر فعلي أو وجود باعث خاص، كما أكدت المحكمة العليا في طعن 2005/479 و2009/81 كما يجوز وقوع التزوير في المحرر الرسمي من غير الموظف إذا أدلى بمعلومات كاذبة للموظف المختص، حتى دون توقيعه على البيانات المزورة، كما في الطعن 2006/256.[256]

أما قانون تنظيم مكاتب الاستشارات الهندسية 2016/27 فيُلزم المكاتب الهندسية والاستشارية بتقديم مستندات وبيانات صحيحة ودقيقة عند إعداد التصاميم والرسومات الفنية المطلوبة للحصول على رخص البناء، وتنص الفقرة هـ، ومن المادة (20) [257]من هذا القانون على أن "المرخص له يجب ألا يوقع على أي رسومات أو مواصفات تشكل خطورة أو تؤدي إلى ضرر بيئي". هذا النص يُشكل دعامة قانونية لتجريم أي إخلال بسلامة البيانات المقدمة من قبل المكاتب الهندسية، مما يُعزز حماية النظام العام وسلامة المنشآت.

---

[255]– المادة 182 ، 183 ، 184، من قانون الجزاء العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2017/10

[256] - التزوير في الأوراق الرسمية، د. محمد عبد الله الجهوري، صحيفة المسار، الأحد 31 مايو 2020، https://almasar.om/

[257] - المادة 20 من قانون تنظيم مكاتب الاستشارات الهندسية الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2017/27

تُمثِّل المستندات الهندسية التي يُعدُّها المهندس إحدى الركائز الأساسية في تنفيذ المشاريع الإنشائية أو التصميمية، مما يفرض عليه التزامًا قانونيًّا وأخلاقيًّا بضمان دقتها وموثوقيتها قبل إحالتها إلى الجهات المختصة وفي هذا الصدد، ينص "المبدأ الأخلاقي للصدق والموضوعية في إعداد التقارير والبيانات وإصدار الشهادات الرسمية "كما ورد في الكود المصري لأخلاقيات ممارسة المهنة الهندسية الصادر عن نقابة المهندسين المصريين على وجوب تحرّي المهندس الدقة والأمانة في جميع الوثائق الصادرة عنه، بحيث تعكس بصدقٍ كافة المعلومات المتعلقة بالموضوع، مع ضرورة استناد آرائه الفنية إلى معرفةٍ شاملةٍ بجميع جوانب القضية، دون إغفالٍ أو تزييفٍ للحقائق كما يلتزم المهندس وفقًا لهذا المبدأ بالإفصاح الفوري عن أي أخطاء قد تظهر أثناء إعداد المستندات وتصحيحها دون إبطاء.

ويترتب على الالتزام بهذه الضوابط الأخلاقية آثارٌ قانونيةٌ بالغة الأهمية، إذ لا تقتصر على حماية حقوق المستفيدين من المشروع فحسب، بل تسهم أيضًا في تعزيز الثقة بين أطرافه، فضلًا عن الحد من النزاعات التقنية أو المسائلات القانونية التي قد تنشأ عن عدم سلامة المستندات المقدمة[258].

ثانيا: الغاية من التجريم: تتمثل الغاية من التجريم في إلزام المرخص له بتقديم مستندات صحيحة ودقيقة تتفق مع الواقع والحقيقة، وذلك لضمان أن تكون الرخصة الصادرة مطابقة للمواصفات والشروط القانونية، هذا الالتزام يهدف إلى منع التلاعب في البيانات أو تقديم معلومات غير صحيحة، مما يُسهم في الحد من النزاعات والمشكلات التي قد تنشأ بين المواطنين نتيجة لعدم تطابق الرخصة مع الواقع الفعلي، وبالتالي، فإن التجريم يُعزز الثقة في الإجراءات الإدارية ويُسهم في تحقيق العدالة والاستقرار في المجتمع. [259]

ثالثاً: أركان الجريمة

1- الركن المادي :يتمثل في الأفعال المادية كتقديم سندات ملكية مزورة، خرائط هندسية مخالفة للمواصفات، أو بيانات كاذبة تتعلق بمساحة الأرض أو طبيعتها أو طبيعة المبنى المراد إنشاؤه.

[258] - الكود المصري لأخلاقيات ممارسة المهنة الهندسية، نقابة المهندسين المصريين، https://byarchlens.com/

[259] - د. عبد الناصر عبد العزيز على السن المرجع السابق ص 256

2- الركن المعنوي :يتحقق بتوافر القصد الجنائي من خلال علم الجاني بعدم صحة المستندات أو البيانات المقدمة، وتعمده تقديمها بقصد الحصول على الترخيص بطرق غير مشروعة، سواء لتحقيق منفعة شخصية أو للإضرار بالمصلحة العامة.

رابعا: العقوبات

وفقًا لقانون الجزاء العُماني (المواد 182–185) تكون العقوبة السجن من 3 إلى 10 سنوات للموظف العام الذي يزوّر محررات رسمية وتكون العقوبة بالسجن من 6 أشهر إلى 3 سنوات لكل من استعمل محررًا رسميًا مزورًا وهو عالم بتزويره وتكون العقوبة بالسجن من 3 أشهر إلى سنتين لكل من ارتكب تزويرًا في محرر عرفي أو استعمله وهو عالم بتزويره وتكون العقوبة بالسجن من شهر إلى سنتين وغرامة من 500 إلى 1000 ريال عماني لكل من أدلى ببيانات غير صحيحة أو قدّم مستندات مزورة للحصول على محرر رسمي.[260]

أما بالنسبة للمكاتب الهندسية، فيُضاف إلى العقوبات الجزائية عقوبات مهنية وتأديبية بموجب المادة (29) من قانون تنظيم مكاتب الاستشارات الهندسية (2016/27)، مثل وقف الترخيص أو شطبه.[261]

الفرع الثاني: جريمة: اصدار ترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلي معتمد (خرائط معتمدة) من المهندس الاداري

تُعد جريمة إصدار ترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلي معتمد (خرائط معتمدة) من المهندس الإداري إحدى الجرائم التي تخلّ بواجبات الموظفين العموميين في التشريع العماني، خاصةً فيما يتعلق بالتنظيم العمراني وحماية الممتلكات العامة والخاصة من المخاطر المحتملة.

سنستعرض هذه الجريمة من خلال ثلاثة محاور:

أولا: الأساس القانوني للجريمة: ينبني الأساس القانوني لجريمة إصدار تراخيص البناء دون وجود مخطط تفصيلي معتمد التشريع العماني على التداخل بين نصوص قانون الجزاء العُماني بالمرسوم السلطاني (رقم

[260] - المادة (182–185)، قانون الجزاء الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

[261] - المادة 29، قانون تنظيم مكاتب الاستشارات الهندسية الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27،

2018/7) واللائحة التنظيمية للمباني (رقم 2000/48)، حيث تُجرم المادة (194) من قانون الجزاء استغلال الموظف العام كالمهندس الإداري للصلاحيات المخولة له أو إقدامه على الاخلال العمدي بواجباته الوظيفية، في إصدار ترخيص لتحقيق منفعة شخصية أو إلحاق ضرر بالآخرين[262]، يُعد استغلال المهندس الإداري للصلاحيات الممنوحة له في دائرة التراخيص إحدى أخطر صور الفساد الإداري؛ إذ يقوم الموظف العام عمدًا بإخلال واجباته الوظيفية من خلال إصدار رخص البناء أو الموافقات الهندسية المطلوب استيفاؤها بعدد من الإجراءات والصيغ الفنية[263].

وليس بغرض تطبيق الاشتراطات التنظيمية فحسب، وإنما لتحقيق منفعة شخصية، كقبول مبالغ مالية أو تقديم خدمات مقابل التعجيل بالإجراءات، أو أحيانًا لإلحاق الضرر بأطراف معينة عن طريق تعطيل ملفاتهم أو رفضها ظلماً. ويؤدي هذا السلوك إلى تقويض ثقة المالكين في النزاهة الإدارية، ويكرس مناخًا من المحسوبية والرشوة، الأمر الذي يستدعي تعزيز الرقابة الداخلية والآليات الوقائية للحد من التجاوزات والفتك بقواعد الخدمة العامة[264]

وهو ما ينطبق على إصدار تراخيص بناء دون استيفاء شرط اعتماد المخططات من مكاتب استشارية مُرخَّصة وفقًا للمادة (12) من اللائحة، والتي تُلزم الجهات الإدارية بعدم منح التراخيص إلا بعد استيفاء هذا الشرط، مع إعفائها من المسؤولية عن أخطاء التصميم وتعزز هذه المسؤولية بالمواد (195 و196 و199) من قانون الجزاء؛ فالمادة (195) تفرض على المهندس التزامًا بملاحقة المخالفات الهندسية وعدم التغاضي عنها، بما في ذلك إهمال مراجعة المخططات أو التهاون في اشتراط اعتمادها، بينما تلزمه المادة (196) بالإبلاغ الفوري عن أي خلل فني كعدم وجود مخطط معتمد دون تأخير قد يؤدي إلى تفاقم الأضرار أما المادة (199) فتُشدد العقوبة إذا نتج عن الإخلال العمدي بالواجبات ضرر جسيم بمصالح الدولة أو الأفراد، كحدوث كوارث بسبب تراخيص غير قانونية[265]،يتحمل المهندس مسؤولية أخلاقية ومهنية مثل رصد المخالفات الفنية والإبلاغ عنها فوراً، إن تجاهل مراجعة المخططات أو التهاون في

---

(262) - المادة 194، من قانون الجزاء العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7.

(263) ياسر كمال الدين، جرائم الرشوة واستغلال النفوذ، دار النهضة العربية، القاهرة، 2010.

(264) - علي محمود، "حماية الوظيفة العامة من جريمة استغلال النفوذ في التشريع الليبي"، *مجلة جامعة سبها للعلوم الإنسانية والاجتماعية*، العدد 1 (2021).

(265) – المادة 195 ،196، 199، من قانون الجزاء العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني 2018/7.

اعتمادها يمكن أن يؤدي إلى مخاطر جسيمة على سلامة المنشآت وحياة الأفراد وفق ما توضح القسم (d) من القانون الأول في ميثاق أخلاقيات جمعية المهندسين المدنيين الأمريكية(ASCE) ، فإن المهندس الذي يملك دليلاً أو يشتبه في وجود خرق لمعايير السلامة يجب عليه تقديم هذه المعلومات إلى الجهة المختصة كتابةً، والتعاون معها لتوفير أي بيانات إضافية تطلبها الرابطة الأمريكية لمهندسي مدني كما تؤكد ميثاق الأخلاقيات المهني لجمعية المهندسين المهنين الوطنية (NSPE) على أن "المهندسين، في أداء واجباتهم المهنية، يجب أن يضعوا صحة وسلامة الجمهور ورفاهيته في المقام الأول، وأن يبلغوا على الفور عن أي حالة قد تشكل خطراً[266] وبالتالي، يُعد إصدار الترخيص دون مخطط معتمد انتهاكًا مزدوجًا: أولاً، للالتزامات الإجرائية الواردة في المادة (12) من اللائحة، وثانيًا، للواجبات الوظيفية المُنظمة بالمواد الجزائية سالفة الذكر في قانون الجزاء، ما يُخضع الفاعل للمساءلة الجزائية خاصةً إذا ترتب على الفعل تهديد لسلامة الأفراد أو الممتلكات أو إضرار بالمصلحة العامة وفقًا لدرجة التعمُّد وطبيعة الضرر، في إطار تشريعي متكامل يهدف إلى ضمان التزام الموظف العام بأعلى معايير المسؤولية المهنية.

ثانيا": تعريف الجريمة: يمكن تعريف الجريمة على أنها نشاط مُتعمَّد صادر عن الموظف المختص كالمهندس أو المسؤول عن التراخيص، يتمثل في إصدار قرارٍ يُفيد بصلاحية الموقع للبناء أو منح رخصة بناءٍ للمشروع، رغم عدم وجود المخططات الهندسية المُعتمدة التي تستوفي الشروط القانونية والفنية المطلوبة، أو عدم مطابقة الموقع للمواصفات المُقررة. [267]

ثالثا": اركان الجريمة

1. الركن المادي: حسب التعريف السابق الذكر لجريمة: اصدار ترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلي معتمد (خرائط معتمدة) من المهندس الإداري فإن الركن المادي يتكون من صورتين هما:

---

[266] - Tara Hoke، "The Responsibility to Report Wrongdoing"، *Civil Engineering Magazine*، American Society of Civil Engineers، أبريل 2011

[267] - أ. شريف الطباخ، قانون البناء، المصري مرجع سابق، الجزء الرابع، ص 310.

أ – إصدار وثيقة صلاحية الموقع للبناء قد يقع الموقع المُختار للبناء ضمن نطاق المناطق المحظور التشييد فيها قانونًا في هذه الحالة، يُعد إصدار وثيقة تُؤكّد صلاحية الموقع للبناء إجراءً مُخالفًا، ما يستلزم رفض منح الترخيص بشكل قاطع .

ب – منح ترخيص البناء دون مخطط معتمد يكتمل الركن المادي أيضًا عندما يُصدر الموظف ترخيصًا للبناء في موقعٍ يخلو من مخطط تفصيلي مُعتمد من الجهات المختصّة، مما يُشكّل انتهاكًا للضوابط القانونية المُنظّمة لعملية الترخيص .[268]

2. الركن المعنوي: يتمثّل في عزم الموظف المختص عمدًا على إصدار وثيقة صلاحية الموقع للبناء أو منح ترخيص البناء دون وجود مخطط تفصيلي مُعتمد ويشترط لقيام هذا الركن توافر القصد الجنائي لدى المتهم، الذي يتحقّق عبر عنصرين أساسيين :

1– العلم (المعرفة) :أن يكون الموظف على دراية تامة بعدم وجود مخطط تفصيلي مُعتمد للموقع، أو بأن الموقع يقع ضمن نطاق المناطق المحظور البناء فيها قانونًا .

2– الإرادة (النية) :أن يتعمّد الموظف تجاهل هذه المعلومات، ويُصِرَّ على إتمام الإجراء المُخالف للقانون بإرادة حُرّة واختيار واعٍي، دون وجود أي إكراه أو خطأ غير مقصود [269] .

رابعا: العقوبات:

وردت في قانون الجزاء العُماني في عدد من المواد وهي:

- المادة (194) استعمال الوظيفة أو الإخلال بواجباتها للإضرار/لجلب منفعة وتكون العقوبة الحبس :من سنة إلى 3سنوات .الغرامة :من 200 إلى 500 ريال عُماني .
- المادة (195) الامتناع عمدًا عن مباشرة واجب وظيفي في ملاحقة جريمة ضمن الاختصاص وتكون العقوبة الحبس :من سنة إلى 3سنوات .الغرامة :من 200 إلى 1000ريال عُماني .

[268] د. عبد الناصر عبد العزيز على السن، مرجع السابق، ص 418.
[269] - د. عبد الناصر عبدالعزيزعلى السن، مرجع السابق، ص 418.

- المادة (196) الإبلاغ عن الجرائم: حالتان إما الموظف المكلّف بالبحث عن الجرائم أو ضبطها أهمل/أرجأ الإبلاغ فتكون العقوبة الحبس :من سنة إلى 3سنوات .الغرامة :من 100إلى 500 ريال عُماني .

- أما الموظف غير المكلّف بالبحث أو الضبط علم بالجريمة بسبب وظيفته وأهمل/أرجأ الإبلاغ: الحبس :من شهر إلى سنة .الغرامة :من 100 إلى 300 ريال عُماني .

- المادة (199) الإخلال عمدًا بالواجبات بما يسبب ضررًا بمصالح الدولة: الحبس :من سنة إلى 3 سنوات .الغرامة :من 300 إلى 1000 ريال عُماني (أو إحدى العقوبتين) .[270]

2- المادة (12) من لائحة تنظيم المباني (2000/48 وتعديل 2017/10) تُرتّب التزامًا إجرائيًا بعدم منح الترخيص دون مخطط/خرائط معتمدة، لكنها لا تتضمن عقوبة جزائية بذاتها؛ الجزاءات الجزائية تطبَّق من قانون الجزاء، أمّا آثار اللائحة فإدارية (رفض/سحب الترخيص.. إلخ).[271]

الفرع الثالث: جريمة إصدار ترخيص بالبناء بالمخالفة لقرار وقف التراخيص

سنستعرض هذه الجريمة من خلال أربع محاور:

أولا": الأساس القانوني للجريمة: على الرغم من عدم وجود نص صريح في التشريع العُماني يجرم بشكل خاص إصدار تراخيص البناء المخالفة لقرارات الوقف، إلا أن المشرع العُماني قد أورد مجموعة من النصوص القانونية في قانون الجزاء العُماني (المرسوم السلطاني رقم 2018/7 والتي يمكن من خلالها استنباط المسؤولية القانونية في مثل هذه الحالات، وتأتي في مقدمة هذه النصوص المادة (208) التي تعالج حالات إساءة استخدام الموظف العام لسلطته في إصدار تراخيص مخالفة للأنظمة ، وكذلك المادة (200) التي تجرم تعطيل تنفيذ القرارات الرسمية، والمادة (194) المتعلقة بالإخلال بالواجبات الوظيفية بقصد الإضرار أو تحقيق منفعة غير مشروعة[272].

---

[270] - المادة 194،195،196،199، قانون الجزاء العُماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

[271] - المادة 12 لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/48 وتعديلاتها 2017/10

[272] - المادة 194،200 ،208، من قانون الجزاء العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7.

يندرج إصدار رخصة البناء بالرغم من صدور قرار بوقف التراخيص ضمن جريمة "البناء بعد وقف التنفيذ" التي تكوّن امتدادًا لجريمة البناء بدون ترخيص، حيث تشترط المحكمة الجزائرية على سبيل المثال لإيقاف تنفيذ رخصة البناء وجود دعوى إلغاء مرفوعة ضد قرار المنح أولًا، وبغير ذلك يُعتبر إصدار الرخصة فعلًا ماديًّا مستمرًّا لجريمة تجاوز أحكام وقف الأعمال وقد بيّن الباحثون أن "صدور الترخيص بعد قرار الوقف يشكّل عنصرًا ماديًّا لجريمة البناء بدون رخصة، إذ يستمر المخالف في تلقي المزايا القانونية للرخصة رغم تعليق سريانه[273]

ثانيا" تعريف الجريمة : يمكن تعريف هذه الجريمة بأنها قيام الموظف العام المختص بإصدار ترخيص بناء أثناء فترة سريان قرار إداري صادر عن الجهة المختصة بوقف منح التراخيص، مع توفر العلم المسبق بهذا القرار والإصرار على مخالفته، سواء كان ذلك بدافع تحقيق مصلحة شخصية أو بهدف الإضرار بالمصلحة العامة، وللأسف لا يوجد تعريف محدد لهذه الجريمة في التشريع العُماني، مما يدفعنا للاستئناس بالفقه القانوني المقارن، حيث يعرف الدكتور محمود نجيب حسني في كتابه "شرح قانون العقوبات القسم العام" جرائم إساءة استخدام السلطة بأنها كل فعل أو امتناع يصدر عن موظف عام بشكل مخالف للقوانين واللوائح بهدف تحقيق منفعة أو إلحاق ضرر بالغير"[274]

ثالثا": اركان الجريمة تقوم هذه الجريمة على ركنين أساسيين:

1- **الركن المادي:** الذي يتمثل في الفعل الإيجابي المتمثل في إصدار الترخيص من قبل الموظف المختص خلال فترة سريان قرار الوقف، وما يترتب على ذلك من نتائج متمثلة في السماح بالبناء المخالف وما قد ينجم عنه من أضرار على التخطيط العمراني أو السلامة العامة، مع ضرورة توافر العلاقة السببية بين الفعل والنتيجة[275]

3- **الركن المعنوي:** يتطلب توافر القصد الجنائي لدى الموظف، والذي يتحقق بعنصريه الأساسيين :العلم والإرادة، فيجب أن يكون الموظف قد أقدم على إصدار الترخيص وهو على علم مسبق بوجود القرار الإداري

---

[273] - "جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري(ASJP) "، ص. 350–351

[274] - محمود نجيب حسني، شرح قانون العقوبات القسم الخاص، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى ،1998

[275] - بن بوعبد الله، وردة. "جريمة البناء بدون رخصة نموذجا "*مجلة العلوم القانونية والسياسية* (ASJP)، ص. 297–308 .

النافذ وبأن تصرفه يشكل مخالفة للقانون، كما يجب أن يتوافر لديه الإصرار على ارتكاب المخالفة بدافع تحقيق مصلحة شخصية أو بهدف الإضرار بالمصلحة العامة ويُستخلص هذا القصد من الظروف المحيطة بالجريمة، كتوقيت إصدار الترخيص وطبيعة العلاقة بين الموظف والمستفيد منه.

رابعا": العقوبات: وتنص عليها قانون الجزاء في مواد متفرقه هي:

المادة (194) الإخلال العمدي بواجبات الوظيفة العامة أو استغلالها لتحقيق منفعة غير مشروعة الحبس من سنة إلى 3 سنوات والغرامة :من 200 إلى 500 ريال عُماني.

المادة (200) تعطيل تنفيذ القوانين أو اللوائح أو القرارات الرسمية: الحبس :الحبس: من سنة إلى 3 سنوات. الغرامة

المادة (208) إساءة استخدام السلطة أو النفوذ بإصدار قرارات أو تراخيص مخالفة للقانون الحبس: من 3 إلى 10 سنوات. الغرامة: لا تقل عن قيمة ما أُعطي أو وُعد به.
عقوبات تبعية: العزل من الوظيفة، والحرمان المطلق من تولّي الوظائف العامة[276].

الفرع الرابع: جريمة عدم سلامة المستندات المقدمة وأعمال التصميم من مهندسي ومقاولي البناء

سنستعرض هذه الجريمة من خلال ما يلي:

أولًا: التعريف القانوني للجريمة: هي قيام المكتب الهندسي، أو الاستشاري، أو المقاول أو أي من العاملين في المجال الفني بتقديم مستندات (خرائط – تصاميم – تقارير – شهادات) تتضمن بيانات غير صحيحة، أو غير مطابقة للحقيقة، أو مصممة بما يخالف الأصول الفنية أو الأنظمة القانونية، سواء بعمد أو إهمال جسيم، ويترتب عليها ضرر أو تهديد للمصلحة العامة أو الأرواح أو الممتلكات.[277]

ثانيا": الأساس القانوني: يستند الإطار القانوني لهذه الجريمة في التشريع العماني إلى مجموعة من التشريعات واللوائح التي تحدد مسؤوليات المهندسين والمكاتب الاستشارية، وتفرض عقوبات رادعة في حال

[276] - 194،200،208، قانون الجزاء العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7
[277] - المادة 41، قانون البناء، قم 119 لسنة 2008

المخالفة، وفقًا لقانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية، تُلزم (المادة 20) المهندس بعدم توقيع مستندات تشكل خطرًا أو لم يُعدها بنفسه، كما يتحمل المصمم أو المشرف المسؤولية عن العيوب الفنية لمدة 10 سنوات (المادة 22) ويُعاقب بالسجن أو الغرامة كل من يقدم بيانات غير صحيحة للتسجيل (المادة 28)، مع تشديد العقوبة في حال تسبب المخالفة في ضرر للأرواح أو الممتلكات (المادة 29).[278]

فيما يتعلق بمسؤوليات المهنيين في مجال الهندسة، تشدد العديد من التشريعات والأخلاقيات المهنية العالمية على ضرورة التزام المهندس بأعلى معايير الدقة والمسؤولية فنجد مثلاً أن الميثاق الأخلاقي للمهندسين الصادر عن الجمعية الوطنية للمهندسين المحترفين (NSPE) في الولايات المتحدة الأمريكية، وتحديداً في البندII.2.b ، ينص على أنه "لا يجوز للمهندسين وضع توقيعاتهم على أية مخططات أو مستندات تتعلق بموضوع يفتقرون فيه إلى الكفاءة، ولا على أية مخططات أو مستندات لم يتم إعدادها تحت إشرافهم ورقابتهم المباشرة."[279]

أما لائحة تنظيم المباني2000/48 فتشترط (المادة 12) اعتماد الخرائط من مكاتب مرخصة مع إبراء مسؤولية البلدية عن الأخطاء، وتؤكد (المادة 13) على الالتزام بالقوانين الفنية والبيئية والصحية كما تضع (المادة 27) المسؤولية الكاملة على عاتق المصمم والمشرف والمقاول فيما يتعلق بسلامة المبنى، مع فرض غرامات على المخالفات الفنية (الملحق أ) [280].

من جهة أخرى، تنص (المادة 8) من لائحة المكاتب الهندسية(1) [283] على التزام المكاتب بحماية البيانات وعدم تقديم خدمات دون اعتماد رسمي وتصنف (المادة 11) [283] بعض الممارسات كمخالفات جسيمة كالأخطاء في المساحات أو التصاميم المخالفة، كما تُلزم (المادة 13) المكتب بتعويض الأضرار الناتجة عن أخطائه وفقًا للقانون المدني، وتتراوح العقوبات بين الإنذار وإلغاء الشهادة أو الحرمان من الممارسة لمدة عامين (المادة 10) وتُكمّل (المادة 217) من قانون الجزاء العماني (المرسوم السلطاني

---

[278] - المادة 20، 22، 29، قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية ، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27

[279] – الجمعية الوطنية للمهندسين المحترفين.(NSPE) ، *ميثاق أخلاقيات المهندسين للجمعية الوطنية للمهندسين المحترفين* .الإسكندرية، فيرجينيا: الجمعية الوطنية للمهندسين المحترفين.

[280] – المادة 12، 13، 27، لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/48

2018/7) هذه الضوابط بمعاقبة تزوير المحررات الرسمية ، وتعاقب (المادة 292) التسبب في الوفاة أو الإصابة نتيجة الإهمال ،وتقوم (المادة 33) بالمساءلة الجزائية عن الجرائم غير العمدية الناشئة عن إهمال جسيم[281]،

ثالثًا: الركن المادي للجريمة: يتشكل الركن المادي للجريمة الهندسية في مجموعة من الأفعال المادية المحظورة قانوناً، والتي تتمثل في ثلاث صور رئيسية:

1- تقديم أو اعتماد مستندات مزورة أو غير صحيحة كالخرائط الهندسية والتقارير الفنية والتصاميم وإعداد تصميمات تنطوي على أخطاء فنية جسيمة أو تتعارض مع المواصفات القانونية وشروط السلامة.

2- وقوع أضرار فعلية أو احتمال حدوثها سواء كانت إصابات بشرية أو أضراراً مادية أو انهيارات إنشائية أو مخاطر بيئية وتكمن خطورة هذه الأفعال فيما يمكن أن تسببه من أضرار جسيمة للأفراد والمجتمع.[282]

رابعًا: الركن المعنوي للجريمة: أما الركن المعنوي فيرتبط بالبعد النفسي للجاني ونواياه، حيث ينقسم إلى نوعين أساسيين:

2- العمد الذي يظهر عندما يقدم المهندس مستندات أو تصاميم وهو على علم بتزييفها أو عدم صحتها، وهذا النوع يعاقب عليه بقسوة وفق المادة 217 من قانون الجزاء الخاص بتزوير المحررات الرسمية.

2- الخطأ الذي ينتج عن الإهمال في التدقيق أو الاعتماد على تصاميم غير مدروسة، وتطبق على هذا النوع المادتان 33 و292 من قانون الجزاء اللتان تنظمان المسؤولية عن الإهمال الجسيم والتسبب في الوفاة أو الإصابة.

(281)- المادة 217، 292، 33، من قانون الجزاء العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7. الهندسية الصادرة من وزارة الإسكان رقم 2023/49

(282) - قبل البناء بدون ترخيص، منة هشام الديب، صحفة المصري اليوم ،2024/3/17

رابعا": العقوبات:

1- قانون تنظيم مكاتب شكل الفقرات – المرسوم السلطاني 2016/27

- المادة (28) تقديم بيانات غير صحيحة للتسجيل: الحبس :لا تزيد على سنة واحدة. الغرامة :لا تزيد على 2000 ريال عُماني.[283] و المادة (29) المخالفات التي يترتب عليها ضرر جسيم للأرواح أو الممتلكات: الحبس :لا تزيد على سنتين الغرامة :لا تزيد على 3000 ريال عُماني وجزاءات إضافية : وقف الترخيص أو شطبه.

2- قانون الجزاء العُماني – المرسوم السلطاني 2018/7

- المادة (217) — تزوير المحررات الرسمية الحبس :من 3 سنوات إلى 10 سنوات الغرامة :وفق جسامة الفعل (عادة بدون تحديد مبلغ ثابت) و المادة (292) التسبب في الوفاة أو الإصابة نتيجة الإهمال: الحبس :حتى 3 سنوات الغرامة :حتى 5000 ريال عُماني و المادة (33) الجرائم غير العمدية الناشئة عن الإهمال الجسيم والحبس :المدة المقررة للجريمة غير العمدية (عادة حتى 3 سنوات) والغرامة : حسب النص الخاص بالفعل (تصل إلى آلاف الريالات).(284)

3- اللوائح المكملة:

- لائحة تنظيم المباني 2000/48 (المواد 12، 13، 27 + الملحق 1): عقوبات إدارية ومالية غرامات، رفض الترخيص، سحب الترخيص، تحميل المصمم أو المقاول المسؤولية عن سلامة المبنى(285) و اللائحة الجديدة للمكاتب الهندسية القرار الوزاري 2023/49 (المواد 8، 10، 11، 13) العقوبات : الإنذار، الحرمان من الممارسة حتى سنتين، إلغاء الشهادة، إضافة إلى التعويض المدني عن الأضرار.

---

(283) - المادة 29،28 ، من قانون تنظيم مكاتب الاستشارات الهندسية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27

(284) - المادة 33،292،217، من قانون الجزاء العُماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

(285) - المادة 12، 13، 27 + الملحق 1، لائحة تنظيم المباني الصادر بالقرار الوزاري رقم 2000/48

المبحث الثاني

الجرائم المصاحبة لعملية البناء

تُمثل الجرائم المرتبطة بعمليات البناء انتهاكاً صارخاً للضوابط التشريعية والفنية التي تهدف إلى حماية السلامة العامة والنسق العمراني ومن أبرز هذه الجرائم جريمة البناء بدون ترخيص، التي تُعد خرقاً مباشراً للقوانين المنظمة لعملية التشييد، حيث يُمنع إقامة أي مبنى أو تعديل دون الحصول على موافقة الجهات المختصة، مما يعرّض المخالفين للمساءلة القانونية كما تأتي جريمة البناء على أرض غير مقسمة كشكل آخر من أشكال التعدي على التخطيط العمراني، حيث يُحظر البناء على أراضٍ غير مُدرجة في المخططات المعتمدة بالإضافة إلى ذلك، تُعتبر جريمة استئناف أعمال البناء الموقوفة إدارياً تحدياً سافراً لسلطة الدولة، إذ يتجاهل المخالف أوامر الإيقاف الصادرة من الجهات الرقابية وفي هذا المطلب، سنتناول هذه الجرائم بالتحليل القانوني، بدءاً من تعريفها وطبيعتها، مروراً بأركانها والعقوبات المقررة، وصولاً إلى الآثار المترتبة على ارتكابها.

سيقوم الباحث بتقسيم هذا المبحث الى المطالب التالية:

المطلب الأول: الجرائم المتعلقة بعملية البناء

المطلب الثاني: الجرائم المهنية والفنية أثناء تنفيذ أعمال البناء

المطلب الأول: الجرائم المتعلقة بعملية البناء

قد يرتكب مالك البناء أفعالاً تتعلق مباشرة بعملية البناء والتشييد أو التعديل على العقار، والتي تُعتبر مخالفة للالتزامات التي يفرضها قانون تنظيم البلديات الإقليمية أو لائحة تنظيم المباني هذه الأفعال تُعد جرائم يُعاقب عليها القانون، حيث تُخالف الضوابط والاشتراطات التي تهدف إلى تنظيم عملية البناء والحفاظ على التخطيط العمراني والسلامة العامة. [286]

وسنقوم بقسيم المطلب الأول الي ثلاثة فروع

الفرع الأول: جريمة البناء بدون ترخيص

الفرع الثاني: جريمة البناء على أرض غير مقسمة:

الفرع الثالث: جريمة استئناف أعمال بناء سبق وقفها بالطريقة الإدارية:

[286] - د. عبد الناصر عبدالعزيزعلى السن المرجع السابق ص 258

الفرع الأول: جريمة البناء بدون ترخيص

تم تقييد حرية الأفراد لحماية المصلحة العامة، وفي البناء قيدوا بقيود تنظيمية تمنع التشييد العشوائي، الذي يؤدي إلى مشكلات إدارية معقدة[287] مثل ارتفاع تكلفة الخدمات وغياب الرقابة على سلامة المباني هذه الممارسات تُعطل التخطيط العمراني وتُسبب تعارضاً بين مصالح الأفراد والدولة في هذا الإطار، تُعد جريمة البناء بدون ترخيص واحدة من أخطر الجرائم التي تهدد النظام العام والتخطيط العمراني، هذه الجريمة لا تقتصر على كونها مخالفة إدارية بسيطة، بل هي انتهاك صارخ للقوانين التي تهدف إلى تنظيم عملية البناء وضمان سلامة المباني وتوافقها مع المعايير الفنية والبيئية وعندما يتم البناء دون الحصول على التصاريح اللازمة، فإن ذلك يعرض المجتمع لمخاطر جسيمة، مثل انهيار المباني غير الآمنة، وتشويه المظهر الحضاري، وزيادة الأعباء على الخدمات العامة من بين المشكلات التي تنتج عن البناء بدون ترخيص ارتفاع تكلفة الخدمات، وغياب الدور الرقابي للإشراف على سلامة المباني ومطابقتها للمواصفات والاشتراطات التخطيطية والبنائية هذه الممارسات العشوائية لا تؤثر فقط على التخطيط العمراني للمدن، بل تخلق أيضاً تعارضاً بين مصالح الأفراد أنفسهم، وبين مصالح الأفراد والدولة ككيان مستقل في المجتمع، لذلك فإن مكافحة هذه الجريمة ليست مسؤولية الجهات الحكومية فحسب، بل هي مسؤولية مشتركة بين الدولة والمجتمع لضمان الالتزام بالقوانين واللوائح التي تحمي المصلحة العامة وتحافظ على التخطيط العمراني للمدن[288].

وسنقوم بعرض تفاصيل هذه الجريمة في أربعة محاور هي:

أولاً: تعريف جريمة البناء بدون ترخيص وطبيعتها: تعريف جريمة البناء بدون ترخيص: على الرغم من أن قانون تنظيم البلديات الإقليمية في سلطنة عمان لم يقدم تعريفاً صريحاً ومباشراً لجريمة البناء بدون ترخيص، إلا أنه يمكن استخلاص مفهوم هذه الجريمة من خلال النصوص القانونية التي تنظم عملية البناء وتفرض الحصول على التراخيص اللازمة فقد نصت الفقرة (ز) من المادة (13) من قانون تنظيم

---

[287] - د. فاروق حلمي منصور، مرجع سابق ص 12 وما بعدها

[288] - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء المقاول، المهندس المعماري المصمم والمشرق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون فرع جنائي، بن عكنون، الجزائر 0992 ص.2

البلديات الإقليمية " إصدار تراخيص البناء والترميم وهدم المباني ....." [289]على أن البلديات هي الجهة المختصة بإصدار التراخيص ووضع الشروط الصحية والبيئية للمباني والمنشآت، كما أشارت المادة إلى أن أي أعمال بناء أو تعديل تتطلب الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة بناءً على ذلك، يمكن تعريف جريمة البناء بدون ترخيص بمفهوم المخالفة بأنها" قيام شخص أو جهة ما بأعمال بناء أو تعديل على عقار أو أرض دون الحصول على التصاريح اللازمة من الجهات المختصة، مثل البلديات أو وزارة الإسكان والتخطيط العمراني تشمل هذه الأعمال إنشاء المباني الجديدة، أو التوسعة، أو التعلية، أو الترميم، أو الهدم، أو أي أعمال أخرى تتطلب ترخيصاً وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها ".[290]

1- **طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص بالنسبة الى جسامتها:** يتم تحديد جسامة الجريمة (مخالفة، جنحة، أو جناية) بناءً على العقوبة المقررة لها. ففي النظام العماني، يُنظم قطاع البناء والتشييد بموجب لائحة تنظيم المباني وقانون تنظيم البلديات الإقليمية. وبموجب المادة (108) من اللائحة، تُعتبر "البناء بدون إباحة" مخالفة يعاقب عليها بغرامة مالية، مع وقف الأعمال وإزالة المخالفة على نفقة المخالف. أما المادة (9) من قانون تنظيم البلديات الإقليمية فتجيز عند الإحالة للقضاء فرض عقوبات جزائية أشد، مثل الغرامة أو السجن. وبذلك يتضح أن جريمة البناء بدون ترخيص قد تبدأ كمخالفة إدارية، لكنها قد ترقى في بعض الحالات إلى جريمة جزائية. [291]

ثانيا": الأساس القانوني للجريمة: يستند تجريم فعل البناء دون الحصول على التصريح اللازم بشكل أساسي إلى لائحة تنظيم المباني (الصادرة بالقرار الوزاري 2000/48 والمعدلة بقرارات لاحقة منها القرار 2017/10) حيث تنص المادة (2) منها بوضوح على الحظر: "(لا يجوز إقامة أي بناء أو إضافة جزء إليه أو إجراء تعديل في شكله الخارجي أو الداخلي أو هدمه جزنيا أو كليا أو القيام بأية أعمال مدنية إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من البلدية سواء كانت الأعمال عامة أو خاصة إلا ما استثني بنص خاص، وذلك كله بمراعاة أحكام قانون حماية التراث. " هذا النص يؤسس للالتزام القانوني بالحصول على "إباحة بناء" قبل الشروع في أي من هذه الأعمال، ويعزز هذا الأساس الملحق رقم (1) المرفق باللائحة،

---

[289] - المادة 13، الفقرة، ز، من قانون تنظيم البلديات الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2000/96

[290] - د. عبد الناصر عبد العزيز على السن المرجع السابق ص 261

[291] - المادة 9 من قانون تنظيم البلديات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2000/96

والذي يتضمن قائمة بالمخالفات والغرامات الإدارية، حيث ينص البند (1) منه على مخالفة محددة هي "البناء بدون إباحة"، كما يدعم هذا الإطار قانون تنظيم البلديات الإقليمية (96/2000) الذي يمنح البلديات صلاحية إصدار تراخيص البناء ومراقبة تطبيق اللوائح (المادة 13، فقرة ز)، ويخول الوزير سلطة وضع العقوبات على مخالفة هذه اللوائح حسب المادة (9)

ثالثا": ثالثا": اركان الجريمة

1- **الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص:**"يقصد بالركن المادي النشاط الذي يصدر عن الجاني متخذاً مظهراً خارجياً، يتدخل القانون من أجله لتقرير العقاب"[292] وفي التشريع العماني، يُقصد بالركن المادي لهذه الجريمة قيام مالك البناء أو المقاول بأحد أعمال البناء أو التعديل المنصوص عليها في القانون دون الحصول على الترخيص المطلوب من الجهة الإدارية المختصة، مثل البلديات أو وزارة الإسكان والتخطيط العمراني وفقاً لقانون تنظيم البلديات الإقليمية، تشمل هذه الأعمال إنشاء مباني أو منشآت جديدة، أو توسعة المباني القائمة، أو تعليتها، أو ترميمها، أو هدمها (باستثناء المباني غير الآيلة للسقوط)، أو إجراء تشطيبات خارجية وتجدر الإشارة إلى أن هذه الأفعال تُعتبر مباحة بطبيعتها إذا تمت بعد الحصول على الترخيص المطلوب، ولكنها تصبح جريمة إذا تمت دون ترخيص ويتكون الركن المادي لهذه الجريمة من عنصرين رئيسيين:

العنصر الأول: القيام بأحد أعمال البناء أو التعديل المنصوص عليها في التشريعات .

العنصر الثاني: عدم الحصول على الترخيص المطلوب من الجهة الإدارية المختصة .

وبالتالي، فإن أي عمل لا يدخل ضمن الصور المنصوص عليها في القانون لا يُعتبر جريمة بناء بدون ترخيص، ولا يحتاج إلى ترخيص من الجهات المختصة مثل ما ورد في المادة (13) من قانون تنظيم البلديات الإقليمية، والتي تنص على أن البلديات هي الجهة المختصة بإصدار تراخيص وضع الشروط

[292] - د. السعيد مصطفى، الاحكام العامة في قانون العقوبات، مكتبة النهضة المصرية الطبعة الثانية سنة 1953 ص 243

الصحية والبيئية للمباني والمنشآت، وتحظر القيام بأي أعمال بناء أو تعديل دون الحصول على هذه التراخيص. [293]

2. الركن المعنوي لجريمة البناء بدون ترخيص: الركن المعنوي في جريمة البناء بدون ترخيص يتمثل في انصراف إرادة الجاني إلى القيام بأعمال البناء أو التعديل دون الحصول على الترخيص المطلوب من الجهة الإدارية المختصة[294] مثل البلديات أو وزارة الإسكان والتخطيط العمراني يشمل ذلك أعمالاً مثل إنشاء المباني الجديدة، أو التوسعة، أو التعلية، أو الترميم، أو الهدم، أو إجراء التشطيبات الخارجية، والتي يُقرر القانون عقاب مرتكبيها تُعتبر جريمة البناء بدون ترخيص جريمة عمدية، حيث يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم ويتكون القصد الجنائي من عنصرين أساسيين :

1- العلم: أن يكون الجاني على علم بأن أعمال البناء التي يقوم بها تتطلب ترخيصاً من الجهة الإدارية المختصة .

2- الإرادة: أن تنصرف إرادة الجاني إلى القيام بهذه الأعمال دون الحصول على الترخيص المطلوب .

يجب أن يكون الجاني على علم بأن أعمال البناء التي يقوم بها تدخل ضمن الأعمال التي ينظمها القانون ويشترط لها ترخيصاً، كما يجب أن تنصرف إرادته إلى القيام بهذه الأعمال دون الحصول على الترخيص، سواء قام بها بنفسه أو أناب غيره للقيام بها وفقاً للتشريع العماني، لا يُعتبر اعتقاد الجاني بأنه لا يلزم صدور ترخيص للبناء عذراً لنفي القصد الجنائي[295]، فالمادة (13) من قانون تنظيم البلديات الإقليمية تُلزم الحصول على ترخيص مسبق لأي أعمال بناء أو تعديل، وتصبح هذه المادة جزءاً لا يتجزأ من النصوص التي تعاقب على البناء بدون ترخيص .

---

(293) –المادة 13 رقم ، الفقرة، ز ، من قانون تنظيم البلديات الصادر بالمرسوم السلطاني 2000/96

(294) - د. عز الدين الدناصوري، د. عبد الحميد الشواربي، المسئولية الجنائية في قانوني العقوبات والإجراءات الجنائية، الجزء الأول، الطبعة الخامسة، رمضان الطباعة والتجليد القاهرة، ٢٠٠٣.

(295) - عنام محمد عنام، المرجع السابق ص 52،51

رابعا": العقوبات:

1. وفقًا للمادة (108) من لائحة تنظيم المباني (قرار وزاري 2000/48 وتعديلاته):تُعد مخالفة "البناء بدون إباحة "من أبرز المخالفات المنصوص عليها وهي العقوبة المقررة :غرامة مالية لا تقل عن (200) ريال عماني ولا تزيد على (300) ريال عماني، بالإضافة إلى الغرامة، يُلزم المخالف بـ إزالة البناء المخالف على نفقته الخاصة، ويتم وقف الأعمال فورًا إلى حين تصحيح الوضع، في حالة تكرار المخالفة، تضاعَف الغرامة المقررة، يجيز النص للوزير إحالة المخالف إلى الادعاء العام بدلاً من الاكتفاء بالغرامة، ما يفتح المجال للمساءلة الجزائية.

2- وفقًا للمادة (9) من قانون تنظيم البلديات الإقليمية (المرسوم السلطاني 2000/96): يملك الوزير سلطة فرض عقوبات جزائية عند الإحالة للقضاء، وتكون على النحو الآتي: في المخالفة الأولى أو الثانية :غرامة حتى (300) ريال عماني وعند التكرار :غرامة من (300) إلى (1000) ريال عماني أو السجن مدة لا تزيد على ستة أشهر، أو العقوبتان معًا في حالة المخالفة المستمرة :غرامة يومية مقدارها 50ريال عماني عن كل يوم تستمر فيه المخالفة، على ألا يتجاوز مجموع الغرامة (1000) ريال عماني، أو السجن مدة لا تزيد على ستة أشهر، أو العقوبتان معًا.

الفرع الثاني: جريمة البناء على أرض غير مقسمة: وسنقوم بعرض تفاصيل هذه الجريمة فيما يلي:

أولا: تعريف الأرض غير المقسمة: الأرض غير المقسمة هي قطعة أرض لم يتم تقسيمها أو تخصيصها لغرض آخر، هي أرض لم يتم اعتمادها من قبل الجهات المختصة (مثل البلديات أو وزارة الإسكان) كقطعة أرض صالحة للبناء أو الاستخدام وفقاً للمخططات العمرانية المعتمدة هذه الأراضي لا تحمل مخططاً تقسيمياً معتمداً من الجهات الحكومية، مما يجعلها غير مؤهلة للحصول على تراخيص البناء وفقاً للتشريع العماني، فإن أي أعمال بناء أو تعديل تتطلب الحصول على ترخيص من البلدية، وهذا يشمل الأرض التي يتم البناء عليها، والتي يجب أن تكون مقسمة ومعتمدة من الجهات المختصة[296] و لائحة تنظيم المباني 2000/48 المادة(2) تنص صراحة على أن أي أعمال بناء أو تعديل لا يمكن أن تتم دون

[296] - عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري المصمم المشرف والمقاول، مرجع سابق ص 51

الحصول على ترخيص من البلدية، مما يعني أن الأرض يجب أن تكون مقسمة ومعتمدة قبل البدء في أي أعمال بناء[297]، بالإضافة إلى ذلك، قانون تنظيم البلديات الإقليمية الفقرة (ز) من (المادة 13) يؤكد أن البلديات هي الجهة المختصة بإصدار التراخيص ووضع الشروط الصحية والبيئية للمباني والمنشآت، مما يعزز ضرورة أن تكون الأرض معتمدة من البلدية قبل الشروع في البناء [298]

كما قام القرار الوزاري رقم 2017/10 بتعديل بعض أحكام لائحة تنظيم المباني 2000/48، المادة (5) حيث عزز الشروط الفنية والإجرائية المطلوبة للبناء، بما في ذلك ضرورة أن تكون الأرض مقسمة ومعتمدة من الجهات المختصة قبل البدء في أي أعمال بناء وهذه التعديلات جعلت من الصعب على الأفراد أو الجهات القيام بالبناء على أرض غير مقسمة دون الحصول على التراخيص اللازمة، مما يعكس حرص المشرع العماني على تنظيم عملية البناء والحفاظ على التخطيط العمراني. [299]

ثانيا": الأساس القانوني للجريمة: لم أجد نصاً صريحاً في التشريع العماني يُجرِّم "البناء على أرض غير مقسمة" كمصطلح قانوني مستقل، إلا أن هذا الفعل يندرج ضمن نطاق التجريم بموجب مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم الأراضي والمباني وحماية الملكية، والتي يمكن تفصيلها على النحو التالي:

1. قانون تنظيم المباني (الصادر بالقرار الوزاري رقم 2000/48 وتعديلاته)

أ- المادة (2) تُحظر إقامة أي بناء أو تعديل أو هدم دون الحصول على ترخيص بناء من البلدية المختصة، ويُعتبر البناء على أرض غير مقسمة في الغالب بناءً غير مرخص، إذ أن إجراءات التقسيم والتخطيط تُعد شرطاً أساسياً لمنح التراخيص. [300]

[297] - المادة 2، من لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري 2000/48
[298] - المادة ،13 الفقرة ز، من قانون تنظيم البلديات الإقليمية الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2000/96
[299] - القرار الوزاري رقم 2017/10 بتعديل بعض أحكام لائحة تنظيم المباني الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2000/48
[300] - المادة 2 قانون تنظيم المباني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2000/48 وتعديلاته

ب- المادة (108) وتعديلاتها (القرار الوزاري رقم 2017/10) :تُحدد العقوبات المفروضة على مخالفة أحكام اللائحة، بما في ذلك البناء دون ترخيص، كما يُوضح الملحق رقم (1) للقرار المذكور قيمة الغرامات الإدارية المقررة لهذه المخالفات. [301]

2. قانون الأراضي (الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 80/5)

أ- المادة (7) :تحظر التعدي على أملاك الدولة (العامة أو الخاصة) بالاحتلال أو الاستيلاء، وتجيز للجهات المختصة إخلاء الأرض باستخدام القوة الجبرية دون حق التعويض للمخالف، مع عدم الإخلال بالعقوبات الأخرى المنصوص عليها.

ب- المادة (26) :تخضع الأراضي المملوكة ملكية خاصة لاشتراطات التخطيط الصادرة عن الوزارة، ويُحظر على الأفراد أو الشركات إقامة إنشاءات دون استكمال الإجراءات النظامية والحصول على الموافقات المطلوبة. [302]

3. اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي (الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2023/230)

أ- المواد (٩) و(١٠) :تنظم عملية تجزئة الأراضي واشتراطاتها الفنية والقانونية، مما يُفيد بأن البناء على أرض غير مجزأة يُعد مخالفة للضوابط التخطيطية ما لم تُستوفَ تلك الاشتراطات. [303]

4. قانون الجزاء العماني (الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٨/٧)

أ- المادة (٢٢٢) :تُجرم التعدي على عقارات مملوكة للدولة أو الأوقاف بالبناء أو الزراعة، مع تشديد العقوبة إذا صدر الفعل من موظف عام.

ب- المادة (٣٧٠) :تعاقب كل من يتعدى على عقار أو مبنى مملوك للغير بنية الاستيلاء أو الانتفاع دون وجه حق.

---

[301] - الملحق أ، من المادة 108، قانون تنظيم المباني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٠/٤٨ وتعديلاته

[302] – المادة 7، 26، قانون الأراضي الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 80/5 ،1980

[303] - المادة 9،10، اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٠٢٣/٢٣٠

ت- المادة (١٦٨ مكرراً) :تُعاقب على مخالفة اللوائح البلدية، والتي قد تشمل مخالفات البناء غير المرخص. [304]

5. قانون تنظيم البلديات الإقليمية 2000/96

أ- المادة (13) الفقرة (ز) تؤكد أن البلديات هي الجهة المختصة بإصدار التراخيص ووضع الشروط الصحية والبيئية للمباني والمنشآت، مما يعزز ضرورة أن تكون الأرض معتمدة من البلدية قبل الشروع في البناء [305]

وبالتالي، فإن البناء على أرض غير مقسمة يخضع للمساءلة القانونية بموجب هذه النصوص، سواءً كُفعل مُخالف للتنظيم البلدي أو كتعدٍ على الملكية العامة أو الخاصة.

ثالثا": اركان الجريمة

1- **الركن المادي لجريمة البناء على أرض غير مقسمة** :سنستعرض الركن المادي لجريمة البناء على أرض غير مقسمة، والذي يتمثل في الأفعال المادية التي تشكل هذه الجريمة سنناقش هذا الركن من خلال ثلاثة محاور رئيسية :

أ – صور النشاط الإجرامي التي تشكل الجريمة .

ب – الفرق بين جريمة البناء بدون ترخيص وجريمة البناء على أرض غير مقسمة

ج – الخلاف الفقهي حول طبيعة الجريمة ومدى تطابقها مع جريمة البناء بدون ترخيص .

أ- صور النشاط الإجرامي: يتخذ النشاط الإجرامي في هذه الجريمة شكل إقامة مباني أو منشآت على أرض لم يتم تقسيمها أو اعتمادها من قبل الجهات المختصة (البلديات أو وزارة الإسكان) وفقاً للتشريعات العمانية، يتمثل هذا النشاط في قيام الجاني بأعمال بناء أو تشييد على أرض غير مدرجة ضمن المخططات العمرانية المعتمدة، أو خارج النطاق العمراني المحدد للقرى والمدن هذا النشاط يعتبر انتهاكاً

[304] – المادة 222 ،370، 168، قانون الجزاء العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٨/٧

[305] - المادة ،13 الفقرة ز، من قانون تنظيم البلديات الإقليمية الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2000/96

صارخاً للقوانين التي تنظم عملية البناء والتخطيط العمراني، حيث أن الأرض غير المقسمة لا تحمل مخططاً تقسيمياً معتمداً من الجهات الحكومية، مما يجعلها غير مؤهلة للحصول على تراخيص البناء [306]

ب – الفرق بين جريمة البناء بدون ترخيص وجريمة البناء على أرض غير مقسمة على الرغم من أن الجريمتين تتعلقان بأعمال البناء غير المرخصة، إلا أن هناك فروقاً جوهرية بينهما :

- جريمة البناء بدون ترخيص: تشمل أربع مجموعات من أعمال البناء (التوسيع، الترميم، الهدم، التشطيبات الخارجية) التي تتطلب ترخيصاً من الجهات المختصة .
- جريمة البناء على أرض غير مقسمة: تقتصر على إقامة مباني أو منشآت على أرض غير مقسمة أو خارج النطاق العمراني المعتمد [307] .

ج – الخلاف الفقهي حول طبيعة الجريمة :ينشأ الخلاف الفقهي حول طبيعة جريمة البناء على أرض غير مقسمة من طبيعة الأفعال التي تشكل الجريمة ومدى تطابقها مع جريمة البناء بدون ترخيص هذا الخلاف يعكس اختلافاً في تفسير النصوص القانونية ومدى شموليتها للأفعال الإجرامية.

الرأي الأول :يرى بعض الفقهاء أن جريمة البناء على أرض غير مقسمة تختلف عن جريمة البناء بدون ترخيص، حيث أن الأولى تقتصر على إقامة مباني أو منشآت خارج النطاق العمراني، بينما الثانية تشمل أعمال التوسيع والترميم والهدم وفقاً لهذا الرأي، فإن أعمال التوسيع والترميم والهدم لا تُعتبر جرائم إذا تمت على أرض غير مقسمة، طالما أن البناء الأصلي قائم ومتواجد [308]ويعتمد هذا الرأي على أن جريمة البناء على أرض غير مقسمة يعاقب فيها المتهم على إقامة المباني الجديدة خارج النطاق العمراني، دون أن تشمل الأعمال اللاحقة مثل التوسيع أو الترميم.

---

[306] - المادة 2، من لائحة تنظيم المباني الصادر بالقرار الوزاري رقم 2000/48

[307] - جدي قدور، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء (رسالة ماستَر في الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس، 2002)، ص. 90–91.

[308] - أ. مدحت الدبيس، جرائم البناء في القانون119 لسنة 2008 ومشكلات تطبيقه العملي، دار محمود للنشر، القاهرة، الطبعة الثانية ،2010 ص 106

الرأي الثاني: يرى البعض الاخر أن قيام المتهم بالبناء على أرض غير مقسمة يمكن أن يسند إليه جريمتين :

– الجريمة الأولى: البناء على أرض غير مقسمة تنتهي عند بناء الدور الأرضي.

–الجريمة الثانية: البناء بدون ترخيص عند بناء الأدوار العلوية بعد اكتمال الدور الأرضي. (309)

يعتمد هذا الرأي على أن الجريمتين منفصلتين، حيث أن الجريمة الأولى تنتهي ببناء الدور الأرضي، بينما الجريمة الثانية تبدأ عند بناء الأدوار العلوية دون ترخيص. هذا الرأي يؤكد على أن الجاني يمكن أن يُسند إليه أكثر من جريمة إذا قام بأفعال متعددة مخالفة للقانون.

ونحن نتفق مع الرأي الثاني إذا تم البناء على أرض غير مقسمة أي أن المتهم إذا قام بارتكاب جريمة البناء على أرض غير مقسمة وتمت معاقبة عليها وصدر حكم بات فيها ثم بعد فترة قام بعمل التعلية أي بناء الدور الأول والثاني على نفس الأرض فإنه يعاقب على جريمة البناء بدون ترخيص وتعتبر جريمة منفصلة عن جريمة البناء على ارض غير مقسمة وتستلزم إجراءات قضائية جديدة

2. الركن المعنوي: يتمثل الركن المعنوي في جريمة البناء على أرض غير مقسمة في انصراف نية وإرادة المتهم في بناء مباني خارج النطاق العمراني والمخططات المعتمدة دون الحصول على تراخيص طبقا للقوانيين والاحكام المعمول ويترتب علية قيام جريمة عمدية يشترط فيها القصد الجنائي والذي يتكون من عنصرين.

– العلم: بأن الأفعال التي يرتكبها من إقامة المباني تتطلب ترخيصا من الجهات المختصة

– الإرادة: أن تكون هناك نية لدى المتهم لارتكاب هذا الفعل بشكل متعمد

أي ان المتهم على دراية تامة بأن ما يقوم به من بناء يتطلب ترخيصًا، وأن تكون لديه الرغبة في الاستمرار في هذا البناء دون الحصول على الترخيص المطلوب

رابعا": العقوبات

1. لائحة تنظيم المباني (المادة 108 – الملحق رقم 1)" البناء بدون إباحة": غرامة من 200 إلى 300 ريال عماني + إزالة المخالفة على نفقة المخالف + وقف الأعمال حتى التصحيح وعند التكرار تضاعف الغرامة ويحق للوزير إحالة المخالف إلى الادعاء العام[310].

2. قانون تنظيم البلديات الإقليمية (المادة 9) الغرامة في المخالفة الأولى أو الثانية حتى 300ريال عماني وعند التكرار: غرامة من 300 إلى 1000 ريال عماني أو السجن حتى 6 أشهر أو الجمع بينهما في حالة المخالفة المستمرة 50 :ريال عماني عن كل يوم، بحد أقصى 1000 ريال، أو السجن حتى 6 أشهر، أو الجمع بينهما[311].

3. قانون الجزاء العُماني :المادة (222): السجن من 6 أشهر إلى 3 سنوات وغرامة من 500 إلى 2000 ريال عماني لمن يتعدى بالبناء أو الزراعة على عقارات الدولة أو الأوقاف، والمادة (370): السجن من 3 أشهر إلى 3 سنوات وغرامة حتى 1000 ريال عماني لمن يتعدى على عقار الغير بقصد الاستيلاء أو الانتفاع، والمادة (168 مكررًا): السجن حتى سنة واحدة وغرامة حتى 1000ريال عماني لمخالفة لوائح البلديات.

الفرع الثالث: جريمة استئناف أعمال بناء سبق وقفها بالطريقة الإدارية:

سنستعرض هذه الجريمة فيما يلي:

أولا": الأساس القانوني: يقوم على منظومة من النصوص التشريعية واللوائح التي منحت الجهات الإدارية صلاحية إصدار أوامر الوقف ورتبت التزامًا قانونيًا بالامتثال لها، وأقرت جزاءات على مخالفتها، وتتمثل هذه النصوص في الآتي:

---

(309) - عنام محمد عنام، المرجع السابق ص 62

(310) - المادة 108 ، الملحق 1، لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/48

(311) - المادة 9، من قانون تنظيم البلديات الإقليمية الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2000/96

1- المادة (94) من لائحة تنظيم المباني المعدلة بالقرار الوزاري رقم 2011/43" للبلدية إصدار أمر بوقف البناء مؤقتًا بناءً على طلب أي جهة حكومية مختصة، على أن تبدي هذه الجهة الأسباب التي دعتها لطلب الوقف، والتنسيق مع الجهة ذات العلاقة لوضع الحلول المناسبة في هذا الشأن وتكون مدة الوقف بما لا يجاوز شهرًا، ويجوز زيادة هذه المدة بناءً على طلب الجهة طالبة الوقف بحد أقصى شهر" [312] تتناول هذه المادة مفهوم الوقف الاداري حيث تخول البلدية بناءً على طلب الجهة المختصة إصدار قرار وقف الأعمال مؤقتًا لمعالجة المخالفات أو المبررات التي استدعت ذلك وبالتالي، فإن استئناف العمل رغم صدور الأمر بالوقف يُعد مخالفة صريحة لهذا النص، مما يُؤسس للمسؤولية القانونية عن هذه الجريمة.

2- المادة (108) من لائحة تنظيم المباني المعدلة بالقرار الوزاري رقم 2017/10

أ - مع عدم الإخلال بالعقوبة المنصوص عليها في المادة (9) من قانون تنظيم البلديات الإقليمية المشار إليه، تُوقع على كل من يرتكب إحدى المخالفات الواردة في الملحق رقم (1) المرفق بهذه اللائحة الغرامة الإدارية المبينة، وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة الإدارية.

ب - يجوز للوزير إحالة المخالف إلى الادعاء العام أو الاكتفاء بتوقيع الغرامة الإدارية "البلدية أمر المخالف بالتوقف عن العمل.

تُمثل هذه المادة الركيزة الأساسية في مواجهة مخالفات البناء، حيث تمنح مدير البلدية سلطة إصدار "أمر التوقف عن العمل" في حال ارتكاب أي من المخالفات المنصوص عليها في الملحق رقم (1)، والتي تشمل على سبيل المثال البناء دون ترخيص أو مخالفة شروط الترخيص، ويُعد استئناف العمل بعد صدور أمر الوقف استمرارًا للمخالفة الأصلية، مما يُعزز المسؤولية القانونية ويُخضع المخالف للعقوبات الإدارية أو الجزائية وفق تقدير السلطة المختصة. [313]

3- المادة (168 مكررًا) من قانون الجزاء العماني (الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7)

[312] - المادة 94، لائحة تنظيم المباني المعدلة بالقرار الوزاري رقم 2011/43

[313] - المادة 108، لائحة تنظيم المباني المعدلة بالقرار الوزاري رقم 2017/10

" يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن (24) أربع وعشرين ساعة، ولا تزيد على (6) ستة أشهر، وبغرامة لا تقل عن (1000) ألف ريال عماني، ولا تزيد على (5000) خمسة آلاف ريال عماني، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام اللوائح والقرارات المنظمة للأنشطة البلدية[314] "تُشكل هذه المادة الإطار الجزائي العام لمخالفة القرارات واللوائح البلدية، بما فيها لائحة تنظيم المباني، فإذا رأت الجهات المختصة أن الغرامة الإدارية غير كافية لردع المخالف، أو أن جسامة الفعل تستدعي عقوبة أشد، فإنها تستند إلى هذه المادة لرفع الدعوى الجزائية ضد من استأنف العمل بعد أمر الوقف، باعتباره مخالفًا لأحكام اللوائح البلدية النافذة.

4- الفقرة هـ المادة (20) من قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27 " أن يلتزم المرخص له بالقوانين والأنظمة والقرارات الصادرة من الجهات ذات العلاقة بشأن الأعمال الهندسية التي يقوم بها، وعليه إخطار الجهات ذات العلاقة فور اكتشافه أي مخالفة في تنفيذ تلك الأعمال [315] " وإن كانت هذه المادة لا تتناول مباشرةً تجريم استئناف الأعمال الموقوفة، إلا أنها تُلزم المكاتب الاستشارية الهندسية بالإبلاغ عن أي مخالفة في تنفيذ الأعمال، بما في ذلك مخالفة أوامر الوقف، وبالتالي، فإن تقصيرها في الإبلاغ يُعد إخلالًا بالتزامها القانوني، مما قد يُعرضها للمساءلة التأديبية أو الجزائية وفقًا للمادة (29) من ذات القانون يتضح من خلال هذه النصوص أن المشرع قد وضع إطارًا قانونيًا يجرم استئناف أعمال البناء الموقوفة إداريًا، سواء عبر العقوبات الإدارية (كأوامر الوقف والغرامات) أو العقوبات الجزائية (كالغرامة والحبس)، مع إمكانية مساءلة الجهات المشرفة في حال تقصيرها.

وعرف المشرع المصري في المادة 59 من قانون البناء الجديد (1) "توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن هذا القرار بالطريق الإداري إلى شخص المالك أو من يمثله قانوناً والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم إخطاره بكتاب موصى عليه

[314]- المادة 168 مكررًا، قانون الجزاء العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

[315] - الفقرة ه من المادة 20 من قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27

مصحوب بعلم الوصول على محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم....." [316]

ثانيا": تعريف الجريمة

1- **تعريف الجريمة:** يمكن تعريف جريمة استئناف الأعمال الموقوفة بأنها قيام الشخص (الجاني) باستئناف أعمال سبق إيقافها بقرار إداري، رغم إبلاغه بذلك بشكل رسمي يتم فيه اعلانه عن طريق إرسال كتاب مصحوب بعلم الوصول إلى عنوانه المختار او محل إقامته، أو بوضع لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار توضح الأعمال المخالفة والإجراءات المتخذة بشأنها.

2- طبيعة الجريمة:

أ- من حيث الجسامة :تعتبر هذه الجريمة جنحة، أي أنها أقل خطورة من الجنايات.

ب- من حيث النشاط :هي جريمة إيجابية، حيث يتطلب ارتكابها فعلًا إيجابيًا من الجاني، وهو استئناف الأعمال الموقوفة.

ت- من حيث البساطة :تعتبر جريمة بسيطة، لأن نشاط الجاني يقتصر على فعل واحد، وهو استئناف الأعمال الموقوفة.

ث- من حيث الركن المعنوي :هي جريمة عمدية، حيث يتعمد الجاني استئناف الأعمال رغم علمه بالقرار الإداري الصادر بوقفها.

ج- من حيث الأثر :تعتبر جريمة مضرة بالمصلحة العامة، لأن استئناف الأعمال الموقوفة يؤدي إلى إحداث فوضى في البناء، ويُظهر استهانة بأحكام القانون، مما يؤثر سلبًا على النظام العام. [317]

---

[316]- المادة 59 قانون البناء المصري الجديد،2008/119، ص38

[317] - د، محمد المنجي، جرائم المباني، منشأة المعارف، الإسكندرية،2002

ثالثاً: أركان الجريمة: تقوم جريمة استئناف الأعمال الموقوفة على ركنين أساسيين :الركن المادي والركن المعنوي، وسيتم تفصيل كل منهما على النحو التالي:

1- **الركن المادي:** يتمثل الركن المادي في النشاط الإجرامي الذي يصدر عن الجاني عند قيامه باستئناف أعمال البناء التي سبق صدور قرار إداري بإيقافها، مع إعلانه بهذا القرار.

2- **الركن المادي** يتكون من ثلاثة عناصر أساسية، إذا تخلف أحدها انهار الركن المادي للجريمة، وهذه العناصر هي:

أ- **صدور قرار إداري بإيقاف الأعمال المخالفة:** يجب أن يصدر قرار الإيقاف من الجهة الإدارية المختصة، وأن يتضمن بيانًا تفصيليًا للأعمال المشمولة بقرار الإيقاف، مع ذكر أسباب الإيقاف بشكل واضح ، يُشترط أن يكون القرار سليمًا من حيث الشكل والموضوع، حيث يُعد ركن السبب من أهم أركان القرار الإداري، مما يسهل على القضاء مراقبة مشروعية أعمال الإدارة ، إذا لم يتضمن القرار تحديدًا واضحًا للأعمال المخالفة، يُعتبر قرارًا باطلًا ولا يُعتد به في إثبات الجريمة ، بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يتم إعلان الجاني بالقرار الإداري بشكل رسمي، سواء عن طريق إرسال كتاب مصحوب بعلم وصول إلى عنوانه المختار، أو بوضع لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار توضح الأعمال المخالفة والإجراءات المتخذة بشأنها، يجب أن يكون صدور القرار بالإيقاف سابقًا على استئناف الأعمال. [318]

ب- **إعلان الجاني بالقرار الإداري:** يجب أن يتم إعلان الجاني بالقرار الإداري بشكل رسمي، سواء عن طريق إرسال كتاب مصحوب بعلم وصول، أو بوضع لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار كما ذكرنا سابقا وإذا تمت أعمال البناء قبل صدور قرار الإيقاف، فلا يمكن اتهام الجاني باستئناف الأعمال، إلا إذا ثبت أنه استأنفها بعد إعلانه بالقرار، ولا يكفي صدور قرار إيقاف لمعاقبة المخالف عن استئناف أعمال البناء، بل يشترط القانون إعلان القرار إلى ذوي الشأن، وذلك لضمان اتصال علمهم به وقد حدد المشرع طرق الإعلان لضمان وصول القرار إلى جميع الأطراف المعنية، وهم [319]

---

[318] - أ، مدحت الدبيس، مرجع سابق، ص 131

[319] د- حامد الشريف، قانون البناء الجديد، المكتبة العالمية، الإسكندرية الجزء الاول2010

مالك العقار أو من يمثله قانونًا: وهو صاحب المصلحة الرئيسي في إتمام البناء، والمسيطر على أعماله، والمتضرر الأول من قرار الإيقاف

المقاول القائم بالتنفيذ: وهو المسؤول عن تنفيذ أعمال البناء نيابة عن المالك.

المهندس المشرف على التنفيذ: وهو المسؤول عن الإشراف الفني على أعمال البناء.

ويجب إعلان القرار إلى جميع الأطراف المذكورين، حيث لا يغني إعلان أحدهم عن إعلان الباقين كما أن كل طرف يتحمل مسؤوليته بشكل مستقل في حالة استئناف الأعمال دون وجود تضامن بينهم.[320]

ح- **قيام الجاني باستئناف الأعمال الموقوفة رغم إعلانه بقرار الإيقاف:** يقصد بقيام الجاني باستئناف أعمال البناء هو مباشرة البدء من جديد في استكمال الأعمال الناقصة التي سبق إيقافها بقرار إداري، سواء كانت هذه الأعمال بسيطة أو جسيمة[321] وتعتبر جريمة استئناف الأعمال الموقوفة جريمة مستقلة عن جرائم البناء الأخرى، مثل البناء بدون ترخيص أو البناء المخالف للمواصفات، حيث أن العقوبة هنا تُفرض جزاءً لعدم الامتثال لقرار الإيقاف الصادر من الجهة الإدارية، من الجدير بالذكر أن عدم الالتزام بقرار الإيقاف واستئناف الأعمال لا يمنع قيام الجرائم الأخرى المتعلقة بالبناء كما لا يجوز للمتهم في جريمة استئناف الأعمال الموقوفة أن يدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها، وذلك لاختلاف هذه الجريمة عن جرائم البناء الأخرى. [322]

ثالثا": اركان الجريمة

الركن المعنوي للجريمة: يتمثل الركن المعنوي في انصراف إرادة الجاني إلى استئناف أعمال البناء التي سبق إيقافها بقرار إداري، رغم إعلانه بهذا القرار وتعتبر هذه الجريمة عمدية، حيث يتطلب القانون توافر القصد الجنائي بعنصريه :العلم والإرادة [323]

عناصر القصد الجنائي:

(320) د- عبد الناصر عبد العزيز على السن المرجع السابق ص 337
(321) د- محمد المنجي، المرجع السابق، ص 515
(322) - أ، شريف الطباخ، قانون البناء الجديد، أبو الخير للطباعة، الجزء الرابع، ص 272.
(323) - د، محمود نجيب حسنى، شرح قانون العقوبات القسم العام الطبعة الرابعة، ص605

1- **العلم:** يجب أن يعلم المخالف أن القرار الإداري المعلن إليه يتضمن إلزامه بإيقاف أعمال البناء التي يقوم بها كما يجب أن يعلم أن استئنافه لأعمال البناء يشكل اعتداءً على الحق أو المصلحة التي يحميها القانون

2- **الإرادة:** يجب أن تتجه إرادة المخالف إلى مخالفة القرار الإداري والاعتداء على الحق ، وذلك من خلال استئنافه لأعمال البناء المخالفة بعد الإعلان وبالتالي، يتوافر القصد الجنائي لدى المتهم عندما تجتمع عناصر العلم والإرادة معًا. [324]

رابعا": العقوبات

1- نصت المادة (108) من لائحة تنظيم المباني (قرار وزاري 2000/48 المعدلة بالقرار 2017/10) على فرض غرامة إدارية تتراوح بين (200–300) ريال عماني عند مخالفة أمر التوقف عن العمل أو القيام بأعمال بناء بدون ترخيص، وتضاعف هذه الغرامة في حالة التكرار، مع منح مدير البلدية سلطة إصدار أمر بوقف الأعمال وإلزام المخالف بإزالة أسباب المخالفة على نفقته، كما أجازت للوزير إحالة المخالف إلى الادعاء العام إذا استدعى الأمر ذلك[325].

2- أضاف قانون تنظيم البلديات الإقليمية (96/2000) في مادته (9) تصعيدًا للعقوبات، إذ قرر أن الغرامة لا تتجاوز (300) ريال عماني في المخالفة الأولى أو الثانية، بينما يعاقب المتكرر بغرامة تتراوح بين (300–1000) ريال عماني أو بالسجن مدة تصل إلى ستة أشهر أو بالعقوبتين معًا. كما أجاز فرض غرامة يومية مقدارها (50) ريالًا عمانيًا عن كل يوم تستمر فيه المخالفة، على ألا يتجاوز مجموعها (1000) ريال، وذلك دون الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر[326].

3- شدد قانون الجزاء العُماني(2018/7) العقوبات في مادته (168 مكررًا)، فنص على معاقبة كل من يخالف اللوائح والقرارات البلدية – ومنها استئناف الأعمال بعد صدور أمر إداري بالوقف بالسجن مدة لا

---

[324] - أ، شريف الطباخ، قانون البناء الجديد، أبوالخبرللطباعة، الجزء الرابع، ص 272.

[325] - المادة – 108، من لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/48

[326] - المادة 9، قانون تنظيم البلديات الإقليمية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2000/96

تقل عن أربع وعشرين ساعة ولا تزيد على ستة أشهر، وبغرامة لا تقل عن (1000) ريال عماني ولا تزيد على (5000) ريال عماني، أو بإحدى هاتين العقوبتين.[327]

4- قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية (27/2016) ألزم المكاتب المرخصة مسؤولية خاصة عن متابعة تنفيذ القوانين واللوائح، حيث ألزمت المادة (20/هـ) هذه المكاتب بالتبليغ عن أي مخالفة ومنها استئناف الأعمال الموقوفة، بينما نصت المادة (29) على عقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من (5000–50000) ريال عماني أو بإحدى هاتين العقوبتين، إذا ثبت أن المكتب أهمل إهمالًا جسيمًا أو تغاضى عن مخالفة أدت إلى الإضرار بسلامة الأشخاص أو الممتلكات أو البيئة.[328]

المطلب الثاني: الجرائم المهنية والفنية أثناء تنفيذ أعمال البناء

يتناول المطلب الثاني الجرائم التي يقترفها المهندسون والمكاتب الاستشارية خلال أدائهم لمهامهم الإشرافية والتصميمية، إذ يشكل دورهم الرقابي والفني حجر الأساس في ضمان سلامة المباني والتزامها بالمعايير المعتمدة ويتعرض هذا المطلب لأبرز التجاوزات، مثل تقديم مستندات غير صحيحة أو إصدار تراخيص دون مخططات معتمدة أو التقصير في الإبلاغ عن المخالفات، مستندًا إلى النصوص العُمانية ذات الصلة في قانون الجزاء ولائحة تنظيم المباني وقانون مكاتب الاستشارات الهندسية، بهدف إبراز المسؤولية المادية والمعنوية للعاملين في القطاع الهندسي وردع كل إخلال يمس السلامة العامة والنظام العمراني.

[327] - المادة 168، من قانون الجزاء مكرر الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

[328] - المادة 20فقرة ه، 29، من قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27

سيقوم الباحث بتقسيم هذا المطلب الي التالي:

الفرع الأول: جريمة إقامة بناء دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونيا

سنستعرض هذه الجريمة من خلال أربع نقاط

أولاً: الأساس القانوني للجريمة: تستمد هذه الجريمة أساسها القانوني من مجموعة نصوص في لائحة تنظيم المباني، وقانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية، وقانون الجزاء، التي تفرض الالتزام بمعايير فنية محددة في أعمال البناء وترتب المسؤولية عند مخالفتها.

1-لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري رقم: 2000/48 وتعديلاتها:

- المادة: (9) "يشترط في المواد المستعملة في أي بناء جديد أو إضافة أو تعديل المبنى قائم أن تكون ذات جودة عالية، طبقاً للمواصفات الفنية المعتمدة في السلطنة"[329] وتفرض هذه المادة الالتزام بمواصفات فنية محددة لجودة المواد، ومخالفتها تعتبر خروجاً عن الأصول الفنية.
- المادة: (14) المعدلة بالقرار 2011/43 "يشترط لكل من صدرت له إباحة بناء كبرى قبل الشروع في التنفيذ أن يقدم تعهدا موقعا من استشاري بالتزامه بالإشراف على التنفيذ ومتابعة المشروع للتأكد من تقيد المقاول بالخرائط والشروط والمواصفات الفنية المعتمدة...."

– "يكون الاستشاري مسؤولا مسؤولية كاملة عن أية مخالفة في التنفيذ".

– "يلتزم الاستشاري المشرف على تنفيذ أي مشروع بأن يقدم تقارير دورية للبلدية طبقا لمراحل العمل تؤكد هذه المادة على ضرورة التقيد بالمواصفات الفنية المعتمدة أثناء التنفيذ تحت إشراف استشاري مسؤول عن أي مخالفة، مما يجعل الإخلال بهذه المواصفات مخالفة للائحة ولمسؤوليات الإشراف الفني.

- المادة: (24) "يشترط عند إجراء الحسابات الإنشائية لجميع المباني مهما كان ارتفاعها إتباع المواصفات الفنية المعتمدة في السلطنة تُلزم هذه المادة باتباع المواصفات الفنية في الحسابات الإنشائية، وهي من أهم الأصول الفنية لضمان سلامة المبنى.

- الملحق رقم (1) من المادة: 108 المعدلة بالقرار 2017/10 "الملحق البند 13 المخالفة: حفر الأساسات بالمخالفة للخرائط والمواصفات غرامة مقدارها (300) ثلاثمائة ريال عماني مع إلزام المخالف بتصحيح أسباب المخالفة خلال (2) أسبوعين من تاريخ تحريرها على نفقته"[330] تحدد هذه المادة والملحق عقوبة إدارية لمخالفة فنية محددة (مواصفات الأساسات)، مما يؤكد تجريم الإخلال بالأصول الفنية في جوانب معينة على الأقل كمخالفة إدارية" كما أن عدم اكتمال البناء وفقاً للخرائط المعتمدة (التي تتضمن الأصول الفنية) يمنع إصدار شهادة إكمال الأعمال

للمهندس الاستشاري دوراً محورياً في تحديد مصير المشروع، حيث يتحمل مسؤولية ضمان التنفيذ الأمثل للتصاميم بعد دراسة متعمقة وتحليل دقيق، مع تقديم أفكار إبداعية تعزز جودة المشروع ويخضع المهندس لمسؤوليات قانونية ومهنية تشمل المسؤولية العقدية عند الإخلال بشروط العقد، والمسؤولية التقصيرية الناتجة عن الأخطاء الجسيمة أو التقصير في العمل، مثل التأخر في البتّ في مطالب المقاول أو إهمال القرارات العاجلة، مما قد يتسبب في خسائر مادية أو معنوية لذا، يتطلب نجاح المشروع التزام المهندس بالحياد والدقة، مع الحفاظ على مصداقيته كحلقة وصل فعّالة بين جميع الأطراف[331].

2- قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية 2016/27:

- الفقرة (أ) من المادة: (20) "يلتزم المرخص له بما يأتي: أ – أن يتخذ في عمله الاحتياطات التي تستجوبها أصول المهنة لحماية سلامة الأشخاص الذين قد يتأثرون من العمل الذي يكون مسؤولا عنه، وعليه ألا يوقع على أي رسومات أو مواصفات تشكل أي خطورة"، تفرض هذه المادة على المكتب الاستشاري واجباً أساسياً باتباع "أصول المهنة" (وهي الأصول الفنية) لضمان السلامة، مما يجعل مخالفتها إخلالاً بهذا الواجب القانوني.
- المادة: (22) "يكون المرخص له المصمم أو المشرف على التنفيذ مسؤولا بالتضامن مع المقاول عما يحدث من أخطاء وعيوب في المشاريع التي صممت بمعرفته، أو نفذت تحت إشرافه ..... وذلك لمدة (10) عشر

---

[329] - المادة 9، لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري 2000/48

[330] – المادة14، 24، 108، لائحة تنظيم المباني 2000/48 والمعدلة بالقرار الوزاري 2017/10 ا، الملحق أ

[331] – أنور بن خميس العريمي، المهندس الاستشاري ودوره في المشاريع الإنشائية، مجلة الرؤية، 14يونيو 2023.

سنوات من تاريخ تسلم تلك المنشآت. ..... وإذا اقتصر عمل المكتب على وضع التصميم دون أن يكلف بالإشراف على التنفيذ لا يكون مسؤولا إلا عن العيوب التي نتجت عن التصميم ..... " تنشئ هذه المادة مسؤولية قانونية (مدنية بالأساس – الضمان العشري) عن "الأخطاء والعيوب" الناتجة عن التصميم أو الإشراف، وهذه الأخطاء والعيوب هي غالباً نتيجة لعدم مراعاة الأصول الفنية.

- المادة:(29) "مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن (3) ثلاثة أشهر، ولا تزيد على (3) ثلاث سنوات، وبغرامة لا تقل عن (5000) خمسة آلاف ريال عماني، ولا تزيد على (50000) خمسين ألف ريال عماني، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل مرخص له أو شريك أو مفوض في مكتب أهمل إهمالا جسيما في أداء الأعمال الموكلة إليه، أو لم يتخذ الاحتياطات اللازمة مما أدى إلى الإضرار بسلامة الأشخاص أو الممتلكات أو البيئة[332]" تجرم هذه المادة "الإهمال الجسيم" من قبل المكتب الاستشاري في أداء عمله (والذي قد يتمثل في عدم مراعاة الأصول الفنية بشكل خطير) إذا أدى هذا الإهمال إلى إضرار بالسلامة أو الممتلكات، مما يوفر أساساً جزائياً للمخالفات الفنية الجسيمة التي يرتكبها المكتب وتسبب ضرراً.

3-قانون الجزاء العماني رقم: 2018/7

- المادة: (314) "تشدد العقوبة المنصوص عليها في المادتين (311 و312) من هذا القانون القتل الخطأ والإيذاء الخطأ على ألا تجاوز الضعف إذا وقعت الجريمة نتيجة إخلال الجاني بما تفرضه عليه أصول مهنته أو وظيفته أو حرفته، أو كان تحت تأثير سكر أو مخدر، أو إذا نشأ عن الفعل وفاة أو عاهة مستديمة أو إصابة أكثر من (3) ثلاثة أشخاص أو امتنع عن مساعدة المجني عليه أو عن طلب المساعدة له مع استطاعته" تربط هذه المادة بشكل مباشر بين الإخلال بـ"أصول المهنة" (بما فيها الأصول الفنية الهندسية) وبين تشديد العقوبة الجزائية في حال نتج عن هذا الإخلال (الذي يعتبر خطأ) وفاة أو

[332]- المادة 22،20، 29، قانون تنظيم المكاتب الاستشارية الهندسية الصادر رقم 2016/27

إصابة شخص[333]" لا يشكل الإخلال الفني جريمة قائمة بذاتها، لكنه يؤدي إلى تشديد العقوبة في جرائم القتل الخطأ أو الإيذاء الخطأ إذا كان سببها الإخلال بأصول المهنة.

ثانياً: الركن المادي: يرى الأستاذ مدحت الدبيس أن الركن المادي يتمثل في قيام المنفذ بعملية البناء بشكلٍ يُخالف الأصول الفنية والهندسية التي حددتها التشريعات، يمكن ارتكاب هذه الجريمة سواء كان البناء مرخصًا أم غير مرخص، ففي حالة وجود ترخيص يجب على المنفذ الالتزام الكامل بالشروط الفنية والهندسية التي تم تحديدها عند منح الترخيص، والتي تهدف إلى ضمان سلامة المنشأة وسلامة المباني المجاورة [334]

ونرى انه يتمثل ايضا في فعل "إقامة البناء" أو جزء منه مع وجود "مخالفة للأصول الفنية المقررة قانوناً" تتخذ هذه المخالفة صوراً متعددة، منها على سبيل المثال لا الحصر:

أ- استخدام مواد بناء لا تتطابق مع المواصفات الفنية المعتمدة.

ب- إجراء حسابات إنشائية خاطئة أو مخالفة للمواصفات الفنية.

ت- تنفيذ الأعمال الإنشائية (كالأساسات أو غيرها) بطريقة تخالف الخرائط المعتمدة أو المواصفات الفنية أو أصول الصنعة الهندسية المتعارف عليها.

ث- عدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة لضمان سلامة المبنى أو سلامة الأشخاص أثناء أو بعد التنفيذ نتيجة لخلل فني

ثالثاً: الركن المعنوي: في النصوص الجنائية، يُعتبر من الأساسي التمييز بين ارتكاب الفعل الجرمي عمدًا أو عن طريق الخطأ حيث يتم وضع نص قانوني خاص للجريمة إذا كان من الممكن ارتكابها عمدًا في ظروف معينة، ونص آخر إذا كان من المتصور ارتكابها خطأً وعادةً ما يترتب على هذا التمييز اختلاف في العقوبة المقررة لكل حالة.[335]

---

[333] - المادة 314، قانون الجزاء العماني، الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

[334] - أ. مدحت الدبيس، مرجع سابق، ص 144

[335] - أحمد فتحي سرور، الوسيط في قانون العقوبات (القسم العام) ، دار النهضة العربية، ط6، القاهرة، غير منشورة، ص.348

أ- المخالفات الإدارية (لائحة تنظيم المباني): قد يكفي لقيام المخالفة مجرد وقوع الفعل المادي المخالف للأصول الفنية (مثل مخالفة مواصفات الأساسات دون الحاجة لإثبات قصد جنائي خاص أو إهمال، وإن كان يفترض علم المهنيين (المقاول والاستشاري) بهذه الأصول.

ب- المسؤولية الجزائية (قانون الجزاء / قانون تنظيم المكاتب): تتطلب غالباً إثبات الخطأ أو الإهمال، وقد يصل إلى درجة الإهمال الجسيم كما في المادة 29 من قانون تنظيم المكاتب الاستشارية الهندسية وفي حالة تسبب الإخلال الفني في وفاة أو إصابة، يُسأل الفاعل عن القتل الخطأ أو الإيذاء الخطأ، مع إمكانية تشديد العقوبة بسبب الإخلال بأصول المهنة لا يُشترط القصد الجنائي (العمد) إلا إذا ثبت أن المخالف تعمد الإخلال بالأصول الفنية بهدف تحقيق نتيجة ضارة محددة.

رابعا": العقوبات

1- فرضت لائحة تنظيم المباني (2000/48 وتعديلاتها بالقرار 2017/10) عقوبات إدارية على المخالفات الفنية، حيث نص الملحق (أ) المرفق بالمادة (108) على غرامة مقدارها (300) ريال عماني في حالة حفر الأساسات بالمخالفة للخرائط والمواصفات، مع إلزام المخالف بتصحيح الوضع خلال أسبوعين على نفقته. كما منعت اللائحة إصدار شهادة إكمال الأعمال إذا لم يلتزم المقاول أو الاستشاري بالمخططات والمواصفات المعتمدة، وهو ما يشكل عقوبة إدارية غير مالية ذات أثر بالغ.[336]

2- اقرر قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية(27/2016) في مادته (29) عقوبات جزائية رادعة ضد المخالفات الفنية الجسيمة، إذ يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على ثلاث سنوات، وبغرامة لا تقل عن (5000) خمسة آلاف ريال عماني ولا تزيد على (50000) خمسين ألف ريال عماني، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل مرخص له أو شريك أو مفوض في مكتب استشاري أهمل إهمالًا جسيماً في أداء الأعمال الموكلة إليه، أو لم يتخذ الاحتياطات الفنية اللازمة مما أدى إلى الإضرار بسلامة الأشخاص أو الممتلكات أو البيئة[337].

3- نص قانون الجزاء العُماني(2012/7) في مادته (314) على تشديد العقوبة المقررة في جرائم القتل الخطأ (المادة 311) والإيذاء الخطأ (المادة 312) إذا وقعت الجريمة نتيجة إخلال الجاني بما تفرضه

(336) - المادة 108، والملحق أ، لائحة تنظيم المباني 2000/48 وتعديلاتها الصادرة بالقرار الوزاري بالقرار 2017/10

(337) - المادة 29، قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية، الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27

عليه أصول مهنته أو وظيفته أو حرفته، بحيث لا تتجاوز العقوبة الضعف. وبذلك، فإن مخالفة الأصول الفنية في البناء، إذا أدت إلى وفاة أو إصابة، تجعل العقوبة أشد من العقوبة الأصلية المقررة للقتل أو الإيذاء الخطأ[338].

الفرع الثاني: جريمة عدم الاستعانة بمهندس معماري أو مدني

ستستعرض هذه الجريمة وفقاً لما يلي:

أولاً :الأساس القانوني للجريمة: ان الأساس القانوني الذي يُلزم بالاستعانة بمتخصصين هندسيين مهندس أو مكتب استشاري في أعمال البناء ينبع بشكل رئيسي من لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري رقم 48 / 2000 ومن قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 27 / 2016.

1- لائحة تنظيم المباني: الصادرة بالقرار الوزاري رقم 48 / 2000 وتعديلاته بالقرار 10 / 2017

أ- المادة (14) فقرة (أ):"يشترط لكل من صدرت له إباحة بناء كبرى قبل الشروع في التنفيذ أن يقدم تعهداً موقعاً من استشاري بالتزامه بالإشراف على التنفيذ ومتابعة المشروع للتأكد من تقيد المقاول بالخرائط والشروط والمواصفات الفنية المعتمدة وذلك في الحالات الآتية

- إذا كان المبنى يتكون من أكثر من طابق واحد أياً كانت قيمته
- إذا كان المبنى يتكون من طابق واحد تزيد تكلفته على (10,000) عشرة آلاف ريال عماني، ويتم التقدير بمعرفة مهندس البلدية في ضوء أسعار السوق السائدة، ويكون مسؤولاً مسؤولية كاملة عند حدوث أي تجاوز في هذا التقدير "تسري الأحكام السابقة على المباني التي صممت أساساتها لأكثر من طابق واحد ويكون الاستشاري مسؤولاً مسؤولية كاملة عن أية مخالفة في التنفيذ"[339] هذه المادة هي النص المحوري الذي يفرض إلزامية وجود إشراف هندسي متخصص (استشاري مرخص) على تنفيذ أنواع معينة من

[338] - المادة 311،312،314، قانون الجزاء العُماني، الصادر الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

[339] - المادة (14) فقرة (أ)، لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري رقم 48 / 2000 وتعديلاته بالقرار 10 / 2017

المباني، وهي المباني متعددة الطوابق، والمباني ذات الطابق الواحد التي تتجاوز تكلفتها عشرة الاف ريال، والمباني المصممة للتعلية مستقبلاً، عدم الالتزام بهذا الشرط يعني عدم استيفاء متطلبات البدء في البناء بشكل قانوني ويعرض المالك للمساءلة.

ب- المادة:(12) "يجب أن تكون الخرائط المقدمة لأية أعمال معتمدة من مكتب استشاري متخصص مرخص له من الجهات المختصة ويستثنى من ذلك مشاريع الجهات العامة ولا تتحمل البلدية أية مسؤولية عن خطأ في تصميم المبنى يؤدى الى عدم سلامته ومستخدميه [340]"

تشترط هذه المادة أن تكون المستندات الأساسية للمشروع (الخرائط) مُعدة أو معتمدة من جهة هندسية متخصصة ومرخصة، هذا يؤكد على ضرورة تدخل المهندس أو المكتب الاستشاري في مرحلة التصميم كشرط لتقديم طلب إباحة البناء، مما يجعل الاستعانة بهم ضرورية من بداية المشروع.

ويلتزم صاحب المشروع بالاستعانة بمهندس معماري معتمد لإعداد التصميمات والوثائق الفنية الدقيقة المطلوبة ضمن ملف طلب رخصة البناء، نظرًا لطبيعتها التقنية التي تستوجب إعدادها من قِبَل متخصصين ذوي خبرة يجب أن تُوقَّع الرسومات والتصاميم النهائية من قِبَل مهندس معماري معتمد والجدير بالذكر أن [341]

2. قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27

أ- المادة:(2) "لا يجوز فتح مكتب هندسي، أو مكتب استشارات هندسية إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الوزارة، وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا القانون"

هذه المادة تضع الأساس لتنظيم مهنة الاستشارات الهندسية، وتؤكد على أن الجهات التي تقدم الخدمات الهندسية المطلوبة بموجب لائحة تنظيم المباني (مثل اعتماد الخرائط والإشراف على التنفيذ) يجب أن

[340] - المادة (12)، لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري رقم 48 / 2000 وتعديلاته بالقرار 10 / 2017

[341] - مسلي إيمان، كركارين فريدة، النظام القانوني للمسؤولية المعمارية، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص الداخلي كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر ،0925-0924 ص 96

تكون كيانات مرخصة قانوناً، مما يعني ضرورة الاستعانة بهذه المكاتب المرخصة وعدم جواز قيام أفراد أو جهات غير مرخصة بهذه الأعمال [342]

وفي التشريع المصري، ألزم المشرع في *قانون البناء الجديد رقم 119 لسنة 2008* مالك البناء بالاستعانة بمهندس نقابي أو مكتب هندسي معماري أو مدني للإشراف على التنفيذ، وحددت اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي تستوجب الاستعانة بمهندسين متعددين وفقًا لطبيعة المشروع. كما نصت على أنه في حال تخلي المهندس المشرف عن عمله، فإنه ملزم بإخطار المالك والجهة الإدارية المختصة كتابةً قبل شهر على الأقل، مع التزام المالك بتعيين مهندس بديل، وإلا تُوقف الأعمال حتى تعيين مشرف جديد. ويُظهر هذا النص تقاربًا مع ما قرره المشرع العماني من إلزامية الإشراف الهندسي وضبط مسؤولية المهندس في حال انسحابه من المشروع [343]، في حال قرر المشرف على التنفيذ التخلي عن مسؤولياته الإشرافية، فإنه ملزم بإخطار المالك أو ممثله القانوني والجهة الإدارية المختصة كتابةً قبل شهر على الأقل من توقفه عن الإشراف، مع توضيح أسباب هذا التخلي، وفي هذه الحالة، يلتزم المالك بتعيين مهندس نقابي من نفس التخصص للإشراف على التنفيذ وإبلاغ الجهة الإدارية بذلك قبل موعد التوقف عن الإشراف إذا لم يقم المالك بتعيين مهندس آخر قبل الموعد المحدد، فإن الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم تقوم بإيقاف الأعمال، ولن يتم استئنافها إلا بعد تعيين مهندس مشرف جديد. [344]

ثانيا": الفرض الذي يكون فيه مالك البناء مهندسا معماريا: لم تتناول المادة 53 من قانون البناء الجديد الحالة التي يكون فيها مالك البناء مهندسًا معماريً، وفي مثل هذه الحالة، يفرض المنطق نفسه بأنه لا يلزم المالك بالاستعانة بمهندس نقابي آخر للإشراف على الأعمال، طالما أنه يقوم شخصيًا بالإشراف على المشروع وبالتالي، يتحمل مالك البناء، بصفته مهندسًا مشرفًا، المسؤولية الكاملة أمام الجهات الإدارية المختصة وأيضًا أمام الغير عن أي أخطاء قد تنتج عن التصميم أو التنفيذ. [345]

---

[342] - المادة 2، قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية، الصادر بالمرسوم السلطاني، رقم **2016/27**

[343] - المادة 126 من اللائحة التنفيذية للقانون المصري البناء الجديد، مرجع سابق، ص154

[344] - المادة 53 من قانون البناء الجديد الصادر الصادرة بالمرسوم السلطاني ، مرجع سابق، ص35

[345] -عنام محمد عنام، المرجع السابق ص 35

ثالثا": الأثر المترتب على عدم الاستعانة بمهندس معماري أو مدني: يترتب على عدم الاستعانة بمهندس معماري أو مدني للإشراف على تنفيذ الأعمال المرخصة قيام الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم بوقف الأعمال، حيث لا يُسمح باستئنافها إلا بعد تعيين مهندس مشرف جديد ويُشار إلى أن وقف الأعمال كأثر قانوني لعدم الالتزام بتعيين مهندس مشرف قد يؤدي إلى ارتكاب جريمة أخرى، وهي جريمة استئناف أعمال البناء التي سبق وقفها إداريًا وتتحقق هذه الجريمة إذا قام المالك باستئناف أعمال البناء دون تعيين مهندس مشرف جديد وإخطار

رابعا": الالتزامات الواجبة على المهندس في حالة التخلي عن الإشراف: ألزم قانون البناء المصري الجديد المهندس المشرف بإخطار المالك أو ممثله القانوني والجهة الإدارية المختصة كتابيا" عن نيته في التخلي عن الإشراف، وذلك قبل شهر على الأقل من توقفه عن ممارسة مهامه الإشرافية، ويجب أن يتضمن هذا الإخطار الأسباب الداعية إلى التخلي عن الإشراف في هذه الحالة، يلتزم المالك بتعيين مهندس نقابي من نفس التخصص للإشراف على تنفيذ الأعمال، مع إخطار الجهة الإدارية المختصة بذلك قبل موعد التوقف عن الإشراف وذلك لتجنب قيام الجهة الإدارية بوقف الأعمال بسبب عدم وجود مهندس مشرف [346]

وعلق الباحث عمراوي أنه في حال رغبة المهندس المشرف في الانسحاب من مهامه، يتوجب عليه إخطار صاحب المشروع أو وكيله القانوني والسلطة المختصة بشكل رسمي ومكتوب، وذلك قبل مدة زمنية كافية تتناسب مع الأعراف المهنية، مع بيان الأسباب الموجبة لهذا الانسحاب وذلك لتمكين المالك من اختيار مهندس نقابي بديل بنفس الاختصاص، ومنع أي توقف محتمل في الأعمال أو تدخل إداري قد يؤدي إلى إيقاف المشروع.[347]

(346) - المادة 53 من قانون البناء المصري الجديد.

(347) - عمراوي فاطمة، *المسؤولية الجزائية للمهندس عن أعمال البناء*مرجع سابق

خامسا": العقوبات

1- نصت لائحة تنظيم المباني (2000/48 وتعديلاتها) على أن أي مشروع بناء يتجاوز طابقاً واحداً أو تزيد تكلفته على عشرة آلاف ريال عماني لا يجوز تنفيذه إلا تحت إشراف مكتب استشاري مرخص، وألزمت بأن تكون الخرائط معتمدة من مكتب متخصص. ويترتب على مخالفة ذلك وقف الأعمال فورًا، وعدم السماح باستئنافها إلا بعد تعيين مهندس مشرف جديد. كما أن الاستشاري الذي يتخلى عن إشرافه دون اتباع الإجراءات يُعرّض المشروع للإيقاف، وهو ما يعد عقوبة إدارية مباشرة على المالك[348].

2- قرر قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية (27/2016) عقوبات جزائية على المخالفات الجسيمة، حيث نصت المادة (29) على معاقبة المرخص له بالسجن مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على ثلاث سنوات، وبغرامة لا تقل عن (5000) ريال عماني ولا تزيد على (50000) ريال عماني، أو بإحدى هاتين العقوبتين، إذا أهمل إهمالًا جسيماً أو لم يتخذ الاحتياطات اللازمة مما أدى إلى الإضرار بسلامة الأشخاص أو الممتلكات أو البيئة. وهذه العقوبة تشمل المكاتب التي تخل بواجبها في الإشراف أو في التبليغ عن المخالفات، ومنها مخالفة شرط تعيين المشرف.[349]

4- بموجب قانون تنظيم البلديات الإقليمية (2000/96)، فإن قيام المالك بتنفيذ أعمال بناء دون الالتزام بتعيين مشرف هندسي يعد صورة من صور البناء بدون استيفاء الشروط، ويعاقب عنها بغرامة تصل إلى (300) ريال عماني في المخالفة الأولى، وترتفع إلى (1000) ريال عماني أو السجن حتى ستة أشهر في حالة التكرار أو الاستمرار في المخالفة، مع جواز الجمع بين الغرامة والسجن[350].

[348] - لائحة تنظيم المباني 2000/48 الصادر الصادرة بالقرار الوزاري وتعديلاتها

[349] - قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27

الفرع الثالث: جريمة الغش في استخدام مواد البناء أو مواد غير مطابقة للمواصفات:

سنقوم باستعراض هذه الجريمة كما يلي:

أولاً :الأساس القانوني للجريمة

1- قانون الجزاء العماني (الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 7 / 2018):

أ- المادة:(221) "يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن (3) ثلاث سنوات، ولا تزيد على (5) خمس سنوات كل من ارتكب غشا في تنفيذ كل أو بعض الالتزامات التي يفرضها عليه عقد مقاولة أو توريد، أو أشغال عامة، أو غيرها من العقود أو التعهدات التي ارتبط بها مع إحدى الجهات المنصوص عليها في المادة (11) من هذا القانون، وتكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن (5) خمس سنوات، ولا تزيد على (10) عشر سنوات، إذا ترتب على الجريمة ضرر جسيم، أو كان العقد متعلقا بمتطلبات الأمن والدفاع، ويعاقب بذات العقوبة المتعاقدون من الباطن والوكلاء والوسطاء والاستشاريون، إذا كان الغش راجعا إلى فعلهم [351]" تجرم هذه المادة وتعاقب على الغش في تنفيذ العقود (ومنها المقاولات والتوريدات) المتعلقة بالجهات العامة، وتُحَمِّل المسؤولية للمقاول الرئيسي والمقاول من الباطن والاستشاري وغيرهم.

يلمح نوفان العجارمة في مقاله إلى أن النص المتعلق بالغش في عقود المقاولة يحرّم على جميع الأطراف المقاول الرئيسي، والمتعاقدون من الباطن، والوكلاء، والاستشاريين القيام بأي خديعة أو تلاعب في تنفيذ التزاماتهم التعاقدية، ويشدِّد عقوبة السجن حال ترتب عن ذلك ضرر جسيم، أو حين يتعلق العقد بمتطلبات الأمن والدفاع، ويؤكد العجارمة أن هذا التجريم الرادع يهدف إلى حماية المال العام وضمان حسن تنفيذ المشاريع، مع معاقبة كل من يثبت تورُّطه في أعمال الغش مهما كان موقعه من سلسلة التعهدات [352]

---

[350] - المادة 9، قانون تنظيم البلديات الإقليمية الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2000/96

[351] - المادة 221، قانون الجزاء العماني، الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

[352] - العجارمة يوضح جريمة الغش في عقود المقاولات، صحيفة عمان جو الأردن، شادي سمحان، 2032/4/23
https://www.ammanjo.co/article/169702?utm_source=chatgpt.com

2- قانون حماية المستهلك (الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 66 / 2014):

أ- المادة :(7) "يحظر تداول أي سلعة مغشوشة أو فاسدة أو مقلدة أو غير مصرح بتداولها، كما يحظر الإعلان عنها، وتحدد اللائحة ما يعتبر مغشوشا أو فاسدا أو مقلدا تحظر تداول السلع المغشوشة أو الفاسدة أو المقلدة أو غير المطابقة للمواصفات.

ب- المادة :(16) "للمستهلك خلال (15) خمسة عشر يوما من تاريخ تسلمه أي سلعة – باستثناء السلع الاستهلاكية القابلة للتلف السريع الحق في استبدالها أو إعادتها واسترداد قيمتها دون أي تكلفة إضافية إذا شاب السلعة عيب، أو كانت غير مطابقة للمواصفات القياسية أو الغرض الذي تم التعاقد من أجله، شريطة تقديم ما يثبت شراءها من المزود، وعلى ألا يكون العيب ناتجا عن سوء استعمال المستهلك للسلعة وتبين اللائحة نوعية السلع التي تنطبق عليها أحكام هذه المادة"[353].

وتحظر حماية المستهلك تداول أو عرض أي سلعة مغشوشة أو فاسدة أو مقلدة أو غير مصرح بطرحها في الأسواق، كما يُحظر الإعلان عنها أو الترويج لشرائها، وتضبط الدلائل الإرشادية معايير تعريف السلعة المغشوشة أو المقلدة أو غير المطابقة للمواصفات الفنية ويكفل النظام للمستهلك ما عدا السلع سريعة التلف حق استبدال السلعة أو إعادتها واسترداد قيمتها كاملة خلال خمسةَ عشر يومًا من تاريخ استلامها دون أية مصاريف إضافية، شريطة تقديم إثبات الشراء وألا يكون العيب ناشئًا عن سوء استعمال المستهلك[354] تمنح حماية المستهلك الحق في استبدال أو إرجاع السلعة (بما فيها مواد البناء غير الاستهلاكية) إذا كانت معيبة أو غير مطابقة للمواصفات.

[353] – المادة 7، 16، قانون حماية المستهلك، الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2014/66

[354] – Rashmi Mishra and Deepika Varshney, "Consumer Protection Frameworks by Enhancing Market Fairness, Accountability and Transparency (FAT) for Ethical Consumer Decision-Making: Integrating Circular Economy

3- لائحة تنظيم المباني

أ- المادة:(9) "يشترط في المواد المستعملة في أي بناء جديد أو إضافة أو تعديل المبنى قائم أن تكون ذات جودة عالية، طبقاً للمواصفات الفنية المعتمدة في السلطنة"[355] تشترط جودة المواد ومطابقتها للمواصفات الفنية المعتمدة في السلطنة.

ب- المادة :(27) "يكون المكتب الاستشاري المصمم واستشاري فحص التربة والاستشاري المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ كل في مجال اختصاصه مسؤولاً مسؤولية تامة عن سلامة المباني التي يكون له علاقة بها وذلك طبقاً للقوانين المعمول بها في السلطنة [356]" تؤكد على المسؤولية التامة للمكتب الاستشاري والمقاول (كلٌ في مجال اختصاصه) عن سلامة المباني

ت- المادة: (108) (أ)"مع عدم الإخلال بالعقوبة المنصوص عليها في المادة (9) من قانون تنظيم البلديات الإقليمية المشار إليه، توقع على كل من يرتكب إحدى المخالفات الواردة في الملحق رقم (1) المرفق بهذه اللائحة بالغرامة الإدارية المبينة وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة الإدارية، ولمدير البلدية أمر المخالف بالتوقف عن العمل وفي جميع الأحوال، يجوز للوزير إحالة المخالف إلى الادعاء العام أو الاكتفاء بتوقيع الغرامة الإدارية.

ث – يجوز للوزير وقف الإجراءات المتخذة ضد المخالف إذا قام بإزالة أسباب المخالفة أو تنفيذ المطلوب منه، على أن يتم إخطار المحكمة المختصة بذلك [357]"

هذه المادة تقرر فرض غرامات إدارية على مخالفات اللائحة (والتي يمكن أن تشمل استخدام مواد مخالفة)، وتجيز للوزير إحالة المخالف إلى الادعاء العام، مما يربط المخالفة الإدارية بالمسار الجنائي

Principles and Digital Transformation in Global Consumer Markets," *Asian Journal of Education and Social Studies* 50, no. 7 (November 2024): 7–8

[355] - المادة 9، لائحة تنظيم المباني 2000/48 والمعدلة بالقرار الوزاري، رقم2017/10

[356] - المادة 27، لائحة تنظيم المباني 2000/48 والمعدلة بالقرار الوزاري، رقم2017/10

[357] - المادة 108، لائحة تنظيم المباني 2000/48 والمعدلة بالقرار الوزاري، رقم2017/10

4- قانون تنظيم البلديات الإقليمية (الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 96 / 2000):

أ- المادة (9)" للوزير تحديد عقوبات إدارية أو جزائية فيما يصدره من لوائح أو قرارات بشأن ممارسة البلديات صلاحياتها طبقا للمادة (13) من هذا القانون على ما يرتكب من مخالفات لأحكامها ويتم ضبط المخالفات وتحقيقها والتصرف فيها إداريا أو قضائياً حسب الأحوال طبقا للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها وفي حالة العقوبة الجزائية يشترط ألا تزيد في المخالفة الأولى أو الثانية على الغرامة بحد أقصى (300) ريال عماني، وعند تكرار المخالفة توقع غرامة لا تقل عن (200) ريال ولا تزيد على (1000) ريال عماني، أو السجن لمدة أقصاها ستة شهور أو بالعقوبتين معاً ويجوز في المخالفة المستمرة فرض عقوبة الغرامة بحد أقصى (50) ريالاً عمانياً عن كل يوم تستمر فيه المخالفة على ألا يزيد مجموعها على (1000) ريال عماني أو السجن لمدة أقصاها ستة شهور أو بالعقوبتين معا، وكل ذلك دون الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر [358]" تمنح هذه المادة الوزير صلاحية تحديد عقوبات جزائية وإدارية في اللوائح التي تصدر تنفيذاً لاختصاصات البلدية، ومنها ما يتعلق بتنظيم المباني.

ب- المادة (13) فقرة (ح): تنظيم ومراقبة المباني والأعمال المدنية الأخرى كأعمال الحفر لمد الكوابل ونقل الأتربة وكسر الجبال ووضع العلامات [359]" تحدد اختصاص البلدية في تنظيم ومراقبة المباني والأعمال المدنية.

5- قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية (الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27

أ- المادة :(20) الفقرة (أ) يلتزم المرخص له بما يأتي:

- "أن يتخذ في عمله الاحتياطات التي تستجوبها أصول المهنة لحماية سلامة الأشخاص الذين قد يتأثرون من العمل الذي يكون مسؤولا عنه، وعليه ألا يوقع على أي رسومات أو مواصفات تشكل أي خطورة.

[358] - المادة 9، قانون تنظيم البلديات الإقليمية، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم: 96 / 2000

[359] - المادة 13 فقرة ح، قانون تنظيم البلديات الإقليمية، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم: 96 / 2000

- أن يتخذ في عمله الاحتياطات التي تستجوبها أصول المهنة لحماية البيئة التي قد تتأثر من العمل الذي يكون مسؤولا عنه، وعليه ألا يوقع على أي رسومات أو مواصفات تؤدي إلى ضرر بيئي.
- النزاهة والمصداقية في تعامله مع صاحب العمل والمقاول عند تنفيذ العقود، وعليه أن يتعاون معهما لإتمام العمل على الوجه المطلوب [360]" تحدد واجبات المكتب المرخص له والتي تشمل الالتزام بالقوانين والأنظمة، والنزاهة والمصداقية، واتخاذ الاحتياطات المهنية لحماية السلامة والبيئة ..

يجب على المهندس المشرف أن يتحمل مسؤولية الإشراف والمتابعة على تنفيذ الأعمال، مع الالتزام بعدم استخدام مواد أو معدات غير مطابقة للمواصفات كما يتعين عليه تجنب أي إهمال أو تقصير في أداء مهامه، سواء تجاه المالك أو المقاول، والعمل على ضمان جودة التنفيذ ومطابقة المشروع للمواصفات الفنية المطلوبة[361]

- المادة:(29) "مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن (3) ثلاثة أشهر، ولا تزيد على (3) ثلاث سنوات، وبغرامة لا تقل عن (5000) خمسة آلاف ريال عماني، ولا تزيد على (50000) خمسين ألف ريال عماني، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل مرخص له أو شريك أو مفوض في مكتب أهمل إهمالا جسيما في أداء الأعمال الموكلة إليه، أو لم يتخذ الاحتياطات اللازمة مما أدى إلى الإضرار بسلامة الأشخاص أو الممتلكات أو البيئة [362]".

تحدد عقوبة جزائية على المكتب المرخص له في حالة الإهمال الجسيم الذي يؤدي إلى الإضرار بسلامة الأشخاص أو الممتلكات (وهو ما قد ينتج عن الإهمال في المواصفات أو الإشراف على استخدام المواد) .

ثانيا: المقصود بالغش في استخدام مواد البناء أو مواد غير مطابقة للمواصفات: يمكن تعريف الغش في مواد البناء في السياق العُماني بأنه: استعمال مواد إنشائية أو مدنية لا تتطابق مع المواصفات القياسية العُمانية أو المواصفات الفنية المعتمدة في السلطنة، سواءً من حيث الجودة أو النسب المقررة أو صلاحية الاستخدام، بما يؤدي إلى الإضرار بمتانة المباني أو سلامتها. ويدخل في ذلك خلط المواد بمواد أخرى أقل

[360] - المادة 20 فقرة أ، قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية الصادرة بالمرسوم الوزاري رقم 27 / 2016

[361] - نصرون وردية، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، جامعة الجزائر، معهد الحقوق، ابن عكنون،2000-2001، ص 205

جودة أو مخالفة للمواصفات بهدف تقليل التكلفة أو تحقيق ربح غير مشروع.

أما استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات فيعني إدخال عناصر أو مكونات غير صالحة للبناء وفقاً للمعايير الفنية المعتمدة من الجهات المختصة، مثل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني أو وزارة البلديات، وهو ما يشكل إخلالاً جوهرياً بالالتزامات الفنية والقانونية المقررة[363]

" وهو إضافة مواد غريبة على طبيعة المادة المستخدمة تغير من خواصها وتؤثر في متانة البناء"[364]

ثانيا: الركن المادي: الركن المادي لهذه الجريمة يتمثل في فعل استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات، وتحقق ضرر ناتج عن ذلك.

ربعا": الركن المعنوي: يتمثل في القصد الجنائي، حيث يتعين أن يكون الفاعل قد ارتكب الفعل بعلم وإرادة، أي أنه كان على دراية تامة بأن المواد المستخدمة غير مطابقة للمواصفات المتفق عليها، وأنه تعمد استخدامها بهدف تحقيق منفعة شخصية أو الإضرار بالجهة المتعاقدة، كما يشمل الركن المعنوي العلم باحتمالية حدوث ضرر نتيجة هذا الاستخدام.

رابعا": العقوبات

1- نصت المادة (221) من قانون الجزاء العماني على معاقبة كل من ارتكب غشاً في تنفيذ التزامات عقد مقاولة أو توريد بالسجن مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تزيد على خمس سنوات، وترتفع العقوبة إلى السجن من خمس سنوات إلى عشر سنوات إذا ترتب على الغش ضرر جسيم، أو إذا كان العقد متعلقا بمتطلبات الأمن والدفاع. وتشمل العقوبة المقاول الرئيسي والمقاولين من الباطن والوكلاء والاستشاريين إذا ثبت أن الغش راجع إلى فعلهم.[365]

---

[362] - المادة 20، قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 27 / 2016

[363] المادة (9) من لائحة تنظيم المباني، القرار الوزاري رقم 2000/48، المعدلة بالقرار الوزاري رقم 2017/10؛ المادة (27) من لائحة تنظيم المباني؛ المادة (221) من قانون الجزاء العُماني، المرسوم السلطاني رقم 2018/7؛ المادة (7) من قانون حماية المستهلك، المرسوم السلطاني رقم 2014/66.

[364] -د. هدى قشقوش المسئولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية"دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، سنة 1996، ص ٦١

[365] - المادة 221 من قانون الجزاء العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

2- وفقاً لقانون حماية المستهلك (2014/66) تحظر المادة (7) تداول أو الإعلان عن أي سلعة مغشوشة أو غير مطابقة للمواصفات، ويُعاقب المخالف بالعقوبات المنصوص عليها في هذا القانون. كما تمنح المادة (16) المستهلك حق استبدال أو استرجاع مواد البناء غير المطابقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تسلمها، مما يوفر حماية مباشرة للمتضررين من الغش.[366]

3- أوجبت لائحة تنظيم المباني (2000/48 وتعديلاتها) استخدام مواد بناء مطابقة للمواصفات الفنية (المادة 9)، وحمّلت المقاول والمكتب الاستشاري المسؤولية التامة عن سلامة المباني (المادة 27). كما نصت المادة (108) والملحق رقم (1) على فرض غرامات إدارية عند استخدام مواد غير مطابقة، مع مضاعفتها عند التكرار، وللوزير صلاحية إحالة المخالف إلى الادعاء العام[367].

4- أتاح قانون تنظيم البلديات الإقليمية (2000/96) فرض عقوبات جزائية أو إدارية عند مخالفة لوائح البناء، حيث حددت المادة (9) غرامة لا تقل عن (200) ريال ولا تزيد على (1000) ريال عماني، أو السجن لمدة تصل إلى ستة أشهر، أو الجمع بينهما، مع إمكانية فرض غرامة يومية لا تزيد على (50) ريالاً في حال استمرار المخالفة[368].

5- حدد قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية (2016/27) في المادة (29) عقوبة السجن من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات، وغرامة من خمسة آلاف إلى خمسين ألف ريال عماني، أو بإحدى هاتين العقوبتين، لكل مكتب أو مرخص له أهمل إهمالاً جسيماً أو لم يتخذ الاحتياطات اللازمة مما أدى إلى الإضرار بسلامة الأشخاص أو الممتلكات، وهو ما ينطبق على حالات السماح باستخدام مواد مغشوشة أو غير مطابقة للمواصفات.

---

[366] - المادة 7،16، من قانون حماية المستهلك الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2014/66

[367] المادة 108،27، من لائحة تنظيم المباني الصادرة عن القرار الوزاري رقم 2000/48 وتعديلاتها

المطلب الثالث" الجرائم المصاحبة لعملية البناء من قبل المهندسين الواقعة من قبل المهندس

تعد الجرائم المرتبطة بعمليات البناء من قبل المهندسين من الانحرافات الخطيرة التي تهدد سلامة المنشآت وتُخلّ بالضوابط الحضرية والهندسية، مما يستدعي تدخلاً قانونياً صارماً لضبطها ومن أبرز هذه الجرائم جريمة مخالفة الأسس والمعايير عند إصدار تراخيص التنسيق الحضاري، والتي تنشأ نتيجة إهمال أو تعمد مخالفة الاشتراطات الفنية والقانونية، مما يؤدي إلى تشوهات عمرانية أو مخاطر هندسية كما تأتي جريمة عدم التنبيه بالمخالفات كإخلال جسيم بالواجب المهني والقانوني، حيث يتحمل المهندس أو الجهة المرخصة مسؤولية الإبلاغ عن أي انحرافات أثناء التنفيذ وفي هذا المطلب، سنتناول هاتين الجريمتين بالتحليل القانوني، بدءاً بالأساس التشريعي لكل منهما، مروراً بتعريفها وأركانها، وصولاً إلى الآثار المترتبة عليها، وذلك وفق المنهج التحليلي المستند إلى التشريعات العُمانية ذات الصلة.

(368) - المادة 29، قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27

الفرع الأول: جريمة مخالفة الأسس والمعايير والدلائل عند إصدار الترخيص لأعمال ذات صلة بالتنسيق الحضاري.

سنستعرض هذه الجريمة من خلال ما يلي:

أولاً: الأساس القانوني للجريمة: يستند التجريم لمخالفة الأسس والمعايير عند إصدار تراخيص التنسيق الحضاري إلى نص المادة (2) من لائحة تنظيم المباني والتي تنص على حظر أي أعمال بناء أو تعديل دون الحصول على ترخيص من البلدية، مع التأكيد على ضرورة الالتزام بكافة الاشتراطات الفنية والمعايير المعمول بها، بما في ذلك تلك المتعلقة بالتنسيق الحضاري[369]، وتعزز المادة (27) مكملة لهذا النص، حيث توسع نطاق المسؤولية ليشمل جميع الأطراف المشاركة في عملية البناء، بدءاً من المصممين ومروراً بالمقاولين وانتهاءً بالمشرفين، حيث تفرض عليهم مسؤولية قانونية كاملة عن أي مخالفات للاشتراطات المعتمدة، كما يبين الملحق رقم (1) تفصيل العقوبات الإدارية المترتبة على مخالفات معينة، مثل عدم التقيد بالمواصفات المعتمدة للأصباغ والتكسيات أو الحفر المخالف[370]

ثانياً: التعريف بالجريمة وأركانها: هي قيام الموظف المختص بإصدار تراخيص مخالفة للتنسيق الحضاري (كالترميم، البناء، التعديلات المعمارية) دون التقيد بالأسس الفنية أو القانونية المُحددة، أو تجاهل شروط السلامة والجمالية العمرانية، مما يُهدد المصلحة العامة أو البيئة الحضرية.[371]

وتتمثل جريمة مخالفة الأسس والمعايير عند إصدار تراخيص التنسيق الحضاري في أي خروج عن الضوابط والاشتراطات المقررة قانوناً أثناء عملية منح التراخيص أو تنفيذ أعمال البناء، مما يؤدي إلى الإخلال بالنسق العمراني المتناسق أو المعايير الجمالية المعتمدة، وتندرج هذه الجريمة ضمن الجرائم الإدارية الجنائية المركبة، حيث قد تشمل مخالفات متعددة تبدأ من مرحلة التصميم ومروراً بمنح الترخيص وانتهاء بنفيذ المشروع

---

(369) - المادة 2 من لائحة تنظيم المباني، الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/48

(370) - لمادة 27، الملحق (أ) من لائحة تنظيم المباني، الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/48

(371) - د. مأمون محمد سلامة، الجرائم الوظيفية في التشريع المصري والمقارن، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة النشر: 2020

الركن المادي: يتحقق الركن المادي لهذه الجريمة من خلال مظهرين أساسيين: الأول يتمثل في الفعل الإيجابي المتمثل في إصدار تراخيص بناء مخالفة للمواصفات المعتمدة من قبل الجهات المختصة(البلدية)، سواءً كان ذلك بقصد أو نتيجة إهمال أو تقصير، أما المظهر الثاني فيتجلى في الامتناع عن اتخاذ الإجراءات القانونية الواجبة عند اكتشاف المخالفات، ويشمل ذلك أيضاً أي أعمال تنفيذية تتم بالمخالفة للتصاميم والمواصفات المصدق عليها، مثل استخدام مواد أو ألوان غير مصرح بها، أو تغيير في تصميم دون اذن مسبق [372].

الركن المعنوي: يتطلب إثبات الجريمة وجود القصد الجنائي أو الخطأ الجسيم حيث يجب إثبات أن الجاني كان على علم بالاشتراطات والمعايير المقررة، ومع ذلك قام بمخالفتها عمداً أو نتيجة إهمال فادح، وفي حالة الموظف العام، يكفي لإثبات الركن المعنوي ثبوت التواطؤ أو التراخي في أداء الواجب، أما بالنسبة للمقاولين والمصممين فيتم إثبات القصد من خلال مخالفتهم الواضحة للمواصفات المعتمدة رغم علمهم بها، أو تقصيرهم في مراجعة ومراقبة أعمال التنفيذ[373]

رابعا": العقوبات

1- تُفرض غرامات إدارية محددة وفق المادة (108) من لائحة تنظيم المباني والملحق رقم (أ) لكل مخالفة فنية مثل الحفر بالمخالفة للخرائط/المواصفات، أو مخالفات التشطيبات والألوان بحسب الجدول)، وتُضاعف عند التكرار، ويجوز لمدير البلدية أمر التوقف عن العمل، وللوزير إحالة المخالف للادعاء العام) .الغرامات التفصيلية تختلف باختلاف البند في الملحق .[374]

2- استناداً إلى المادة (168 مكرراً) من قانون الجزاء :كل مخالفة للائحة المباني (بوصفها من اللوائح المنظمة للأنشطة البلدية) تُعرّض مرتكبها لِـ الحبس من 24 ساعة إلى 6 أشهر وغرامة من 1000 إلى

---

[372] - القهوجي، علي عبد القادر، *أركان الجريمة في التشريع الجنائي*، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، عمّان، 2019

[373] - أبو عامر، محمد زكي، *القصد الجنائي في جرائم الموظف العام*، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2021

[374] - المادة 108،والملحق أ، لائحة تنظيم المباني الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/48

5000 ريال أو إحدى العقوبتين. هذه عقوبة جزائية تُستخدم عندما تُحال المخالفة من الإطار الإداري إلى القضاء [375].

3- الحبس من 3 أشهر إلى 3 سنوات وغرامة من 5000 إلى 50000 ريال أو إحدى العقوبتين إذا كان الخلل راجعاً إلى استشاري/مصمم/مشرف أخلّ بأصول المهنة على نحو جسيم سبب ضرراً، فتسري المادة (29) من قانون المكاتب الاستشارية 2016/27 [376].

4- إذا كان الفعل صادراً من موظف عام أصدر الترخيص بالمخالفة للمعايير عمداً أو تراخياً جسيماً، تُطبَّق مواد تجاوز الموظفين وإخلالهم بواجباتهم (مثل م 194، 195، 196 من قانون الجزاء) بعقوبات الحبس (حتى 3 سنوات في الأغلب) وغرامات بحسب النص، وذلك تبعاً لوصف الفعل (استعمال الوظيفة للإضرار/الامتناع عمداً عن أداء واجب/الإهمال في الإبلاغ) .

الفرع الثاني: جريمة عدم التنبيه باعتبار ما يتم من أعمال مخالف لشروط الترخيص

سنستعرض هذه الجريمة من خلال ما يلي:

أولا": الأساس القانوني للجريمة: يُمثِّل الترخيص الإداري تصريحًا تصدره السلطة المختصة، يسمح للمرخص له بمزاولة نشاط معيّن وفق ضوابط محددة ومن الأصول القانونية أن تتحمل الإدارة مسؤولية مراقبة الالتزام بهذه الشروط، كما يحق لها إلغاء الترخيص أو تعليقه في حال المخالفة وتتمتع القرارات الإدارية بصبغة قانونية مزدوجة ففي حال ارتكاب المرخص له انتهاكات لشروط الترخيص، تفرض عليه عقوبات إدارية كالإلغاء أو التعليق أما من الناحية الجنائية، فإنه يُعمل بمبدأ "لا عقوبة إلا بنص"، فإذا نص القانون على معاقبة مَن يمتنع عن الإبلاغ عن المخالفات، يُعتبر ذلك ضمن جرائم الموظفين العامين أو جرائم السلامة العامة، شريطة توافر أركان الجريمة التقليدية :الركن المادي الامتناع عن

[375] - المادة 168 مكرر ، من قانون الجزاء العماني الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7
[376] - المادة (29) من قانون المكاتب الاستشارية الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27

الإبلاغ والركن المعنوي القصد الجنائي أو الإهمال الجسيم[377]وبتعبير آخر، يُصنَّف هذا الفعل إما مخالفة إدارية (تستوجب عقوبات كالإلغاء أو التعليق) أو إذا نص القانون صراحةً على جريمة جنائية، على ألا تُثبت المسؤولية الجنائية إلا بوجود نص تشريعي واضح، وأن يتحقق القصد الجرمي أو الخطأ الفادح، كما هو الحال في سائر الجرائم.[378]

,نصت المادة (20) من قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية (2016/27) على أنه: "يلتزم المرخص له بالتقيد بالقوانين والأنظمة والقرارات ذات العلاقة بالأعمال الهندسية التي يقوم بها، وإخطار الجهات المعنية فور اكتشاف أي مخالفة في تنفيذ الأعمال الهندسية"[379] كما نصت المادة (14) من لائحة تنظيم المباني على أنه: "يشترط لكل من صدرت له إباحة بناء كبرى قبل الشروع في التنفيذ أن يقدم تعهدًا موقعًا من استشاري بالتزامه بالإشراف على التنفيذ ومتابعة المشروع للتأكد من تقيد المقاول بالخرائط والشروط والمواصفات الفنية المعتمدة".[380]

وفي إطار قانون الجزاء العماني (المرسوم السلطاني 2018/7)، تنص المادة (195) على أن "كل موظف عام امتنع عمدًا عن مباشرة أي واجب من واجبات وظيفته في ملاحقة جريمة يدخل أمر ضبطها أو التحقيق فيها أو القبض على فاعلها في حدود اختصاصه" بينما تنص المادة (196) على أن "كل موظف عام مكلف بالبحث عن الجرائم أو ضبطها أهمل أو أرجأ الإبلاغ عن الجريمة التي اتصلت بعلمه"، مع الإشارة إلى أن "كل موظف عام غير مكلف بالبحث عن الجرائم أو ضبطها أهمل أو أرجأ إبلاغ السلطات المختصة بجريمة علم بها بسبب وظيفته، إلا إذا كان تحريك الدعوى معلقًا على شكوى أو طلب."

وتنص المادة (208) على أن" كل موظف عام طلب أو قبل لنفسه أو لغيره أي مقابل كان أو أخذ وعدًا بذلك ليقوم بعمل منافٍ لواجبات الوظيفة أو لامتناع عن عمل كان واجبًا عليه القيام به بحكم

---

(377) - لبنى عدنان بالأمير، الجزاءات الإدارية العامة، كلية الحقوق، جامعة بغداد

(378) سلمى غضبان حسين، مازن خلف ناصر، معايير الجريمة الإدارية في القانون الإداري، مجلة القانون والعلوم السياسية، مجلد 12، العدد 1،

(379) - المادة، 20، من قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2016/27

(380) - المادة 14 من لائحة تنظيم المباني، الصادرة بالقرار الوزاري رقم 2000/48

الوظيفة"[381]، وتشكل هذه النصوص مجتمعةً إطاراً قانونياً متكاملاً يحفظ حقوق الأطراف المختلفة ويضمن التزام الجميع بالمعايير والضوابط النظامية.

ثانيا: تعريف الجريمة: تعرف هذه الجريمة باعتبارها جريمة امتناع، حيث يمتنع الشخص المكلّف (سواء كان المرخَّص له أو أحد المسؤولين) عن إبلاغ الجهات المختصة أو تنبيهها عند حدوث أعمال تُنتهك فيها شروط الترخيص ويتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في التقاعس عن واجب محدد، وهو الإبلاغ للسلطات أو وقف المخالفة ذاتها، وذلك أثناء وجود انتهاك فعلي لشروط الترخيص[382] وهي امتناع الشخص أو الجهة المرخَّصة (كالمهندس المشرف أو المكتب الاستشاري أو الموظف العام) عن إبلاغ الجهات المختصة عند اكتشاف مخالفات في تنفيذ الأعمال المرخصة، سواءً تعلقت بالتصميم أو التنفيذ أو المواد المستخدمة أو مخالفة الاشتراطات الفنية والمعايير المعتمدة في الترخيص، يُعد هذا الامتناع إخلالًا بالالتزام القانوني المفروض عليهم، مما يُعرّضهم للمساءلة الجزائية والإدارية، حيث يُنظر إليه كإخفاءٍ للمخالفات أو تقصيرٍ في الإخطار، خلافًا للواجبات المنصوص عليها في التشريعات ويوضح القضاء المصري أن أعمال البناء المخالفة للمخططات المعتمدة تُعدّ "انتهاكًا لشروط الترخيص "ويوجب إزالتها أو تصحيحها وهذا الحكم يُفترض ضمنًا أن مَن امتنع عن الإبلاغ عن هذه الأعمال يُسأل جنائيًّا وبمعنى آخر، ترتكب هذه الجريمة في سياق اختراق أمانة الرقابة العامة المفوضة للمسؤول أو إخلال المرخَّص له بالالتزامات المقررة [383]

ثالثا: أركان الجريمة:

الركن المادي: يتحقق الركن المادي لهذه الجريمة من خلال صورتين رئيسيتين مترابطتين. الصورة الأولى تتمثل في القيام بأفعال إيجابية تخالف شروط الترخيص الممنوح، حيث يقدم المرخص له على تنفيذ أعمال تتجاوز نطاق الترخيص، كإضافة طوابق غير مرخصة أو تغيير نوع النشاط المسموح به، دون أن يقوم

---

[381] – المادة 221،196،195، 208، من قانون الجزاء العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

[382] - سلمى غضبان حسين، مازن خلف ناصر، معايير الجريمة الإدارية في القانون الإداري، مرجع سابق.

[383] – محكمة الطعن المصرية رقم 2124 لسنة 33 ق – جلسة 06 /04 /1964

بإبلاغ الجهة الرقابية المختصة بهذه التجاوزات بل قد يصل الأمر إلى محاولة إخفاء هذه المخالفات أو التستر عليها بدلاً من العمل على تصحيحها أو إزالتها، مما يعكس قصداً جنائياً واضحاً.

أما الصورة الثانية فتكمن في الامتناع عن القيام بالواجبات الرقابية، وتنطبق بشكل خاص على الموظفين المكلفين بالإشراف حيث يظهر الركن المادي هنا في تقاعس المسؤول عن اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة رغم علمه بالمخالفة، كإحجامه عن إصدار إنذارات أو أوامر بالتوقف، أو عدم قيامه بإبلاغ الجهات المختصة، أو إهماله في اتخاذ خطوات تصحيحية وهذا التقصير المتعمد في أداء الواجب الرقابي يشكل انتهاكاً صارخاً للمسؤولية الملقاة على عاتق الموظف العام وتجدر الإشارة إلى أن هاتين الصورتين غالباً ما تتكاملان في الواقع العملي، حيث يقترن ارتكاب المخالفة من قبل المرخص له مع تقصير الجهة الرقابية في اكتشافها أو معالجتها ويبقى العنصر المشترك بينهما هو وجود انتهاك فعلي لشروط الترخيص يقترن بعدم اتخاذ الإجراء القانوني حياله، سواء من خلال الفعل الإيجابي المخالف أو الامتناع السلبي عن الواجب الرقابي.[384]

الركن المعنوي: يتطلب الركن المعنوي لهذه الجريمة توافر القصد الجنائي أو الإهمال الجسيم، حيث يجب أن يثبت أن الجاني كان على علم بالمخالفة أو كان من المفترض أن يعلم بها، ثم اختار عمداً عدم الإبلاغ عنها أو التستر عليها ويتمثل القصد الجنائي في إرادة الفاعل وإدراكه التام لطبيعة أفعاله المخالفة، بينما يكفي للإهمال الجسيم ثبوت التقصير الفادح في الالتزامات القانونية أو الرقابية ولا تقوم المسؤولية الجنائية في حالات الخطأ البسيط غير المتعمد أو الجهل غير المقصود بالمخالفة، إذ يشترط أن يتجاوز الإهمال حده المعقول ليصبح جسيماً ويبقى عبء إثبات هذا الركن المعنوي سواء من حيث العلم بالمخالفة أو التعمد في الإخفاء أو درجة التقصير ملقىً على عاتق النيابة العامة، وفقاً للقواعد العامة في الإثبات الجنائي.[385]

---

(384) - محكمة الطعن المصرية رقم 2124 لسنة 33 ق – جلسة 06 /04 /1964

(385) - سلمى غضبان حسين، مازن خلف ناصر، معايير الجريمة الإدارية في القانون الإداري، مرجع سابق.

رابعاً العقوبات:

1- بموجب **المادة (195) من قانون الجزاء العُماني (المرسوم السلطاني 2018/7):**

يعاقب بالسجن كل موظف عام امتنع عمدًا عن مباشرة أي واجب من واجبات وظيفته المتعلقة بملاحقة جريمة أو ضبطها أو التحقيق فيها، إذا كانت ضمن اختصاصه.

هذه العقوبة تشمل الموظف العام الذي يعلم بوجود مخالفة لشروط الترخيص ويمتنع عن التنبيه أو الإبلاغ عنها.

2-بموجب **المادة (196) من قانون الجزاء العُماني (2018/7)**

يعاقب الموظف العام المكلّف بالبحث عن الجرائم أو ضبطها إذا أهمل أو أرجأ الإبلاغ عن الجريمة التي اتصلت بعلمه، وكذلك الموظف العام غير المكلف إذا أهمل الإبلاغ عن جريمة علم بها بسبب وظيفته (ما لم يكن تحريك الدعوى متوقفًا على شكوى أو طلب).

هذه المادة توسع نطاق العقوبة لتشمل الإهمال أو التأخير في الإبلاغ، حتى لو لم يكن الموظف مكلفًا مباشرةً بضبط الجرائم[386].

3-بموجب **المادة (20) من قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية** (2016/27)

يلتزم المرخص له بإخطار الجهات المعنية فور اكتشاف أي مخالفة في تنفيذ الأعمال الهندسية، ويُساءل تأديبيًا أو جزائيًا إذا لم يقم بذلك، استنادًا للمادة (29) من القانون التي تنص على السجن من (3 أشهر) إلى (3 سنوات) وغرامة من (5000) إلى (50000) ريال عماني في حالة الإهمال الجسيم الذي يؤدي إلى الإضرار بسلامة الأشخاص أو الممتلكات أو البيئة.

أي أن عدم التنبيه هنا قد يرتقي إلى مسؤولية جزائية إذا اقترن بالإهمال الجسيم أو أدى إلى ضرر فعلي[387].

---

[386] - المادة 195 من قانون الجزاء العُماني الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم 2018/7

[387] - المادة (20) من قانون تنظيم عمل المكاتب الاستشارية الهندسية الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم (2016/27)

4-بموجب **المادة (14) من لائحة تنظيم المباني (2000/48 وتعديلاتها):**

الاستشاري مسؤول مسؤولية كاملة عن أي مخالفة في التنفيذ لعدم متابعته المشروع وفق الخرائط والمواصفات. وتفرض المادة (108) غرامات إدارية على المخالفات المبينة في الملحق رقم (1)، مع جواز مضاعفتها عند التكرار، بل وإحالة المخالف إلى الادعاء العام.

أي أن عدم تنبيه الاستشاري عن المخالفات يجعله عرضة للمساءلة الإدارية، وقد يحال جزائيًا إذا شكل فعله خطورة.[388]

[388] - المادة (14) من لائحة تنظيم المباني، الصادرة عن القرار الوزاري رقم 2000/48 وتعديلاتها

الخاتمة:

يُعدّ قطاع البناء والتشييد أحد الأعمدة الأساسية للتنمية العمرانية والاقتصادية في سلطنة عُمان، لما له من تأثير مباشر على حياة الأفراد وسلامة المجتمع واستقرار البيئة العمرانية. وقد سعى هذا البحث إلى بيان الإطار القانوني الذي يحكم هذا القطاع الحيوي، من خلال دراسة المسؤولية الجزائية لمشيدي البناء وبيان الأسس التي يقوم عليها هذا النظام القانوني في ضوء التشريعات العُمانية ذات الصلة.

وقد أظهرت الدراسة أن المنظومة التشريعية العُمانية أولت عناية واضحة بتنظيم أعمال البناء والمكاتب الاستشارية الهندسية، بما يحقق السلامة العامة ويحافظ على جودة المنشآت، غير أن النصوص المنظمة لهذه الأعمال تتوزع بين قوانين ولوائح متعددة، مما يُبرز أهمية استكمال هذا التنظيم من خلال مزيد من التوضيح والتكامل بين النصوص ذات العلاقة.

كما بيّن البحث أن المسؤولية الجزائية في هذا المجال تمثل أداة أساسية لضبط السلوك المهني وردع التجاوزات التي قد تؤثر على سلامة الأرواح والممتلكات، وأن تحقيق فاعلية هذه المسؤولية يرتبط بمدى وضوح الالتزامات القانونية والفنية الملقاة على كل طرف من أطراف عملية البناء.

واهتم المشرع العماني بالموازنة بين التطور العمراني والالتزام بالقواعد القانونية والفنية تُعدّ من أهم مرتكزات حماية المصلحة العامة، مشدداً على تعزيز ثقافة الالتزام الذاتي بالقانون والرقابة الوقائية، إلى جانب التطبيق الرشيد للنصوص الجزائية.

ومن هذا المنطلق، فإن تطوير الإطار القانوني المنظم لأعمال البناء والتشييد بما يواكب المستجدات الفنية والمعمارية، يُسهم في تعزيز كفاءة المنظومة القانونية ويُرسّخ مبادئ السلامة والالتزام والجودة، ويُعتبر خطوة بنّاءة في سبيل تحقيق التنمية العمرانية المستدامة في سلطنة عُمان.

النتائج:

توصلت الدراسة الى النتائج التالية:

1- أن المسؤولية الجزائية في مجال البناء لا تقتصر على المقاول وحده، بل تمتد لتشمل جميع الأطراف المتدخلة في عملية التشييد، من المالك والمهندس إلى المشرف والمورد، كلٌّ بحسب موقعه في العملية الإنشائية ودوره في وقوع الجريمة أو الخطأ الفني.

2- عدم وضوح الصياغة مع تعدد النصوص المنظمة لأعمال البناء في القوانين العُمانية، الأمر الذي أدى إلى تداخل في وصعوبة التمييز بين المخالفات الإدارية والجرائم ذات الطابع الجزائي، مما يستدعي مراجعة شاملة لهذا الجانب لضمان الوضوح التشريعي والدقة في التطبيق.

3- الحاجة إلى تطوير منظومة الرقابة الفنية والإدارية والتنسيق بين الجهات المعنية، بهدف تعزيز كفاءتها في المتابعة الميدانية والتقييم الفني، وتحقيق التوازن بين سرعة إنجاز المشاريع وضمان الالتزام بالمعايير القانونية والفنية دون إفراط أو تفريط.

4- أن فاعلية تطبيق المسؤولية الجزائية لا تتحقق بالعقوبات وحدها، بل تتطلب وضع إطار وقائي وتشريعي متكامل يربط بين الالتزام المهني والجزاء القانوني، من خلال تحديد دقيق لمسؤوليات كل طرف في مراحل البناء والتشييد، وربطها بآليات تأهيل ومتابعة فنية مستمرة، بما يمنع التداخل بين الأدوار ويجعل المساءلة أكثر عدلاً ووضوحًا عند وقوع المخالفة.

التوصيات

1- يوصي الباحث المشرّع العُماني بضرورة تخصيص باب مستقل في التشريع الجزائي يُعنى بأعمال البناء والتعمير، بحيث يتضمن أحكامًا واضحة تُفرّق بين العقوبات الإدارية والعقوبات الجزائية، وتُبيّن بدقة صور الجرائم والمخالفات الإنشائية، بما يزيل الغموض الحالي ويُبرز الطبيعة الخاصة لجرائم البناء التي لا يكفي تنظيمها ضمن القواعد العامة لقانون الجزاء.

2- تعزيز الرقابة الميدانية والتوعية القانونية والفنية ودمج أدوات الرقابة الفنية والإدارية مع برامج توعية قانونية ومهنية تستهدف العاملين في قطاع البناء، وذلك عبر ورش تدريبية وحملات توعوية تشرف عليها الجهات المختصة، لتعزيز ثقافة الامتثال الطوعي للقوانين قبل تطبيق الإجراءات الجزائية.

3- رفع كفاءة منظومة الرقابة الفنية والإدارية من خلال دعم الكوادر الميدانية وتأهيلها فنيًا وقانونيًا، بما يضمن تطبيق المعايير الفنية على نحو دقيق ومتوازن دون تعطيل وتيرة العمل في المشاريع العمرانية.

4- إيجاد منظومة وقائية شاملة تُكمل الجانب الجزائي، من خلال وضع قواعد واضحة تحدد مسؤوليات كل طرف (المالك، المهندس، المقاول، المشرف) في مراحل التصميم والتنفيذ والإشراف، وربط هذه المسؤوليات ببرامج تأهيل مهني وإجراءات فنية موحدة تُعتمد من الجهات المختصة، بما يمنع وقوع الأخطاء قبل حدوثها ويجعل المساءلة القانونية أكثر وضوحًا وعدالة عند وقوع المخالفة.

قائمة المراجع :

أولاً: المراجع العامة

1- أحمد شوقي عمر أبو خطوة، شرح الأحكام العامة لقانون العقوبات، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003.

2- أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، الدراسة البحثية في المسؤولية المدنية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2007.

3- أحمد فتحي سرور، الوسيط في قانون العقوبات (القسم العام)، دار النهضة العربية، ط6، القاهرة.

4- جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية (البيع الإيجار، المقاولة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة 03،2014.

5- رمسي بهنام، النظرية العامة للقانون الجنائي، دار منشأة المعارف، الإسكندرية، 1831م.

6- السعيد كامل، شرح الأحكام العامة في قانون العقوبات، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2009.

7- السعيد مصطفى، الاحكام العامة في قانون العقوبات، مكتبة النهضة المصرية، الطبعة الثانية، سنة 1953.

8- السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد القسم الأول. العقود الواردة على العمل المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، الطبعة الثالثة الجديدة، نهضة مصر.

9- سليمان مرقس، المسؤولية المدنية في تقنيات البلاد العربية، مطبعة الجبلاوي، 1971م.

10- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني – القسم الأول – في الاحكام العامة، القاهرة، 1992.

11- عبد الرؤوف مهدي، شرح القواعد العامة لقانون العقوبات، دار النهضة العربية، القاهرة، 4011م.

12- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد – نظرية الالتزام بوجه عام – مصادر الالتزام الجزء الأول، نادي القضاة، 1981.

13- عبد القادر عودة، التشريع الجنائي الإسلامي مقارنة بالقانون الوضعي، الجزء الأول، دار الكتاب العربي، بيروت.

14- عوض محمد عوض، قانون العقوبات القسم العام، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة نشر.

15- القهوجي، علي عبد القادر، أركان الجريمة في التشريع الجنائي، الطبعة الثانية، عمان، منشورات الحلبي الحقوقية، 2019.

16- كمال قاسم ثروت، الوجيز في شرح احكام المقاولة، ط1، بغداد، مطبعة أوفسيت الوسام، 1976.

17- محمد زكي أبو عامر، شرح قانون العقوبات، القسم العام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1986.

18- محمد زكي بدر، مبادئ القانون الجنائي، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الثامنة، 2016.

19- محمد لبيب شنب، شرح احكام عقد المقاولة، كلية الحقوق، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2008.

20- محمود نجيب حسني، شرح قانون العقوبات القسم الخاص، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، 1998.

21- مصطفى مرعى، المسؤولية المدنية في القانون المصري، الطبعة الثانية، مطبعة الاعتماد، 1944.

22- مأمون محمد سلامة، قانون العقوبات، القسم العام، الطبعة الثالثة، دار الفكر العربي بالقاهرة، 1990.

23- يحيى محمد دياب، القانون الجنائي نظريات عامة، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة الخامسة، 2019.

24- يحيى محمد دياب، مدخل إلى القانون الجنائي، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة الرابعة، 2018.

ثانياً: المراجع التخصصية

1- أبو عامر، محمد زكي، القصد الجنائي في جرائم الموظف العام، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2021.

2- أحمد إمام، مدخل إلى نظرية العقاب الجنائي العوامل المشددة والمخففة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008.

3- أحمد شعبان محمد طه، المسؤولية المدنية عن الخطأ المهني، لكل من الطبيب والصيدلي والمحامي والمهندس المعماري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2010.

4- أحمد عبد القادر، الجرائم العمرانية وتنظيم المجال الترابي دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 2019.

5- الجمعية الوطنية للمهندسين المحترفين (NSPE)، ميثاق أخلاقيات المهندسين للجمعية الوطنية للمهندسين المحترفين، الإسكندرية، فيرجينيا: الجمعية الوطنية للمهندسين المحترفين.

6- توفيق الشاري، المسؤولية الجنائية في التشريعات العربية، بدون دار نشر، بدون تاريخ.

7- جمال الدين احمد نصار، قانون وتشريعات وعقود الاتحاد الدولي للمهندسين الاستشاريين، 1999.

8- حبيب لطيف الدليمي، المسؤولية الجنائية الناتجة عن عقود التشييد دراسة مقارنة، دار النشر: دار المعهد الأدبي، القاهرة، 2015.

9- حسن حسين البراوي، عقد تقدم المشورة، دار النهضة العربية، 1998.

10- شريف الطباخ، قانون البناء الجديد، أبو الخبر للطباعة، الجزء الرابع.

11- عبد السلام التونجي، موانع المسئولية الجنائية المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، 1831م.

12- عبد الرازق يس، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء.

13- عبد اللطيف الحسيني، المسؤولية المدنية عن الأخطاء المهنية، الشركات العامة للكتاب، بيروت، 1987.

14- عز الدين الدناصوري ود. عبد الحميد الشوارب، "المسئولية الجنائية في قانون العقوبات والإجراءات الجنائية"، الجزء الأول، الطبعة الخامسة، رمضان للطباعة والتجليد، القاهرة، 2006م.

15- فاروق حلمي منصور، المشكلات الإدارية الناتجة عن التحظير العشوائي للمدن.

16- فودة عبد الحكم، أحكام رابطة السببية في الجرائم العمدية وغير العمدية دراسة عملية على ضوء الفقه وقضاء النقض، منشأة المعارف، الإسكندرية.

17- محمد احمد، عناصر الركن المادي للجريمة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.

18- محمد المنجي، جرائم المباني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.

19- محمد علي سويلم، المسؤولية الجنائية في ضوء السياسة الجنائية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2007.

20- محمد كمال الدين إمام، المسئولية الجنائية أساسها وتطورها، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، 1991.

21- محمد محمد سويلم، مسؤولية الطبيب والجراح أسباب الاعفاء منها في القانون المدني والفقه الإسلامي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2009.

22- محمود نجيب حسنى، دروس في القانون الدولي الجنائي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1959 - 19600.

23- مدحت الدبيسي، جرائم البناء في القانون رقم 119 لستة 2008 ومشكلات تطبيقه العلمي، الطبعة الثانية، دار محمود للنشر والتوزيع، 2010.

24- مستشار/ محمد عزمي البكير، الصيانة والترميم والتدعيم، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 2009.

25- مصطفى جرموني، الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، الطبعة الأولى.

26- مصطفى كامل،" شرح قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008"، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، القاهرة، 2009.

27- مأمون محمد سالمة، الجرائم الوظيفية في التشريع المصري والمقارن، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة النشر: 2020.

28- نبيل عبد البديع يحيى، القانون والمهندس وتطبيقات في مجال البناء والتشييد، دار النهضة العربية، القاهرة، 2009.

29- هدى حامد قشقوش، المسئولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، 1996.

ثالثاً: الرسائل العلمية

1-أحمد دادة حسنية، احكام التزامات رب العمل في عقد المقاولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة د- مولاي الطاهر سعيدة، كلية الحقوق والعلوم السياسة قسم الحقوق، 2016-20217.

2-الأستاذة ماجدة شهيناز بودوح، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، جامعة محمد خضير بسكرة.

3-بن نوى حياة وبن قطاية مروة، دور القاضي الجنائي في تجسيد الشرعية الجزائية، جامعة غرداية كلية الحقوق والعلوم سياسية، سنة 2019/2020.

4-بونسيسة عبد القادر، دور الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في الجزائر، جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة – كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2019 – 2020.

5-جميلة عبد الله، جريمة استعمال المحررات المزورة في التشريع الأردني دراسة فقهية وقضائية، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية.

6- خالد مصطفى الحمادي، طبيعة وضوابط إباحة البناء في التشريع الخليجي، رسالة ماجستير، جامعة قطر.

7-رنا إبراهيم سليمان العطور، المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي، قسم القانون الجنائي، كلية الحقوق – الجامعة الأردنية.

8-سعاد محمد عجيمي، المسؤولية الجنائية لكاتب العدل عن جرمية التزوير، رسالة ماجستير، جامعة النهرين.

9-صفوان محمد شديفات، المسئولية الجنائية عن الأعمال الطبية دراسة مقارنة"، رسالة دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة القاهرة.

10- عبد الجبار جي صالح، انقضاء عقد المقاولة، أطروحة دكتوراه، جامعة بغداد، 1979.

11- عبد الجبار صالح، مبدأ حسن النية في تنفيذ العقود، رسالة ماجستير، جامعة بغداد، 1972.

12- عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، الجزائر.

13- عبد الرحمن محمد الحلبي، سالمة المستندات الهندسية وأثرها على سالمة المباني والبيئة المحيطة، رسالة ماجستير، جامعة دمشق.

14- عبد الرزاق احمد محمد الميرين، مبدأ الشرعية في القانون الدولي الجنائي، جامعة المنصورة، كلية الحقوق، الدراسات العليا، قسم القانون الجنائي.

15- عبد الرزاق حسين يسن، المسؤولية المدنية للمهندسين المعمارين ومقاولات البناء، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1978.

16- العبرية نهى بنت سعيد بن سالم، المسؤولية الجزائية للمهندس عن أعمال البناء دراسة مقارنة بين القانون العماني والمصري والإماراتي، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، 2015.

17- عطار نسيمة، مبدأ التناسب في القرارات الإدارية، جامعة تلمسان، الجزائر.

18- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء المقاول، المهندس المعماري المصمم والمشرق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون فرع جنائي، بن عكنون، الجزائر.

19- قارة تركي الهام، جرائم البناء بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، جامعة أبو بكر بلقاي.

20- لبنى عدنان الأمير، الجزاءات الإدارية العامة، كلية الحقوق، جامعة بغداد.

21- محمد عبد العظيم عبد الوهاب، المسئولية الجنائية للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 4010م.

22- مسلي إيمان، كركارين فريدة، النظام القانوني للمسؤولية المعمارية، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر.

23- الموسخ محمد، المسؤولية الجنائية للشخص المعنوي، جامعة قاصدى رياح، الجزائر.

24- منصوري كريمة، رخصة البناء كألية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، جامعة محمد خضر بسكرة.

25- موزه أحمد إبراهيم الباني، حماية المستهلك من الغش التجاري في القانون الاماراتي، جامعة الشارقة، 2020.

26- نصرون وردية، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، جامعة الجزائر، معهد الحقوق، ابن عكنون.

رابعاً: البحوث والمقالات

1- أحمد العتيبي، المسؤولية القانونية والأخلاقية للمهندس في مشاريع البناء، مجلة الهندسة والتقنية، سنة 2019.

2- أحمد عبد العزيز الزعابي ونور الدين بن مرني، الرقابة القضائية على القرارات الإدارية في الشريعة والقانون، أكاديمية الحضارة الاسلامية، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة التكنولوجيا الماليزية.

3- أنور بن خميس العريمي، المهندس الاستشاري ودوره في المشاريع الإنشائية، مجلة الرؤية.

4- ايمان محمد علي، مبدأ الشرعية في القانون الجنائي وعلاقته بنظام العقوبات في الإسلام تأصيلاً وتطبيقاً في ضوء الدراسات القانونية المقارنة، الجمعية العلمية للقضاء السعودي.

5- باسووى رضوان، مسؤولية المقاول والمقاول من الباطن، بحث منشور، موقع العلوم القانونية.

6- بن بوعبد هلا، وردة،" جريمة البناء بدون رخصة نموذجا"، مجلة العلوم القانونية والسياسية (ASJP).

7- بن زياد سعادة، سلطات البلدية في مجال رخصة البناء، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني.

8- تقرير الرقابة المالية والإدارية، الاثنين / 21 / ذو القعدة / 1446 هـ - 19 مايو 2025 م.

9- جريمة الغش في تنفيذ العقود الإدارية، دراسة تطبيقية مقارنة في ظل القانون رقم 182 لسنة 2018 بتنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة، مجلة العلوم الإنسانية والطبيعة.

10- حسن مصطفى أحمد، "جرائم الاحتيال والتدليس في عقود البناء والتشييد دراسة مقارنة"، المجلة العربية للقانون الجنائي والتنظيمي، المجلد، العدد 2، يونيو (2023).

11- خليل بن حمد البوسعيدي، أثر رقمنة العمل الإداري في سلطنة عمان على تطبيق المبادئ القانونية التي تحكم سير المرافق العامة، كلية الحقوق، جامعة الشرقية، سلطنة عمان.

12- خولة كاظم محمد المعمورى، مسؤولية المقاول والمقاول الفرعي، بحث منشور، مجلة جامعة بابل للعلوم الإنسانية، العدد 1، 2016.

13- الدكتور: عبد هلا الزبيدي والأستاذ: احمد عثمان الفراحنة، كيفية إدارة الأجزاء المشتركة في الشقق والطبقات وفقا للتشريع الأردني، مجلة القانون والعمال الدولية.

14- راشد بن حمد البلوشي، وصفية بنت خليفة الجهورية، سلطة القاضي الجزائي في الاختيار النوعي وتدرج العقوبة، مجلة الدراسات الفقهية والقانونية، مجلد، عدد يناير 2020، المعهد العالي للقضاء - سلطنة عمان.

15- ربيح محي الدين،" جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للبحوث القانونية والعدلية (ASJP).

16- سبتي محمد، التدخل العقابي للقاضي الجزائي في ميدان رخصة البناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الجلفة (الجزائر).

17- سلمى غضبان حسين، مازن خلف ناصر، معاير الجريمة الإدارية في القانون الإداري، مجلة القانون والعلوم السياسية.

18- سينار نوجت قادر وشيالن سالار صادق، مبدأ شخصية العقوبة في جرائم المرور، جامعة تيشك الدولية – اربيل، كلية القانون –قسم القانون، 2022/2024.

19- عبد الرحمن بوفليجة، إثبات رابطة السببية في مجال المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية، مجلة القانون، المركز الجامعي أحمد زبانة – غليزان (الجزائر)، العدد (5)، ديسمبر 2015.

20- عبد الله شلل عباس، إخلال المقاول بالتزامه في إنجاز المقاولة، بحث ومقدم إلى المعهد القضائي كجزء من متطلبات الترقية إلى الصنف الأول، 2011.

21- العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، جامعة تلمسان، جلة التعمير والبناء، لعدد الأول، مارس.

22- عصام محمد درويش، المسؤولية الجنائية في قانون العقوبات، مجلة القرار للبحوث العلمية المحكمة العدد 15، المجلد 5، السنة لثانية، 30/2025.

23- على عبد الجواد، عقوبات قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008، نقابة المحامين المصرين.

24- غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (المقاول – مهندس البناء – صاحب البناء)، مجلة الحقوق الكويتية، مجلد 19، عدد 3، جامعة الكويت – مجلس النشر العلمي، ديسمبر 1995.

25- محمد جيلالي، مسؤولية المقاول عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء المجلد 30 / العدد 30 / العدد التسلسلي / 11 سبتمبر.

26- محمد رجب بكري، التزام المقاول بإنجاز العمل في القانون المدني العراقي، بحث مقدم إلى المعهد القضائي كجزء من متطلبات الدراسة للسنة الثانية، 1986.

27- محمود الصالحي، مفهوم المسئولية الجزئية في القانون الجنائي، عمان، مجلة القضاء الأردنية، العدد ٢٤، 1881.

28- مجلة العلوم الإنسانية ايناس مؤيد جاسم محمد، الرقابة القضائية على اعمال الضبط الإداري.

29- مجلة الميزان القانونية، محاضرات في عناصر الركن المادي للجريمة التامة, 2017/08/29.

30- المديرية العامة للدفاع المدني (2021)، التقرير الإحصائي السنوي لحوادث البناء، الرياض، وزارة الداخلية السعودية.

31- منظمة الشفافية الدولية (2023)، تقرير الفساد في قطاع الإنشاءات بدول الخليج.

32- Duqm – Magazine – 38th Issue – Jan 2025 – Arabic.

33- Fiana, Vinka Arzetta & Prasetyo, Handoyo. Criminal Liability for Work Accidents Caused by Negligence of Construction Service Companies. Syiah Kuala Law Journal.

34- Hoke, Tara, "The Responsibility to Report Wrongdoing", Civil Engineering Magazine, American Society of Civil Engineers.

35- Mishra, Rashmi and Deepika Varshney, "Consumer Protection Frameworks by Enhancing Market Fairness, Accountability and Transparency (FAT) for Ethical Consumer Decision-Making: Integrating Circular Economy Principles and Digital Transformation in Global Consumer Markets," Asian Journal of Education and Social Studies.

خامساً: مجموعة الأحكام

1- الطعن رقم 2124 لسنة 33 ق – جلسة 06 / 04/ 1964.

2- الطعن رقم 15147 لسنة 55 القضائية (عليا)، الدائرة الخامسة، جلسة 22 من مارس سنة 2014.

3- عمار تركي السعدون الحسيني، عقوبات اجتهاد محكمة النقض قرار تهيئة عامة، منشورات الحبلي الحقوقية.

4- قرار رقم 4971 / حقوقية / 1968 الصادر عن محكمة التمييز العراقية.

5- محكمة النقض، الطعن الأول رقم 103/2020، تاريخ 21/02/2021.

6- محكمة النقض المصرية (أحكام متنوعة).

7- موقع برلماني، الطعن المقيد برقم 78688 لسنة 69 ق. عليا.

سادساً: التشريعات

1- النظام الأساسي للدولة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 06/2021.

2- قانون اتحادي رقم (15)، لسنة 2020، في شأن حماية المستهلك.

3- قانون التجارة الكويتي، رقم 68، سنة 1980.

4- قانون الجزاء العماني، الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 07/2018.

5- قانون التنظيم العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 79/2025.

6- قانون العمل العماني، رقم 53 / 2023.

7- قانون المعاملات المدنية، المرسوم السلطاني 29/2013.

8- قانون حماية المستهلك رقم 66/2014.

8- القانون (النظام الموحد لمكافحة الغش التجاري لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية).

9- لائحة تنظيم المباني، الصادرة بالقرار الوزاري، رقم 10/2017.

10- مرسوم سلطاني رقم 69 / 2008 بإصدار قانون المعاملات الإلكترونية.

11- نظام العقوبات السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٣٩) بتاريخ 16/10/1437 هـ.

12- نظام الهيئة، المرسوم السلطاني رقم 2014/68.

سابعاً: المعاجم اللغوية

1- المعجم الوجيز/الوسيط، مجمع اللغة العربية، دار المعارف، القاهرة، مصر.

ثامناً: المواقع الإلكترونية

1- "التجارة": السجن ٤ أشهر والتشهير والإبعاد لمقيم مدان بجريمة التستر، موقع حكومي رسمي تابع لحكومة المملكة العربية السعودية.

2- ٦ أضرار لعدم الالتزام بكود البناء السعودي، شركة اركون للاستشارات الهندسية.

3- اختصاصات بلدية جنوب الشرقية.

4- الأخطاء التصميمية في المشاريع الهندسية دراسة لتأثيراتها وسبل تجنبها، موقع شركة اركون للاستشارات الهندسية.

5- إلغاء التراخيص، عربي موقع الكتروني.

6- إيهاب المهندس، مادة تستخدمها المحكمة لمصادرة المضبوطات والأدوات المستخدمة بالجرائم. تعرف عليها.

7- بوابة مصر للقانون والقضاء، مكتب احمد قناوى للمحاماة الاستشارات القانونية.

8- تعرف على نموذج نظام "جمعيات مالك العقارات، الرؤية.

9- التحول الشامل الخطة التنفيذية لوزارة الإسكان والتخطيط العمراني لعام 2021.

10- جدول المخالفات والجزاءات البلدية، منصة استطلاع.

11- جمعية المهندسين العمانية.

12- جريمة الغش في العيارات والمكايل Laila khalid.

13- حسام زكريا، الأثر القانوني لعدم الالتزام بقوانين البناء في دبي.

14- حقوقك كمستهلك عند شراء العقارات وكيفية تقديم الشكاوى.

15- الدليل الارشادي للخدمات الالكترونية شروط اباحة البناء الكبرى.

16- دليل اعداد النظام الأساسي لجمعية مالك الوحدات العقارية.

17- زيارات ميدانية لتفتيش المباني مواقع مباني قيد الانشاء بالخابورة، موقع الكتروني، الصحوة.

18- سلطنة عمان تشارك في مهرجان العمران العالمي ميبيم 2025 بفرنسا.

19- سلطنة عمان تشارك العالم الاحتفال باليوم العالمي للدفاع المدني، جريدة الرؤية.

20- خدمات الشؤون الفنية.

21- الفرق بين العقوبة التكميلية والعقوبة التبعية.

22- قبل البناء بدون ترخيص، منة هشام الديب، صحفة المصري اليوم.

23- قضايا المقاولات والانشاءات في القانون السعودي.

24- قانون حماية المستهلك في السعودية 2025 حقوقك كمستهلك عند شراء العقارات وكيفية تقديم الشكاوى.

25- الكود المصري لأخلاقيات ممارسة المهنة الهندسية، نقابة المهندسين المصريين.

26- ما هي الدفوع في جنحة خيانة الأمانة في سلطنة عمان، محامي سلطنة عمان.

27- مختصر برنامج التحول الرقمي الحكومي.

28- مستشارك القانوني.

29- المقبالي، صلاح بن خليفة بن زاهر. متى يجوز نشر أسماء المحكوم عليهم؟ صحيفة أثير الإلكترونية.

30- مقال البلديات الإقليمية تبدأ تنفيذ الحملة التوعوية بلائحة تنظيم المباني، جريدة عمان.

31- مقال، دار الحماية ما هو الدور الرئيسي للدفاع المدني في المملكة العربية السعودية.

32- مقال جريدة عمان بلدية مسقط تشدد على التقيد بالاشتراطات الفنية بالمنازل.

33- مقال عقوبة الغش في مواد البناء، صحيفة الوطن.

34- مقال، المحامي صلاح بن خليفة المقبالي، اثير ما هي العقوبات التكميلية في القانون العماني؟.

35- مكتب المحامي أصيل عادل السليماني وشركاؤه للمحاماة والاستشارات القانونية والتحكيم، ما هي دعاوي المقاولات في السعودية ٢٠٢٤.

36- منصة خدمات المحطة الواحدة.

37- الموفقات المطلوبة عند تقديم طلب ترخيص بناء, مرجع الكتروني.

38- موقع أثير، حملة حول التخلص السليم من مخلفات البناء.

39- محمد على احمد الوحش، المسئولية الجزائية للمقاول والمهندس المعماري.

40- محمد نصار، الرقابة الإدارية ...٤ جهات مسؤولة عن الاشراف والرقابة على اعمال البناء، موقع مصراوي.

41- نصائح هندسية من الفكرة الي التنفيذ، وزارة الشؤون والبلدية والقروية.

42- هل جمعيات المالك لها دور في الاستثمارات العقارية؟، السالمة للمحاماة والاستشارات القانونية.

43- ويكي مصدر، قانون البناء الموحد ١١٩، سنة ٢٠٠٨.

44- العجارمة يوضح جريمة الغش في عقود المقاولات، صحيفة عمان الأردن، شادي سمحان.

الفهرس

نص العنوان	الصفحة
إقرار اللجنة	أ
إقرار الباحث	ب
آية قرآنية	ج
الإهداء	د
شكر وتقدير	هـ
ملخص البحث بالعربي	و
ملخص البحث بالإنجليزي	ز
المقدمة	**1**
أهمية الدراسة	**1**
الأهمية العلمية	**1**
الأهمية العملية	**1**
الأهمية الشخصية	**2**
مشكلة الدراسة	**2**
أهداف الدراسة	**3**
منهجية البحث	**3**
الدراسات السابقة	**3**
خطة الدراسة	**5**
الفصل الأول: الإطار النظري لجرائم مقاولات البناء	**6**
المبحث الأول: المسؤولية الجزائية والعقاب في جرائم مقاولات البناء	**7**
المطلب الأول: مفهوم المسؤولية الجزائية في جرائم مقاولات البناء وأساسها القانوني	**8**
الفرع الأول: ماهية المسؤولية الجزائية وتعريفها	**8**
الفرع الثاني: خصوصية المسؤولية الجزائية في جرائم مقاولات البناء	**12**
المطلب الثاني: أنواع العقوبات المقررة لجرائم مقاولات البناء	**45**

الفرع الأول: العقوبات الأصلية	**45**
الفرع الثاني: العقوبات التبعية والتكميلية	**48**
الفرع الثالث: دور القاضي في تقدير العقوبة الملائمة في ضوء ظروف كل قضية	**52**
المبحث الثاني: واجبات وسلطة جهة الإدارة في مجال مقاولات البناء ودورها في الوقاية والمواجهة	**55**
المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لسلطة وواجبات جهة الإدارة في قطاع البناء	**56**
الفرع الأول: تعريف جهة الإدارة المعنية بقطاع البناء	**56**
الفرع الثاني: مفهوم الواجبات والسلطة الإدارية	**58**
الفرع الثالث: أهمية دور جهة الإدارة في الوقاية من جرائم البناء	**61**
المطلب الثاني: مظاهر سلطة جهة الإدارة في مواجهة جرائم مقاولات البناء	**65**
الفرع الأول: سلطة منح التراخيص وسحبها	**65**
الفرع الثاني: سلطة التفتيش والرقابة	**68**
الفرع الثالث: سلطة اتخاذ الإجراءات الإدارية والعقوبات المسلكية	**69**
الفصل الثاني الإطار التطبيقي في مجال مقاولات البناء	**71**
المبحث الأول: الجرائم السابقة واللاحقة لعملية البناء والتشييد	**71**
المطلب الأول: الجرائم السابقة لعملية البناء والتشييد	**72**
الفرع الأول: جريمة إقامة تقسيم غير قانوني	**72**
الفرع الثاني :جريمة عدم سلامة المستندات والبيانات المقدمة للحصول على ترخيص	**77**
الفرع الثالث: جريمة ادخال تعديل في تقسيم معتمد	**81**
المطلب الثاني: الجرائم اللاحقة بعملية البناء	**84**
الفرع الأول: جريمة امتناع المالك أو شاغل العين عن تنفيذ قرار الهدم	**85**
الفرع الثاني: جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من الجهة الإدارية المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال	**87**
الفرع الثالث: جريمة الامتناع عن أداء اشتراك الصيانة والالتزامات المالية	**90**
المطلب الثالث: الجرائم المرتكبة من قبل المهندس والاستشاري	**94**
الفرع الأول: جريمة عدم سلامة المستندات والبيانات المقدمة للحصول على ترخيص من جهة المهندس	**95**
الفرع الثاني: جريمة: اصدار ترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلي معتمد (خرائط معتمدة) من المهندس الإداري	**99**

الفرع الثالث: جريمة إصدار ترخيص بالبناء بالمخالفة لقرار وقف التراخيص	**103**
الفرع الرابع: جريمة عدم سلامة المستندات المقدمة وأعمال التصميم من مهندسي ومقاولي البناء	**105**
المبحث الثاني: الجرائم المصاحبة لعملية البناء	**109**
المطلب الأول: الجرائم المتعلقة بعملية البناء	**110**
الفرع الأول: جريمة البناء بدون ترخيص	**111**
الفرع الثاني: جريمة البناء على أرض غير مقسمة:	**115**
الفرع الثالث: جريمة استئناف أعمال بناء سبق وقفها بالطريقة الإدارية:	**121**
المطلب الثاني: الجرائم المهنية والفنية أثناء تنفيذ أعمال البناء	**128**
الفرع الأول: جريمة إقامة بناء دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونياً	**129**
الفرع الثاني: جريمة عدم الاستعانة بمهندس معماري أو مدني	**134**
الفرع الثالث: جريمة الغش في استخدام مواد البناء أو مواد غير مطابقة للمواصفات	**139**
المطلب الثالث "الجرائم المصاحبة لعملية البناء من قبل المهندسين الواقعة من قبل المهندس	**146**
الفرع الأول: جريمة مخالفة الأسس والمعايير والدلائل عند إصدار ترخيص العمل ذات صلة بالتنسيق الحضاري	**147**
الفرع الثاني: جريمة عدم التنبيه باعتبار ما يتم من أعمال مخالف لشروط الترخيص	**149**
الخاتمة	**155**
النتائج	**156**
التوصيات	**157**
المراجع	**158**
الفهرس	**173**