بسم الله الرحمن الرحيم

جمهورية مصر العربية
مجلس الدولة
رئيس الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ:	٢١٨
بتاريخ:	٢٠١٨/٣/٧

ملف رقم: ١٢٨/٢/٧٨

السيد الدكتور/ محافظ الدقهلية

تحية طيبة، وبعد...

فقد اطلعنا على كتاب وكيل أول الوزارة السكرتير العام لمحافظة الدقهلية رقم (١٤٠٧) المؤرخ ٢٠١٣/٣/١٣ الموجه إلى إدارة الفتوى لرئاسة الجمهورية ورئاسة مجلس الوزراء والتخطيط والتنمية المحلية والاستثمار بشأن طلب الرأى القانونى بخصوص كيفية التصرف في الترخيص رقم (٧٨) لسنة ١٩٩٩ باسم المواطن/ محمد عبد الرازق إبراهيم بناحية ميت غمر – دقهلية.

وحاصل الوقائع – حسبما يبين من الأوراق – أنه سبق للوحدة المحلية لمركز ومدينة ميت غمر بمحافظة الدقهلية إصدار الترخيص رقم (٧٨) لسنة ١٩٩٩ باسم المواطن/ محمد عبد الرازق إبراهيم لبناء طابق أرضى وأربعة طوابق علوية بناحية دقادوس – ميت غمر، ولدى فحص مديرية الإسكان والمرافق بالمحافظة شكوى بعض المواطنين الذين يتضررون فيها من إصدار بعض التراخيص على قطعة الأرض المقام عليها البناء محل طلب الرأى انتهى الرأى إلى أنه لا يجوز التعامل على قطعة الأرض محل الشكوى بإصدار تراخيص عليها، أو توصيل مرافق لها، لأنها قطعة أرض فضاء تحتاج إلى مشروعات تقسيم، وانتظار المخطط التفصيلى لها، وإيقاف بعض التراخيص، ومن ضمنها الترخيص رقم (٧٨) لسنة ١٩٩٩، وسحب بعضها الآخر لصدورهم على أرض تحتاج إلى تقسيم، وحبس قطع أراضٍ خلفهم بالمخالفة لأحكام القانون. وبمعاينة موقع الترخيص المشار إليه على الطبيعة من قبل الوحدة المحلية المختصة لبيان مدى تنفيذه، تبين أنه تم بناء الطابق الأرضى والأول والثانى العلوى فقط، وأن المبنى به مرافق، ومأهول بالسكان. وبناء على مذكرة الإدارة العامة

للتخطيط العمرانى بالمحافظة أصدرت الوحدة المحلية لمركز ومدينة ميت غمر بتاريخ ٢٠١١/١٢/١٥ القرار رقم (٥٢٤٠) متضمنًا إيقاف الترخيص رقم (٧٨) لسنة ١٩٩٩ لصدوره بالمخالفة للقانون.

وبعرض الموضوع على المستشار القانوني للمحافظة أفاد بإحالة الأمر برمته إلى إدارة الفتوى المختصة لاستطلاع الرأى بشأن كيفية التصرف حيال المبانى المقامة بالترخيص سالف البيان، وهو الرأى الذى اعتمده المحافظ، ولدى استطلاع رأي إدارة الفتوى لرئاسة الجمهورية ورئاسة مجلس الوزراء والتخطيط والتنمية المحلية والاستثمار قامت بعرض الموضوع على اللجنة الأولى من لجان قسم الفتوى التى ارتأت بجلستها المعقودة في ٢٠١٣/٩/١٥ إحالة الموضوع إلى الجمعية العمومية لما آنسته فيه من أهمية وعمومية.

ونفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٢٤ من يناير عام ٢٠١٨م، الموافق ٧ من جمادى الأولى عام ١٤٣٩هـ؛ فتبين لها أن المادة (٢٥) من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ (الملغى) كانت تنص على أن: "يحظر إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على قطع أراضى التقسيم أو إصدار تراخيص بالبناء عليها إلا بعد استيفاء الشروط المبينة فى المواد السابقة، وقيام المقسم بتنفيذ المرافق العامة أو أدائه نفقات إنشاء هذه المرافق إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية"، وأن المادة (٥٤) منه تنص على أن: "يشترط فى أعمال البناء أو الإنشاء أو التقسيم فى المواقع الداخلة فى نطاق المدن والحيز العمرانى للقرى مراعاة الأحكام الواردة بشأنها فى هذا القانون وكذلك الأوضاع المقررة فى مشروعات التخطيط العام المعتمدة وتفصيلاتها، وعلى كافة الجهات القائمة على منح التراخيص عدم إصدار التراخيص إلا بعد موافقة الجهة المختصة بشئون التخطيط بالوحدة المحلية على الموقع. ولطالب البناء أو الإنشاء أو التقسيم فى المواقع المشار إليها فى الفقرة الأولى أن يحصل مقدمًا – وقبل الترخيص له بهذه الأعمال – على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط بالوحدة المحلية على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية بالنسبة للأعمال التى يرغب فى القيام بها ...". وأن المادة (٤) من القانون رقم (١٠٦) لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء – المعدل بالقانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٨٣ – (الملغى) والذى تم البناء إبان سريانه، كانت تنص على أن: "لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقًا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون...".

واستعرضت الجمعية العمومية ما استقرت عليه أحكام المحكمة الإدارية العليا من أنه يجب على صاحب الأرض قبل أن يشرع في إقامة مبانٍ عليها أن يبدأ باتخاذ إجراءات تقسيم الأرض على النحو الذي حدده المشرع تفصيلاً في قانون التخطيط العمرانى المشار إليه إبان سريان أحكامه حيث حظرت المادة (٢٥) منه إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على قطع أراضي التقسيم أو إصدار تراخيص بالبناء عليها إلا بعد استيفاء الشروط المبينة فيه، وقد اعتبر المشرع قيام الجهة الإدارية بمنح ترخيص البناء على قطعة أرض لم يصدر قرار باعتماد تقسيمها بالمخالفة لنص المادة (٢٥) سالفة البيان مخالفة ترقى إلى حد الجريمة الجنائية، يعاقب عليها بالحبس أو الغرامة، ومن ثم يكون القرار الصادر بالترخيص في هذه الحالة مخالفًا لحكم المادة (٢٥) مخالفة تنحدر به إلي درجة الانعدام.

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم، أن المشرع بموجب كل من قانونى التخطيط العمرانى، وتوجيه، وتنظيم أعمال البناء المشار إليهما أحاط أعمال البناء بسياج متكامل من الضمانات التى تكفل إقامتها وفق الأصول الفنية والعمرانية التى تخدم المجتمع فأوجب في خطاب موجه إلى الكافة استيفاء الاشتراطات المتطلبة بقانون التخطيط العمرانى كمقدمة لازمة للحصول على ترخيص البناء وفقًا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، وحظر على كلٍ من الجهات القائمة على منح التراخيص، وذوى الشأن طالبى التقسيم، أو البناء، أو الإنشاء في المواقع الداخلة في نطاق المدن والحيز العمرانى للقرى إصدار التراخيص أو الحصول عليها إلا بعد اتخاذ واستكمال مجموعة من الإجراءات والاشتراطات المتتالية والتي تنتهى باعتماد الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط بالوحدة المحلية لمشروع التقسيم على الأرض المزمع إقامة البناء عليها، والقيام بتنفيذ المرافق العامة بها، أو أداء تكاليف إنشائها إلى الجهة الإدارية المختصة، والحصول على موافقتها على صلاحية الموقع بالنسبة إلى الأعمال المراد القيام بها، وذلك حتى يتسنى إصدار ترخيص البناء من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ضمانًا لحماية الحق العام للأفراد في الأمن والمرور والتمتع بمساحات مستكملة المرافق والخدمات اللازمة للحياة العصرية، ومن ثم فإن ما عساه يصدر من تراخيص بناء على قطعة أرض مخصصة للبناء في نطاق المدن والحيز العمرانى للقرى لم يصدر قرار باعتماد تقسيمها يكون مخالفًا لأحكام القانون مخالفة جسيمة تنحدر بها إلى درجة الانعدام.

ولما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن الوحدة المحلية لمركز ومدينة ميت غمر بمحافظة الدقهلية أصدرت الترخيص رقم (٧٨) لسنة ١٩٩٩ باسم المواطن/ محمد عبد الرازق إبراهيم لبناء طابق أرضى وأربعة طوابق علوية بناحية دقادوس – ميت غمر على الرغم من عدم صدور قرار من الجهة الإدارية المختصة

بشئون التخطيط باعتماد تقسيم قطعة الأرض التي تم الترخيص بالبناء عليها، وذلك بالمخالفة لصريح نص المادة (٢٥) من قانون التخطيط العمرانى سالف الذكر، وهى مخالفة جسيمة من شأنها انعدام قرار الترخيص، الأمر الذى يتعين معه على الجهة الإدارية المختصة المبادرة إلى تصحيح الوضع، وإزالة شبهة وجود هذا القرار دون تقيد بمواعيد السحب، أو الإلغاء، انصياعًا لصحيح أحكام القانون وذلك دون إخلال بالتزام الجهة الإدارية التي أصدرت ترخيص البناء الشار إليه بتعويض المعروضة حالته عما يصيبه من أضرار جراء إزالة ما أقامه فعلًا من مبانٍ بناء على هذا الترخيص المعدوم، في ضوء خلو الأوراق مما يفيد أن ثمة غشًا، أو تزويرًا، أو تلاعبًا ثبت في حقه مما أدى إلى إصدار ذلك الترخيص، وأن الجهة المذكورة بحسبانها القوامة على تطبيق أحكام قانون توجيه وتنظيم البناء كان بوسعها التزامًا بأحكام القانون رفض منح الترخيص، بيد أنها لم تلتزم أداء الواجب المفروض عليها في هذا الصدد، وهو ما يشكل ركن الخطأ الموجب المسئولية في جانبها.

لـــذلـــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع، إلى انعدام القرار الصادر بالترخيص رقم (٧٨) لسنة ١٩٩٩ باسم المواطن/ محمد عبد الرازق إبراهيم، والتزام الوحدة المحلية لمركز ومدينة ميت غمر بمحافظة الدقهلية بتعويضه عن الأضرار التى تلحق به نتيجة إزالة ما تم إنشاؤه من مبانٍ على الأرض المشار إليها قبل تقسيمها، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرًا في: ٦ / ٤ / ٢٠١٨

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار/
يحيى أحمد راغب دكروري
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رئيس
المكتب الفني

المستشار/
مصطفى حسين السيد أبو حسين
نائب رئيس مجلس الدولة

هشام/