

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ :	٨٧٦
بتاريخ :	٢٠١٢/١٢/٢

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٧ / ٢ / ٢٢٦

السيد الدكتور / وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

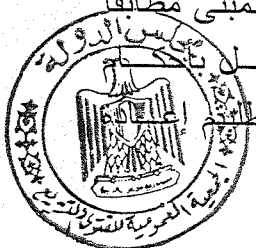
خية طيبة وبعد...

فقد اطلعنا على كتابكم رقم ٢٨٩ المؤرخ ٩ من مارس سنة ٢٠١١م بشأن إعادة عرض الموضوع الخاص بمدى جواز الترخيص بتعليق مبنى أقيم بكامله، أو أحد طوابقه بدون ترخيص حال استيفائه لكافة الشروط الفنية، والسلامة الإنشائية طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أن وكيل المواطنة / زينب أحمد عبد الفتاح مالكة العقار رقم ٤٩ شارع الحجاز - المهندسين - قسم العجوزة - محافظة الجيزة تقدم بطلب مؤرخ في ٢٤ من يناير سنة ٢٠١١ إلى السيد المهندس/ رئيس جهاز التفتيش على أعمال البناء يلتبس فيه السير في إجراءات ترخيص تعليق الدور السادس فوق الأرضي بالعقار المشار إليه، وأنه مستعد لتقديم أية مستندات خاصة بالعقار عند طلبها، وأوضح أن موكلته تمتلك العقار المشار إليه، والمكون من خمسة طوابق فوق الأرضي بعقد مسجل، وقد سبق لها الحصول على رخصة بالطابق الأول، والثاني، وترغب في تعليق الطابق السادس فوق الأرضي، فأفاده المسئولون - بحى العجوزة - بأنه لا توجد رخصة للطوابق الثالث، والرابع، والخامس.

وأردف بأن ذلك غير صحيح إذ أنها حصلت على رخصة برقم ٣٣٦ لسنة ١٩٧٦ من حى العجوزة، وقد أفاد المسئولون بالحى أن طلب الترخيص المذكور كان لتعليق الدور الثالث فقط ولم يُقدم طلب بترخيص الدور الرابع، والخامس، وأن الترخيص المذكور لم يُصرف لعدم اكتمال المستندات اللازمة لإصدار الترخيص.

وحيث إن الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع كانت قد انتهت - فى إفتائها المستقر - إلى عدم جواز الترخيص بتعليق مبنى مقام كله أو بعضه بدون ترخيص حتى ولو كان المبنى مطابقاً لكافة الشروط الفنية، والسلامة الإنشائية، ولما كان هذا الإفتاء قد صدر فى ضوء العمل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية فقد طالبنا



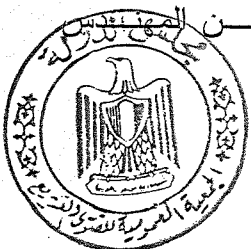
عرض الموضوع على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع فى ضوء العمل بأحكام قانون البناء الصادر بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

ونفيد بأن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٣ من أكتوبر سنة ٢٠١٢ الموافق ١٧ من ذى القعدة سنة ١٤٣٣هـ؛ فاستعرضت أحكام القوانين التى كانت تنظم أعمال البناء، قبل صدور قانون البناء بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، وهى القوانين أرقام ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤، و٤٥ لسنة ١٩٦٢، و١٠٦ لسنة ١٩٧٦م؛ وتبين لها أن جميع هذه القوانين حظرت - كقاعدة عامة - إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها - فى الجهات التى تسرى عليها أحكام هذه القوانين - إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة، ورتبت على مخالفة هذا الحظر عقوبات جنائية فضلاً عن إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة كأصل عام.

كما تبين لها أن المادة ٣٩ من قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ تنص على أنه "يحظر إنشاء مبان، أو منشآت، أو إقامة أعمال، أو توسيعها، أو تعديتها، أو تعديلها، أو تدعيمها، أو ترميمها، أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئياً، أو كلياً، أو إجراء أى تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط، والتنظيم، وفقاً للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون...". وأن المادة ٥٩ من ذات القانون تنص على أن "توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري....، ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط، والتنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها....، ويصدر المحافظ المختص، أو من ينيبه خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال قراراً مسبباً بإزالة الأعمال التى تم إيقافها أو تصحيحها... وذلك مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية....". وأن المادة ١٠٢ منه تنص على أن "يعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن خمس سنوات أو الغرامة التى لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة كل من قام بإنشاء مبان، أو إقامة أعمال، أو توسيعها، أو تعديتها، أو تعديلها، أو تدعيمها، أو ترميمها، أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.....".

وتبين لها أيضاً أن المادة ١١٢ من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ تنص على أن "المستندات المطلوبة لاستخراج ترخيص بناء:

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج المرفق بهذه اللائحة من المهندس
أو المكتب الهندسى مرفقاً به المستندات الآتية:



المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص.
صورة من بطاقة الرقم القومي لمن سيصدر الترخيص باسمه.....
حساب قيمة الأعمال طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة.
شهادة صلاحية الأعمال للترخيص طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقاً
بها صورة بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادرة عن الجهة
الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسي.
ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسي.....". واستبان لها
أن المادة ١١٥ من ذات اللائحة- قبل تعديلها بقرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠ - كانت تنص على أن "المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص
تعليقة/تعديل أو كليهما:

طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق باللائحة مرفقاً به

المستندات الآتية:-

المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحددة بالمادة ١١٢ من هذه اللائحة.

صورة من الترخيص السابق الصادر للعقار، والرسومات المعتمدة.
شهادة من مهندس أو مكتب هندسي تفيد بأن النظام الإنشائي للمبنى وأساساته يتحمل أعمال
التعليقة المطلوبة"، وأن المادة ١١٥ سالفه الذكر بعد تعديلها بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية
العمرانية رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠ تنص على أن "المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص
تعليقة / تعديل أو كليهما.

طلب ترخيص مقدم من المهندس، أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به

المستندات الآتية:-

المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء، والمحددة بالمادة ١١٢ من هذه اللائحة.

تقرير من مهندس إنشائي له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاماً أو مكتب هندسي إنشائي تكون
خبرة المسئول عنه مصدر التقرير لا تقل عن خمسة عشر عاماً على أن يشمل التقرير معاينة،
وفحص، ودراسة المبنى، وإثبات أن الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته يتحمل أعمال التعليقة، أو التعديل
المطلوب الترخيص بها".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم: أن المشرع أوجب في القوانين المتعاقبة التي كانت
تنظم أعمال البناء- قبل صدور قانون البناء بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨- الحصول على ترخيص
مسبق من الجهة الإدارية المختصة لإنشاء مبان، أو إقامة أعمال، أو توسيعها، أو تعديلها، أو تعديلها،
أو تدعيمها، أو هدمها، وذلك في الجهات التي كانت تسري عليها أحكام هذه القوانين، وحيث



من مخالفة هذا الوجوب جريمة جنائية تستوجب العقاب، فضلاً عن إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة بالطريق الإداري.

كما استظهرت أن المشرع في قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ اتبع ذات النهج الذي اتبعه في القوانين السابقة على هذا القانون، فحظر أيضاً إنشاء مبان، أو تعليتها بغير الحصول على ترخيص مسبق، ورتب على مخالفة هذا الحظر عقوبات جنائية، وأوجب إيقاف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري وإزالتها، أو تصحيحها.

وقد استبان للجمعية العمومية مما تقدم أن نهج المشرع في التشريعات المتعاقبة المنظمة لإقامة المباني - هو اشتراط وجود ترخيص مسبق قبل الشروع في البناء، أو التعلية، وهو ما يستفاد منه لزوماً - دون الحاجة إلى نص صريح يقرر ذلك - أنه يشترط لإصدار ترخيص بتعلية مبنى في الوقت الحالي أن يكون هذا البناء أقيم بكامله وبكل طوابقه بموجب ترخيص مسبق - طالما كان هذا البناء واقعاً في جهة من الجهات التي كان يسري عليها قوانين المباني المتعاقبة التي أوجبت الحصول على الترخيص المسبق لإقامة أية أعمال في نطاق هذه الجهات - باعتبار أن المبنى حينما أقيم سواء بكامله أو حينما تمت تعليته كان خاضعاً لحكم القانون الموجب الحصول على الترخيص المسبق فلا حاجة لإعادة اشتراط ذلك في القانون الحالي، والقول بغير ذلك يفضي إلى نتيجة يابها المنطق القانوني وهي الاعتداد بمخالفة القانون التي جعلها المشرع جريمة جنائية تستوجب العقاب، فما مُنع فعله يُمنع طلبه بعد ارتكابه.

ولا يغير من ذلك أن المشرع اللائحي - بموجب قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠ - لم يلزم طالب الترخيص بالتعلية بتقديم صورة الترخيص السابق مثلما كان عليه الأمر قبل تعديل المادة ١١٥ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المشار إليه؛ حيث إن ذلك لا يؤدي - بحال - إلى القول بأن وجود هذا الترخيص لا يعد شرطاً لازماً للحصول على الترخيص بالتعلية باعتبار أن هذا شرط بديهي على نحو ما تقدم يلزم وجوده، وبدونه لا يجوز الترخيص بالتعلية حتى لو كان المبنى مطابقاً لكافة الشروط الفنية والسلامة الإنشائية، فتعلية المبنى المقام كله أو بعضه بدون ترخيص يتبع المبنى الأصلي فلا يفرد له حكم خاص وقد أسقط المخالف عمداً الالتزام القانوني بالحصول على الترخيص المسبق حينما قام بالبناء أو قام بتعلية المبنى بدون ترخيص، فلا يجوز بعد ذلك تمتع من قام بتلك المخالفة القانونية بحكم فرع أسقطه عمداً.

وحيث إنه ولما كان ما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن العقار محل طلب الرأى صدر له الترخيص

رقم ٧٩٠ لسنة ١٩٦٠ لبناء فيلا دور أرضي وغرفة بالسطح، والترخيص رقم ٥٤٧ لسنة ١٩٧٥

لبناء الدورين: الأول، والثاني فوق الأرضي وقد تقدمت المالكة بطلب الترخيص لبناء الدور الثاني فوق الأرضي في عام ١٩٧٦ إلا أن هذا الترخيص لم يصدر - حسبما أفادت الجهة



لعدم استيفاء بعض المستندات، وعلى الرغم من ذلك قامت المالكة ببناء الدور الثالث، والرابع، والخامس فوق الأرضى بدون ترخيص بالمخالفة لقوانين البناء السارية آنذاك، ومن ثم فإنه لا يجوز الترخيص بتعليق الدور السادس فوق الأرضى إعمالاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية حتى ولو كان المبنى مطابقاً لكافة الشروط الفنية، والسلامة الإنشائية.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى عدم جواز الترخيص بتعليق المبنى في الحالة المعروضة، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى: ٢٠١٢/١٢/٢

رئيس

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار الدكتور

ممدى الوكيل

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رئيس

المكتب الفنى

المستشار / شريف الشاذلى

نائب رئيس مجلس الدولة



احمد //