

بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية

مجلس الدولة

رئيس الجمعية العمومية لسمى الفتوى والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ: ١٣٣٩	
بتاريخ: ٢٠١٨/١٠/٨	

ملف رقم: ٣١٨/١/٥٨

السيد اللواء/ محافظ المنيا

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم ٧٧٤ المؤرخ ٢٠١٣/١٠/٩، والطلب المرفق به المقدم إلى سكرتير عام محافظة المنيا من الدكتور/ وجدي عبدالرحمن محمد النجدي بشأن تضرره من وجود تعارض بين الفتويين الصادرتين عن إدارة الفتوى لرئاسة الجمهورية ورئاسة مجلس الوزراء والتخطيط والتنمية المحلية والاستثمار رقمي (٥٨٢) بتاريخ ٢٠١٣/٥/١١، و(٩٤٢) بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٧، وتضرره من السير في إجراءات توصيل المرافق لوحدات العقار رقم (٥) برج الفتح تقسيم سلطان بمدينة المنيا، الصادر بشأنه ترخيص البناء رقم (٥٨) لسنة ٢٠٠٢.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه بتاريخ ٢٠١٣/٤/١١ طلب رئيس مركز ومدينة المنيا استطلاع رأي إدارة الفتوى لرئاسة الجمهورية ورئاسة مجلس الوزراء والتخطيط والتنمية المحلية والاستثمار، عن جواز السير في إجراءات استصدار ترخيص بناء للقطعة رقم (١١٣) تقسيم سلطان بمدينة المنيا، نظرًا لوجود نزاع قضائي حول ملكية هذه القطعة بين مقدمي طلب الترخيص بينائها، وهم السادة/ سمير عبدالرحمن النجدي، وورثة/ جمال عبدالرحمن محمد النجدي، وبين الدكتور/ وجدي عبدالرحمن محمد النجدي، والسيدة/ زينب عبدالرحمن محمد النجدي، حيث خلصت إدارة الفتوى بموجب كتابها رقم (٥٨٢) بتاريخ ٢٠١٣/٥/١١ في الملف رقم ٩١٦/٢٨/٩٣ إلى عدم جواز السير في إجراءات منح ترخيص بناء لتلك القطعة حتى يتم الفصل نهائيًا في النزاع القائم بين الورثة بشأن ملكيتها، سواء بحكم قضائي نهائي، أو بالتراضي، تأسيسًا على أن الثابت من الأوراق



مجلس الدولة
مركز البحوث والدراسات والبحوث
القضايا الفتوى والتشريع

أنه يوجد نزاع قضائي جدّي قائم بين ورثة/ عبدالرحمن محمد النجدي حول ملكية تلك القطعة، مما يتعين معه التريث حتى حسم هذا النزاع.

وبتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣٠ طلبتم استطلاع رأي إدارة الفتوى المشار إليها عن جواز توصيل المرافق للوحدات الكائنة بالعقار رقم (٥) تقسيم سلطان بمدينة المنيا، الصادر بشأنه ترخيص البناء رقم (٥٨) لسنة ٢٠٠٢، بالنظر إلى وجود نزاع قضائي بشأن ملكية قطعتي الأرض رقمي ٤، و٥ المقام عليهما ذلك العقار، حيث خلصت إدارة الفتوى بموجب كتابها رقم (٩٤٢) بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٧ في الملف رقم ٩٠٧/٢٨/٩٣ إلى جواز إمداد تلك الوحدات بالمرافق، على أساس أن الثابت بالأوراق صدور ترخيص البناء المذكور، وتنفيذ الأعمال المرخص بها على الطبيعة، وخلو الأوراق مما يفيد مخالفة هذه الأعمال لشروط الترخيص، كما تم توصيل المرافق لبعض الوحدات، وأن وجود نزاع قضائي بشأن الملكية لا يمنع من السير في إجراءات توصيل المرافق لباقي الوحدات.

وبتاريخ ٢٠١٣/٨/٣١ تقدم الدكتور/ وجدي عبدالرحمن محمد النجدي بالطلب المشار إليه لسكربتير عام محافظة المنيا يتضرر فيه من وجود تعارض بين الفتويين أنفتي الذكر، ومن السير في إجراءات توصيل المرافق لوحدات العقار رقم (٥) المشار إليه، لذلك طلبتم من السيد الأستاذ المستشار/ رئيس مجلس الدولة عرض الموضوع على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع، حيث وافق سيادته على ذلك بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٨.

ونفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ١٢ من سبتمبر عام ٢٠١٨م، الموافق ٢ من محرم عام ١٤٤٠هـ؛ فتبين لها من استعراض الفتويين الصادرتين عن إدارة الفتوى لرئاسة الجمهورية ورئاسة مجلس الوزراء والتخطيط والتنمية المحلية والاستثمار في الملف رقم ٩١٦/٢٨/٩٣، والملف رقم ٩٠٧/٢٨/٩٣ المشار إليهما، أن الفتوى الصادرة في الملف المذكور أولاً تخص القطعة رقم (١١٣) تقسيم سلطان بمدينة المنيا، في حين أن الفتوى الصادرة في الملف رقم ٩٠٧/٢٨/٩٣، تتعلق بقطعتي الأرض رقمي ٤، و٥ تقسيم سلطان بمدينة المنيا، ومن ثم فإن محل كل من هاتين الفتويين مختلف عن الآخر، فضلا عن اختلاف المسألة محل طلب الرأي فيهما، بما مؤداه أنه ليس ثمة تعارض بينهما.

كما تبين لها من استعراض فتاها رقم (١٢٢٧) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢١ - ملف رقم ١٣٩/٢/٧٨ جلسة ٢٠١٦/١١/٣٠ - أن الجمعية استظهرت في هذه الفتوى أن المشرع في قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ حظر على المخاطبين بأحكامه إنشاء المباني والأعمال الأخرى المنصوص عليها فيه دون الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وأن سلطة هذه الجهة في منح



الترخيص بتلك الأعمال، هي سلطة مقيدة ومخصصة الأهداف، بحسبان أن المشرع استهدف من اشتراط الحصول على الترخيص، قبل البدء في تنفيذ الأعمال محل الترخيص، التحقق من عدم مجاوزة الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة، والتحقق من القدرة على تنفيذ المرافق الداخلية، وغير ذلك من الاشتراطات، وكذلك مطابقة المباني المزمع إنشاؤها للأصول الفنية والهندسية والمعمارية وغيرها، حفاظاً على الأرواح والأموال وتحقيقاً لعناصر النظام العام البنائي، وفي إطار هذا الهدف يجب فهم ما اشترطه المشرع في قانون البناء، أو في لائحته التنفيذية من وجوب أن تشتمل جميع الرسومات الهندسية على اسم المالك، وأن يُرافق طلب الترخيص المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص، فهذه الشروط ليس هدفها الفصل في ملكية طالب الترخيص، والذي تختص به جهات أخرى، وإنما هدفها أن تتحقق الجهة المشار إليها من أن من سيصدر الترخيص باسمه لديه مُكنة الانتفاع بالأرض محل الترخيص على نحو يُتيح له الحصول على ترخيص في إقامة مبان عليها، أو غير ذلك من الأعمال، وأن هذه المُكنة لا يعترها شكوك جادة تُنبئ عن وجود منازعات حقيقية، أو قيود تحدّ منها، ومن ثم فإنه لا يُشترط أن يُرافق طلب الترخيص عقد بيع مسجل لإثبات ملكية الأرض محل طلب الترخيص، وإنما يُكتفى في ذلك بأن يُرافق هذا الطلب سند ملكية مُعتبر قانوناً ولو كان غير مسجل، ما دام من شأنه أن يُعطي صاحبه مُكنة الانتفاع بالأرض بدون منازعة، أو شكوك تتال من هذا السند، أو تزعرعه، ولا سيما أن الترخيص في إقامة بناء، أو غيره من الأعمال، لا يعدو أن يكون وجهاً من وجوه الانتفاع بالأرض والتي تثبت للمشتري بعقد غير مسجل على نحو ما تقدم، بالإضافة إلى أن من يصدر الترخيص باسمه يكون مسئولاً عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه في الترخيص، وأنه لا يترتب في جميع الأحوال على منح الترخيص، أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية، بما في ذلك ملكية الأرض، والتي لم يُشرع الترخيص المنصوص عليه في قانون البناء لإثباتها، فيكون لكل من يدعي حقاً متعلقاً بملكية الأرض - دائماً ورغم إصدار الترخيص - الحق في التماس جميع الوسائل والإجراءات القانونية المقررة - لدى جهات الاختصاص - التي تكفل له الحفاظ على حقوقه والذود عنها، متى قدر ذلك.

ولما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن إنشاء العقار رقم (٥) تقسيم سلطان بمدينة المنيا على قطعتي الأرض رقمي (٤)، و(٥) تم بناءً على ترخيص البناء رقم (٥٨) لسنة ٢٠٠٢، وإذ خلت الأوراق مما يفيد مخالفة ما تم إنشاؤه لشروط الترخيص، ومن ثم فإنه لا محل لوقف الإجراءات اللازمة لتوصيل المرافق لوحدايت هذا العقار، انتظاراً للفصل في النزاع القضائي القائم بين ورثة/ عبدالرحمن محمد النحوي بشأن ملكية قطعتي الأرض



المشار إليهما، بالنظر إلى أن توصيل هذه المرافق ليس من شأنه التغيير في الحقوق الثابتة قانوناً لأصحاب الشأن، مما يغدو معه تضرر الدكتور/ وجدي عبدالرحمن محمد النجدي من السير في إجراءات توصيل المرافق لوحدات ذلك العقار فاقداً سنده.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى أنه لا تعارض بين الفتويين آنفتي الذكر، وأنه لا محل لمنع السير في إجراءات توصيل المرافق لوحدات العقار رقم (٥) تقسيم سلطان بمدينة المنيا المشار إليه، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٨ / ١٠ / ٢٠١٨

رئيس
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار/

بخت محمد محمد إسماعيل
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة



حسن /