

بسم الله الرحمن الرحيم

| | |
|---------------|------------|
| رقم التبليغ : | ٧٤٤ |
| بتاريخ : | ٢٠٠٧/١٢/١٢ |

مجلس الدولة
الجمعية العمرمية لقسمى الفتوى والتشريع

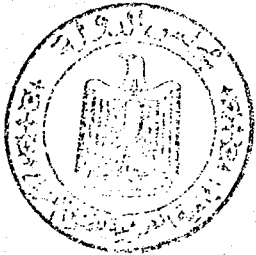
ملف رقم : ٧ / ٢ / ٢٦٥

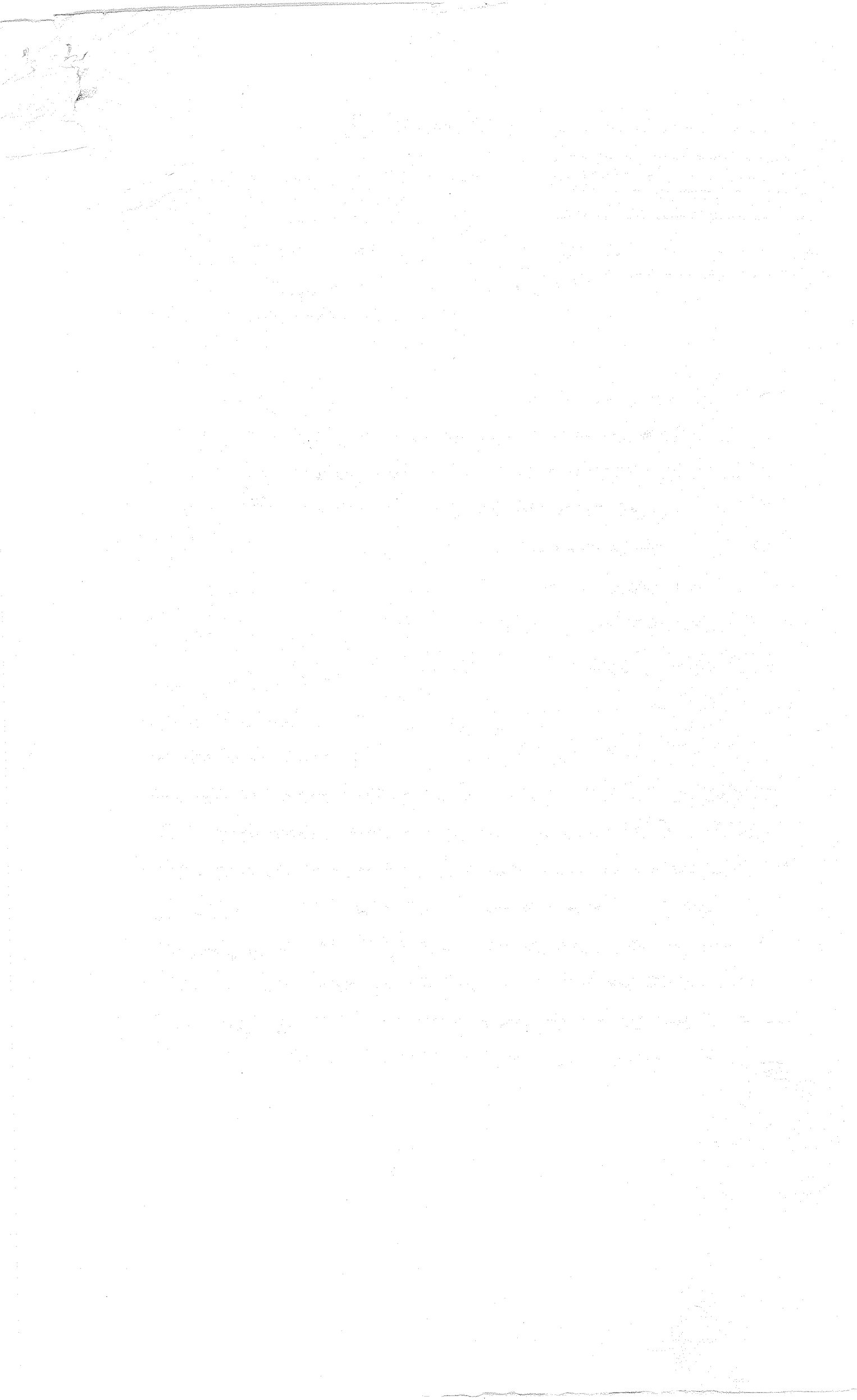
السيد اللواء/ محافظ الاسكندرية

تحية طيبة وبعد

فقد اطلعنا على كتاب السكرتير العام لمحافظة الاسكندرية رقم ٢٠٠٥/١/٩٨/٢/٢٩ المؤرخ ٢٠٠٥/٩/٦، الموجه الى ادارة الفتوى بالاسكندرية بشأن مدى جواز إصدار ترخيص بمزاولة نشاط جراج عمومي للسيدة / بديعة شعبان عبد العال بالجراج الكائن بالعقار رقم (١٠) شارع محمود صدقي بلوران بمحافظة الاسكندرية .

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه بتاريخ ١٩٨٥/٣/٢١، صدر ترخيص البناء رقم ١٤٩ لسنة ١٩٨٥ وذلك لبناء بدروم جراج ودور أرضى سكنى ، وتعلية ثلاثة أدوار علوية بالعقار الكائن بشارع محمود صدقي بلوران، وذلك بناء على طلب شركة البحر الأبيض للإنشاءات ، ثم صدر الترخيص رقم ٦٤٨ لسنة ١٩٨٦ بتعلية العقار حتى الدور التاسع علوى والعاشر العلوى خزان، وفي الفترة من يناير ١٩٩١ وحتى شهر مارس من ذلك العام قامت الشركة المالكة للعقار ببيع عدد ثلاث عشرة حصة من جراج العقار لبعض السكان بموجب عقود ابتدائية ، وبموجب عقد مؤرخ ١٩٩١/٧/٢٠ قامت ببيع باقى مساحة الجراج لكل من بديعة شعبان عبد العال، مصطفى شعبان عبد العال، السيد شعبان عبد العال بصفته ولياً طبيعياً على ابنته شيماء السيد شعبان ، ونتيجة لتقدم مشتري العقار بالعقد المؤرخ ١٩٩١/٧/٢٠ بطلب لحي شرق الاسكندرية للترخيص لهم باستغلال جراج العقار كجراج عمومي . تقدم ساكنو العقار بشكوى الى الحى تضرروا فيها من هذا الأمر باعتبار أن الجراج مخصص لهم وحدهم طبقاً لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، وبناء على ذلك أصدر محافظ الاسكندرية القرار رقم ١٤١ لسنة ٢٠٠٥ بتشكيل لجنة لدراسة هذا الموضوع انتهت إلى رفض الطلب المقدم من السيدة/ بديعة شعبان محمد عبد العال لاستغلال الجراج كجراج عمومي ، وقيام حى





شرق باتخاذ كافة الإجراءات المقررة قانوناً للإلتزام باستخدام الجراج لصالح شاغلي وحدات العقار ، واعتمد المحافظ رأى اللجنة ، ونتيجة لتضرر طالبي الترخيص من هذا القرار فقد طلبتم الرأى من إدارة الفتوى للوزارات والمصالح العامة بالأسكندرية التى إرتأت إحالة هذا الموضوع إلى اللجنة الأولى لقسم الفتوى والتى احالته بجلسته ٢٠٠٧/٥/٩ إلى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع لأهميته وعموميته .

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة فى ٢١ من نوفمبر سنة ٢٠٠٧م، الموافق ١١ من ذى القعدة سنة ١٤٢٨ هـ، فاستبان لها أن المادة (١) من القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ بشأن المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة تنص على أن " تسرى أحكام هذا القانون على المحال المنصوص عليها فى الجدول الملحق بهذا القانون سواء كانت منشأة من البناء أو الخشب أو الألواح المعدنية أو أية مادة بناء أخرى... " وتنص المادة (٢) من ذات القانون على أن " لا يجوز إقامة أى محل تسرى عليه أحكام هذا القانون أو إدارته إلا بترخيص بذلك " وتنص المادة (٤) على أن " يعلن الطالب بالموافقة على موقع المحل أو رفضه فى ميعاد لا يجاوز ستين يوماً من تاريخ دفع رسوم المعاينة " وتنص المادة (٧) على أن " الإشتراطات الواجب توافرها فى المحال الخاضعة لأحكام هذا القانون نوعان : (أ) اشتراطات عامة : . وهى الإشتراطات الواجب توافرها فى كل المحال أو فى نوع منها وفى مواقعها. ويصدر بهذه الإشتراطات قرار من وزير الشئون البلدية والقروية (الإسكان والمرافق) . ويجوز بقرار منه الإعفاء من كل أو بعض هذه الإشتراطات فى بعض الجهات إذا وجدت أسباب تبرر هذا الإعفاء " وقد تضمن البند (٨١) من القسم الأول من جدول المحال التجارية والصناعية الملحق بالقانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه " جراجات السيارات الخاصة والأجرة التى تزيد مساحتها الكلية على ٧٥ متراً مربعاً وجراجات سيارات النقل " . وتنص المادة (٢) من القرار الوزارى رقم ٣٨٠ لسنة ١٩٧٥ فى شأن الإشتراطات



العامة الواجب توافرها في المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة على أن "..... ويشترط في موقع المحل ألا يترتب عليه أضرار أو أخطار بالمحل ذاته ..."

كما استعرضت الجمعية نصوص القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فبين لها أن هذا القانون معدلاً بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وقبل تعديله بالقانونين رقمي ٢٥ لسنة ١٩٩٢، ١٠١ لسنة ١٩٩٦ كان يقضى في المادة (٤) منه بأنه " لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية" وينص فى المادة (١٥) على أن " توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ..." وينص فى المادة (١٦) على أن " يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة السابقة . ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية . وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بقيود الإرتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات ...". وتنص المادة (٤٧) من اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٣٧





لسنة ١٩٧٧ على أن " يلتزم طالبوا البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها ومع الغرض من المبنى المطلوب الترخيص في إقامته، ويحدد ذلك وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص...". وتنص المادة الأولى من قرار محافظ الأسكندرية رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨٢ على أن " يلزم كل من يقوم بإنشاء بناء على مستوى مدينة الأسكندرية أياً كان غرض البناء سكني أو فندقى أو إدارى أن ينشئ بأسفل العقار مكاناً لإيواء السيارات تتناسب مساحته مع الغرض من المبنى المطلوب إنشاؤه وعدد وحداته ولا يجوز الترخيص بتغيير استعمال هذه الأماكن في غير الغرض المخصصة له في رخصة إنشاء المبنى " وتنص المادة الثانية من ذات القرار على أن " لا يجوز أن تقل المساحة المخصصة في الجراج لكل وحدة سكنية عن ١٢ م ٢....".

واستظهرت الجمعية العمومية - مما تقدم - أن المشرع قرر سريان أحكام القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ بشأن المحال الصناعية والتجارية على المحال الواردة بالجدول الملحق به أياً كانت مادة بنائها، واعتبر من هذه المحال جراجات السيارات الخاصة والأجرة التي تزيد مساحتها الكلية على ٧٥ متراً مربعاً وجراجات السيارات النقل، وحظر إقامة أى محل من المحال التي تسرى عليها أحكامه بغير ترخيص بذلك . وتبدأ أولى مراحل هذا الترخيص بتقديم الطلب ومرفقاته وتنتهى بصدور الموافقة الصريحة أو الضمنية على موقع المحل، أو رفضه حسبما يثبت من أن هذا الموقع لا يسبب ضرراً أو خطراً على المحل ذاته، أو أنه يتسبب في ذلك .

ويبين من استعراض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، باعتباره القانون الذى كان سارياً على ترخيص البناء الصادر في الحالة المعروضة ، ولانحته التنفيذية ، وقرار محافظ الأسكندرية رقم ١٥٩ لسنة



١٩٨٢ الصادر تنفيذاً لها أنه ألزم طالب الترخيص بتوفير أماكن تُخصص لإيواء السيارات أسفل العقار تتناسب مساحتها مع الغرض من المبنى المرخص في إقامته وعدد وحداته بحيث لا تقل المساحة المخصصة لكل وحدة سكنية في هذه الأماكن عن اثني عشر متراً مربعاً ، وحظر الترخيص بتغيير استعمال هذه الأماكن في غير الغرض المخصصة له في ترخيص البناء ، وجعل إخلال المرخص له بهذا الإلتزام من المخالفات الجسيمة التي لا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم التجاوز عنها، وأوجب إزالتها أو تصحيحها في أي وقت .

ولما كان الأصل في تفسير النصوص التشريعية، هو الا تحمل على غير مقاصدها، والا تفسر عباراتها بما يخرجها عن معناها، أو بما يؤول إلى الإلتواء بها عن سياقها أو يعتبر تشويهاً لها سواء بفصلها عن موضوعها أو بمجاوزتها الأغراض المقصودة منها، ذلك أن المعاني التي تدل عليها هذه النصوص والتي ينبغي الوقوف عندها، هي تلك التي تعتبر كاشفة عن حقيقة محتواها، مفصحة عما قصده المشرع منها، مبينة عن حقيقة وجهته وغايته من إيرادها، ملقبة الضوء على ما عناه بها، ومرد ذلك أن النصوص التشريعية لا تصاغ في الفراغ ولا يجوز انتزاعها من واقعها محمداً بمراعاة المصلحة المقصودة منها، وهي بعد مصلحة إجتماعية يتعين ان تدور هذه النصوص في فلكها.

واستخلصت الجمعية العمومية مما تقدم أنه إتساقاً مع المصلحة العامة التي دعت المشرع إلى التدخل بمقتضى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء بإلزام طالب الترخيص بالبناء بتخصيص مساحة أسفل كل عقار تكفي لإستيعاب سيارات الركوب الخاصة بقاطني الوحدات السكنية وذلك لمواجهة ظاهرة إزدحام الطرق العامة بالسيارات وما أدت إليه من تعطيل للمصالح العامة ومصالح المواطنين، فإن المكان المعد أسفل كل عقار يكون محصصاً لانتفاع جميع ساكني هذا العقار، وبالتالي لا يصح منح ترخيص بإدارة وتشغيل جراج عمومي وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ في شأن المحال الصناعية والتجارية في جراج عقار مقام وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه بما يخل بالمصلحة العامة التي عنها المشرع بتقرير ذلك الحكم وبما فرضه من التزام قانوني على الجهة الإدارية بإزالة جميع ما يخالف ذلك ، إذ أنه لا يسوغ لجهة الإدارة الترخيص





باستغلال الجراج على نحو مخالف للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في حين أنه كان منوطاً بما طبقاً
لذات القانون إزالة هذه المخالفة إن وجدت .

وبتطبيق ما تقدم على الحالة المعروضة يبين أن ترخيص بناء العقار رقم ١٠ شارع محمود صدقي
بلوران الصادر في ١٩٨٥/٣/٢١ تضمن بناء جراج في بدروم العقار فمن ثم يكون هذا الجراج مخصصاً
لإيواء سيارات قاطني الوحدات السكنية بهذا العقار، و يغدو من غير الجائز الترخيص باستغلاله
كجراج عمومي .

لذلك

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار / نبيل ميرهم

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة



تحريراً في ١٩/١٢/٢٠٠٧

سهير ///