

بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية

مجلس الدولة

رئيس الجمعية العمومية لتسوية التوثيق والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ:	٩٩٢
بتاريخ:	٢٠١٩/٧/٢٧

ملف رقم: ١٥٤/٢/٧٨

السيد اللواء / وزير التنمية المحلية

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (١٠٦٩) المؤرخ ٢٧/٥/٢٠١٨، بشأن طلب الإفادة بالرأي في مدى جواز سحب ترخيص الهدم وإعادة بناء العقار رقم (٨) الكائن بتنظيم شارع الراضى مع شارع محرم بك بالإسكندرية. وحاصل الوقائع -حسبما يبين من الأوراق- أنه بتاريخ ٥/٥/٢٠١٧ تقدم المواطن/ حمادة صالح حسين، عن نفسه كمالك ويصفته وكيلاً عن بقية ملاك العقار أنف البيان، بطلب لاستصدار ترخيص في هدمه وإعادة بنائه؛ وأن الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالحى، بعد دراسة طلبه والمستندات المرفقة به، انتهت في تقريرها المؤرخ ٩/٧/٢٠١٧ إلى الموافقة على هدم العقار، تأسيساً على أنه من واقع معاينة العقار على الطبيعة تبين أنه عبارة عن منزل مكون من أربعة طوابق يعلوه جزء، وأنه خالي من السكان وقت المعاينة عدا المحلات الموجودة بالدور الأرضي والعيادة الكائنة بالدور الأول العلوي، وبناء على ذلك راجعت اللجنة العليا للهدم ما انتهت إليه الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فنياً وقانونياً وانتهت بمحضر اجتماعها المعتمد من السيد محافظ الإسكندرية بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٧ إلى الموافقة على الترخيص بهدم وإعادة بناء العقار المذكور، على أن يصدر الترخيص وفقاً لأحكام القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٢ وأن يكون هدم وإعادة بناء المحلات والعيادة رضاءً أو قضاءً، وبمراعاة الضوابط الواردة بالمحضر، ونفاذاً لذلك صدر الترخيص رقم (١٧-٤٢-٢٨٢) لسنة ٢٠١٧ بهدم وإعادة بناء العقار المشار إليه، إلا أن السيد/ نبيل نصري سامي بصفته مستأجراً لمحلين بالعقار المشار إليه تقدم بشكوي يتضرر فيها من صدور ذلك الترخيص على الرغم من وجود علاقة إيجارية للمحلات بالمخالفة للقانون ووجود وحدات سكنية تحت الإنشاء بالمحلات المشغولة، الأمر الذى حدا بالسيد محافظ الإسكندرية إلى إيقاف الترخيص الصادر



(٥٥٦٦٧٨)

غير الآيلة للسقوط المقدم بشأنها طلبات تراخيص بالهدم وفقاً لأحكام القانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري ولائحته التنفيذية، تتضمن من بين مشتملاتها وحدات سكنية ووحدات غير سكنية، ثبت من معاينتها خلو الوحدات السكنية من السكان، وشغل بعض الوحدات غير السكنية كلها أو بعضها بالمستأجرين، تم عرض الموضوع المائل عليكم لإحالته إلى الجمعية العمومية، وعلى ذلك طلبتم استطلاع الرأي.

ونفيد: أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لتسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ١٢ من يونيو عام ٢٠١٩م الموافق ٨ من شوال عام ١٤٤٠هـ؛ فتبين لها أن المادة (١) من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر (إيجار الأماكن) تنص على أنه: "قيماً عدا الأراضى الفضاء، تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض، سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة، مؤجرة من المالك أو من غيره، وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم (٥٢) لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له..."، وأن المادة (٤٩) منه تنص على أنه: "فى شأن هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع، يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى، أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى يقصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقاً للشروط والأوضاع الآتية: (أ) أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقاً لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص في هدمها. (ب) ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم. (ج) أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المائة (٥٠%) من مجموع مسطحاته. (د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه بمبلغ مساوٍ للفرق بين القيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الإيجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تقتضى إلى أن يعود إلى المكان بعد بنائه بذات القيمة الإيجارية الأولى أو يدفع مبلغاً مساوياً للقيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفاً جنيه أيهما أكبر. (هـ) أن يحدد المالك موعداً يتم فيه الإخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة إيجار متفق عليها عن أى وحدة من وحدات المبنى ويشترط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء"



كما تبين لها أن المادة الأولى من القانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري تنص على أنه: "مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم (١١٧) لسنة ١٩٨٣، تسرى أحكام هذا القانون على المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط، وكذا المباني والمنشآت التي يتوافر فيها أحد الأوضاع المبينة في الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون أياً كان موقعها أو مالكتها"، وأن المادة السادسة منه تنص على أن: "يقدم طلب الترخيص بالهدم إلى الجهة الإدارية المختصة من مالك المبنى أو المنشأة أو من يمثله قانوناً، موقفاً عليه منه ومن مهندس نقابي (مدنى أو عمارة)، وذلك وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويرفق بالطلب المستندات والإقرارات والنماذج التي تحددها هذه اللائحة..."، وأن المادة السابعة منه تنص على أن: "تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها مسبباً في الطلب وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه. ويعتمد قرار الجهة الإدارية المختصة من المحافظ المختص خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدوره، وفي حالة اعتراض ذوى الشأن عليه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغهم به بكتاب موسى عليه بعلم الوصول يحيل المحافظ الأمر خلال خمسة عشر يوماً أخرى إلى الوزير المختص بشئون الإسكان ليصدر قراره فيه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإحالة، ويكون قراره في ذلك نهائياً. وتصدر الجهة الإدارية المختصة الترخيص وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون".

كما تبين للجمعية العمومية أن المادة (١١) من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم (٢٦٦) لسنة ٢٠٠٦ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٦ في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري تنص على أن: "يقدم طلب الترخيص بالهدم من المالك أو وكيل عنه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على النموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية..."، وأن المادة (١٣) من القرار ذاته تنص على أن: "تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص بالهدم ومرفقاته متى كان الطلب مستوفياً للمستندات المشار إليها بالمادة (١١) من هذه اللائحة والتأكد من أن العقار غير مدرج بكشوف حصر المباني والمنشآت المحظور هدمها والمنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون، مع قيام الجهة الإدارية بعمل المعاينة اللازمة للتأكد من صحة البيانات المقدمة وخلو المبنى من المستأجرين والتأكد من قيام ذوى الشأن بوضع اللائحة على واجهة العقار وبقائها حتى انتهاء المدة المنصوص عليها في المادة (١١) من هذه اللائحة. وتصدر الجهة الإدارية المختصة بشئون



التنظيم الترخيص على النموذج المرفق بهذه اللائحة مبيئاً به تاريخ صدور الترخيص والمدة الواجب إنهاء الأعمال خلالها بحد أقصى سنة من تاريخ بدء الأعمال".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم، ومما تضمنته المتكرة الإيضاحية للقانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧، أنه نظراً لوجود مبانٍ لو سمح لمالكها بهدمها ثم إعادة بنائها بشكل أوسع لكان لذلك أثر لا يستهان به في المساهمة في حل مشكلة الإسكان التي تعاني منها البلاد لاسيما أن هناك كثيراً من الأراضي تقام عليها أماكن مؤجرة كلها لغير أغراض السكنى، مثل الدكاكين والجراجات والمخازن والحظائر والمشاتل وما إلى ذلك، ولا تتحمل إقامة أو إضافة مبانٍ عليها، ولا يمكن في كل هذه الأحوال للمالك أن يطلب الإخلاء في وقت تشتد فيه مشكلة الإسكان مما يقتضى إجازة الإخلاء لإعادة البناء بشكل أوسع يشتمل على مبانٍ حديثة تراعى فيها الاحتياجات العملية دون إسراف، خاصة أن المباني القائمة المراد هدمها أغلبها يقع في مناطق آهلة بالسكان ومزودة بالمرافق العامة، لذلك أفرد المشرع الفصل الأول من الباب الثاني منه في شأن هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع، حيث أجازت المادة (٤٩) المشار إليها لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى أن يطلب إخلاء المبنى من شاغليه، وحددت هذه المادة شروط استعمال الرخصة المذكورة وأهمها أن يكون الهدم بقصد إعادة البناء بشكل أوسع بحيث يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن نصف مجموع مسطحات المبنى المهدم، وأن يعرض المالك مستأجري الوحدات التي تهدم، ولا يلتزمون بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعاً أو بمقتضى حكم شريطة أداء التعويض إليهم، ومن ثم يكون من مقتضى ما تقدم ولازمه ونزولاً على مقاصد المشرع من إقراره لحكم المادة (٤٩) أنه يتعين الحرص على زيادة الوحدات السكنية والمحافظة على المباني القائمة التي تشتمل على وحدات مخصصة لأغراض السكنى؛ الأمر الذي يكون من غير الجائز إصدار تراخيص في هدمها وإعادة بنائها استناداً إلى حكم المادة (٤٩) المشار إليها.

كما استظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع في قانون تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الأيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، حظر هدم المباني والمنشآت غير الأيلة للسقوط إلا بترخيص يصدر وفقاً لأحكام هذا القانون، واشترط أن يقدم طلب الترخيص في الهدم إلى الجهة الإدارية المختصة من مالك المبنى، أو المنشأة، أو من يمثله قانوناً، وأحال إلى اللائحة التنفيذية في تحديد المستندات والإقرارات والنماذج الواجب إرفاقها بالطلب المقدم من المالك، وأن الترخيص يصدر تحت مسؤولية مقدمه، ولا يمس بأية حال حقوق ذوي الشأن المتعلقة بالمبنى الصادر الترخيص في هدمه، فإذا ما استبان بعد ذلك عدم أحقية من صدر له الترخيص قانوناً في هدم المبنى محل الترخيص لكون المبنى يندرج تحت المبنى الذي يحظر المشرع هدمها



لإعادة بنائها، تعيّن على الجهة الإدارية سحبه، إذ إن في بقاء الترخيص قائماً اعتداء على حق أسبغ عليه المشرع الحماية.

وهدياً بما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أن العقار محل طلب الرأى المائل - رقم (٨) صفيحة (٨) تنظيم شارع الراضي مع شارع محرم بك ناحية وقسم محرم بك، والممول برقم (٤٧٥) شياخة باب الجديد - قد صدر بشأنه الترخيص رقم (١٧-٤٢-٢٨٢) لسنة ٢٠١٧ بالهدم وإعادة البناء، ولما كان الثابت أن هذا العقار يشتمل على وحدات سكنية بالدور الأرضي، فمن ثم يكون من غير الجائز هدمه بقصد إعادة بنائه وفقاً لحكم المادة (٤٩) من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ المشار إليها، ويضحى معه ترخيص الهدم وإعادة البناء الصادر له منعدمًا لوروده على غير محل، متعيّنًا على الجهة الإدارية سحبه.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى وجوب سحب الترخيص رقم (١٧-٤٢-٢٨٢) لسنة ٢٠١٧ الصادر بهدم وإعادة بناء العقار محل طلب الرأى المائل، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٢٧ / ٧ / ٢٠١٩

رئيس

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار

بخت محمد محمد إسماعيل
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة



(٣٦٦٦٦)