

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	١٥١٤
بتاريخ:	٢٠٢١/٩/٢٩

ملف رقم: ٥١٧١/٢/٣٢



جمهورية مصر العربية  
مجلس الدولة

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

**السيد الأستاذ المستشار / مساعد وزير العدل لشئون الهيئة العامة  
لصندوق أبنية دور المحاكم والشهر العقاري**

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٥٢٤٩) المؤرخ ٢٩/١٠/٢٠١٩م، بشأن النزاع القائم بين وزارة العدل (الهيئة العامة لصندوق أبنية دور المحاكم والشهر العقاري) ومحافظة الدقهلية، بخصوص قرار الإزالة رقم (٢٠٣) لسنة ٢٠١٦/٢٠١٧ الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بمركز ومدينة شربين، والمتضمن إزالة العمارة السكنية التي تستأجرها محكمة المنصورة الابتدائية ومستغلة مقرًا لحفظ النيابة والقلم الشرعي.

وحاصل الوقائع- حسبما يبين من الأوراق- أنه إيماء إلى الحكم الصادر في الدعوى رقم (٩٥٢٧) لسنة ٤٠ ق. المقامة من السيد وزير العدل ضد السيد محافظ الدقهلية بشأن طلب وقف تنفيذ وإلغاء قرار الإزالة رقم (٢٠٣) لسنة ٢٠١٦/٢٠١٧ الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بمركز ومدينة شربين، والمتضمن إزالة العمارة السكنية التي تستأجرها محكمة المنصورة الابتدائية والمستغلة مقرًا للحفظ لصالح النيابة العامة والقلم الشرعي، وقد قضت المحكمة بجلسة ٨/٥/٢٠١٩م بعدم اختصاصها بنظر الدعوى، وشيدت حكمها على اختصاص الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بالفصل في النزاع، لذا ارتأيت عرض النزاع على الجمعية العمومية.

وقد عُرض النزاع على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٢٦ من فبراير عام ٢٠٢٠م الموافق ٢ من رجب عام ١٤٤١هـ، وانتهت إلى تكليف طرفي النزاع بتشكيل لجنة هندسية برئاسة مدير مديرية الإسكان بمحافظة الدقهلية ويمثل فيها طرفا النزاع، تكون مهمتها بعد الاطلاع على جميع أوراق النزاع،



مجلس الدولة العمومية  
مركز المعلومات والبيانات  
لقسمى الفتوى والتشريع

**تابع الفتوى ملف رقم: ٥١٧١/٢/٣٢**

(٢)

معاينة العمارة السكنية التي تسنأجرها محكمة المنصورة الابتدائية بموجب العقد المؤرخ ١٩٨١/٣/٣١، لتحديد حالة العمارة، وما إذا كانت آيلة للسقوط وتمثل خطورة داهمة على الأرواح والممتلكات من عدمه، وما إذا كان يجدي فيها الإصلاح أو الترميم أم يتعين هدمها حتى سطح الأرض، وللجنة إبداء ما تراه من ملاحظات على أن تودع تقريرها مرافقاً له محاضر أعمالها وجميع الأوراق التي بنيت عليها نتيجة هذا التقرير لدى الجهة عارضة النزاع التي تلتزم بتقديمه إلى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع. وبتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٢ ورد كتاب الجهة عارضة النزاع مرافقاً به تقرير اللجنة التي قررت الجمعية تشكيلها.

ونفيد أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٨ من سبتمبر عام ٢٠٢١م الموافق الأول صفر من عام ١٤٤٣هـ، فتبين لها أن المادة (٩٠) من قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨م على أنه: "مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر في كل وحدة محلية تشكل من مهندسين أو مكاتب هندسية أو جهات هندسية متخصصة معاينة وفحص المباني والمنشآت، وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله أو بالهدم الجزئي أو الكلي طبقاً لما توضحه اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن. وتقدم اللجنة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها في ذلك متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً جزئياً أو كلياً، وفي حالتي الهدم الجزئي أو الكلي تعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة. وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد ومعايير اختيار المهندسين والمكاتب الهندسية والجهات الهندسية المتخصصة المشار إليها في الفقرة الأولى، وكذا كيفية تشكيل اللجان، والقواعد والإجراءات التي تتبع في مزاولة أعمالها، كما تبين اللائحة الأعمال التي تعتبر من أعمال الصيانة أو الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئي أو الكلي في تطبيق أحكام هذا القانون"، وأن المادة (٩١) منه تنص على أن: "تعلن القرارات المشار إليها في المادة السابقة إلى ذوي الشأن من الملاك وشاغلي العقار...". وأن المادة (٩٢) منه تنص على أن: "يجوز لذوي الشأن أو اتحادات الشاغلين التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة (٩٠)، وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات، ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول. وتختص بنظر التظلمات لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بقرار من المحافظ المختص...". وأن المادة (٩٣) من القانون ذاته تنص على أنه: "مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بهذا القانون، يجب على المالك



تابع الفتوى ملف رقم: ٥١٧١/٢/٣٢

(٣)

أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه....".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع في قانون البناء المشار إليه، حرصاً منه على المحافظة على الأرواح والأموال، ناط بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر تشكل في كل وحدة محلية، معاينة وفحص المباني والمنشآت، وتقدير ما يلزم اتخاذه سواء بالصيانة، أو الترميم، أو التدعيم لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله، أو بالهدم الجزئي، أو الكلي، ونظم المشرع آلية إعلان هذه القرارات والتنظيم منها، فأسند إلى لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بقرار من المحافظ، نظر هذه التظلمات وأوجب المبادرة إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقاً لأحكام هذا القانون على نحو ما ورد بالمادة (٩٣) منه.

كما استعرضت الجمعية العمومية ما استقر عليه إفتاؤها من أن الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، تتولى من خلال لجان متخصصة في كل وحدة محلية، معاينة وفحص المباني والمنشآت الآيلة للسقوط تمهيداً لاتخاذ القرار المناسب في شأنها، سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم أو بالهدم الجزئي أو الكلي حفاظاً على الأرواح والأموال، ويحق لمالك أو شاغل المبنى التظلم من ذلك القرار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره به أمام لجنة التظلمات المنصوص عليها بالمادة (٩٢) من قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ والتي يتعين عليها البت في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه وتعدّ قرارات تلك اللجنة نهائية، ويجب على مالك أو شاغل المبنى أو المنشأة الآيلة للسقوط أن يبادر إلى تنفيذ القرار الصادر في هذا الشأن، وذلك دون إخلال بحقه في الطعن على ذلك القرار بحسبانه من القرارات الإدارية النهائية.

ولما كان الثابت من الأوراق أنه بتاريخ ٣١/٣/٩٨١م تم إبرام عقد إيجار بين رئيس مركز ومدينة شربين، ورئيس محكمة المنصورة الابتدائية (بصفته)، بموجبه استأجر الأخير نصف عقار بعدد عشر وحدات، بشارع أبي الهول، وكانت الوحدة المحلية لمركز ومدينة شربين بمحافظة الدقهلية ترى أن حالة العقار المذكور تستدعي الإزالة حتى سطح الأرض، لوجود رطوبة شديدة بالحوائط، وسقوط الغطاء الخرساني، وظهور حديد التسليح، ووجود صدأ، وسقوط جزء من بلاطة السقف بالدور الرابع "علوي" بالناحية القبليّة الغربية للعقار، لذا أصدرت لجنة المنشآت الآيلة للسقوط القرار رقم (٢٠٣) لسنة ٢٠١٧م بإزالة العقار بأكمله، وتم التظلم من القرار أمام لجنة التظلمات وأصدرت اللجنة قرارها رقم (١٠) لسنة ٢٠١٨، وتم رفض التظلم، ولما كان الثابت من محضر المعاينة المحرر بتاريخ ٢٣/٨/٢٠٢٠م من قِبَل اللجنة المشكلة بقرار الجمعية العمومية لقسمي



تابع الفتوى ملف رقم: ٥١٧١/٢/٣٢

(٤)

الفتوى والتشريع المشار إليه، أن المبنى عبارة عن عمارة سكنية دور أرضى وأربعة أدوار، وقد تلاحظ للجنة وجود صدأ بحديد تسليح الدور الأخير بالمبنى، وسقوط أجزاء من الغطاء الخرساني بالأسقف لهذا الدور، وأنه يلزم إزالة هذا الدور، ولم يتلاحظ للجنة وجود أي عيوب أو تصدعات بالعناصر الإنشائية للدور الأخرى، وأنه يمكن عمل ترميمات للدور الأربعة المتبقية طبقاً للمواصفات الفنية، وحيث إنه بالبناء على ما تقدم، وكانت الأوراق قد خلت مما ينال من تقرير اللجنة المشكلة في النزاع المائل، الأمر الذي نرى معه التقرير بصحة وسلامة ما جاء به، ومن ثم يكون من مقتضاه إلغاء القرار رقم (٢٠٣) لسنة ٢٠١٧م فيما تضمنه من إزالة الأدوار الأربعة الأولى من العقار محل القرار، وتأييده في إزالة الدور الأخير فقط.

**لذلك**

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى: إلغاء القرار رقم (٢٠٣) لسنة ٢٠١٧م فيما تضمنه من إزالة الأدوار الأربعة الأولى من العقار محل القرار، وتأييده في إزالة الدور الأخير، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٩/٢٩/٢٠٢١

رئيس  
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع  
المستشار/  
يسرى هاشم سليمان الشيخ  
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

