



موسوعة الفقه والقضاء

المستشار

محمد عزمي البكري

رئيس محكمة استئناف بني سويف

وعضو مجلس رؤساء محاكم الاستئناف (سابقا)

في

قانون البناء الجديد

(المعدل بالقرار بالقانون رقم 23 لسنة 2015)

المجلد الأول

(قانون الإصدار – المواد 1 – 42)

الطبعة الثانية

2017

طبعة خاصة بنادي قضاة مصر

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ فَأَمَّا الزَّبَدُ فَيَذْهَبُ جُفَاءً ۖ وَأَمَّا مَا يَنْفَعُ النَّاسَ
فَيَمْكُثُ فِي الْأَرْضِ ۚ كَذَلِكَ يَضْرِبُ اللَّهُ الْأَمْثَالَ ﴾

صدقة الله العظيم

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تقديم الطبعة الثانية

يثلج صدري أن أقدم هذه الطبعة من الموسوعة والمخصصة للسادة رجال القضاء والنيابة العامة بناء على دعوة كريمة من نادي قضاة مصر برئاسة معالي المستشار محمد عبد المحسن نائب رئيس محكمة النقض، وذلك إسهاماً مني في النشاط الذي يقوم به النادي في مجال الفكر القانوني.

وأتمنى لكافة رجال القضاء والنيابة العامة التوفيق والسداد في أداء رسالتهم السامية وإعلاء سيادة القانون.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

المؤلف

المستشار

محمد عزمي البكري

رئيس محكمة استئناف بنى سويف

وعضو مجلس رؤساء محاكم الاستئناف (سابقاً)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تقديم الطبعة الأولى

يسرنا أن نقدم للسادة رجال القانون وكافة المهتمين بقانون البناء هذا المؤلف (موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى قانون البناء الجديد رقم 119 لسنة 2008 المعدل بالقرار بالقانون رقم 23 لسنة 2015).

والموسوعة تتضمن شرحا فقهيا مسهبا وتعليقا بالأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا ومحكمة النقض والمحكمة الإدارية العليا والمحاكم الأخرى، وكذا تعليقا بالمناقشات البرلمانية التى دارت حول القانون المذكور. وقد أوردنا فى نهاية الموسوعة ملحقا بالتشريعات المتعلقة بما تناولته من موضوعات.

وأتمنى أن يكون هذا الجهد نافعا مثمرا.

والله ولى التوفيق

والسلام عليكم ورحمه الله وبركاته؛

المؤلف

المستشار

محمد عزمى البكري

رئيس محكمة استئناف بنى سويف

وعضو مجلس رؤساء محاكم الاستئناف (سابقا)

قانون رقم 119 لسنة 2008

بإصدار قانون البناء⁽¹⁾

(المعدل بالقرار بالقانون رقم 23 لسنة 2015)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام القانون المرافق فى شأن التخطيط العمرانى والتنسيق الحضارى وتنظيم أعمال البناء والحفاظ على الثروة العقارية.

الشرح

1- دواعى إصدار القانون:

حدا إلى إصدار هذا القانون ما تبين من وجود العديد من التشريعات المتفرقة الخاصة بالتخطيط العمرانى، التنسيق الحضارى، تنظيم أعمال البناء، صيانة العقارات وغيرها من القوانين والتشريعات الأخرى ذات الصلة بما يؤدى إلى صعوبة فى تنفيذ بعض أحكام هذه القوانين هذا بالإضافة إلى عدم وضوح نصوص بعض هذه المواد والتضارب والتداخل فيما بينها إضافة إلى كثرة الجهات المشاركة فى مراحل تنفيذ التنمية العمرانية وما يترتب عليه من رجوع المواطن إلى تلك الجهات مع تعددها والحصول على موافقتها مما يضيع الوقت والجهد للحصول على هذه الموافقات وحرصا على

(1) الجريدة الرسمية - العدد 19 مكرر (أ) فى 11 مايو سنة 2008.

دفع عملية التنمية العمرانية وتشجيع الاستثمار العقاري وحركة البناء فقد رأى توحيد هذه التشريعات فى قانون واحد يزيل كافة الآثار السلبية لهذه القوانين المتفرقة وييسر عملية التخطيط وتنظيم عملية البناء والتنسيق الحضارى واتحاد الشاغلين وتنظيم صيانة العقارات وهدم العقارات الآيلة للسقوط⁽¹⁾.

وقد جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير وهيئتى مكتبى لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ولجنة الثقافة والإعلام والسياحة بمجلس الشورى عن مشروع القانون أنه:

«فى إطار اهتمام الدولة بمراجعة التشريعات والقوانين المنظمة للبناء والعمران فى البلاد ودراسة الآثار المترتبة على تطبيقها معماريا واجتماعيا واقتصاديا حيث يوجد العديد من القوانين والتشريعات المتعددة والخاصة بالتخطيط العمرانى وتنظيم أعمال البناء وصيانة العقارات وهدمها وإعادة البناء وغيرها من القوانين والتشريعات الأخرى ذات الصلة والتي تصل إلى ما يقرب من عشرين قانون، مما أدى إلى صعوبة تنفيذ أحكام هذه القوانين هذا بالإضافة إلى عدم وضوح نصوص بعض هذه المواد والتضارب والتداخل فيما بينها أحيانا، مما أدى إلى تعدد الجهات المشاركة فى مراحل تنفيذ التنمية العمرانية وما ترتب عليه من متابعة المواطن لكافة تلك الجهات مما يضيع الوقت والجهد للحصول على هذه الموافقات.

ولذلك فإن المشروع المعروض يضم هذه التشريعات فى قانون واحد يزيل كافة الآثار السلبية لهذه القوانين وييسر عملية التخطيط وتنظيم عملية البناء والتنسيق الحضارى وتنظيم أعمال الصيانة للعقارات وهدم العقارات الآيلة للسقوط حرصا على سلامة المواطنين». وكان القانون - كما قدمته

(1) المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون البناء والتخطيط العمرانى والتنسيق الحضارى.

الحكومة ووافقت عليه اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير وهيئتي مكتبي لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ولجنة الثقافة والإعلام والسياحة، بمجلس الشعب والشورى باسم (مشروع قانون بإصدار قانون البناء والتخطيط العمراني والتنسيق الحضارى، إلا أن هذه التسمية عدلت إلى التسمية الراهنة).

2- مجال العمل بالقانون :

يعمل بأحكام القانون فى شأن:

- 1- التخطيط العمرانى.
- 2- التنسيق الحضارى.
- 3- تنظيم أعمال البناء.
- 4- الحفاظ على الثروة العقارية.



(المادة الثانية)

تحظر إقامة أى مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد، أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى، ويستثنى من هذا الحظر:

- (أ) الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى فى إطار الخطة التى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء، بناء على عرض الوزير المختص بالزراعة.
 - (ب) الأراضى الزراعية الواقعة خارج أحوزة القرى والمدن التى يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمى، وذلك طبقاً للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة.
- ويشترط فى الحالات الاستثنائية المشار إليها فى البندين (أ) و(ب) صدور ترخيص طبقاً لأحكام هذا القانون⁽¹⁾.

(1) وتنص المادة (152) من قانون الزراعة المضافة بالقانون رقم 116 لسنة 1983 على «يحظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأرض الزراعية أو اتخاذ إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى لإقامة مبان عليها. ويعتبر فى حكم الأرض الزراعية، الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية.

ويستثنى من هذا الحظر:

- (أ) الأرض الواقعة داخل كردون المدن المعتمد حتى 1981/12/1 مع عدم الاعتماد بأية تعديلات على الكردون اعتباراً من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء.
- =

= (ب) الأراضى الداخلة فى نطاق الحيز العمرانى للقرى، والذى يصدر بتحديدده قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير.

(ج) الأراضى التى تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة وزير الزراعة.

(د) الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى والتى يصدر بتحديددها قرار من وزير الزراعة.

(هـ) الأراضى الواقعة بزمam القرى التى يقيم عليها المالك سكنا خاصا به أو مبنى يخدم أرضه، وذلك فى الحدود التى يصدر بها قرار من وزير الزراعة. وفيما عدا الحالة المنصوص عليها فى الفقرة (ج) يشترط فى الحالات المشار إليها أنفا صدور ترخيص من المحافظ المختص قبل البدء فى إقامة أية مبان أو منشآت أو مشروعات ويصدر بتحديد شروط وإجراءات منح هذا الترخيص قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير».

وتنص المادة (156) المضافة بذات القانون على أن: «يعاقب على مخالفة أى حكم من أحكام المادة (152) من هذا القانون أو الشروع فيها بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه، وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات.

ويجب أن يتضمن الحكم الصادر بالعقوبة الأمر بإزالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف. وفى جميع الأحوال لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة. ولوزير الزراعة، حتى صدور الحكم فى الدعوى، وقف أسباب المخالفة بالطريق الإدارى على نفقة المخالف.

وتوقف الإجراءات والدعاوى المرفوعة على من أقاموا بناء على الأراضى الزراعية فى القرى قبل تحديد الحيز العمرانى لها بالمخالفة لحكم المادة الثانية من القانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط العمرانى إذا كانت المباني داخلة فى نطاق الحيز العمرانى للقرية».

= وقد طعن أمام المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 23 لسنة 9 قضائية «دستورية» بعدم دستورية هذه المادة وذلك فيما يتضمنه صدرها من حظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأرض الزراعية وكذا البندين ب، هـ من هذه المادة. وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 4 مايو سنة 1991 برفض الدعوى، وقد نشر الحكم بالجريدة الرسمية - العدد 20 فى 16 مايو سنة 1991. وننشر الحكم فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت 4 مايو سنة 1991 الموافق 19 شوال سنة 1411هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ممدوح مصطفى حسن..... رئيس المحكمة

وحضور السادة المستشارين: الدكتور/ عوض محمد المر.

الدكتور/ محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى الدين جلال ونهاد عبد الحميد

خلاف وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف أعضاء

وحضور السيد المستشار/ محمد خيرى عبد المطلب المفوض

وحضور السيد/ رافت محمد عبد الواحد..... أمين السر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 23 لسنة 9 قضائية «دستورية».

المقامة من

السيد/ أحمد عبد الرحيم محمد سالم.

ضد

1- السيد/ رئيس الجمهورية.

2- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

3- السيد/ رئيس مجلس الشعب.

4- السيد/ وزير العدل.

5- السيد/ النائب العام.

الإجراءات

بتاريخ 26 مارس سنة 1987 أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى المائلة طالبا «القضاء بعدم دستورية القانون رقم 116 لسنة 1983 بخصوص المادة (152) وخاصة بالنسبة للفقرتين (ب، هـ) من هذه المادة».

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها، أصليا: عدم قبول الدعوى واحتياطيا: برفضها.

وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها. ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إن وقائع الدعوى - على ما يبين من صحيفتها وسائر أوراقها - تتحصل في أن النيابة العامة أحالت المدعى إلى المحاكمة الجنائية متهما في الجنية رقم 572 لسنة 1985 منيا القمح بإقامة مبان على أرض زراعية بغير ترخيص، ففضى غيابيا - في 2 يونيو سنة 1986 - بحبسه ستة أشهر مع الشغل وتغريمه عشرة آلاف جنيه والإزالة، فعارض في هذا الحكم، وبجلسة 19 أكتوبر سنة 1986 قضى بقبول المعارضة شكلا وفي الموضوع بتأييد الحكم المعارض فيه، فطعن في هذا الحكم بالاستئناف رقم 12596 لسنة 1986 جنح مستأنف الزقازيق، وبجلسة 2 مارس سنة 1987 دفع بعدم دستورية القانون رقم 116 لسنة 1983، فقررت محكمة الموضوع التأجيل لجلسة 30 مارس سنة 1987 وصرحت له برفع الدعوى الدستورية، فأقام الدعوى المائلة.

وحيث إن المستفاد من صحيفة الدعوى الدستورية أن المدعى يطعن بعدم دستورية المادة (152) من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم 53 لسنة 1966 معدلا بالقانون رقم 116 لسنة 1983 وذلك فيما يتضمنه صدرها من حظر إقامة أى مبان أو منشآت في الأرض الزراعية وكذلك البندين (ب، هـ) من هذه المادة.

= وحيث إن هيئة قضايا الدولة دفعت بعدم قبول الدعوى على سند من أن البنود من (أ إلى هـ) من المادة (152) المشار إليها إنما تتضمن استثناءات من قاعدة حظر إقامة المباني والمنشآت الواردة بصدر المادة، ومن ثم فإن القضاء بعدم دستورية البندين (ب، هـ) يؤدي بالضرورة إلى اتساع دائرة الحظر الوارد على إقامة المباني والمنشآت على الأرض الزراعية، وهو ما يتعارض ومصلحة المدعى.

وحيث إن المادة (152) المطعون عليها تنص على أن «يحظر إقامة أى مبان أو منشآت فى الأراضى الزراعية وتعتبر فى حكم الأراضى الزراعية، الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية، ويستثنى من هذا الحظر:

أ- ب- الأراضى الداخلة فى نطاق الحيز العمرانى للقرى، والذى يصدر بتحديد قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير . ج - د- هـ- الأراضى الواقعة بزمام القرى التى يقيم عليها المالك مسكناً خاصاً به أو مبنى يخدم أرضه، وذلك فى الحدود التى يصدر بها قرار من وزير الزراعة، وفيما عدا الحالة المنصوص عليها فى الفقرة (ج) يشترط فى الحالات المشار إليها أنفا صدور ترخيص من المحافظ المختص قبل البدء فى إقامة مبان أو منشآت أو مشروعات، ويصدر بتحديد شروط وإجراءات منح هذا الترخيص قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير». ومؤدى هذا النص أن ما ورد بالفقرة الأخيرة من المادة (152) من اشتراط الحصول على ترخيص مسبق من المحافظ المختص قبل البدء فى إقامة أى مبان أو منشآت أو مشروعات فى الأرض الزراعية، إنما يلحق كل بند من البنود الواردة بالمادة عدا البند (ج) الخاص بالمشروعات ذات النفع العام التى تقيمها الحكومة، بحيث لا يتسنى ممارسة أى من الاستثناءات الواردة بالبنود (أ، ب، د، هـ) من المادة سالفة الذكر إلا مشروطاً بالحصول على الترخيص المنصوص عليه بتلك الفقرة الأخيرة، ومن ثم يشكل نص هذه الفقرة جزءاً لا يتجزأ من نص كل بند من البنود الأربعة المشار إليها فيقرأ كل بند منها مقترناً بما تتضمنه من ضرورة سبق الحصول على ترخيص من المحافظ المختص يحدد شروط وإجراءات منحه قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير.

=

= ومن حيث إن مؤدى ما تقدم أن المدعى إنما يستهدف من دعواه الدستورية الماثلة الحكم بعدم دستورية ما يتضمنه صدر المادة (152) المشار إليها من حظر إقامة أى مبان أو منشآت فى الأرض الزراعية وبعدم دستورية البندين (ب، هـ) من هذه المادة فيما يتضمنه كل منهما - مرتبطا بحكم اللزوم بالفقرة الأخيرة من ذات المادة - من اشتراط الحصول على ترخيص مسبق من المحافظ المختص قبل البدء فى إقامة مبان أو منشآت على الأرض الزراعية، ومن ثم فإن نعى المدعى على البندين (ب، هـ) المشار إليهما لا ينصب على ما يتضمنه كل منهما من استثناء من قاعدة حظر إقامة المباني والمنشآت، وإنما على اشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل إقامتها، لما كان ذلك وكان الفصل فى دستورية النص المطعون عليه - بالتحديد السالف- من شأنه التأثير فى الاتهام الموجه إلى المدعى والمطروح على محكمة الموضوع، فإن الدفع بعدم قبول الدعوى الذى أبدته هيئة قضايا الدولة يكون فاقدا لأساسه حقيقا بالالتفات عنه.

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون عليه إخلاله بالحماية التى كفلها الدستور للملكية الخاصة وذلك من خلال ما فرضه النص من قيود على البناء فى الأرض الزراعية مما يحول دون استعمالها واستغلالها على الوجه الأكمل وبما يعتبر فرضا ضمنيا للحراسة عليها.

وحيث إن هذا النعى مردود بأن الملكية الخاصة التى كفل الدستور صونها بنص المادة (34) منه ليست حقا مطلقا وإنما أقامها الدستور على أساس أن لها وظيفة اجتماعية ينظم القانون أداؤها، وقد حددت المادة (32) من الدستور ملامح هذه الوظيفة باستلزامها أن تعمل الملكية الخاصة - وبوصفها ملكية غير مستغلة- فى خدمة الاقتصاد القومى وفى إطار خطة التنمية وألا تتعارض فى طرق استخدامها مع الخير العام للشعب، وتتقضى الوظيفة الاجتماعية للملكية وجوب مراعاة اعتبارات المصلحة العامة عند ممارسة السلطات التى يخولها حق الملكية، وتبرز هذه الوظيفة بوجه خاص فى مجال الإنتاج حيث يتدخل المشرع لتنظيم النشاط الفردى ضمانا لعدم انحرافه عن الغايات المقصودة من مباشرته، لما كان ذلك، وكان التنظيم التشريعى محل الطعن المائل قد توخى مواجهة ظاهرة البناء فى الأرض الزراعية=

= بما ينقص فى النهاية من رقعتها ويحد من غلتها ويحول دون استغلالها الكامل فى أغراضها الإنتاجية التى يعتبر الحفاظ عليها لازما للتنمية الاقتصادية فى مجال الإنتاج الزراعى، تعميقا لدوره فى تحقيق التقدم والرخاء واضطلاعا بأهم تبعاته متمثلة فى إشباع احتياجات المواطنين للغذاء، وكان هذا التنظيم التشريعى - من جهة أخرى - لا يحول كلية دون البناء على الأرض الزراعية وإنما تغيا أن يكون استغلالها فى هذا النطاق فى أحوال محددة تملئها الضرورة وبعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، وذلك ضمانا لأن تظل الأرض الزراعية مرصودة فى استخداماتها على الأغراض المهيأة لها أصلا والمقصود منها أساسا، وكان هذا التنظيم لا يؤدى بحال إلى غل يد مالك هذه الأرض عن إدارتها أو التصرف فيها وإذن فإن حالة إخلال النص المطعون عليه بالحماية التى فرضها الدستور للملكية الخاصة وفرضه الحراسة عليها، تكون على غير أساس.

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون عليه مخالفة مبادئ الشريعة الإسلامية التى اعتبرتها المادة الثانية من الدستور المصدر الرئيسى للتشريع، وذلك بمقولة إن حظر البناء على الأرض الزراعية يقيد حق الملكية بما يناقض هذه المبادئ.

وحيث إن هذا النعى بدوره مردود بأن النص المطعون عليه لا ينقص - على ما سلف البيان - من الحماية الدستورية لحق الملكية ولا يجاوز نطاق الوظيفة الاجتماعية له، وأن مبادئ الشريعة الإسلامية - التى كفل الدستور رد النصوص التشريعية إليها لضمان توافقها معها - لا تتعارض والتنظيم التشريعى محل الطعن المائل، بل إنها تظاهره، اعتبارا بأن لولى الأمر أن يتدخل لتنظيم الملكية إذا أساء الناس استخدام أموالهم كى يوجهه وجهة رشيدة تحقيقا لمصلحة الجماعة ووفاء باحتياجاتها ودفعاً للضرر عنها وهى مصالح مشروعة يستهدفها النص المطعون عليه بما تضمنه من قيود على البناء فى الأرض الزراعية التى لا ينبغى تقليص مساحتها أو إخراجها عن استخداماتها الأصلية التى يتعين التركيز عليها وعدم الحد منها، بحسبان أن الأرض الزراعية تمثل أحد الروافد الرئيسية للتنمية الشاملة.

= وحيث إن المدعى ينعى كذلك على النص المطعون عليه حرمانه ملاك الأراضي الزراعية من البناء عليها مما يشكل إخلالا بمبدأ تكافؤ الفرص المنصوص عليه في المادة الثامنة من الدستور.

وحيث إن هذا النعى مردود بأن النص المطعون عليه وقد وضع تنظيما للبناء على الأرض الزراعية، فإن هذا التنظيم قد قام على قواعد عامة مجردة لا تتضمن تمييزا بين المخاطبين بأحكامها، وأن القيود التي فرضها هذا التنظيم - فضلا عن قيامها على سند من الوظيفة الاجتماعية للملكية - تسرى في مواجهة أصحاب الأرض الزراعية دون تمييز باعتبارهم جميعا في مراكز قانونية متماثلة بالنسبة للالتزام بتلك القيود والخضوع لأحكامها، ومن ثم فإن الادعاء بإخلال النص المطعون عليه بالفرص المتكافئة يكون قائما على غير أساس.

وحيث إن المدعى ينعى أيضا على النص المطعون عليه إخلاله بالمادة التاسعة من الدستور التي تتطلب الحفاظ على الطابع الأصيل للأسرة المصرية وما يتمثل فيه من قيم وتقاليد، قولا منه بأن مواجهة ضرورات الحياة مع التزايد المستمر في عدد السكان، كانا يقتضيان من المشرع عدم فرض القيود على البناء في الأرض الزراعية، تلك القيود التي كان يغنى عنها التوسع في استصلاح الأراضي الصحراوية وزيادة الإنتاج بالطرق العلمية الحديثة، وهذا النعى مردود أيضا بأن الأصل في سلطة المشرع في تنظيم الحقوق أنها سلطة تقديرية ما لم يقيدها الدستور بضوابط معينة، وجوهر هذه السلطة التقديرية يتمثل في المفاضلة التي يجريها المشرع بين البدائل المختلفة لاختيار ما يقدر أنه أنسبها لمصلحة الجماعة وأكثرها ملاءمة للوفاء بمتطلباتها في خصوص الموضوع الذي يتناوله بالتنظيم، ومن ثم فإن ما ينعه المدعى في هذا الصدد إنما ينحل إلى موازنة بين البدائل المختلفة وتعقيا من جانبه على ما ارتآه المشرع منها ملابيا لصالح الجماعة في إطار تنظيمه لحق الملكية بما لا مخالفة فيه للحماية الدستورية المقررة له، الأمر الذي يجعل منعى المدعى في هذا الشأن فاسد الأساس حريا بالالتفات عنه.

= وحيث إن البين مما تقدم أن النص المطعون عليه -حسبما سلف بيانه- لا يتضمن مخالفة لأحكام الدستور، فإن الدعوى الماثلة تغدو خليقة بالرفض.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ ثلاثين جنيها مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

كما قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 3 أغسطس سنة 1996 فى القضية رقم 37 لسنة 15 قضائية «دستورية» بعدم دستورية ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 156 من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم 53 لسنة 1966 من عدم جواز وقف تنفيذ عقوبة الغرامة.

وقد نشر الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ 15 أغسطس العدد (32).
وننشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت 3 أغسطس سنة 1996م الموافق 18 ربيع الأول سنة 1417هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر... رئيس المحكمة
وعضوية السادة المستشارين/ الدكتور محمد إبراهيم أبو العينين ونهاد عبد الحميد
خلاف، فاروق عبد الرحيم غنيم، وسامى فرج يوسف والدكتور عبد المجيد فياض،
ومحمد عبد القادر عبد الله..... أعضاء

وحضور السيد المستشار/ سعيد مرعى عمرو عضو هيئة المفوضين

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر أمين السر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيمة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 37 لسنة 15 قضائية
«دستورية».

المقامة من

= السيد/ جمال أحمد محمد عوض.

ضد

1- السيد / وزير العدل.

2- السيد الدكتور/ رئيس مجلس الوزراء.

3- السيد / وزير الزراعة واستصلاح الأراضي.

الإجراءات

بتاريخ 19 ديسمبر سنة 1993، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا في ختامها الحكم بعدم دستورية ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (156) من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم 53 لسنة 1966 المعدل بالقانون رقم 116 لسنة 1983، من عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة في جميع الأحوال.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة، طلبت في ختامها الحكم برفض الدعوى. وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها. ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن النيابة العامة كانت قد اتهمت الدكتور/ سامى منصور أحمد، بأنه أقام بناء على أرض زراعية بدون ترخيص، وطلبت عقابه بالمادتين (152، 156) من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم 53 لسنة 1966 المعدل بالقانون رقم 116 لسنة 1983، وقيدت الواقعة جنحه تحت رقم 2724 لسنة 1990 جنح عابدين. وإذ قضى فيها غليباً من محكمة عابدين الجزئية "دائرة الجنح" بمعاقبته بالحبس شهرا وكفالة خمسين جنيهاً وبتهريمه عشرة آلاف جنيه والإزالة، فقد طعن فى هذا الحكم بالمعارضة. بيد أن =

= محكمة الطعن قضت بتأييد الحكم المعارض فيه، فاستأنف حكمها أمام محكمة الجench المستأنفة، ثم دفع أمامها بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (156) من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم 53 لسنة 1966، وذلك فيما نصت عليه فى عجزها من عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة. وإذ قررت محكمة الجench المستأنفة بجلستها المعقودة فى 1993/11/10، تأجيل نظر الدعوى الجنائية المعروضة عليها لجلسة 1993/12/29، ليتخذ وكيل المتهم إجراءات الطعن بعدم الدستورية كطلبه، وتقديم ما يفيد ذلك، فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة (156) من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم 53 لسنة 1966 تنص على أن "يعاقب على مخالفة أى حكم من أحكام المادة (152) من هذا القانون أو الشروع فيها بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه وتعدد العقوبة بتعدد المخالفات". كما تنص فقرتها الثانية على ما يأتى «ويجب أن يتضمن الحكم الصادر بالعقوبة، الأمر بإزالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف. وفى جميع الأحوال لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة».

وحيث إن المدعى ينعى على الفقرة الثانية المشار إليها، مخالفتها للمواد (86، 1/119، 165، 166) من الدستور، وذلك فيما نصت عليه من أن الحكم الصادر بالعقوبة المنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة (156) من قانون الزراعة، لا يجوز فى أية حال أن يتضمن وقف تنفيذ عقوبة الغرامة، مؤسسا منعه على دعامتين:

أولاهما: أن تقدير العقوبة، بما فى ذلك وقف تنفيذها - من سلطة القاضى. والاختصاص المقرر دستوريا للسلطة التشريعية فى مجال إنشاء الجرائم وتقرير عقوباتها، لا يخولها التدخل فى عقيدة القاضى، وغل يده عن استعمال سلطته فى إزال العقوبة أو تقديرها. ومن ثم يمثل النص المطعون فيه حجرا على حرية القاضى فى أن يقدر لكل جريمة العقوبة التى تناسبها بما يعد افتئاتا من السلطة التشريعية على السلطة القضائية، وتدخل فى شئون العدالة.

=

= **ثانيتها:** أن السلطة التشريعية تمارس ولايتها في مجال إقرار القوانين، غير مقيدة في ذلك إلا بالضوابط التي ألزمها الدستور بمراعاتها. وتنظيمها لموضوع على خلافها، يعنى إهدارها أحكام الدستور، فضلا عن أن السياسة التي انتهجها قانون الزراعة لمواجهة صور العدوان على الأرض الزراعية، لم تكن غايتها الردع أو الإيلام، بل كانت الأغراض التمويلية، هي التي استلهمها، ضمانا لأن يوفر الموارد التي يقتضيها دعم الأغراض التي تقوم عليها الهيئة العامة المنصوص عليها في المادة (195) من هذا القانون، والتي تعمل على صون الأراضي الزراعية سواء من خلال إعادة خصوبتها بعد تجريفها أو عن طريق تحسينها وزيادة معدل كفاءتها، بما **مؤداه:** إنشاء ضريبة بغير قانون ضرائبي ينظم أوضاعها.

وحيث إن المصلحة في الدعوى - وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها أن يقوم ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الحكم الصادر في المسألة الدستورية، لازما للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع، وكان الحكم بعدم دستورية النص المطعون فيه يوفر للمدعى مصلحة محتملة في أن تأمر محكمة الموضوع بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة التي نص عليها قانون الزراعة، فيما إذا انتهت إلى إدانته عن الجريمة التي تضمنها قرار الاتهام، فإن مصلحته الشخصية والمباشرة في النزاع المائل، تكون قد توافرت.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم 53 لسنة 1966، قد نظم البناء على الأرض الزراعية، موازنا في ذلك بين أمرين: **أولهما:-** ألا يقع عدوان عليها يخرجها عن الأغراض المقصودة من استغلالها في أغراض التنمية بوصفها من أهم روافدها وأولاها بالاعتبار، وعلى تقدير أن اقتطاع أجزاء منها للبناء عليها دون ضابط، يؤول بالضرورة إلى التهام الجزء الأكبر من مساحتها أو على الأقل تقليصها، فلا توفر الدولة لمواطنيها - من خلالها - احتياجاتهم الغذائية وفرصهم في العمل، مما يزيد من أعبائها، ويُعجزها عن مواصلة خطاها التي تحقق بها تقدما أعمق، ورخاء أبعد أثرا.

ثانيهما:- أن البناء على الأرض الزراعية وإن كان محظورا في الأصل، إلا أن هذا الحظر ليس مطلقا، بل يتعين أن تقدر الضرورة بقدرها، وأن يكون الفصل في =

= توافرها أو تخلفها عائداً إلى ترخيص يصدر عن وزير الزراعة، ليكون البناء على الأرض الزراعية مشروطاً بصدوره. وليس ذلك عدواناً على ملكيتها يحول دون استعمالها واستغلالها، بل هو تنظيم لوظيفتها الاجتماعية، لتظل الأرض الزراعية في يد أجيال يتعاقبون عليها، ويضيفون إليها، فلا تتدثر عناصرها.

وحيث إن لكل جزء جنائي أثراً مباشراً يرتد إلى طبيعته، يتمثل في حرمان الشخص من حقه في الحياة أو من حريته أو من ملكه ؛ وكان منطقياً بالتالي، أن تقيم الدول المتحضرة تشريعاتها الجزائية وفق أسس ثابتة، تكفل بذاتها انتهاج الوسائل القانونية السلمية سواء في جوانبها الموضوعية أو الإجرائية، لضمان ألا تكون العقوبة أداة عاصفة بالحرية، تقمعها أو تقيد بها بالمخالفة للقيم التي تؤمن بها الدول الديمقراطية في ارتباطها بالمقاييس المعاصرة لمفهوم الجزاء، ومن خلال ما يعكسها من مظاهر سلوكها على اختلافها ؛ وكان لازماً على ضوء هذا الاتجاه، أن تقرر الدساتير التقدمية القيود التي ارتأتها على سلطة المشرع في مجال التجريم، تعبيراً عن إيمانها بأن حقوق الإنسان وحرياته لا يجوز التضحية بها في غير ضرورة تملئها مصلحة اجتماعية لها اعتبارها، واعترافاً منها بأن الحرية في أبعادها الكاملة لا تنفصل عن حرية الحياة، وأن الحقائق المريرة التي عايشتها البشرية على امتداد مراحل تطورها، تفرض نظاماً متكامل الملامح يكفل للجماعة مصالحها الحيوية، ويصون - في إطار أهدافه - حقوق الفرد وحرياته الأساسية، بما يحول دون إساءة استخدام العقوبة، تشويهاً لأغراضها.

وحيث إن العقوبة التي يفرضها المشرع في شأن جريمة حدد أركانها، تبلور مفهومها للعدالة يتحدد على ضوء الأغراض الاجتماعية التي تستهدفها، والتي لا يندرج تحتها رغبة الجماعة أو حرصها على إرواء عطشها للثأر والانتقام، أوسعها ليكون بطشها بالمتهم تكفيراً عما أتاه، وإن أمكن القول إجمالاً بأن ما يعتبر جزءاً جنائياً، لا يجوز أن يقل في مداه عما يكون لازماً لحمل الفرد على أن ينتهج طريقاً سوياً، لا تكون الجريمة مدخلاً إليه، ولا يكون ارتكابها في تقديره - إذا ما عقد العزم عليها - أكثر فائدة من تجنبها. وسواء أكان هذا الجزاء مؤدياً لتقويم من أصابهم، أو كافلاً ردع غيرهم، أو مباعداً بين الجناة ومجتمعهم، ليكون الآخرون أكثر أمناً واطمئناناً، أو كان كل ذلك جميعاً، فإن كثيرين من الفقهاء يقرنون بين نوعين =

= من الردع The penal goal of deterrence أحدهما ردع عام، ويتمثل فى العقوبة التى يفرضها المشرع فى شأن الأفعال التى أتمها، محددا عقوبتها، ومتدرجا بوطأتها على ضوء خطورتها، ليحتمل من خلال عبثها جناة محتملين potential offenders على الإعراض عن إتيانها وانتباذها. وثانيهما ردع خاص يتحقق فى شأن جريمة تم ارتكابها ونسبتها إلى شخص معين، ليحدد قاض نطاق مسئوليته عنها Offender level of blameworthiness، ويقدر عقوبتها تقريدا لها عند الحكم بها The individualized consideration of sentencing ضمانا لتناسبها مع الجريمة التى أتاها، وكرد فعل لها A proportionate response to the crime. ومن ثم لا يتعلق هذا النوع من الردع باحتمال تحقق خطورة إجرامية، بل بأفعال تم ارتكابها تقوم بها خطورة فعلية.

ولا تعدو هذه الصورة من صور الردع، أن تكون تعبيراً عن مفهوم الجزاء - من منظور اجتماعي - باعتباره عقاباً منصفاً قدره قاض لشخص معين فى شأن جريمة أتاها، فلا يحدد عقوبتها جزافاً، بل من خلال علاقة منطقية تربطها مباشرة بمن ارتكبها، لتقابل حدود مسئوليته جنائياً عنها، وبقدرها، بما يؤكد معقوليتها.

The heart of the retribution rationale is that a criminal sentence must be directly related to the personal culpability of the criminal offender .

وحيث إن ما تقدم مؤداه: أنه سواء أكانت العقوبة التى يفرضها المشرع - وبالنظر إلى أهدافها الاجتماعية - غايتها تحقيق ردع خاص، أم كانت تعبيراً عن مفهوم متطور للجزاء باعتباره عقاباً منصفاً لأشخاص أتوا أفعالاً جرمها المشرع، فإن تقديرها من خلال تفريدها يتعلق بعوامل موضوعية تتصل بالجريمة فى ذاتها، وبمعاصر شخصية تعود إلى مرتكبها، بما مؤداه: قيام علاقة حتمية بين سلطة القاضى فى تفريد العقوبة، وتناسبها مع الجريمة، وارتباطهما معا بمباشرة الوظيفة القضائية اتصالاً بجوهر خصائصها. ولا يجوز بالتالى أن يقيد المشرع من نطاق هذه الوظيفة عن طريق التدخل فى مكوناتها، تقديراً بأن الجرائم لا تتحد فى خطورتها، ولأن المتهمين لا تتجانس خصائص تكوينهم Heterogenous ولا تتحد بينهم، بل يتميزون على الأخص من حيث تعليمهم و ثقافتهم، وقدر ذكائهم واستقلالهم، وتدرج نزعتهم الإجرامية بين لينها أو اعتدالها أو غلوها أو إيغالها.=

= ويستحيل بالتالى معاملتهم بوصفهم نمطا ثابتا، أو النظر إليهم باعتبار أن صورة واحدة تجمعهم لتصبهم فى قالبها، بما مؤداه: أن الأصل فى العقوبة هو تفريدها Individualization of punishment لا تعميمها Generalization of punishment . وتقرير استثناء من هذا الأصل - أيا كانت الأغراض التى يتوخاها- مؤداه: أن المذنبين جميعهم تتوافق ظروفهم Homogenous وأن عقوبتهم يجب أن تكون واحدة لا تغاير فيها، وهو ما يعنى إيقاع جزاء فى غير ضرورة - وبصورة مجردة - ليجر ألوانا من المعاناة تخالطها آلام تفقّر لمبرراتها، بعد أن فقدت العقوبة تناسبها مع وزن الجريمة وملابساتها، بما يقيد الحرية الشخصية دون مقتض. كذلك فإن اعتبار المتهمين نظراء بعضهم لبعض سواء فى نوع جريمتهم أو دوافعها أو خلفيتها، لا يعدو أن يكون إخلالا بشرط الوسائل القانونية السليمة التى لا يتصور فى غيبتها أن يكون للحق فى الحياة، أوفى الحرية، من قيمة لها اعتبارها. ولازم ما تقدم أن مشروعية العقوبة من زاوية دستورية، مناطها أن يباشر كل قاض سلطته فى مجال التدرج بها وتجزئتها، تقديرا لها، فى الحدود المقررة قانونا. فذلك وحده الطريق إلى معقوليتها وإنسانيتها جبرا لآثار الجريمة من منظور موضوعي يتعلق بها وبمرتبتها.

وحيث إن الدستور أعلى قدر الحرية الشخصية، فاعتبرها من الحقوق الطبيعية الكامنة فى النفس البشرية، الغائرة فى أعماقها، والتى لا يمكن فصلها عنها، ومنحها بذلك الرعاية الأوفى والأشمل توكيدا لقيمتها، وبما لا إخلال فيه بالحق فى تنظيمها، وبمراعاة أن القوانين الجنائية قد تفرض على هذه الحرية - بطريق مباشر أو غير مباشر - أخطر القيود وأبلغها أثرا ؛ وكانت دستورية النصوص الجنائية تحكمها مقاييس صارمة تتعلق بها وحدها، ومعايير حادة تلتئم مع طبيعتها، ولا تزامها فى تطبيقها ما سواها من القواعد القانونية؛ وكان الدستور يكفل للحقوق التى نص عليها، الحماية من جوانبها العملية، لا من معطياتها النظرية؛ وكان الاختصاص المقرر دستوريا للسلطة التشريعية فى مجال إقرار القوانين، وما يتصل بها من إنشاء الجرائم وتقرير عقوباتها، لا يخولها التدخل فى أعمال أسندها الدستور إلى السلطة القضائية واختصها بها، وإلا كان مفتتتا على ولايتها؛ وكان اختصاص السلطة القضائية بالفصل فى المنازعات المطروحة عليها، يقتضيها أن تباشر فى شأنها كل =

= الحقوق التي يمكن ربطها عقلا بالوظيفة القضائية، فلا تتفصل عنها باعتبارها من دوائها؛ متى كان ذلك، فإن تعطيل السلطة التشريعية لهذه الوظيفة - ولو في بعض جوانبها- يعتبر تحريفا لها، واقتحاما مخالفا للدستور، للحدود التي فصل بها بينها وبين السلطة القضائية.

وحيث إن النص المطعون فيه، وإن فرض الحبس والغرامة معا في شأن الإخلال بالأحكام التي تضمنتها المادة (152) من قانون الزراعة، إلا أنه مايز بين هاتين العقوبتين الأصليتين في مجال وقف التنفيذ، فبينما أجازة في عقوبة الحبس، حظره على إطلاق في عقوبة الغرامة، رغم كونها جزاءً جنائيا حقيقيا، ليحول دون تفردها، ضمنا لتنفيذها في كل الأحوال -وأيا كان مبلغها- وعن طريق الإكراه البدني عند الاقتضاء، وهو مايعني انقلابها إلى عقوبة سالبة لحرية المحكوم عليهم بها، مع بقاء كامل الآثار الجنائية المترتبة على الحكم في حقهم، بما مؤداه: تغليظ عقوبتهم، وتطبيقها وفق آلية عمياء لا تقيم وزنا لظروفهم، ولا توفر لهم فرص تقويم اعوجاجهم، بل ترددهم عن مجتمعهم وتمهد الطريق لعودتهم إلى الإجرام، فلا يكون النص المطعون فيه - وقد عطل سلطة القاضي في نطاق وقف تنفيذ عقوبة الغرامة - أصلح لهم، بل يكون القانون الأصلح هو ذلك الذي يعيد للقاضي هذه السلطة بعد إلغائها.

وحيث إن السلطة التي يباشرها القاضي في مجال وقف تنفيذ العقوبة، فرع من تفردها؛ وكان التفريد لا ينفصل عن المفاهيم المعاصرة للسياسة الجنائية، ويتصل بالتطبيق المباشر لعقوبة فرضها المشرع بصورة مجردة، شأنها في ذلك شأن القواعد القانونية جميعها، ولا يتصور بالتالي أن يكون إنزالها "بنصها" على الواقعة الإجرامية محل الداعي، ملائما لكل أحوالها ومتغيراتها وملابساتها ؛ وكان ما يراه القاضي مسوغا لا اعتقاده بأن المحكوم عليه لن يعود مستقبلا إلى مخالفة القانون، سواء بالنظر إلى سنة أو خلقه أو ماضيه أو طبيعة الجريمة التي ارتكبها، وظروفها، مبناء عناصر واقعية يمحسها تحريا لحقيقتها، فلا ينتزعها، بل يلحظها ويقيها على دعائم من القرائن وعيون الأوراق، ليقدر على ضوئها جميعا، عقوبتها- سواء في نوعها أو قدرها- وبما لا إخلال فيه بالحدود المقررة قانونا لها؛ وكان تنفيذ العقوبة المحكوم بها، أو الأمر بإيقافها، مما يدخل في تحديد "مبلغها"، بل إن تنفيذها - وليس مجرد=

= نوعها أو مدتها - هو الذى يحقق الإيلام المقصود بها، ليتهاياً بتطبيقها حظر الاتصال بمذنبين آخرين ربما كانوا أكثر عتوا و أفدح إجراما.

متى كان ذلك، فإن سلطة تفريد العقوبة - ويندرج تحتها الأمر بإيقافها - هى التى تخرجها من قوالها الصماء، وتردها إلى جزاء يعايش الجريمة ومرتكبها، ويتصل بهما اتصال قرار.

وحيث إن من الثابت كذلك، أن تفريد عقوبة الغرامة - وهو أكثر مرونة من تفريد العقوبة السالبة للحرية - يجنبها عيوبها باعتباره كافلا عدالتها، ميسرا تحصيلها، حائلا دون أن تكون وطأتها على الفقراء أثقل منها على الأغنياء ؛ وكان فرض تناسبها فى شأن جريمة بذاتها، إنصافا لواقعها وحال مرتكبها The relevant facets of the character and record of the individual offender، يتحقق بوسائل متعددة يندرج تحتها أن يفاضل القاضى - وفق أسس موضوعية - بين الأمر بتنفيذها أو إيقافها. ولئن كان النص المطعون فيه قد أجاز ذلك بالنسبة إلى عقوبة الحبس، إلا أنه سلب القاضى هذه السلطة ذاتها فى شأن عقوبة الغرامة، التى لا تتكافأ مع العقوبة المقيدة للحرية فى تهوينها من قدر الإنسان ومساسها بآدميته، بل هى دونها تجريحا، وهو ما يعنى - فى نطاق النزاع المائل - الإخلال بخصائص الوظيفة القضائية، وقوامها فى شأن الجريمة محل الدعوى الجنائية، تقدير العقوبة التى تناسبها، باعتبار أن ذلك يعد مفترضا أوليا متطلبا دستوريا لصون موضوعية تطبيقها.

A constitutional prerequisite to the proportionate imposition of penalty.

وحيث إنه فضلا عما تقدم، لا يجوز للدولة - فى مجال مباشرتها لسلطة فرض العقوبة صونا لنظامها الاجتماعى - أن تتال من الحد الأدنى لتلك الحقوق التى لا يطمئن المتهم فى غيابها إلى محاكمة تتم إنصافا، غايتها إدارة العدالة الجنائية إدارة فعالة وفقا لمتطلباتها التى بينتها المادة (67) من الدستور؛ وكان من المقرر أن «شخصية العقوبة» «وتناسبها مع الجريمة محلها» مرتبطتان «بمن يكون قانونا مسئولاً عن ارتكابها» على ضوء دوره فيها، ونواياها التى قارنتها، وما نجم عنها من ضرر، ليكون الجزاء عنها موافقا لخياراته بشأنها. متى كان ذلك، وكان تقدير هذه =

= العناصر جميعها، داخلا فى إطار الخصائص الجوهرية للوظيفة القضائية، باعتباره من مكوناتها؛ فإن حرمان من يباشرونها من سلطتهم فى مجال تفريد العقوبة بما يوائم «بين الصيغة التى أفرغت فيها ومتطلبات تطبيقها فى حالة بذاتها» مؤداه: بالضرورة أن تفقد النصوص العقابية اتصالها بواقعها، فلا تنبض بالحياة، ولا يكون إنفاذها «إلا عملا مجردا يعزلها عن بيئتها» دالا على قسوتها أو مجاوزتها حد الاعتدال، جامدا فجا منافيا لقيم الحق والعدل.

وحيث إن حصيلة الغرامات المحكوم بها وفقا للنص المطعون فيه، وإن كانت تؤول جميعها بقوة القانون إلى الهيئة العامة المنصوص عليها فى المادة (159) من قانون الزراعة، لتعيد بها إلى الأرض الزراعية خصوبتها بعد تجريفها أو لتعمل من خلالها على تحسينها وزيادة معدل كفاءتها وإنتاجيتها. إلا أن اعتماد هذه الهيئة على تلك الغرامات، لا يجوز أن ينقض حقوقا أصيلة كفلها الدستور للسلطة القضائية واختصها بها، ولا أن يعدل من بنيانها، كذلك التى تتعلق بتفريد العقوبة لتطويعها من منظور موضوعى يبلور تناسبها مع الجريمة محلها واتساقها وأحوال مرتكبها، فلا تهيم فى فراغ، ولا تكون إنفاذا حرفيا للنصوص التى فرضتها، بما يحيل تطبيقها عدوانا على كرامة الإنسان وحرية، وهما تضربان بجذورهما عمقا صونا لآدميته، وتعلوان قدرا على مجرد الأغراض المالية، ولا يتصور بالتالى أن تكون هذه الأغراض قيدا على أيتها.

وحيث إن النص المطعون فيه - وعلى ضوء ما تقدم - يكون قد أهدر من خلال إلغاء سلطة القاضى فى تفريد العقوبة - جوهر الوظيفة القضائية، منطويا كذلك على تدخل فى شئون العدالة، مقيدا الحرية الشخصية فى غير ضرورة، ونائيا عن ضوابط المحاكم المنصفة، ليقع مخالفا لأحكام المواد (41، 67، 165، 166) من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (156) من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم 53 لسنة 1966 من عدم جواز وقف تنفيذ عقوبة الغرامة، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

الشرح

3- الحظر المنصوص عليه بالمادة:

تحظر المادة ما يأتي:

1- إقامة أى مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد. وعبارة «أو المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد»، لم تكن واردة بمشروع القانون المقدم من الحكومة ولما أضافتها اللجنة المشتركة بمجلس الشعب إلى المادة وبررت ذلك فى تقريرها بما جاء فيه من أن:

«تكون هذه المناطق ضمن المناطق المحظور إقامة أى مبانى أو منشآت بها، وحتى يسرى الحظر على المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد»⁽²⁾.

وقد لاحظ أحد السادة أعضاء مجلس الشعب حال مناقشة المادة بالمجلس أن كلمة (أو) توجد لبساً قد يفسر على أن الحظر إما للمدن والقرى وإما للمناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد، واقترح حذف هذا اللفظ والاكتفاء بحرف (و) لكى تكون الصياغة واضحة ولا يكون فيها لبس. إلا أن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح⁽³⁾.

(2) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب.

(3) العضو السيد/ محمد فتحى أحمد عبد القادر (مضبطة مجلس الشعب الطبعة المؤقتة - الفصل التشريعى التاسع - دور الانعقاد الطبعة المؤقتة - الفصل التشريعى التاسع - دور الانعقاد العادى الثالث - الجلسة السابعة والأربعين المعقودة ظهر يوم الاثنين 25 فبراير سنة 2008 ص6 وما بعدها).

كما اقترح بعض السادة الأعضاء حذف عبارة «أو المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد» لأن وجود هذه العبارة يمنع البناء منعاً باتاً فى المناطق المذكورة، إلا أن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح⁽⁴⁾. والمفهوم من تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب أن حظر إقامة أى مبان أو منشآت ينصرف إلى ذات المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد، وليس إلى الأراضى التى تقع خارجها. إلا أن عبارة النص لا يستفاد منها ذلك، وكان يتعين إضافة حرف (فى) أو (ب) قبل كلمة (المناطق) لكى تؤدى إلى المعنى الذى قصدته اللجنة المشتركة بمجلس الشعب.

4- المقصود بالمبانى:

حظر النص «إقامة أى مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية... إلخ» - وتحظر المادة 152 من قانون الزراعة رقم 53 لسنة 1966 المضافة بالقانون رقم 116 لسنة 1983 أيضاً «إقامة أية مبان أو منشآت فى الأرض الزراعية أو اتخاذ إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى .. إلخ».

والمقصود بالمبانى مجموعة من الطوب أو الأحجار شيدتها يد الإنسان تتصل بالأرض اتصال قرار.

ويتضح من هذا التعريف وجود ثلاثة عناصر للمبنى هي:

العنصر الأول:

يتعلق بمادته، وهى مجموعة متماسكة من الطوب أو الأحجار، سواء كان هذا التماسك بواسطة الأسمنت أو الطين أو أية مادة أخرى، فلا يعتبر مبنى، العقار بالتخصيص مثل المصاعد.

(4) مضبطة مجلس الشعب المشار إليها ص5 وما بعدها.

العنصر الثانى:

يتعلق بكيفية وجوده، بأن يكون الشيء المتماسك من صنع الإنسان، فإذا كان هذا الشيء ليس من صنع الإنسان كأن تكون هناك عوامل جوية أو جيولوجية أدت إلى تكوينه فإنه لا يكون بناء ولو اتصل بالأرض اتصال قرار.

العنصر الثالث:

يتعلق باستقراره، وهو اتصاله بالأرض اتصال قرار، فإذا كان الشيء من صنع الإنسان ولكنه لم يتصل بالأرض اتصال قرار فإنه لا يكون بناء، مثل رص كمية من الطوب أو الحجارة.

والاتصال بالأرض قد يكون مباشرا كالبناء على سطح الأرض أو بعمل أساسات فيها، وقد يكون بطريق غير مباشر كبناء حجرة فى دور علوى يتصل بالأدوار السفلى - بالطبع - اتصال قرار.

ويستوى أن يكون البناء كاملا أو ناقصا طالما يطلق عليه فى العرف وصف البناء.

وبالترتيب على ذلك لا يعد بناء، مد الأسلاك وإقامة حوائط من الخشب أو الحديد على الأرض.

ويستوى موقع المبنى، سواء كان مشيدا فوق سطح مثل العمارات والمنازل، أو كان مشيدا فى باطن الأرض مثل الأنفاق ومحطات المترو ومحطات وأنابيب المياه والغاز والصرف الصحى، أو كان مشيدا فى مياه البحار والأنهار والقنوات مثل القناطر والخزانات والسدود والجسور والكبارى.

ولا يهم نوع المبنى، فيستوى أن يكون عمارة أو منزلا أو فيلا، أو فندقا أو بنسيونا أو شاليها أو كبينة، كما لا يهم الغرض من المبنى، فيستوى أن

يكون بغرض الإسكان الدائم مثل العمارات والمنازل والفيلات أو المؤقت مثل الفنادق والبنسيونات أو الاستحمام مثل الشاليهات والكبائن أو العلاج مثل المستشفيات أو ممارسة مهنة أو حرفة، كمكاتب المحامين وورش النجارة والمحال الصناعية⁽⁵⁾.

وعرفت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة البناء بأنه:

«المبنى وعلى ما درج عليه الفقه من تعريف هو مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبا أو جيرا أو جبسا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا شيدتها يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار لا يمكن فصله أو نقله دون هدم أو إلحاق خسارة به وعرفه القضاء - فى خصوص تنظيم وهدم المباني - بأنه كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه».

(فتوى رقم 697 بتاريخ 1997/6/24 جلسة 1997/5/21 ملف رقم

(182/2/7

وعرفت محكمة النقض المبنى بأنه :

1- «المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المراد بالمبنى فى خصوص تنظيم وهدم المباني كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه وأن المقصود بالهدم إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدم غير صالح للاستعمال فيما أعد له. لما كان ذلك، وكان الحكم لم يستظهر بداءه ما إذا كان هناك مبنى بالمعنى الذى عناه القانون «بالدور الثانى» وما إذا كان الطاعن أزاله كله أو بعضه وكان هدم السور وبعض الحوائط لا يتحقق به هذا المعنى، فإنه يكون معيبا بالإخلال بحق الدفاع

(5) الدكتور محمد المنجى جرائم المباني الطبعة الأولى سنة 1987 ص49.

والقصور فى البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار إثباتها فيه بما يستوجب نقضه والإحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الأول الذى لم يقرر بالطعن لوحدة الواقعة وحسن سير العدالة».

(طعن رقم 879 لسنة 39 ق جلسة 1970/4/13)

2- «المراد بالمنى فى خصوص تنظيم وهدم المباني كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه. وأن المقصود بالهدم إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له. وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا كلية من بيان واقعة الدعوى واقتصر على بيان الدليل الذى عول عليه فى قضائه بالإدانة على مجرد الإحالة إلى الأوراق وأقوال محرر المحضر الثابتة بمحضر ضبط الواقعة دون أن يورد مؤدى تلك الأوراق وما شهد به محرر المحضر ووجه استدلاله بهما على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافية، ودون أن يستظهر فى مدوناته ما إذا كان هناك مبنى بالمعنى الذى عناه القانون وما إذا كان الطاعنان قد أزلاه كله أو بعضه، فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب الذى يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على الواقعة التى صار إثباتها فى الحكم بما يوجب نقضه والإعادة».

(طعن رقم 9221 لسنة 64 ق جلسة 2000/2/7)

5- المقصود بالمنشآت:

تنص المادة على أن: «تحظر إقامة أية مبان أو منشآت إلخ» - ورغم أن لفظ المنشآت يشمل المباني، إلا أن استعمال الشارع للفظين معا يعنى أنه يغاير بينهما.

وعلى ذلك يمكن تعريف المنشآت بأنها كل ما لا يعتبر مبانى بالمفهوم المتداول لكلمة المباني، والذي ينصرف إلى الأماكن التي تعد لشغلها بالسكنى أو لغير ذلك من الأغراض. ومثال ذلك الكبارى والقناطر والخزانات⁽⁶⁾.

وكانت المادة الأولى من القانون رقم 605 لسنة 1954 (الملغى) بشأن المنشآت الآيلة للسقوط تنص على أن: «وتعتبر فى حكم المنشآت فى تطبيق أحكام هذا القانون الأشجار والنخيل».

والواضح أن المادة (90) من قانون البناء ومن قبلها المادة (55) من القانون رقم 49 لسنة 1977 لم تعتبر الأشجار والنخيل فى حكم المنشآت الآيلة للسقوط، ولا يبين عكس ذلك من اللائحتين التنفيذية للقانونين المذكورين⁽⁷⁾.

(6) ويذهب الأستاذ حامد الشريف إلى أن المنشآت هى مالا تعتبر مبانى بالمفهوم العام لكلمة المباني، مثل المنشآت الحديدية أو الزجاجية أو الخشب، وغالبا ما تكون فى مساحات كبيرة (جريمة البناء فى الأراضى الزراعية والجرائم الملحق بها الطبعة الأولى 1995، ص19).

(7) ويؤيدنا فى هذا النظر فضلا عن عدم ورود نص فى المادتين المذكورتين أن القانون رقم 605 لسنة 1954 قد جعل ضمن تشكيل اللجنة المنصوص عليها فى المادة (2) منه مهندس زراعى وذلك إذا كان الموضوع متعلقا بنخيل أو أشجار، ولم يرد مثل هذا الحكم فى القانونين رقمى 49 لسنة 1977، والقانون رقم 119 لسنة 2008 - ومن هذا رأى أيضا المستشار عبد الحميد سليمان فى مؤلفه قانون إيجار الأماكن الطبعة الثانية سنة 1982 ص1977 وحكم محكمة الفيوم الابتدائية بتاريخ 1977/11/10 فى الدعوى رقم 857 لسنة 1977 المشار إليه بهذا المؤلف - وقارن الدكتور عبد الناصر العطار فى مؤلفه شرح أحكام الإيجار ص656 (الهامش) إذ يرى أن لفظ المنشآت الوارد بالنص يشمل الأشجار.

وقد أخذت بهذا الرأي محكمة النقض فى حكمها الصادر بجلسة 1987/5/10 فى الطعن رقم 252 لسنة 54 ق إذ ذهبت فيه إلى أن:

وحيث إن النعى بهذا السبب غير سديد، ذلك أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم 605 لسنة 1954 فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط على أنه «يعتبر آيلا للسقوط كل بناء أو سياج أو نصب أو غير ذلك من منشآت إذا كان يخشى من سقوطه أو سقوط جزء منه مما يعرض للخطر حياة السكان أو الجيران أو المارة أو المنتفعين بالطريق أو أصحاب الارتفاق أو غيرهم، ويعتبر فى حكم المنشآت فى تطبيق أحكام هذا القانون الأشجار والنخيل» والنص فى المادة 30 من القانون 52 لسنة 1969 - الذى ألغى فى المادة 47 منه القانون 605 لسنة 1954 والواردة فى الباب الثانى منه فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط على أن «تسرى أحكام هذا الباب على المباني والمنشآت التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض للأرواح والأموال للخطر، كما تسرى على المنشآت المشار إليها إذا كانت تحتاج إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو الحفاظ عليها فى حالة جيدة» مما يدل على أن المشرع حين أغفل فى القانون الأخير النص على اعتبار النخيل والأشجار فى حكم المنشآت التى يجرى عليها أحكامه قد قصد بذلك إلى مخالفة ما كان قائما من قبل فى كل أحكام القانون 605 لسنة 1954 من اعتبار هذين النوعين فى حكم المنشآت التى عناها بأحكامه، وحدد بعبارات واضحة لا لبس ولا غموض فيها نطاق تطبيق أحكامه بما لا مجال معه إلى محاولة البحث عن قصدهم أو بيان الحكمة من هذا الإغفال، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد طبق صحيح القانون ويكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس»⁽⁸⁾.

(8) وكان دفاع الطاعنين (محافظ أسيوط بصفته ورئيس مجلس مدينة أسيوط بصفته) يقوم على أن المفهوم اللفظى لكلمة المنشآت يتسع ليشمل الأشجار وأن إغفال المشرع النص على ذلك صراحة فى القانون الأخير لم يكن إلا لأن مفهوم إلحاق =

= هذين النوعين بالمنشآت قد أضحى مستقرا بما يكون إعادة النص عليها مجرد تحصيل الحاصل وذكر لمفهوم، وليس إخراجا لهذه النوعية من نطاق ما يعنيه المشرع من كلمة المنشآت الواردة في القانون 52 لسنة 1969. ورغم أن المادة الرابعة من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء (الملغى) كانت تحظر إنشاء (مبان) إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ولم تمد الحظر إلى (المنشآت) إلا أن الفقه ذهب إلى أن إنشاء المباني يشمل إنشاء المنشآت فيمتد إليها الحظر (الدكتور عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني جـ 1 الطبعة الثانية ص 213).

وقد عرفت محكمة النقض عبارة «أى مبان أو منشآت» الواردة بالمادة (152) من قانون الزراعة المضافة بالقانون رقم 116 لسنة 1983 بقولها:-

1- «عبارة حظر إقامة «أى مبان أو منشآت» فى الأرض الزراعية، مطلقة غير مقيدة فى اللفظ. مفادها شمول الحظر كل بناء فى الأرض الزراعية أيا كان نوعه أو شكله أو مادته ومهما كان الغرض منه ودون ما عبرة بوجه الانتفاع به أو استغلاله. أساس ذلك وعلمته؟ - الاستثناء الوارد بنص الفقرة الثالثة من المادة 152 من القانون 53 لسنة 1966 المعدل بالقانون 116 لسنة 1983 على حظر البناء على الأرض الزراعية. شرطه».

(طعن رقم 16312 لسنة 61 ق جلسة 1994/5/8)

2- «حظر إقامة أسوار فى الأرض الزراعية دون الحصول على ترخيص من المحافظ المختص قبل إقامتها أيا كان الباعث على إقامتها.

- إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بعدم تأييم إقامة السور فى الأرض الزراعية تأسيسا على توافر باعث حمايتها. خطأ فى القانون.

- حجب الخطأ المحكمة عن بحث عناصر الدعوى. وجوب أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم 16312 لسنة 61 ق جلسة 1994/5/8)

6- حظر اتخاذ أي إجراءات في شأن تقسيم الأراضي:

تحظر المادة اتخاذ أي إجراءات في شأن تقسيم الأراضي الكائنة خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التي ليس لها مخطط استراتيجي عام غير معتمد.

وقد عرفت المادة الثانية من القانون تقسيم الأراضي بأنه كل تجزئة لقطعة أرض إلى أكثر من قطعة واحدة.

وستتناول أحكام تقسيم الأراضي تفصيلاً عند شرح المواد 20 وما بعدها. والحكمة من حظر اتخاذ أي إجراءات في شأن تقسيم الأراضي المذكورة، تعزى إلى أن اتخاذ هذه الإجراءات سيؤدي إلى تحويلها إلى أراضي معدة للبناء والتضييق من نطاق الرقعة الزراعية⁽⁹⁾.

(9) وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوح والتشريع بمجلس الدولة في ظل القانون رقم 3 لسنة 1982 بأن:

«استبان للجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع أن المادة (2) من القانون رقم (3) لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط العمراني تنص على أن: «تحظر إقامة أية مبان أو منشآت في الأراضي الزراعية، أو اتخاذ أية إجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضي، ويعتبر في حكم الأراضي الزراعية البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية، ويستثنى من هذا الحظر:

(أ) الأراضي الواقعة داخل كردون المدن المعتمد حتى 1/12/1981 مع عدم الاعتداد بأية تعديلات في الكردون اعتباراً من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء.

(ب) الأراضي الواقعة داخل الحيز العمراني للقرى ... وتضيف المادة (3) من مواد إصدار القانون المشار إليه «تسرى أحكام القانون المرافق على طلبات التقسيم التي لم يصدر قرار باعتمادها حتى العمل به».

ومفاد ما تقدم أن المشرع حظر بموجب المادة (2) المشار إليها إقامة أية مبان أو منشآت على الأراضي الزراعية أو اتخاذ أية إجراءات من شأنها تقسيم الأراضي الزراعية، =

= واعتبر المشرع الأراضي البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية فى حكم الأراضي الزراعية. بيد أنه استثنى من هذا الحظر الأراضي الواقعة داخل كردون المدن المعتمد حتى 1/12/1981. مع عدم الاعتداد بأية تعديلات يجرى إدخالها على الكردون اعتباراً من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء. وغنى عن البيان أن الحظر والاستثناء منه هو ذاته ما نصت عليه المادة 152 من القانون رقم 116 لسنة 1982 بتعديل بعض أحكام قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم 53 لسنة 1966، ونقضى المادة (2) من القانون رقم 3 لسنة 1982 سالف الذكر بـسريان أحكامه على طلبات التقسيم التى لم يصدر قرار باعتمادها حتى تاريخ العمل به فى 26 من فبراير سنة 1982.

ومن حيث إن الثابت من الأوراق أن قطع التعاملات المطلوب شهرها فى هذا الموضوع مشتقة من القطعة رقم (22) الكائنة بحوض صالح أبو شنب رقم (24) بزمam الخانكة وأفادت الوحدة المحلية لمركز ومدينة الخانكة بكتابها رقم 132 المؤرخ 6/4/1986 إلى مأمورية الشهر العقارى بالخانكة أن أراضى هذا الحوض هى أرض زراعية تقع داخل كردون مدينة الخانكة المعتمد بموجب القرار الوزارى رقم 272 الصادر بتاريخ 17/6/1974، فمن ثم تضحى هذه القطع من الأراضي الزراعية مستثناء من الحظر بعدم إقامة أية مباني أو منشآت عليها أو اتخاذ أية إجراءات فى شأن تقسيمها ويغدو من الجائز اتخاذ هذه الإجراءات فى شأن تقسيمها باعتبار أن كردون مدينة الخانكة - الذى تقع هذه القطع داخله - معتمد من قبل 1/12/1981.

ومن حيث إنه فيما يتعلق بالإجراء الذى اتخذته مأمورية الشهر العقارى بالخانكة بوقف إجراءات شهر مشروعات التعامل على هذه القطع لحين تقديم أصحاب الشأن فى هذه المشروعات صورة مصدقا عليها من القرار الصادر بالموافقة على تقسيم هذه الأرض. فقد تبين للجمعية العمومية أن المادة (11) من قانون التخطيط العمرانى المشار إليه تنص على أنه: «فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالتقسيم كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكبر من قطعتين، كما يعتبر تقسيماً إقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء أكانت هذه المبانى متصلة أو منفصلة». وتنص المادة (12) على أنه: «لا يجوز تنفيذ مشروع تقسيم أو إدخال=

= تعديل فى تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد اعتماده وفقا للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا القانون أو لائحته التنفيذية». وتنص المادة (13) على أن: «تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون المعدلات التخطيطية والقواعد والشروط والأوضاع الواجب مراعاتها فى تقسيم الأراضى وعلى الأخص فى المجالات الآتية:

(أ) نسبة المساحة اللازم تخصيصها للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة دون مقابل من أرض التقسيم المعدة للبناء والتعمير.

(ب) عروض الشوارع بالتقسيم بمراعاة ما يحتمل من ازدياد السكان وحركة المرور وغيرها من الاعتبارات المتصلة بال عمران بالمنطقة التى يقع بها التقسيم والمناطق المجاورة لها...» كما تنص المادة (17) على أنه: «إذا كان التقسيم لغير أغراض البناء والتعمير أو كان واقعا أو مطلا على شوارع قائمة أو مستطرفة أو كان لا يتطلب إنشاء شوارع مستجدة فيكفى لاعتماده موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم للوحدة المحلية متى تحققت من استيفائه للشروط والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه»، وتنص المادة (22) على أن: «يحظر على المقسم بنفسه أو بواسطة غيره الإعلان عن مشروع التقسيم أو التعامل فى قطعة أرض من أراضيه أو أى شطر منه إلا بعد أن يودع بمكتب الشهر العقارى صورة مصدقا عليها من القرار الصادر بإعفاء التقسيم ومرفقاته وشهادته من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تثبت إتمام تنفيذه للمرافق العامة على الوجه المبين فى قرار اعتماد التقسيم واللائحة التنفيذية أو أدائه نفقات المرافق العامة المذكورة أو تقديمه ضمانا مصرفيا بتكاليف تنفيذها. على أنه فى حالة التقسيم طبقا للمادة (17) من هذا القانون فيكتفى بتقديم صورة مصدق عليها من الموافقة على التقسيم إلى مكتب الشهر العقارى».

ومفاد ما تقدم أن المشرع حدد المقصود بالتقسيم فى تطبيق أحكام قانون التخطيط العمرانى بأنه كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين. كما اعتبر تقسيما إقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه المباني متصلة أو منفصلة وحظر تنفيذ مشروع التنفيذ أو إدخال أى تعديل فى تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد اعتماده وفقا للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا القانون أو لائحته التنفيذية، ومن ثم يكون المشرع قد أخذ بمدلول مطلق لمفهوم =

7- المقصود بالحيز العمرانى للقرى والمدن:

رأينا أن المادة حظرت إقامة أى مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن. كما حظرت اتخاذ أى إجراءات فى تقسيم هذه الأراضى.

وقد عرفت المادة الثانية من القانون الحيز العمرانى بأنه المساحة التى يحددها المخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية لأغراض التنمية العمرانية طبقاً لإحداثيات ومعالم أرضية واضحة.

= التقسيم فاعتبر أية تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين تقسيماً حتى لو كان ذلك لغير أغراض البناء والتعمير حسبما نصت على ذلك المادة (17) من القانون، الأمر الذى يغدو معه التعامل الوارد على القطع المشتقة من القطعة (22) من حوض صالح أبو شنب رقم (24) بزمam الخانكة قد ورد على قطع مجزأة من قطعة أصلية ويشملها مفهوم التقسيم الذى أطلقه المشرع فى قانون التخطيط العمرانى. وإذ تم هذا التعامل بعد العمل بالقانون حسبما أفصحت عن ذلك الأوراق، لذلك تضحى مطالبة مأمورية الشهر العقارى بالخانكة أصحاب الشأن بتقديم صورة مصدق عليها من الموافقة على التقسيم متفقة وأحكام القانون المشار إليه ولاسيما أن المشرع فى المادة (67) من القانون المذكور قد نص على أن يعاقب بالحبس أو بالغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه كل من يخالف أحكام المادة الثانية والعشرين سالف الإشارة إليها.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى خضوع الطلبين رقمى 388 لسنة 1988 و389 لسنة 1988 بإشهار إرث وبيع بناحية الخانكة بمركز الخانكة - حوض صالح أبو شنب 24 لأحكام القانون رقم (3) لسنة 1983 بإصدار قانون التخطيط العمرانى.

(فتوى رقم 719 بتاريخ 1966/9/1 جلسة 1996/8/7 ملف رقم 87/1/7)

فإذن يحدد هذا الحيز العمرانى تحديدا واضحا عند الانتهاء من المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية لأغراض التنمية العمرانية، ويضحي إقامة أى مبان أو منشآت أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم الأراضى خارج هذا الحيز محظورا.

وإلى أن يحدد الحيز العمرانى طبقا لأحكام القانون رقم 119 لسنة 2008، فإن الحيز العمرانى للمدينة يحدد بكردون المدينة المعتمد حتى 1981/12/1 مع عدم الاعتداد بأية تعديلات على الكردون اعتبارا من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء عملا بالمادة (2/152- أ) من قانون الزراعة المضافة بالقانون رقم 116 لسنة 1983).

ويحدد الحيز العمرانى للقرى، بالحيز الذى يصدر بتحديده قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير عملا بالمادة (2/152 - ب) من قانون الزراعة المضافة بالقانون رقم 116 لسنة 1983.

وقد صدر ببيان تحديد الحيز العمرانى للقرى قرار وزير الزراعة واستصلاح الأراضى رقم 211 لسنة 1990 ونص فى مادته الخامسة (المعدلة بالقرار الوزارى رقم 33 لسنة 1994) الصادر بتاريخ 1994/1/8 على أن: «يحدد الحيز العمرانى للقرى فى تطبيق أحكام الفقرة (ب) من المادة (152) من قانون الزراعة المشار إليه بالكتلة السكنية الرئيسية لكل قرية كما كشف عنها التصوير الجوى حتى 1985/4/15. وبالنسبة للقرى التى لم يتم تصويرها جويا حتى 1985/4/15، يتحدد الحيز العمرانى بواسطة لجنة تشكل بقرار من المحافظ المختص برئاسة مدير الإدارة الزراعية بالمركز وعضوية ممثلين للإسكان والرى والمساحة والطرق والوحدة المحلية المختصة. على أن تتخذ الكتلة السكنية الموضحة بآخر خرائط مساحية معدة للقرية أساسا لتحديد الحيز العمرانى لها.

وترفع هذه الكتلة على خرائط مساحية بمقياس رسم 2500/1 وتعتمد من المحافظ المختص، وعلى مديريات الزراعة كل فى حدود اختصاصها موافاة الوزارة (الإدارة المركزية لحماية الأراضى) بصورة من هذه الخرائط بعد

اعتمادها من المحافظ، ويحظر الترخيص فى الأراضى الواقعة داخل الحيز العمرانى للقرى بالنسبة للمصانع وقمائن الطوب أيا كان نوعها».

8- تعريف الأراضى الزراعية فى القرار الوزارى رقم 615 لسنة 2016⁽¹⁰⁾؛

عرفت المادة الأولى من القرار الوزارى الأرض الزراعية بقولها:

«يقصد بالأراضى الزراعية فى تطبيق أحكام هذا القرار الأراضى المنزرعة بالفعل وما عليها من منافع (كالأجران والمخازن والحظائر وغيرها) سواء كانت داخل الزمام أو خارجه وأيا كانت طريقة ريها أو صرفها أو الضريبة المفروضة عليها، سواء كانت مدرجة فى بطاقة حيازة زراعية أو غير مدرجة، ويعتبر فى حكم الأراضى الزراعية الأراضى البور القابلة للزراعة».

والعبارة الأخيرة لم ترد بالمادة الثانية من قانون إصدار قانون البناء، وإنما وردت بالمادة (152) من قانون الزراعة، ومن ثم فإن هذه العبارة تعد تفسيراً لما يعد أرضاً زراعية فى المادة الأولى، وتأخذ هذه الأراضى حكم الأراضى الزراعية وتخضع للتجريم المنصوص عليه فى المادة (2/102) من قانون البناء.

وقد قصد المشرع من إلحاق هذه الأرض بالأرض الزراعية فى نطاق الحظر، الحيلولة دون لجوء البعض إلى تبوير أرضه الزراعية بهدف إقامة

(10) والقرار المذكور وإن جاءت تسميته بأنه تعديل لبعض أحكام القرار الوزارى رقم 1836 لسنة 2011، إلا أنه فى الحقيقة قد حل محل القرار المذكور، ولإيضاح ذلك فقد نشرنا القرارين بملحق التشريعات المتعلقة بموضوعات الموسوعة.

مبان عليها باعتبار أنها لم تعد فى حكم الأرض الزراعية⁽¹¹⁾.
وتكون الأرض قابلة للزراعة إذا توافرت لها مقومات الزراعة من
مستلزمات الإنتاج ومياه الرى والخلو من الأمراض والأملاح التى تحول
دون إنبات الزرع بها⁽¹²⁾.
وللمحكمة أن تستعين - إذا لزم الأمر - بأهل الخبرة للوقوف على توافر
مقومات الزراعة للأرض.

وقد قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

«لما كان مناط المسؤولية الجنائية فى إقامة بناء فى أرض زراعية أن
تكون الأرض المقام عليها ذلك البناء من الأراضى الزراعية، فإن انحسر
عنها هذا الوصف كان الفعل غير مؤثم. وإذ كان ثبوت أن البناء موضوع
هذه الدعوى أقيم محل بناء قديم من شأنه - لو صح - انتفاء الجريمة التى
دينبت بها الطاعنة سواء قدمت طلبا للترخيص لها فى الإحلال والتجديد أو لم
تقدم، وغاية الأمر فى حالة عدم حصولها على ترخيص من الجهة المختصة
بما أجرته من أعمال أن تخضع لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء
الصادر بالقانون رقم 106 لسنة 1976 وتعديلاته إن كان لذلك محل، مما
كان يتعين معه على المحكمة وقد أبدى أمامها هذا الدفاع أن تحققه بلوغا إلى
غاية الأمر فيه، ولما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر، فإنه يكون
قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يوجب نقضه».

(طعن رقم 636 لسنة 68 ق جلسة 2003/4/14)

(11) تقرير لجنة الزراعة والرى بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم 59 لسنة 1978
الملغى.

(12) الأستاذ حلمى بكر ص 74 - الأستاذ حامد الشريف ص 21.

استثناءان من الحظر المنصوص عليه بالمادة

أوردت المادة الثانية من قانون الإصدار استثنائين من حظر إقامة مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التي ليس لها مخطط استراتيجي عام معتمد، أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى.

ونعرض لهذين الاستثنائين فيما يلى:

9- الاستثناء الأول:

الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى فى إطار الخطة التى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بالزراعة.

وقد ورد هذا الاستثناء فى البند (أ) من الفقرة الأولى من المادة⁽¹³⁾.

(13) وقد أوردت المادة 152 من قانون الزراعة المضافة بالقانون رقم 116 لسنة 1983

أربعة استثناءات هي:

(أ) - الأراض الواقعة داخل كردون المدن المعتمد حتى 1981/12/1 مع عدم الاعتداد بأية تعديلات على الكردون اعتباراً من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء.

(ب) - الأراضى الداخلة فى نطاق الحيز العمرانى للقرى، والذى يصدر بتحديدده قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير.

(ج) - الأراضى التى تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة وزير الزراعة.

(د) - الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى والتى يصدر بتحديددها قرار من وزير الزراعة.

(هـ) - الأراضى الواقعة بزماد القرى التى يقيم عليها المالك مسكناً خاصاً به أو مبنى يخدم أرضه، وذلك فى الحدود التى يصدر بها قرار من وزير الزراعة. =

ويشترط لتوافر هذا الاستثناء ما يأتي:

1- أن تقام على هذه الأراضي مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى.

ويستوى أن تكون هذه المشروعات مقامة من الحكومة أو غيرها، كالمشروعات التى تقام من شركات القطاع العام أو قطاع الأعمال العام أو الشركة الخاصة أو الجمعيات أو الأفراد.

ومن أمثلة هذه المشروعات، مشروعات طحن الدقيق الناتج من غلات الأرض، فهى تتصل اتصالا مباشرا بالإنتاج الزراعى لأنها تقوم على طحن ما تنتجه الأرض الزراعية من غلات وفضلا عن ذلك فإنها تحقق خدمة الإنتاج الزراعى والحيوانى فى القرية المصرية فى مجالات متعددة فهى تيسر حصول العمالة الزراعية على الدقيق الذى يعتبر المادة الأساسية فى غذائها مما ينعكس ذلك على توجيه طاقتها.

وقد بين هذه المشروعات قرار وزير الزراعة واستصلاح الأراضى رقم 615 لسنة 2016 بشأن شروط وإجراءات الترخيص بإقامة المبانى والمنشآت فى الحالات المستثناة على الأراضى الزراعية.
(القرار منشور بملحق التشريعات).

= وفيما عدا الحالة المنصوص عليها فى الفقرة (ج) يشترط فى الحالات المشار إليها أنفا صدور ترخيص من المحافظ المختص قبل البدء فى إقامة أية مبان أو منشآت أو مشروعات ويصدر بتحديد شروط وإجراءات منح هذا الترخيص قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير». وهذه المادة عدلت - كما سنرى - بالمادة الثانية من قانون إصدار القانون رقم 119 لسنة 2008.

(راجع فى تفصيل شرح المادة 152 مؤلفنا التجريف والتبوير والبناء على الأراضى الزراعية وقمائن الطوب - الطبعة الثانية ص158 وما بعدها).

2- أن تكون هذه المشروعات فى إطار الخطة التى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بالزراعة.

3- أن يصدر بإقامة المباني أو المنشآت على الأراضى المذكورة ترخيص طبقاً لأحكام القانون رقم 119 لسنة 2008 (المادة الثانية فقرة ثانية من قانون الإصدار).

غير أن الملاحظ من القرار الوزارى رقم 615 لسنة 2016 أنه استثنى من الحظر فى مادته الأولى، الأراضى التى تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة وزير الزراعة، ونرى أن هذه المشروعات يجب أن تكون من تلك التى تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى، وإلا كان النص مخالفاً للفقرة (أ) من المادة الثانية من قانون إصدار القانون.

10- الاستثناء الثانى:

الأراضى التى يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمى، وذلك طبقاً للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة:

ورد النص على هذا الاستثناء فى البند (ب) من الفقرة الأولى من المادة. فيستثنى من الحظر الوارد بالمادة الأراضى الزراعية الواقعة خارج أحوزة القرى والمدن التى يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمى وذلك طبقاً للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة.

فالاستثناء قاصر على إقامة مسكن خاص أو مبنى خدمى. والمقصود بالمسكن الخاص، المسكن الذى يقيمه مالك الأرض لسكانه وسكنى زوجته وأولاده القصر، وليس للاستغلال.

ويجب أن يصدر ترخيص بالبناء طبقاً لأحكام القانون. ويحدد الضوابط التى أشارت إليها المادة حالياً قرار وزير الزراعة واستصلاح الأراضى رقم 615 لسنة 2016 الصادر بتاريخ 2016/4/13 - الوقائع المصرية العدد 92 (تابع) فى 2016/4/19.

(القرار منشور بملحق التشريعات).

ونرى الإشارة إلى أن المادة (7- أولا - ج) من هذا القرار اشترطت ألا يوجد مسكن خاص للمالك هو وزوجته وأولاده القصر فى دائرة المركز.

وقد قضت محكمة النقض فى ظل المادة 107 مكررا المضافة بالقانون رقم 59 لسنة 1973 والمعدلة بالقانون رقم 59 لسنة 1978 بأن:

«لما كانت المادة 107 مكررا من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم 53 لسنة 1966 المضافة بالقانون رقم 59 لسنة 1973 والمعدلة بالقانون رقم 59 لسنة 1978 - الذى حصلت الواقعة محل الاتهام فى ظله - تنص على أنه «يحظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأراضى الزراعية داخل الرقعة الزراعية ويستثنى من هذا الحظر الأراضى التى تنزع ملكيتها للمنفعة العامة أو الأراضى التى يقام عليها المشروعات التى تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى بشرط الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة. ومع ذلك يجوز لمالك الأرض فى القرى إقامة سكن خاص له أو ما يخدم أرضه دون ترخيص وذلك فى الحدود التى يصدر بها قرار من وزير الزراعة» وقد أصدر وزير الزراعة بتحديد شروط إقامة المسكن الخاص لمالك الأرض بالقرية أو ما يخدم أرضه دون ترخيص قراره الرقيم 27 لسنة 1979 المنشور فى 11 من يونية سنة 1979 بالعدد رقم 136 من الوقائع المصرية - وهذا تاريخ سابق على تاريخ الواقعة الحاصل فى 1982/4/25 - بما مجمله أن يشترط عدم وجود مسكن للمالك أو لأحد أفراد أسرته فى القرية وألا تزيد المساحة التى سيقام عليها السكن عن خمسة فى المائة من حيازة المالك وبحد أقصى قيراطين مع استقرار الوضع الحيازى لمدة لا تقل عن خمس سنوات وعلى أن يقوم مالك الأرض بإخطار تفتيش الزراعة المختص بذلك للتأكد من توافر هذه الشروط وإلا اتخذت هذه الإجراءات المقررة قانونا».

(طعن رقم 23805 لسنة 61 ق جلسة 1996/10/20)

الجرائم والعقوبات المنصوص عليها فى المادة الثانية من قانون إصدار قانون البناء، المادة (2/102) من القانون، والمادتين (152، 156) من قانون الزراعة المضافتين بالقانون رقم 116 لسنة 1983

11- (الجريمة الأولى) جريمة إقامة أى مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن، أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى :

ورد النص على هذه الجريمة وعقوبتها فى المادتين (152، 156) المضافتين بالقانون رقم 116 لسنة 1983) من قانون الزراعة - اللتين لم تلغيا بمقتضى المادة الثالثة من قانون إصدار قانون البناء وتعاقب المادة (156) عليها بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه. وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات.

ويجب أن يتضمن الحكم الصادر بالعقوبة الأمر بإزالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف. ولوزير الزراعة حتى صدور الحكم فى الدعوى، وقف أسباب المخالفة بالطريق الإدارى على نفقة المخالف.

كما ورد النص على هذه الجريمة وعقوبتها بالمادة الثانية من مواد إصدار قانون البناء والفقرة الثانية من المادة (102) من القانون وتعاقب المادة الأخيرة على الجريمة بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التى لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة.

ولما كان نص المادة (2/102) من قانون البناء الذى تضمن العقوبة لاحقاً لنص المادة (156) من قانون الزراعة، فإنه يكون قد عدل العقوبة الأصلية المنصوص عليها بالمادة الأخيرة لتكون عقوبة الجريمة الحبس مدة

لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التى لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة.

أما عقوبة إزالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف وهى عقوبة تكميلية وجوبية فيقضى بها عملاً بالمادة 156 من قانون الزراعة.

كما تتعدد العقوبة بتعدد المخالفات عملاً بالمادة الأخيرة.

ويثبت لوزير الزراعة، حتى صدور الحكم فى الدعوى، وقف أسباب المخالفة بالطريق الإدارى على نفقة المخالف.

ونورد فيما يلى بعض التفاصيل عن الجريمة والعقوبة :

1- الركن المادى للجريمة هو إقامة أى مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى أو المدن أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى.

(أنظر فى التفصيل شرح المادة 39).

2- عقوبة الحبس جوازية، فيجوز الحكم بها وحدها أو بالغرامة وحدها، وإنما يجوز الجمع بين العقوبتين.

3- عقوبة الحبس حدها الأدنى أربع وعشرين ساعة (م 18 عقوبات) وحدها الأقصى خمس سنوات.

4- إذا قضت المحكمة بالغرامة فعليها أن تحدد فى حكمها قيمة هذه الغرامة فإذا أغفل الحكم تحديدها ولم يبين من مدوناته قيمة البناء حتى يمكن على أساسها تحديد الغرامة المقضى بها فإنه يكون قد شابه قصور فى بيان العقوبة، لأنه يشترط أن يكون الحكم منبئاً بذاته عن قدر العقوبة المحكوم بها ولا يكمله فى ذلك أى بيان آخر خارج عنه.

(أنظر فى التفصيل شرح المادة 39).

- 5- يجوز وقف تنفيذ عقوبة الحبس إذا كانت مدته لا تجاوز سنة، ويجوز وقف تنفيذ الغرامة أيا كان مقدارها (مادتان 55، 56 عقوبات).
- 6- أن المقصود بعقوبة إزالة أسباب المخالفة، هو رد الحال إلى ما كان عليه بهدم ما أقيم من مبان على الأرض الزراعية وهى عقوبة تكميلية وجوبية لا يجوز وقف تنفيذها.
- 7- العقوبات سالفة الذكر تطبق على المخالفات التى تقع على الأرض البور القابلة للزراعة، عملا بالتعريف الوارد بالقرار الوزارى رقم 1836 لسنة 2011 كما أشرنا سلفا.
- والمقصود بالأراضى البور القابلة للزراعة، هى الأراضى التى كانت فى الأصل زراعة ثم تركت فترة طويلة حتى أصبحت بورا، وبذلك فهى لا تشمل الأراضى الصحراوية لأنها لا تأخذ معنى الأراضى البور.
- ويجب أن تكون الأرض البور قابلة للزراعة. لأن الأرض البور إذا كانت غير قابلة للزراعة فلا يمكن اعتبارها فى حكم الأرض الزراعية، كما أن البناء عليها لا يكون من شأنه المساس بالرقعة الزراعية.
- وقد قصد المشرع من إلحاق هذه الأرض بالأرض الزراعية فى نطاق الحظر، الحيلولة دون لجوء البعض إلى تبوير أرضه الزراعية بهدف إقامة مبان عليها باعتبار أنها لم تعد فى حكم الأرض الزراعية.
- وللمحكمة أن تستعين - إذا لزم الأمر - بأهل الخبرة للوقوف على توافر مقومات الزراعة للأرض⁽¹⁴⁾.

(14) راجع مؤلفنا التجريف والتبوير والبناء فى الأراضى الزراعية وقمائن الطوب الطبعة الثالثة ص 171 وما بعدها.

12- الجريمة الثانية :

الشروع فى إقامة أية مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى أو المدن أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى :

تعاقب المادة (156) من قانون الزراعة المضافة بالقانون رقم 116 لسنة 1983 على الشروع فى إقامة أية مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى أو المدن أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى.

ولم يجرم قانون البناء الشروع فى هذه الجريمة، لأن المادة (47) من قانون العقوبات توجب أن تعين قانونا الجرح التى يعاقب على الشروع فيها وكذلك عقوبة هذا الشروع.

وبالتالى فإن الشروع فى هذه الجريمة يظل مجرما بالمادتين (152)، (156) من قانون الزراعة.

والشروع هو البدء فى تنفيذ فعل بقصد ارتكاب جنائية أو جنحة إذا أوقف أو خاب أثره لأسباب لا دخل لإرادة الفاعل فيها.

ولا يعتبر شروعا فى الجنائية أو الجنحة مجرد العزم على ارتكابها ولا الأعمال التحضيرية لذلك (م45 عقوبات).

وعلى ذلك يجب لتحقيق الشروع فى هذه الجريمة البدء فى تنفيذ الفعل، ومثل ذلك أن يقوم الجانى بإقامة جزء من أساس مبنى أو بناء بعض الأعمدة أو حتى قواعدها، إنما لا يكفى لتحقيق الشروع مجرد تشوين مواد البناء بالأرض.

ولما كانت عقوبة الجريمة التامة قد عدلت - كما أوضحنا سلفاً - بموجب المادة (2/102) من قانون البناء، فإنه يتعين العقاب على الشروع فى الجريمة بالعقوبة المنصوص عليها فى المادة الأخيرة.

13- (الجريمة الثالثة) :

إقامة أى مبان أو منشآت أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم الأراضى بالمناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد :

حظرت المادة الثانية من قانون إصدار قانون البناء إقامة أى مبان أو منشآت بالمناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد. وقد عاقبت الفقرة الثانية من المادة (102) من القانون على مخالفة هذا الحظر بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التى لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة. وقد تناولنا سلفاً شرح العقوبة.

14- القصد الجنائى فى الجرائم سالفه الذكر :

القصد الجنائى فى الجرائم سالفه الذكر هو القصد الجنائى العام الذى يتوافر بتعمد أو توجيه الإرادة نحو إتيان الفعل المكون للجريمة وهو ما يقتضى علم الجانى وقت ارتكاب الجريمة إلى كل عنصر من عناصرها إلا أنه لا يلزم التحدث عن القصد الجنائى استقلالاً فى الحكم. (أنظر فى التفصيل شرح المادة 39).

15- تسبيب أحكام الإدانة :

تنص المادة 310 من قانون الإجراءات الجنائية على أنه يجب أن يشتمل الحكم على الأسباب التى بنى عليها وكل حكم بالإدانة يجب أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والظروف التى وقعت فيها وأن يشير إلى نص القانون الذى حكم بموجبه.

والمراد بالتسبيب هو تحرير الأسانيد والحجج التي بنى الحكم عليها والمنتجة له سواء من حيث الواقع أو من حيث القانون، ويتحقق ذلك بورودها في بيان مفصل واضح بحيث يمكن الوقوف منه على مسوغات قضائه، ولا يكفي في هذا الشأن إفراغ الحكم من عبارات عامة معمأة أو وضعه في صورة مجملة مما يحول بين محكمة النقض ومهمتها في مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة التي أثبتتها الحكم.

ويقتضى ذلك أن يعنى الحكم ببيان الركن المادى للجريمة بإسناده إلى فاعله مدللاً عليه بما يثبت به في حقه. وأن يستظهر القصد الجنائي الذي يتطلبه القانون، وإن كان لا يلزم - كما ذكرنا سلفاً - أن يتحدث عنه الحكم استقلالاً⁽¹⁵⁾.

وقد قضت محكمة النقض بصدد تسبيب أحكام الإدانة بما يأتي:

1- «لما كان الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى إدانة الطاعن بجريمة البناء في أرض زراعية قد خلت مدوناته مما يكشف عن طبيعة الأرض التي أقيم عليها البناء. ومن التدليل على أنها تدخل في عداد الأراضي الزراعية التي يحظر البناء عليها، فإن الحكم لا يكون قد استظهر أركان الجريمة التي دان الطاعن بها مما يعيبه بالقصور الذي يبطله».

(طعن رقم 334 لسنة 54 ق جلسة 1984/10/2 - غير منشور)

2- «لما كان مناطق تطبيق حكم المادة 152 من القانون رقم 116 لسنة 1983 في حق الطاعن - بوصفه أصلح له - يقتضى استظهار أن البناء محل الاتهام يقع داخل كردون المدينة أو في نطاق الحيز العمراني للقرية - وكان الحكم المطعون فيه قاصراً على استظهار ذلك، فإنه يتعين أن يكون مع

(15) راجع مؤلفنا سالف الذكر ص 73 وما بعدها.

النقض لإعادة لتقول محكمة الموضوع كلمتها فى ضوء ما تستبينه من نطاق موقع البناء».

(طعن رقم 3100 لسنة 54ق جلسة 1984/10/3)

3- «وحيث إن الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه أنه إذ دانه بجرائم إقامة بناء على أرض زراعية بغير الحصول على ترخيص من جهتى الزراعة والإسكان وإنشاء تقسيم قبل الحصول على موافقة الجهة المختصة قد أخطأ فى تطبيق القانون ذلك أن الأرض المقام عليها المبانى ليست أرضا زراعية ولا تخضع لقوانين الزراعة طبقا لما أسفر عنه تقرير الخبير المقدم فى الدعوى مما يعيب الحكم بما يستوجب نقضه.

وحيث إن الحكم الغيابى الابتدائى الذى أحال إلى أسبابه الحكم المطعون فيه قد اقتصر فى بيان واقعة الدعوى والأدلة على ثبوتها فى حق الطاعن على قوله «إن التهمة ثابتة قبل المتهم من محضر الضبط ومن ثم يتعين معاقبته قانونا عملا بمواد الاتهام». لما كان ذلك، وكانت المادة 310 من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم صادر بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا كافيا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها تمكينا لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانونى على الواقعة كما صار إثباتها فى الحكم وإلا كان قاصرا، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد اكتفى فى بيان الواقعة ودليل ثبوتها بالإحالة إلى محضر ضبط الواقعة ولم يورد مضمونه ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة الأمر الذى يصمه بالقصور الذى يتسع له وجه الطعن وله الصدارة على وجه الطعن المتعلق بمخالفة القانون، مما يوجب نقضه والإحالة».

(طعن رقم 2765 لسنة 54ق جلسة 1984/11/27 - لم ينشر)

4- «لما كان الحكم المطعون فيه، قد اكتفى فى بيان الواقعة والتدليل عليها إلى ما أثبتته محرر المحضر وما أقر به المتهم من إقامة بناء على أرض زراعية بدون ترخيص، دون أن يبين ما إذا كانت الأرض محل البناء من الأراضى الزراعية المحظور البناء عليها أم أنها من الأراضى الزراعية التى تخرج عن هذا الحظر - على ما سلف بيانه فإنه يكون قاصرا عن بيان التهمة بعناصرها القانونية كافة، الأمر الذى يعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها فى الحكم وإعلان كلمتها فيما يثيره الطاعن بوجه طعنه، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون، وهو ما يتسع له وجه الطعن».

(طعن رقم 1783 لسنة 55 ق جلسة 1985/10/23)

5- «... وإذا كان قد صدر القانون رقم 116 لسنة 1983 الذى صدر الحكم المطعون فيه فى ظله - بتعديل بعض أحكام قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم 53 لسنة 1966 بتاريخ الأول من أغسطس سنة 1983، ناصا فى المادة 152 منه على أن «يحظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأراضى الزراعية أو اتخاذ أية إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى لإقامة مبان عليها، وتعتبر فى حكم الأراضى الزراعية، الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية ويستثنى من هذا الحظر:

- (أ) الأراضى الواقعة داخل كردون المدن المعتمد فى 1/12/1981.
- (ب) الأراضى الداخلة فى نطاق الحيز العمرانى للقرى والذى يصدر بتحديد قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير. (ج)
- (د) (هـ) «فإن إقامة بناء على أرض زراعية داخل كردون المدينة المعتمد حتى الأول من ديسمبر 1981، أو إقامته على أرض زراعية

داخل الحيز العمرانى للقرية الذى يصدر به قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير تضحى غير مؤثرة فى هذا النطاق، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد اكتفى فى بيان الواقعة والتدليل على ثبوتها فى حق الطاعن، بالإحالة إلى تقرير الخبير المنتدب من المحكمة وإلى ما أثبت بمحضر الضبط، دون أن يبين ما إذا كانت الأرض محل البناء من الأراضى الزراعية أو ما فى حكمها المحظور البناء عليها، أم أنها من الأراضى التى تخرج عن هذا الحظر - على السياق المتقدم - فإنه يكون قد تعيب بالقصور فى التسبيب بما يبطله ويوجب نقضه والإعادة بغير حاجة إلى بحث سائر وجوه الطعن».

(طعن رقم 6981 لسنة 56 ق جلسة 1987/5/20)

6- «لما كان ذلك، وكانت المادة 310 من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل الحكم على الأسباب التى بنى عليها وأن كل حكم بالإدانة يجب أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة المأخذ وإلا كان الحكم قاصرا، كما نصت المادة 312 من القانون المشار إليه على أن الحكم يبطل لخلوه من الأسباب وكان الحكم المطعون فيه قد خلا من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والأسباب التى استخلصت منها المحكمة الإدانة فإنه يكون معيبا بالقصور الذى يبطله، هذا إلى أن الحكم برر قضاءه بإيقاف تنفيذ عقوبة الحبس بأن الطاعن قدم دليل التخالص وهو مالا يبدو أن له علاقة بجريمة البناء على أرض زراعية التى دانه بها الحكم مما يوقع اللبس الشديد فى حقيقة الأفعال التى عاقبت المحكمة الطاعن عنها، وينبئ عن إخلال فكرتها عن واقعة الدعوى، لما كان ما تقدم، فإن الحكم

المطعون فيه يكون معيبا بما يوجب نقضه والإعادة بغير حاجة إلى بحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 7147 لسنة 56 ق جلسة 1987/6/8)

7- «ومن حيث إن الحكم المطعون فيه بين واقعة الدعوى فى قوله «وحيث إنه عن الموضوع ولما كان الثابت بمحضر الضبط المؤرخ فى 1983/7/3 أن المتهم قام بصب ميده خرسانية مسلحة على قطعة أرض زراعية مساحتها ستة عشر سهما دون الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة الأمر الذى ترى معه المحكمة معاقبة المتهم بمواد القيد». لما كان ذلك، وكان ما أثبتته الحكم - على السياق المتقدم - كافيا لتفهم واقعة الدعوى وظروفها حسبما تبينتها المحكمة، وتتوافر به كافة الأركان القانونية لجريمة إقامة بناء على أرض زراعية بغير ترخيص التى دان الطاعن بها فإن ذلك يحقق حكم القانون، إذ لم يرسم القانون شكلا خاصا يصوغ فيه الحكم بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والظروف التى وقعت فيها، ويكون منعى الطاعن على الحكمين الابتدائى والاستئنافى فى هذا الشأن غير سديد».

(طعن رقم 9994 لسنة 59 ق جلسة 1990/3/21)

8- «وحيث إن التهمة ثابتة فى حق المتهم من الدليل المستمد بما أثبتته السيد مشرف الزراعة محرر المحضر ومن ضبط الواقعة بمحضره المؤرخ فى تاريخ الاتهام من أن المتهم ارتكب ما أسند إليه فى وصف الاتهام ومن عدم حضوره لدفع التهمة بأى دفاع ومن ثم يتعين عقابه بمواد الاتهام، لما كان ذلك، وكانت المادة 310 من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الإدانة

حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة مأخذها تمكيناً لمحكمة النقض من مراقبة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها فى الحكم وإلا كان قاصراً. وكان القانون رقم 116 سنة 1983 بتعديل بعض أحكام قانون الزراعة الصادر به القانون رقم 53 لسنة 1966 بتاريخ الأول من أغسطس سنة 1983 الذى وقعت الواقعة وصدر الحكم المطعون فيه فى ظله قد نص فى المادة 152 منه على أن يحظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأراضى الزراعية أو اتخاذ أية إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى لإقامة مبان عليها وتعتبر فى حكم الأراضى الزراعية الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية ويستثنى من هذا الحظر:

(أ) الأراضى الواقعة داخل كردون المدن المعتمدة فى 1/12/1981.

(ب) الأراضى الداخلة فى نطاق الحيز العمرانى للقرى والذى يصدر بتحديدده قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير ... إلخ، فإن إقامة بناء على أرض زراعية داخل كردون المدينة المعتمد حتى 1/12/1981 وإقامته على أرض زراعية داخل الحيز العمرانى للقرية الذى يصدر به قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير تضحى غير مؤثرة فى هذا النطاق. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اكتفى فى بيان الدليل بالإحالة إلى محضر ضبط الواقعة دون أن يبين مضمونه ووجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة ودون أن يبين ما إذا كانت الأرض محل البناء من الأراضى الزراعية المحظور البناء عليها أم أنها من الأراضى الزراعية التى تخرج عن هذا الحظر على ما سلف بيانه فإنه يكون معيياً بما يوجب نقضه والإحالة».

(طعن رقم 6854 لسنة 58 ق جلسة 1990/3/29)

9- «لما كانت المادة 310 من قانون الإجراءات الجنائية قد وجبت إن يشتمل كل حكم بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة الإدانة، حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة مأخذها تمكينا لمحكمة النقض من مراقبة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها في الحكم وإلا كان قاصرا، وإذ كانت المادة 152 من القانون رقم 53 لسنة 1966 بشأن الزراعة، المعدل بالقانون رقم 116 لسنة 1983 تنص على «يحظر إقامة أية مبان أو منشآت في الأراضي الزراعية أو اتخاذ أية إجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضي لإقامة مبان عليها، وتعتبر في حكم الأراضي الزراعية الأراضي البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية، ويستثنى من هذا الحظر:

- (أ) الأراضي الواقعة داخل كردون المدن المعتمدة في 1/12/1981.
- (ب) الأراضي الداخلة في نطاق الحيز العمراني للقرى والذي يصدر بتحديد قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير. (ج)
- (د) (و) (هـ)

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد اكتفى في بيان الواقعة والتدليل عليها بما تقدم دون أن يبين ما إذا كانت الأرض محل البناء تدخل في الأراضي الزراعية المحظور البناء عليها أم أنها من الأراضي الزراعية التي تخرج عن هذا الحظر، على ما سلف تحديده، فإنه يكون قاصرا عن بيان التهمة بعناصرها القانونية كافة الأمر الذي يعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها في الحكم، لما كان ما تقدم، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة».

(طعن رقم 13811 لسنة 59 قى جلسة 1990/5/6)

10- «لما كانت المادة 310 من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها تمكينا لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانوني على الواقعة كما صار إثباتها في الحكم، وإلا كان قاصرا. وإذا كان الحكم المطعون فيه قد اكتفى في بيان الدليل بالإحالة إلى محضر ضبط الواقعة وما جاء بتقرير الخبير ولم يورد مضمون المحضر أو مؤدى ما اشتمل عليه تقرير الخبير ولم يبين وجه استدلاله بهما على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة الأمر الذي يعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها في الحكم، والتقرير برأى فيما يثيره الطاعن بوجه طعنه بما يعيبه».

(طعن رقم 23805 لسنة 61 ق جلسة 1996/10/20)

16- جريمة إقامة مبان أو منشآت في الأرض الزراعية جريمة وقتية؛

معيار التفرقة بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو طبيعة الفعل المادى المكون للجريمة كما عرفه القانون، سواء كان الفعل إيجابيا أو سلبيا ارتكابا أو تركا، فإذا كانت الجريمة تتم وتنتهى بمجرد إتيان الفعل كانت وقتية، أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة والعبرة في الاستمرار هنا هي بتدخل إرادة الجانى في الفعل المعاقب عليه تدخلا متتابعًا متجددا⁽¹⁶⁾ ومعنى ذلك أن الجريمة لا تعد مستمرة إلا إذا امتد ركنها (المادى والمعنوى) خلال وقت طويل فكانت

(16) نقض طعن رقم 1813 س 10 جلسة 1940/11/11 - 285 س 13 ق جلسة

1943/2/1 - 1994 س 19 ق جلسة 1950/3/14 - 1178 س 41 ق جلسة 2

يناير 1972 - 1512 س 51 ق جلسة 1981/11/3.

ترتكب فى مادياتها طوال هذه الفترة وكانت إرادة الجانى تتداخل خلاله مسيطرة على هذه الماديات (17).

ولما كانت الأعمال المتعلقة بالبناء أيا كان نوعها موقوتة بطبيعتها فإن جريمة إقامة مبان أو منشآت فى الأرض الزراعية تتم وتنتهى بمجرد إقامة البناء أو المنشآت مما لا يمكن معه تكرار حصول تدخل من جانب الجانى فى هذا الفعل ذاته، ولا يعتد فى ذلك باستمرار وجود البناء أو المنشآت التى أقامها، لأن ذلك مجرد أثر من آثار الجريمة والقاعدة أنه لا يعتد بأثر الفعل فى تكييفه قانونا.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «إن الفاصل فى التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو الفعل الذى يعاقب عليه القانون فإذا كانت الجريمة تتم وتنتهى بمجرد ارتكاب الفعل كانت الجريمة وقتية أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة.

والعبرة فى الاستمرار هنا هى يتدخل إرادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخلا متتابعًا متجددا. فإذا كانت الواقعة أن المتهم أقام بناء بدون ترخيص خارجا عن خط التنظيم فإن الفعل المسند إليه يكون قد تم وانتهى من جهة بإجراء هذا البناء مما لا يمكن معه تكرار حصول تدخل جديد من جانبه فى هذا الفعل ذاته. ولا يؤثر فى هذا النظر ما قد تسفر عنه الجريمة من آثار تبقى وتستمر إذ لا يعتد بأثر الفعل فى تكييفه قانونا إلخ».

(طعن رقم 319 لسنة 21 ق جلسة 1951/4/23)

(ذات المبدأ طعن رقم 1994 لسنة 19 ق جلسة 1950/3/14)

(17) الدكتور محمود نجيب حسنى شرح قانون العقوبات القسم العام الطبعة الرابعة 1977

2- «... لما كان ذلك، وكانت الأعمال المتعلقة بالبناء أيا كان نوعها موقوتة بطبيعتها وإن كانت تقبل الامتداد فالجريمة التى ترد عليها وقتية تتحدد بالأعمال التى أثبتت ضد مرتكب الجريمة على وجه التمييز والاستقلال».

(طعن رقم 1784 لسنة 52 جلسة 1982/6/8⁽¹⁸⁾ - غير منشور)

(18) وقد قضت محكمة النقض بصدد الجريمة المنصوص عليها فى المادة 372 مكررا عقوبات بأن:

«لما كان ذلك، وكانت المادة 372 مكررا من قانون العقوبات المستحدثة بالقانون رقم 34 سنة 1984 الصادر فى 27 من مارس سنة 1984 تنص فى فقرتها الأولى على عقاب «كل من تعدى على أرض زراعية أو أرض فضاء أو مبان مملوكة للدولة أو لأحد الأشخاص الاعتبارية العامة أو لوقف خيرى أو لإحدى شركات القطاع العام أو لأية جهة أخرى ينص القانون على اعتبار أموالها من الأموال العامة وذلك بزراعتها أو غرسها أو إقامة إنشاءات عليها أو شغلها أو الانتفاع بها بأية صورة»، والبين من صور التعدى التى ساقها النص على سبيل المثال - أن هذه الجريمة إما أن تكون وقتية وإما أن تكون مستمرة، والفيصل فى التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة فى هذا الصدد هو طبيعة فعل التعدى الذى قارفه الجانى، فإذا كان الفعل مما تتم وتنتهى الجريمة بمجرد ارتكابه كانت وقتية أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة، والعبرة فى الاستمرار هنا هى بتدخل إرادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخلا متتابعاً متجدداً، فإذا كانت الواقعة التى دين بها الطاعن هى أنه تعدى على أرض مملوكة لهيئة الأوقاف المصرية بأن أقام بناء عليها فإن الفعل المسند إليه يكون قد تم وانتهى من جهته بإقامة هذا البناء، مما لا يمكن معه تصور حصول تدخل جديد من جانبه فى هذا الفعل ذاته فتكون الجريمة التى تكونها هذه الواقعة وقتية، ولا يؤثر فى هذا النظر ما قد تسفر عنه الجريمة من آثار تبقى وتستمر إذ لا يعتد بأثر الفعل فى تكييفه قانوناً، ومن ثم فلا يعتد فى هذا الشأن =

3- «التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة مناطه؟ جريمة إقامة بناء على أرض زراعية بدون ترخيص. تمام الفعل المسند إلى المتهم وانتهاءها بإجراء هذا البناء. لا عبرة بما تسفر عنه الجريمة من آثار، إذ لا اعتداد بأثر الفعل فى تكيفه القانونى. مثال لتسبيب معيب فى الرد على الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم».

(طعن رقم 8477 لسنة 59 ق جلسة 1992/5/28)

ومن النتائج التى تترتب على اعتبار هذه الجريمة، جريمة وقتية احتساب مدة انقضاء الدعوى الجنائية المنصوص عليها بالمادة 15 من قانون الإجراءات الجنائية من تاريخ انتهاء البناء أو إقامة المنشآت دون الاعتداد بالزمن الذى يستمر فيه وجود البناء أو المنشآت بعد إقامتها⁽¹⁹⁾.

= بقاء ذلك البناء لأن بقاءه يكون فى هذه الحالة أثراً من آثار الإنشاء ونتيجة طبيعية له».

(طعن رقم 5551 لسنة 58 ق جلسة 1990/5/24)

(19) وقد قضت محكمة النقض بتاريخ 1990/12/19 فى الطعن رقم 12504 لسنة 59 ق بأن:

«ومن حيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه إذ دانه بجريمة إقامة بناء على أرض زراعية بغير ترخيص قد شابه قصور فى التسبيب، ذلك بأنه لم يعرض لدفعه بانقضاء الدعوى الجنائية أو يرد عليه، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومن حيث إنه يبين من المفردات المضمومة أن المدافع عن الطاعن ضمن مذكرته المصرح له بتقديمها من محكمة ثانى درجة لدى نظر معارضته دفعا بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة.

لما كان ذلك، وكان هذا الدفع الذى تمسك به المدافع عن الطاعن هو من الدفع الجهرية المتعلقة بالنظام العام مما يجوز إيدأؤه لدى محكمة الموضوع فى أى وقت =

17- جريضة إقاضة ميطان أو منشآت على الأرض الزراعية جريضة

متابعة الأفعال :

الجريضة المتابعة الأفعال هي جريضة تقوم بأفعال متعددة يجمع بينها وحدة الحق المعتدى عليه ووحدة الغرض الإجرامى المستهدف بها. فهذه الجريضة تفترض أفعالا متعددة تتميز بأمرين: الأول: أنها متماثلة، والثانى: أن كلا منها يعد جريضة فى ذاته ولو اكتفى الجانى به لعوقب من أجله، ولكن الجريضة المتابعة الأفعال تعد فى القانون جريضة واحدة فلا توقع من أجلها سوى عقوبة واحدة⁽²⁰⁾.

وجريضة إقامة مبان أو منشآت فى الأرض الزراعية تعتبر جريضة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم على نشاط يقع تنفيذا لمشروع إجرامى واحد، والاعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى جعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون.

وينبنى على كون هذه الجريضة متتابعة الأفعال ما يأتى :

1- أنه إذا صدر قانون يتضمن عقوبة أشد، فإنه يسرى على الجانى إذا عمل به قبل ارتكاب آخر أفعال البناء أو إقامة الأعمال ولو كان بعد ارتكاب بعضها.

= وبأى وجه وعليها أن ترد عليه وإلا كان حكمها معيبا. وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أدان الطاعن دون أن يعرض لما دفع به المدافع عنه من انقضاء الدعوى الجنائية بالنقداد رغم جوهريته ولم يقل كلمته فيه، فإنه يكون معيبا بالقصور الذى يوجب نقضه والإعادة دون حاجة لبحث سائر أوجه الطعن».

(20) الدكتور محمود نجيب حسنى المرجع المشار إليه ص346.

2- أن قوة الشيء المحكوم فيه تنصرف إلى جميع الأفعال التي سبقت صدور الحكم النهائي ولو جهلت سلطة الاتهام أو القضاء بعضها، إذا تعد جميعها جريمة واحدة. ولكن إذا ارتكب فعل مماثل - بعد ذلك الحكم قامت به جريمة جديدة وجازت المحاكمة من أجلها ثانية.

3- أن التقادم المسقط للحق في إقامة الدعوى الجنائية ومدته ثلاث سنوات في مواد الجرح (م15 من قانون الإجراءات الجنائية) يسرى من اليوم التالي لآخر فعل داخل في تكوين الجريمة.

وقد قضت محكمة النقض بصدور جريمة البناء بدون ترخيص بأن:

1- «المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم على نشاط - وإن اقترف في أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والاعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم ينكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم».

(طعن رقم 432 لسنة 48 ق جلسة 1978/10/23 - ذات المبدأ طعن رقم 1814 لسنة 28 ق جلسة 1960/1/12 - طعن رقم 872 لسنة 31 ق جلسة 1962/2/20 - طعن رقم 671 لسنة 47 ق جلسة 1977/11/14)

2- لما كان ما تقدم وكان من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت متعاقبة ومتوالية إذ هي حينئذ تقوم على نشاط - وإن اقترف في أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والاعتداء مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه

الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكتشف أمرها إلا بعد صدور الحكم».

(طعن رقم 5095 لسنة 59 قى جلسة 1990/5/3)

18- جريمة إقامة مبان على أرض زراعية بغير ترخيص وإقامته على

أرض لم يصدر قرار بتقسيمها إنما تقوم على فعل مady واحد :

وفى هذا قضت محكمة النقض :

«لما كانت جريمة إقامة بناء على أرض زراعية بغير ترخيص، وإقامته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها إنما تقوم على فعل مady واحد، هو إقامة البناء، فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف التى يمكن أن تعطى لها، والتى تتباين صورها بتتويع مخالفة القانون، وكانت جريمة إقامة بناء على أرض زراعية بدون ترخيص، هى الجريمة ذات العقوبة الأشد، فإن نقض الحكم بالنسبة لها - على نحو ما سلف - يوجب نقضه لتهمة إقامته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها».

(طعن رقم 6464 لسنة 55 قى جلسة 1988/2/28)

ولكنها تختلف عن جريمة التعدى على أرض فضاء مملوكة للدولة بإقامة منشآت عليها والمعاقب عليها بالمادة 372 مكررا عقوبات.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «من المقرر أنه وإن كان من حق المحكمة ألا تتقيد بالوصف القانونى الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم لأن هذا الوصف ليس نهائيا بطبيعته وليس من شأنه أن يمنعها من تعديله متى رأت

أن ترد الواقعة بعد تمحيصها إلى الوصف الذى تراه أنه الوصف القانونى السليم إلا أنه ليس لها أن تحدث تغييرا فى أساس الدعوى نفسه بإضافة وقائع جديدة لم ترفع بها الدعوى ولم يتناولها التحقيق أو المرافعة والنيابة العامة بوصفها سلطة اتهام - وإن كان لها أن تطلب من المحكمة هذه الإضافة بما يبنى عليها من تغيير فى الأساس أو زيادة فى عدد الجرائم المقامة عليها الدعوى قبل المتهم إلا أن ذلك مشروط بأن يكون ذلك فى مواجهة المتهم أو مع إعلانه به إذا كان غائبا وأن يكون أمام محكمة الدرجة الأولى حتى لا تحرمه فيما يتعلق بالأساس الجديد أو الجريمة الجديدة من إحدى درجتى التقاضى».

2- «من المقرر طبقا لنص المادة 307 من قانون الإجراءات الجنائية أنه لا يجوز معاقبة المتهم عن واقعة أخرى غير التى وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور».

3- «من المقرر أن محكمة ثانى درجة إنما تتصل بالدعوى متقيدة بالوقائع التى طرحت على المحكمة الجزئية وإذا كانت التهمة التى وجهت إلى الطاعن والتى تمت المرافعة على أساسها أمام محكمة أول درجة قد حددت بالفعل الجنائى المنسوب إليه ارتكابه وهو إقامة بناء على أرض زراعية بغير ترخيص من الجهة المختصة المعاقب عليها بالمادتين 152، 156 من القانون رقم 116 لسنة 1983 المعدل وكانت هذه الجريمة تختلف فى عناصرها وأركانها عن جريمة التعدى على أرض فضاء مملوكة للدولة بإقامة منشآت عليها والمعاقب عليها بالمادة 372 مكررا من قانون العقوبات والتى دانه الحكم المطعون فيه بها فإنه ما كان يجوز للمحكمة الاستئنافية أن توجه إلى الطاعن هذه التهمة التى لم تعرض على المحكمة الجزئية والتى

لم تفصل فيها لما ينطوى عليه هذا الإجراء من تغيير فى أساس الدعوى نفسه بإضافة واقعة جديدة وما يترتب عليها من حرمان المتهم من درجة من درجات التقاضى ولو كان للواقعة الجديدة أساس من التحقيقات وهو لتعلقه بالنظام القضائى ودرجاته يعد مخالفا للأحكام المتعلقة بالنظام العام، لما كان ذلك، وكان قضاء الحكم المطعون فيه فى جريمة تعدى على أرض مملوكة للدولة سالفة البيان هو قضاء فى جريمة لم تتصل بها المحكمة طبقا للقانون فإنه يكون باطلا».

(طعن رقم 15494 لسنة 60 قى جلسة 1998/4/28)

19- نقد تشريعى:

تغيا المشرع من إصدار قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 - كما ذكرنا سلفا - تجميع التشريعات المنفرقة الخاصة بالتخطيط العمرانى والتنسيق الحضارى وأعمال البناء، وغيرها من التشريعات الأخرى ذات الصلة، درءا لعدم وضوح نصوص بعض هذه القوانين والتضارب والتداخل فيما بينها إلا أن هذه الغاية قد غابت عن المشرع وهو يجرم إقامة أى مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية ... إلخ، بمقتضى المادة الثانية من قانون إصداره والمادة (2/102) من القانون، إذ أبقي على نص المادتين (152، 156) من قانون الزراعة رغم ما يوجد من تضارب بين هذه المواد أدى إلى غموض ولبس شديدين فى الوقوف على المراد من هذه المواد معا. وكان الأخرى به أن ينص على إلغاء المادتين (152، 156) من قانون الزراعة رقم 53 لسنة 1966 بالمادة الثالثة من قانون الإصدار، كما فعلت هذه المادة بالنسبة لبعض القوانين والمواد الأخرى.

(المادة الثالثة)

يلغى القانون رقم 78 لسنة 1974 فى شأن المصاعد الكهربائية، والقانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، فيما عدا المادة 13 مكررا منه، وقانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 1982، والفصل الثانى من الباب الثانى والفصل الثانى من الباب الرابع من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادة 9 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، كما يلغى كل حكم فى أى قانون آخر يخالف أحكام القانون المرافق.

الشّرح

20- القوانين والنصوص الملغاة:

تنص المادة على إلغاء القوانين والنصوص الآتية:

- 1- القانون رقم 78 لسنة 1974 فى شأن المصاعد الكهربائية.
 - 2- القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، فيما عدا المادة (13 مكررا) منه.
- ولم تكن عبارة «فيما عدا المادة الثالثة عشر مكررا منه» واردة بمشروع القانون وإنما أضافتها اللجنة المشتركة بمجلس الشعب وجاء فى تقريرها أنه: «وقد تم إضافة هذه العبارة فى نهاية عبارة «والقانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء»، والهدف من هذه الإضافة هو التأكيد على استمرارية عمل جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء، حيث إن الجهاز يستمد استمراريته قانونا بموجب المادة 13 مكررا من القانون

106 لسنة 1976، وحيث إن هذا القانون تم إلغاؤه، فقد رأت اللجنة الإبقاء على المادة 13 مكررا منه والتي تتعلق بإنشاء الجهاز الفني للتفتيش على أعمال البناء حتى لا يفقد الجهاز سنده القانونى فى العمل، وحتى لا يكون هناك حاجة إلى استصدار قرار جمهورى جديد بشأن الجهاز بعد الموافقة على مشروع القانون الذى نحن بصددده».

وستتناول شرح هذه المادة فى البند التالى.

3- قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 1982.

4- الفصل الثانى من الباب الثانى والفصل الثانى من الباب الرابع من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

والفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه وارد فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ويشمل المواد (55 - 63) والفصل الثانى من الباب الرابع من ذات القانون وارد فى شأن اتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق ويشمل المواد (73 - 75).

5- المادة 9 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وهذه المادة واردة فى ثانيا: فى شأن تصحيح بعض الأماكن القديمة وتنص على أن: «تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى وما بها من مصاعد على الوجه الآتى:

1- إذا كانت نصف حصيلة الزيادة المنصوص عليها فى المادة (7) كافية يتم الترميم والصيانة منها.

2- إذا لم تف هذه الحصيلة أو إذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يأتى:

(أ) بالنسبة للمباني المنشأة حتى 22 مارس سنة 1965 تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلي المبنى.

(ب) بالنسبة للمباني المنشأة بعد 22 مارس سنة 1965 وحتى 9 سبتمبر سنة 1977 تكون مناصفة بين الملاك وشاغلي المبنى.

(ج) بالنسبة للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد 9 سبتمبر سنة 1977 تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلي المبنى.

وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم، يجوز لأى منهم الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل.

ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المادة 651 من القانون المدنى.

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من أحكام القانون رقم 78 لسنة 1974 فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم 49 لسنة 1977. أما الأعمال التى لا تسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين.

ومع عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى، يوزع الحد الأدنى المقرر قانونا لأجر الحارس وفقا للبنود أ، ب، ج من هذه المادة.

وتلغى المادة (61) من القانون رقم 49 لسنة 1977 والمادة 13 من القانون رقم 58 لسنة 1974، وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون».

6- كل حكم فى أى قانون آخر يخالف أحكام القانون.

وهو ما يعبر عن حالات الإلغاء الضمنى لبعض النصوص.

21- المادة (13 مكررا) من القانون رقم 106 لسنة 1976 (المعدل)

فى شأن تنظيم أعمال البناء :

ذكرنا فى البند السابق أن المادة الثالثة من قانون إصدار القانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء، أبقت على المادة 13 (مكررا) من القانون رقم 106 لسنة 1976 (المعدل) فى شأن تنظيم أعمال البناء. وهذه المادة مضافة إلى القانون الأخير بالقانون رقم 25 لسنة 1992 ونصها الآتى: «ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية. ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها قرار من رئيس الجمهورية».

ونتولى شرح هذه المادة فى البنود التالية.

22- جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء :

أنشئ هذه الجهاز لأول مرة بمقتضى هذه المادة والمضافة إلى القانون بالقانون رقم 25 لسنة 1992 وهو يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

23- تنظيم العمل بالجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص الطاملين فطه

وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها :

نصت الفقرة الثانية من المادة على أن يصدر بتنظيم العمل بالجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية. ونفاذا لذلك صدر قرار رئيس الجمهورية رقم 29 لسنة 1993 فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء (الجريدة الرسمية - العدد 4 فى 28 يناير سنة 1993).

(القرار منشور بملحق التشريعات).

غير أن المادة لم تبق على المادة 22 مكررا من القانون (المستبدلة بالقانون رقم 101 لسنة 1996) وهى التى تعاقب العاملين المشار إليهم بالمادة (13 مكررا) إذا أخل أى منهم بواجبات وظيفته إخلالا جسيما متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى والحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة.

وقد نصت المادة (136) من اللائحة التنفيذية للقانون على أن: «يتولى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية والتجمعات السكنية التى يصدر بتحديد قرار من الوزير المختص فيما يتعلق بإصدار تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية ويتولى الجهاز سنويا تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني بجميع أنواعها ولمختلف محافظات الجمهورية على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان باعتماد هذه الأسعار».

(المادة الرابعة)

(معدلة بقرار رئيس جمهورية مصر العربية)

(بالقانون رقم 23 لسنة 2015)

فى تطبيق أحكام القانون المرافق يقصد بالوزير المختص الوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، ما لم ينص على خلاف ذلك.

كما يُقصد بالجهة الإدارية المختصة بالتخطيط والتنظيم بالنسبة للمجتمعات العمرانية الجديدة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وبالنسبة للمناطق السياحية الهيئة العامة للتنمية السياحية، وبالنسبة للمناطق الصناعية الهيئة العامة للتنمية الصناعية، وبالنسبة للمناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية والأراضى المخصصة أو المملوكة للقوات المسلحة والمشروعات القومية التى تقوم بتنفيذها بناءً على قرار من مجلس الوزراء الهيئة الهندسية للقوات المسلحة.

ويصدر الوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية اللائحة التنفيذية للقانون المرافق، وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به، وإلى أن تصدر اللائحة التنفيذية يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة السارية وقت صدوره⁽²¹⁾.

الشرح

24- إسطدار الوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

اللائحة التنفيذية للقانون:

تنص الفقرة الثالثة من المادة على أن يصدر الوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية اللائحة التنفيذية للقانون المرافق، وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به.

(21) الفقرة الثانية مستبدلة بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم 23 لسنة

2015 (الجريدة الرسمية - العدد 16 مكرر (ب) فى 20 أبريل سنة 2015).

وقد صدرت اللائحة التنفيذية للقانون بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بالقرار رقم 144 لسنة 2009 بتاريخ 2009/4/6 والذي نشر بالوقائع المصرية العدد 82 تابع (أ) بتاريخ 2009/4/8 وعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

ثم عدلت بالقرارات الوزارية الآتية :

- 1- القرار رقم 200 لسنة 2010 المنشور بالوقائع المصرية العدد (28) بتاريخ 2010/4/29.
- 2- القرار رقم 109 لسنة 2013 المنشور بالوقائع المصرية العدد (66) تابع) بتاريخ 2013/3/2.
- 3- القرار رقم 272 لسنة 2013 المنشور بالوقائع المصرية العدد (174) بتاريخ 2013./7/29
- 4- القرار رقم 67 لسنة 2014 المنشور بالوقائع المصرية العدد (31) بتاريخ 2014/2/9.
- 5- القرار رقم 774 لسنة 2014 المنشور بالوقائع المصرية العدد (288) بتاريخ 2014/12/21.



(المادة الخامسة)

على الملاك أو ذوى الشأن فى المبانى التى بها مصاعد توفير أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقا لهذا القانون ولائحته التنفيذية خلال ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية.

الشرح

25- توفير أوضاع الملاك أو ذوى الشأن فى المبانى التى بها مصاعد :

أوجبت المادة على الملاك أو ذوى الشأن فى المبانى التى بها مصاعد توفير أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية. وحددت المادة موعدا لذلك وهو ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية.

وقد رصدت المادة 108 عقوبة على مخالفة حكم هذه المادة وهى غرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة. فضلا عن إيقاف تشغيل المصعد بالطريق الإدارى حتى إزالة أسباب المخالفة.

فالجريمة المعاقب عليها هنا هى :

عدم توفير الملاك أو ذوى الشأن فى المبانى التى بها مصاعد أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد خلال ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية للقانون والقصد الجنائى فى هذه الجريمة يتحقق بالخطأ أى بالإهمال وعدم الاحتياط. فلا يشترط توافر العمد فى هذه الجريمة.

ويلاحظ على العقوبة ما يأتي:

- 1- أن مقدار الغرامة مائة جنيه.
- 2- أن الغرامة توقع يومياً بعدد أيام المخالفة.
- ويلاحظ على الجريمة والعقوبة ما يأتي:
- 3- أن هذه الجريمة من الجرائم المستمرة ومهما تعدد أيام ارتكابها فإنها تقع تنفيذا لمشروع إجرامي واحد، وتكون وحدة إجرامية في نظر القانون، إلا أن المشرع خرج عن هذا المبدأ واعتبر كل يوم يمتنع فيه المخالف عن توفيق أوضاعه واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص، واقعة مستقلة بذاتها أفرد عنها عقوبة مستقلة لغاية ارتآها هي حث همة المخالف على المبادرة بإنجاز الإجراءات المطلوبة. ومهما ارتفع مقدار الغرامة تبعا لتعدد أيام المخالفة فإن ذلك لا يغير من نوع الجريمة التي حددها المشرع، ومن ثم فإن الواقعة تشكل مخالفة عملا بالمادة 18 من قانون العقوبات. ولذلك لا يجوز وقف تنفيذ العقوبة.
- 4- على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إيقاف تشغيل المصعد بالطريق الإداري حتى إزالة أسباب المخالفة. وهذا الإيقاف يستهدف الحفاظ على أرواح شاغلي العقار، لأن المصعد إذا لم يكن مستوفيا للشروط القانونية فإنه قد يؤدي إلى المخاطر.
- (انظر قضاء النقض المنشور في شرح المادة 56).



(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية فى 6 جمادى الأولى سنة 1429هـ.
(الموافق 11 مايو سنة 2008م).

حسنى مبارك

الشرح

26- تاريخ نشر القانون بالجريدة الرسمية وتاريخ العمل به :

صدر القانون بتاريخ 11 مايو سنة 2008 ونشر بالجريدة الرسمية - العدد 19 مكرر (أ) فى 11 مايو سنة 2008.
وإذ نصت المادة السادسة على أن يعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره، فإنه يكون قد عمل بأحكام القانون اعتبارا من 12 مايو سنة 2008.

27- العمل باللوائح والقرارات المنظمة السارية وقت صدور القانون :

نصت المادة على أنه إلى أن تصدر اللائحة التنفيذية يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة السارية وقت صدور القانون، وبذلك لا يكون ثمة فراغ تشريعى قبل صدور اللائحة التنفيذية للقانون.



قانون البناء

(الباب الأول)

التخطيط العمرانى

(الفصل الأول)

التخطيط والتنمية العمرانية

مطادة (1)

تسرى أحكام هذا الباب على وحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية ومناطق التجمعات العمرانية والمناطق الصناعية وجميع أجهزة التنمية والتعمير بجميع أنحاء الجمهورية، وعلى طلبات التقسيم التى لم يصدر قرار باعتمادها حتى تاريخ العمل بهذه الأحكام.

الشطرح

28- نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون :

تسرى أحكام الباب الأول من القانون على الجهات الآتية:

1- وحدات الإدارة المحلية :

وحدات الإدارة المحلية كما نصت عليها المادة.

2- المناطق السياحية :

المناطق السياحية كما عرفتها المادة الثانية من القانون الواردة بالباب الأول منه، هى تلك التى يصدر بتحديددها قرار من رئيس الجمهورية فى نطاق المخطط الاستراتيجى.

3- مناطق التجمعات العمرانية.

4- المناطق الصناعية :

المناطق الصناعية عرفتھا المادة الثانية من القانون الواردة بالبَاب الأول منه، بأنها المساحة المحددة من الأراضي التي تقع داخل أو خارج زمام المحافظات والموضح إحداثيات حدودها الخارجية على خرائط مساحية، وتخص المشروعات الصناعية والأنشطة الخدمية المرتبطة بها وفقا لأحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة والاستثمار فى نطاق المخطط الاستراتيجى.

5- جميع أجهزة التنمية والتعمير بجميع أنحاء الجمهورية.

6- طلبات التقسيم التى لم يصدر قرار باعتمادها حتى تاريخ العطل بهذه الأحكام.



ملحظة (2)

فى تطبيق أحكام هذا الباب، يقصد بكل من العبارات التالية المعنى المبين قرينها:

♦ الوزير المختص: الوزير المختص بشئون الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

♦ التنمية العمرانية المستدامة: إدارة عملية التنمية العمرانية بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة لتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على فرص الأجيال القادمة.

♦ المخطط الاستراتيجى: المخطط الذى يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية وقد يكون على المستوى القومى أو الإقليمى أو المحافظة أو المدينة أو القرية، ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئة العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة، ويحدد الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمرانى، واستعمالات الأراضى المختلفة وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ على المستوى التخطيطى.

♦ المخطط الاستراتيجى القومى: المخطط الذى يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية على كامل مساحة الجمهورية، ويبين المشروعات القومية التى سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة فى هذا التنفيذ.

♦ المخطط الاستراتيجى الإقليمى: المخطط الذى يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل إقليم من الأقاليم الاقتصادية ويبين

المشروعات الإقليمية التي سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ وذلك في إطار المخطط الاستراتيجي القومي.

◆ **المخطط الاستراتيجي للمحافظة:** المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل محافظة وذلك في إطار مخطط الإقليم الذي يضم المحافظة، ويبين المشروعات التي سيتم تنفيذها، وأولوياتها، ومراحل تنفيذها، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ.

◆ **المخطط الاستراتيجي العام للمديظة والقرية:** مخطط المدينة أو القرية الذي يبين الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني ومشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والعمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة على المستوى المحلي في إطار الرؤية المستقبلية لمخطط المحافظة التي تضم المدينة أو القرية، ويحدد الحيز العمراني للمدينة أو القرية، واستعمالات الأراضي المختلفة والاشتراطات التخطيطية والبنائية بالحيز العمراني، وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل.

◆ **المخطط التفصيلي:** المخطط التنفيذي للاشتراطات البنائية والتخطيطية والبرامج التنفيذية لمناطق استعمالات الأراضي والبنية الأساسية بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية، ويشتمل على جميع مشروعات التنمية المتكاملة من التصميم العمراني أو تقاسيم الأراضي أو تنسيق المواقع التي يقترح تنفيذها ضمن المخطط الاستراتيجي العام.

◆ **زمام الخريطة:** مساحة الأرض المزروعة وغير المزروعة وما تتضمنه من كتلة سكنية وما يتخللها أو يحيط بها من مساحات مائية وطرق تابعة للقرية.

◆ **الحيز العمراني:** المساحة التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية لأغراض التنمية العمرانية طبقاً لإحداثيات ومعالم أرضية واضحة.

◆ **الكردون:** الحدود الإدارية للمدينة.

◆ **المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية:** الأماكن التي تتركز بها الأنشطة التجارية والمالية وبيوت الأعمال والفنادق والمؤسسات الترفيهية والثقافية والمباني الإدارية الرئيسية وبعض المساكن.

◆ **مناطق إعادة التخطيط:** المناطق المراد تجديدها وتطويرها ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية وتتضمن:

(أ) المناطق أو المساحات التي تعاني من الكثافة البنائية العالية وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متهاكة، ويستلزم الأمر إحلالها بإعادة تخطيطها وتعميرها.

(ب) المناطق أو المساحات التي تكون بعض مبانيها متهاكة وتفتقر إلى المرافق أو الخدمات الأساسية، ولا يستلزم الأمر إحلالها بالكامل بل إحلال بعض أجزائها أو مبانيها لإمدادها بالمرافق والخدمات اللازمة لتحسينها والارتقاء بمستواها.

◆ **المناطق غير المخططة:** المناطق التي نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح المنظمة للتخطيط والبناء، ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية.

◆ **المناطق السياحية:** هي تلك التي يصدر بتحديد لها قرار من رئيس الجمهورية في نطاق المخطط الاستراتيجي.

◆ **المناطق الصناعية:** هي المساحات المحددة من الأراضي التي تقع داخل أو خارج زمام المحافظات والموضح إحداثيات حدودها الخارجية على خرائط مساحية، وتخصص للمشروعات الصناعية والأنشطة الخدمية المرتبطة بها وفقاً لأحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة والاستثمار في نطاق المخطط الاستراتيجي.

◆ **المناطق الحرفية:** المناطق التي تخصص لما ينشأ أو يدار من المعامل أو الورش وغيرها من المحال التي يقتضى الصالح العام أن تكون في هذه المناطق ويحددها المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.

◆ **مناطق التنمية العمرانية الجديدة:** مشروعات التنمية العمرانية الجديدة التي يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية، وتحددها المخططات الإستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية، ويعتمدها المخطط الاستراتيجي القومي، ويصدر بإنشائها قرار من رئيس الجمهورية.

◆ **التصميم العمراني:** مشروعات إنشاء مجموعة من المباني العامة أو الخاصة المتصلة أو المنفصلة على قطعة أرض واحدة ويتم تحديدها في المخطط التفصيلي.

◆ **تقسيم الأراضي:** كل تجزئة لقطعة أرض إلى أكثر من قطعة واحدة.

- ◆ التجطع الطكنى: هو مجموعة من المباني السكنية والخدمية والترفيهية طبقا للمخطط التفصيلي المعتمد.
- ◆ دلائل الأعطال للمخططات العمرانية: الدلائل التي تحدد أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق المخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وتعدّها الهيئة العامة للتخطيط العمراني.



ملاحظة (3)

ينشأ مجلس أعلى للتخطيط والتنمية العمرانية تكون له الشخصية الاعتبارية العامة، ويكون مقره مدينة القاهرة، ويشكل برئاسة رئيس مجلس الوزراء، وعضوية الوزراء المختصين، ورؤساء الجهات المعنية بالتنمية العمرانية واستخدامات أراضي الدولة، وعشرة من الخبراء المتخصصين في المسائل ذات الصلة نصفهم على الأقل من غير العاملين في الحكومة ووحدات الإدارة المحلية يرشحهم الوزير المختص، ويصدر بتشكيل المجلس وبنظامه الأساسي قرار من رئيس الجمهورية.

المنظر

29- إنشاء مجلس أعلى للتخطيط والتنمية العمرانية تكون له الشخصية الاعتبارية :

نصت المادة على إنشاء مجلس أعلى للتخطيط والتنمية العمرانية تكون له الشخصية الاعتبارية طبقاً للتشكيل المبين بالمادة على أن يصدر بتشكيل المجلس ونطاقه الأساسي قرار من رئيس الجمهورية. ونفاذاً لهذه المادة صدر قرار رئيس الجمهورية رقم 298 لسنة 2008 بتشكيل المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

30- اشتراط أن يكون نصف الخبراء العشرة المتخصصين على المسائل ذات الصلة على الأقل من غير العاملين في الحكومة ووحدات الإدارة المحلية :

نصت المادة على أن يكون ضمن تشكيل المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية عشرة من الخبراء المتخصصين في المسائل ذات الصلة نصفهم على الأقل من غير العاملين في الحكومة ووحدات الإدارة المحلية يرشحهم الوزير المختص.

وقد تغيا الشارع من اشتراك الخبراء غير العاملين بالحكومة ووحدات الإدارة المحلية، إتاحة فرصة للوزير المختص عند اختيار هؤلاء الخبراء، وتحقيق مبدأ المشاركة بين المواطنين والحكومة فى رأى فىكون فى المجلس رأى آخر غير رأى الحكومى⁽²²⁾.



(22) وحال مناقشة المادة بمجلس الشورى اعترض أحد السادة الأعضاء (السيد العضو ناجى الشهابى) على أن يكون نصف عدد الخبراء خارج العاملين بالحكومة لأنه يحسن ترك الفرصة للوزير المختص فى الاختيار فقد يكون فى الحكومة عناصر على درجة عالية من الكفاءة والأمانة والنزاهة.

(مضبطة مجلس الشورى - الجلسة الحادية عشرة المعقودة مساء يوم الاثنين الموافق

3 من ديسمبر سنة 2007 ص 6 وما بعدها)

مطادة (4)

يباشر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية الاختصاصات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية، وله على الأخص ما يأتي:

- إقرار الأهداف والسياسات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية والتنسيق الحضارى على المستوى القومى.
- التنسيق بين الوزارات والجهات المعنية بالتنمية العمرانية واستخدامات أراضى الدولة لوضع وتنفيذ المخطط الاستراتيجى القومى.
- إقرار تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة، واعتماد الضوابط والمعايير المتبعة فى تحديدها وبرامج الحفاظ عليها وألويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل بناء على عرض الوزير المختص بشئون الثقافة.
- اقتراح وإبداء رأى فى مشروعات القوانين ذات الصلة بالتنمية العمرانية.
- تقويم النتائج العامة لتنفيذ المخطط الإستراتيجى القومى والمخططات الإستراتيجية الإقليمية، وتمكين شركاء التنمية من تنفيذ أدوارهم ومسئولياتهم نحو تحقيق الأهداف القومية.
- اعتماد الأسس والمعايير والدلائل الإرشادية التى يضعها الجهاز القومى للتنسيق الحضارى.
- إقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط، واعتماد مخططاتها وبرامج وألويات وآليات تنفيذها ومصادر التمويل بناء على عرض المحافظ المعنى.

- إقرار واعتماد مخططات وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل لمشروعات التنمية العمرانية الجديدة التى يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية طبقا للمخططات الإستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية والمعتمدة بالمخطط الاستراتيجى القومى، ويتخذ الإجراءات اللازمة لإصدار قرار إنشائها من رئيس الجمهورية.
- تجميع الاشتراطات الخاصة بالموافقات على التراخيص المنصوص عليها فى القوانين والقرارات ذات الصلة من الجهات المختصة بإصدار هذه الموافقات، وإصدار قرار بها لتكون ضمن الاشتراطات الواجب الالتزام بها لإصدار بيان صلاحية الموقع للبناء وإصدار التراخيص، بالإضافة إلى الاشتراطات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات ذات الصلة وذلك دون الحاجة إلى الحصول على الموافقات المشار إليها من تلك الجهات عند إصدار التراخيص.
- وللمجلس فى سبيل تنفيذ اختصاصاته ومهامه اتخاذ الإجراءات اللازمة على النحو الذى تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المشترح

31- اختصاصات المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية :

بينت المادة اختصاصات المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، فنصت على أن المجلس يباشر الاختصاصات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية.

وقد ذكرت على سبيل الأخص بعض هذه الاختصاصات.
 وقضت في فقرتها الأخيرة بأن للمجلس على سبيل تنفيذ اختصاصاته
 ومهامه اتخاذ الإجراءات اللازمة على النحو الذي تبينه اللائحة التنفيذية.

32- الأحكام الواردة باللائحة التنفيذية للقانون :

وردت المسائل التي أحالت فيها الفقرة الأخيرة من المادة إلى اللائحة
 التنفيذية للقانون في المواد (1 - 7) منها، ونعرضها فيما يلي:

مادة (1) :

تقوم الجهات ذات الصلة بالتخطيط والتنمية العمرانية بوضع مرئياتها
 تجاه الأهداف والسياسات المتعلقة بالخطط المستقبلية وترسل إلى الأمانة
 الفنية للمجلس لإعداد الدراسات اللازمة حولها ورفع تقرير بنتائجها إلى
 المجلس لإقرارها.

مادة (2) :

يخاطب المجلس جميع جهات الدولة لتحديد الاشتراطات الخاصة
 بإصدار التراخيص بكل جهة، على أن ترسل هذه الجهات ما تراه من
 اشتراطات إلى الأمانة الفنية للمجلس لإعداد تقرير بشأنها ورفعها للمجلس،
 وفي حالة الموافقة عليها تعتبر هذه الاشتراطات واحدة من الشروط الواجب
 توافرها لإصدار التراخيص.

ويصدر المجلس كتابا يتضمن كافة تلك الاشتراطات ويتم توزيعه على
 الوزارات والمحافظات والجهات المعنية للالتزام به دون الحاجة إلى
 الحصول على الموافقات من الجهات المختصة عند إصدار الترخيص.

كما يتولى المجلس اعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بكل من
 هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة
 للتنمية الصناعية داخل نطاق اختصاصها وبعد التنسيق مع الوزير المختص.

مادة (3) :

يعتمد المجلس، بناءً على اقتراح الجهاز القومى للتنسيق الحضارى، الضوابط والمعايير التى تتبع فى تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة وبرامج الحفاظ عليها وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل، كما يعتمد المجلس تلك المناطق بناءً على عرض الجهاز القومى للتنسيق الحضارى، وإذا تبين وجود مناطق متميزة عند إعداد المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية وفقاً للضوابط والمعايير التى اقرها المجلس بعد إعداد المخططات الإستراتيجية للمدن والقرى، يتم إخطار الجهاز القومى للتنسيق الحضارى ليقوم بالدراسة وعرض تحديد المنطقة على المجلس لإقرارها.

مادة (4) :

عند اقتراح أية جهة مشروع قانون يتعلق بالتنمية العمرانية يتم عرضه على المجلس لإبداء رأيه فيه، وللمجلس مراجعة التشريعات ذات الصلة واقتراح تعديلها.

مادة (5) :

يتولى المجلس تقويم نتائج تنفيذ المخططات الإستراتيجية القومية والإقليمية بناءً على التقرير السنوى الذى تعده الهيئة العامه للتخطيط العمرانى والذى يتضمن ما تم تنفيذه من البرامج والمشروعات المقترحة فى المخططات الإستراتيجية القومية والإقليمية والتى أدرجت فى الخطط الخمسية للدولة، وتقويم دور الجهات المعنية بالإدارة والتنفيذ وتحديد أهم الإنجازات والعقبات العملية أو المالية التى تواجه عملية التنفيذ. ويعهد المجلس إلى الوزارات والجهات المعنية بمتابعة التنفيذ.

مادة (6) :

يتولى المجلس، بناءً على عرض المحافظ المختص، إقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة، حسب مخرجات المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي للمدينة أو القرية. على أن يشمل عرض المحافظ الجوانب الفنية والتكلفة المالية لإعادة التخطيط وموضحاً على الأخص ما يلي:-

- تكاليف نزع الملكية.
 - التعويضات.
 - اقتراحات توفير البديل للمواطنين لحين الانتهاء من إعادة تخطيط المنطقة.
 - المخططات التفصيلية لتلك المناطق.
 - برامج وألويات التنفيذ.
 - اقتراح آليات التنفيذ ومصادر التمويل.
- وذلك لاتخاذ ما يلزم نحو قرار تحديد تلك المناطق كمناطق لإعادة التخطيط وفي حالة الموافقة يتم اعتماد مخططاتها وبرامج وألويات التنفيذ.

مادة (7) :

في حالة طلب إقامة مشروع للتنمية العمرانية الجديدة خارج حدود الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية داخل المخططات الإستراتيجية المعدة على مستوى المحافظة، تقوم الجهة الطالبة بإعداد الدراسات اللازمة حول المشروع، على أن يوضح بها على الأخص ما يلي:-

- جدوى المشروع الفنية والاقتصادية والاجتماعية.
- التكلفة المالية اللازمة.
- آليات التنفيذ والبرامج الزمنية.
- مصادر التمويل.

ويتم عرض المشروع والدراسات التي تم إعدادها بشأنه على الأمانة الفنية للمجلس لدراساتها بالتنسيق مع وزارة الدفاع والمركز الوطني لاستخدامات أراضي الدولة وإعداد تقرير بشأنها لعرضه على المجلس، وفي حالة موافقة المجلس على المشروع يتم رفع الأمر إلى رئيس الجمهورية لإصدار القرارات اللازمة.

كما تقوم الأمانة الفنية للمجلس بإجراء الدراسات النوعية المتخصصة اللازمة ويكون للمجلس تشكيل لجان نوعية متخصصة لإبداء الرأي في الموضوعات التي تعرض عليه.



مطادة (5)

الهيئة العامة للتخطيط العمراني هي جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة، وإعداد مخططات وبرامج هذه التنمية على المستوى القومى والإقليمى والمحافظه، ومراجعة وإقرار المخططات العمرانية على المستوى المحلى فى إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية والمحلية للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة.

وتتولى الهيئة التحقق من تطبيق تلك المخططات والبرامج، طبقاً للأهداف والسياسات المشار إليها، وترفع تقاريرها فى هذا الشأن للوزير المختص، لعرضها على المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.



مطالبة (6)

تباشر الهيئة العامة للتخطيط العمرانى الاختصاصات المنوطة بها طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، ولها على الأخص ما يأتى:

(1) وضع البرنامج القومى لإعداد المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية بمختلف مستوياتها.

(2) إعداد المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية على المستوى القومى والإقليمى والمحافظه والمخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى.

(3) مراجعة وإقرار ومتابعة تنفيذ المخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى وأحوزتها العمرانية.

(4) إعداد البحوث والدراسات القطاعية المتخصصة لأعمال التخطيط والتنمية العمرانية.

(5) إعداد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية ومراقبة تطبيقاتها.

(6) تنظيم ممارسة أعمال التخطيط والتنمية العمرانية.

(7) تطوير وتنمية قدرات إدارات التخطيط العمرانى بالوحدات المحلية.

(8) تطوير آليات تنفيذ المخططات الإستراتيجية بمستوياتها المختلفة والمخططات التفصيلية.

(9) تقييم وتحديث المعلومات والمؤشرات العمرانية بالتنسيق مع مراكز المعلومات على المستويات المختلفة.

(10) اقتراح وإبداء رأى فى القوانين واللوائح والقرارات المنظمة للتخطيط والتنمية العمرانية.

مطادة (7)

يكون بكل إقليم اقتصادى مركز إقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية يتبع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، ويباشر اختصاصات هذه الهيئة بالإقليم، كما يتولى الدعم الفنى للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الإقليم، ومتابعة إعداد وتنفيذ مخططات مدن وقرى تلك المحافظات، ويصدر بتنظيم هذه المراكز واختصاصاتها، قرار من الوزير المختص.

الشظرح

33- المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية :

تنص المادة على أن يكون لكل إقليم اقتصادى مركز إقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية يتبع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، ويباشر اختصاصات هذه الهيئة بالإقليم، كما بينت المادة بعض الاختصاصات الأخرى لهذا المركز.

وقد نصت المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية للقانون على أن :

«يقوم المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة بالإشراف على الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المنشأ بقرار من المحافظ المختص وعلى الأخص ما يلى:

الدعم الفنى للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الإقليم.

متابعة إعداد وتنفيذ المخططات الاستراتيجية للمدينة والقرية.

إبداء الرأى الفنى فى المخطط التفصيلى.

مطادة (8)

تنشأ بكل محافظة إدارة عامة للتخطيط والتنمية العمرانية، تتولى داخل نطاقها الإدارى القيام بإعداد المخططات التفصيلية طبقاً للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمالات الأراضى المختلفة وبرامج وأولويات مشروعات التنمية المتكاملة بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدین لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، وذلك كله تحت إشراف المركز الإقليمى للهيئة العامة للتخطيط العمرانى لإقليم المحافظة وفقاً للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشّرح

34- القواعد والإجراءات التى حدتها اللائحة التنفيذية للقانون:

حددت اللائحة التنفيذية للقانون القواعد والإجراءات التى تتبع عند إعداد المخطط التفصيلى فى المواد (20 - 50) منها ونحيل فى بيان هذه المواد إلى اللائحة التنفيذية (منشورة بملحق الموسوعة).



مطالبة (9)

يتولى المجلس التنفيذى للمحافظة بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى من خلال مراكزها الإقليمية إعداد الأهداف والسياسات العمرانية المحلية على مستوى المحافظة، وذلك وفقا للاحتياجات التى يحددها المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، وفى إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية.



(الفصل الثانى)

التخطيط والتنمية العمرانية القومية والإقليمية

مطالبة (10)

تعد الهيئة العامة للتخطيط العمرانى المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات، وذلك وفقا لما تجريه الهيئة بالتنسيق مع الجهات المختصة من دراسات تخطيطية وتنموية وبمراعاة وجهة النظر العسكرية، ومقتضيات وسلامة الدفاع عن الدولة.

وتحدد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية التى تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق هذه المخططات.

ويتم اعتماد المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض الوزير المختص، وينشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية.

الشطرح

35- تعديل لفظى بسيط فى المادة عند مناقشتها بمجلس الشورى :

أجرى مجلس الشورى عند مناقشة المادة تعديلا لفظيا بسيطا فى المادة بناء على اقتراح بعض السادة الأعضاء.

وهذا التعديل كالآتي:

- 1- حذف عبارة «العامة للتخطيط العمراني» الواردة بعد لفظ «الهيئة» الوارد بالفقرة الأولى من المادة.
- 2- استبدال عبارة «وبمراعاة وجهة النظر العسكرية ومقتضيات وسلامة الدفاع عن الدولة» بعبارة «وبمراعاة مقتضيات حماية الأمن وسلامة الدفاع عن الدولة» التي كانت واردة بعجز الفقرة الأولى من المادة⁽²³⁾.



(23) مضبطة مجلس الشورى سألقة الذكر ص23 وما بعدها.

(الفصل الثالث)

التخطيط والتنمية العمرانية المحلية

مطادة (11)

تحدد الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات، وفقا لدلائل أعمال المخططات العمرانية التى تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وبمشاركة الوحدة المحلية المختصة والمجالس الشعبية المحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلى المجتمع المدنى والأهلى، احتياجات وأولويات التنمية العمرانية على المستوى المحلى فى إطار الأهداف والسياسات الإقليمية والمحلية واقتراح المشروعات اللازمة وخطة العمل لتحقيقها.

وتتولى المراكز الإقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية إعداد مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدى لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، على أن يراعى عند وضع مشروعات المخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى التى تتضمن مناطق ذات قيمة متميزة الأسس والمعايير والاشتراطات التى يصدرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات إعداد المخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى.

الشرح

36- قواعد وإجراءات إعداد المخططات الاستراتيجية العاطة للطن والقرى المنصوص عليها باللائحة التنفيذية للقانون : مادة (10) :

تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد تقرير يرفع إلى المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية بنتائج احتياجات وألويات التنمية العمرانية على المستوى المحلى واقتراحاتها للمشروعات اللازمة وخطة العمل لتحقيقها وذلك بمشاركة الجهة الإدارية المختصة والمجالس الشعبية المحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلى المجتمع المدنى والأهلى، بعد اعتمادها من رئيس المدينة أو القرية وذلك وفقا لدلائل أعمال المخططات الاستراتيجية للمدن والقرى.

مادة (11) :

يقوم المركز الإقليمي بدراسة التقارير الواردة إليه من الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية ويقوم بإعداد مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية بواسطة الخبراء والاستشاريين والجهات الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدى لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وذلك وفقا لأحكام قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم 89 لسنة 1998 وتعتبر هذه التقارير جزءا من كراسة الشروط ومستندات التعاقد.

مادة (12) :

عند إعداد مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية يجب أن يراعى فيه على الأقل القواعد الأساسية الآتية:
- أن يكون وفقا لدليل الأعمال الخاص بإعداد المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية.

- الضوابط وأسس التعامل مع المناطق ذات القيمة المتميزة الصادر بها قرار من المجلس.
- ما ورد بتقرير الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.

مادة (13):

يتكون مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية من خرائط وتقارير طبقا لما ورد بدلائل الأعمال الصادرة عن الهيئة العامة للتخطيط العمراني ويراعى فى إعدادها على الأخص الخطوات التالية:

1- الإعداد:

تقوم الهيئة بمخاطبة المحافظ المختص لتيسير مهمة المتعاقد معه المكلف من قبل الهيئة لإمداده بكل البيانات السكانية والاجتماعية والعمرانية والاقتصادية والبيئية والبنية الأساسية المتاحة، بالإضافة إلى خرائط التطور العمرانى للمدينة أو القرية، الحيز العمرانى المعتمد، كردون المدينة أو القرية وغير ذلك من الخرائط الأساسية.

ويعد المتعاقد معه برنامجا زمنيا لإعداد المخطط على أن تخطر به المركز الإقليمي والإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية ومجلس المدينة أو القرية المراد إعداد التخطيط لها وذلك بالطرق المنصوص عليها فى كراسة الشروط، على أن يرتبط البرنامج الزمنى بالمدة الزمنية للتعاقد والمراحل الزمنية لإعداد المخطط الاستراتيجي العام.

2- تحديد الوضع الراهن:

يتم إعداد دراسات الوضع الراهن وفقا لما يلى:

الدراسات العمرانية: وتشمل الدراسات الخاصة بالتطور التاريخي واستعمالات الأراضي بما فى ذلك تحديد العقارات ذات القيمة المتميزة والتي

تم حصرها بمعرفة لجان حصر العقارات طبقاً لأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006 فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، واستعمالات المباني وحالتها وتوزيع الخدمات وتوزيع المؤسسات والأنشطة الاقتصادية وفقاً للنوع والارتفاعات وتقسيم المناطق طبقاً للكثافات السكانية وملكيات الأراضي الفضاء المتاحة للتنمية سواء الامتداد أو بالمناطق داخل المدينة، وتحديد المناطق غير المخططة ودراسة المدينة أو القرية وعلاقتها ودورها الإقليمي بما يحيط بها من مدن وقرى.

الدراسات الاقتصادية: وتشمل جوانب الاقتصاد المحلي المختلفة ومنها دراسة الموارد الطبيعية والإمكانات الإنمائية بها وتداول الخامات والموارد المختلفة وتحديد أهم الأنشطة الاقتصادية الرسمية وغير الرسمية، وتقديرات فرص العمل والمؤسسات ومتوسطات الدخل والإنفاق، بالإضافة إلى رصد جميع القضايا الاقتصادية بالمدينة أو القرية.

دراسات البنية الأساسية: وتشمل دراسة شبكات الطرق والكهرباء والتغذية بمياه الشرب والصرف الصحي وغيرها من المرافق والبنية الأساسية.

الدراسات الاجتماعية: وتشمل دراسات الخدمات الاجتماعية والدراسات السكانية ومنها تطور نمو السكان وخصائصهم والكثافات السكانية وتطورها والتركيب الاجتماعي والاقتصادي لسكان المدينة أو القرية والخدمات الاجتماعية القائمة والمستهدفة في التعليم والصحة والشباب والرياضة والأمومة والطفولة والدينية والاجتماعية والبريد والاتصالات والخدمات الأمنية.

تحديد أوجه القصور ومجالات التميز والبرامج الحالية والمشروعات الجارية في المجالات التنموية المختلفة ويتم تحديد المشروعات والمبادرات المحلية الرائدة المطلوب استمرارها وتعزيزها في المستقبل.

ويطلب أن تتناول دراسات الوضع الظاهر من المخطار إبطه تأثيرها على الجوانب الآتية:

- (أ) حماية البيئة العمرانية وما تتضمنه من جوانب مختلفة وتحديد الأثر البيئي لهذه القطاعات على السكان.
- (ب) المرأة والفقراء والمهمشين وتحديد احتياجاتهم من الإسكان والمرافق والبنية الأساسية والخدمات الاجتماعية.
- (ج) الاقتراحات الخاصة بتطوير مشاركة المجتمع المدني والإدارة المحلية وتحديد دور كل من المجلس الشعبي المحلي ومجلس المدينة أو القرية والمجتمع المدني في هذه الاقتراحات.

3- صياغة الرؤية المستقبلية:

يشمل التقرير صياغة رؤية مستقبلية للمدينة أو القرية على المدى الزمنى للمخطط عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا وبنية أساسية وبيئيا، وتحديد الأهداف والاستراتيجيات والبرامج والمشروعات ذات الأولوية التي تحقق هذه الرؤية آخذا في الاعتبار التقرير المقدم من الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.

4- مشروع المخطط الاستراتيجي العام:

تتبع كافة الخطوات المبينة بدليل إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية المعد من الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ويعتبر من أهم مخرجاته على الأقل ما يلي:

- (أ) وضع المخطط الاستراتيجي على المدى القصير والمتوسط، والبعيد (سنة الهدف) للجوانب التنموية المختلفة للمدينة أو القرية وموضحا على خرائط المخطط والحيز العمراني مناطق الاستعمالات الآتية:

- المناطق السكنية.
- المناطق الأثرية.
- المناطق ذات القيمة المتميزة.
- مناطق وسط المدينة.
- المناطق السياحية.
- المناطق الصناعية.
- المناطق الحرفية.
- المناطق التجارية.
- مناطق إعادة التخطيط.
- المناطق غير المخططة.
- مناطق الامتداد.

غير ذلك من المناطق التي يرى القائم على إعداد المخطط تحديدها. على أن يتم عرض اقتراح المناطق السياحية والصناعية والتجارية على الجهة الإدارية المختصة بالنشاط لأخذ رأيها في إقامة المشروعات التي تتلائم مع طبيعة المدينة أو القرية.

وعلى أن يشتمل المخطط على آليات وبرامج التنفيذ ومصادر تمويل المشروعات ذات الأولوية الواقعة بإحدى هذه المناطق.

(ب) وضع الحيز العمراني للمدينة أو القرية حتى سنة الهدف.

(ج) وضع مخطط استعمالات الأراضي لجميع الاستعمالات الحالية والمستقبلية حتى سنة الهدف موضحا الاستعمالات المسموح بها.

(د) الاشتراطات التخطيطية والبنائية التي تحدد أهم السمات العمرانية للمناطق ومنها على الأخص توضيح الكثافة السكانية الإجمالية للمدينة أو القرية، على أن يراعى في تحديد الكثافة السكانية ما يلي:

- المدن والقرى المحاطة بالأراضي الزراعية أو المحددات الطبيعية.
- المدن والقرى والمجتمعات العمرانية الجديدة التى تنشأ فى الأراضى الصحراوية.
- المدن والقرى ذات الطبيعة الخاصة مثل الواقعة بالمحافظات الحدودية أو المتاخمة لمنشآت أو مرافق عسكرية.
- (هـ) تحديد الكثافة البنائية وعلاقتها بالكثافة السكانية، الارتفاعات، وغير ذلك من الاشتراطات البنائية التى يرى القائم على أعمال التخطيط ضرورة ارتباطها بالاشتراطات التخطيطية للمدينة أو القرية.
- أما بالنسبة للعزب والكفور والنجوع التابعة للوحدات المحلية فتقتصر مكونات المخطط الاستراتيجى على ما يلى:
- تحديد الحيز العمرانى حتى سنة الهدف مبينا مواقع الامتداد العمرانى المستقبلى ومناطق الخدمات الأساسية إن وجدت.
- تحديد الاشتراطات التخطيطية والبنائية لها وفقا لما يرد بالمخطط الاستراتيجى العام للقرى التابعة لها هذه العزب أو النجوع أو الكفور.



مطادة (12)

تعرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية داخل الوحدة المحلية مشروع المخطط الاستراتيجي العام، وتتلقى ملاحظات المواطنين والجهات ذات الصلة والمجلس الشعبي المحلي، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات هذا العرض وتلقى الملاحظات عليه. ويتولى المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية المراجعة الفنية الأولية للمخطط بناء على ما يبدى من ملاحظات، ويقوم بإجراء ما يلزم من تعديلات، وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون. وتقوم الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بالمراجعة النهائية لمشروع المخطط وإقراره، ويكون اعتماد المخطط من الوزير المختص أو من يفوضه، بعد العرض على المجلس المحلي المختص، وينشر قرار اعتماد المخطط فى الوقائع المصرية.

المشترح

37- **مطرض مشطروع المخطط الاستطراتيجى الطام وتلقى ملاحظات**

المواطنين والجهات ذات الصلة والمجلس الشعبى المحلى :

توجب المادة على الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية عرض المخطط الاستراتيجي العام، داخل الوحدة المحلية، وتلقى ملاحظات المواطنين والجهات ذات الصلة والمجلس الشعبي المحلي.

فقد حرصت المادة على مشاركة المجتمع المدني فى تحديد احتياجات وأولويات التنمية العمرانية للإفادة من خبراتها فى هذا المجال.

وقد رفض مجلس الشورى اقتراحا لأحد أعضائه بحذف تمثيل المجتمع المدني⁽²⁴⁾.

والمقصود بعبارة «داخل الوحدة المحلية» هو مقر الوحدة المحلية، فلا يصح أن يكون العرض بمكان آخر⁽²⁵⁾.

38- إجراءات عرض المخطط الاستراتيجي العام:

نظمت اللائحة التنفيذية هذه الإجراءات فى المادة (14) منها التى نصت على أن: «يقوم المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية باستلام مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية ومراجعته على كراسة الشروط المرجعية ودلائل الأعمال وغير ذلك مما تتطلبه أعمال المراجعة، ثم يتم إرساله إلى الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية لتقوم بدورها بعرضه على المواطنين والجهات المعنية والمجلس الشعبى المحلى وفقا للإجراءات التالية: دعوة شركاء التنمية بالمدينة أو القرية من مواطنين وممثلى المجتمع المدنى والقطاع الخاص والجمعيات الأهلية والمجلس الشعبى المختص وجميع الإدارات المعنية بالإدارة المحلية لاجتماع عام بحضور القائم على أعمال التخطيط وبحضور ممثل عن المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية وذلك لعرض مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية ومخرجاته.

وتكون الدعوة بالطرق التالية:

- الإعلان فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار عن الانتهاء من المشروع الأولى للمخطط الاستراتيجي محددًا فى الإعلان موعد جلسة الاستماع.

(24) مضبطة مجلس الشورى المشار إليها سالفًا ص 26 وما بعدها.

(25) تعقيب السيد مقرر القانون على اقتراح مقدم من أحد السادة أعضاء مجلس الشعب - مضبطة المجلس الطبعة المؤقتة الفصل التشريعى التاسع دور الانعقاد العادى الثالث جلسة يوم الاثنين الموافق 10 مارس سنة 2008 ص 10 وما بعدها.

- الإعلان عن المخطط ومخرجاته فى لوحات زجاجية بمكان واضح بمنى الجهة الإدارية ويتم الإعلان وعرض المخطط ومخرجاته لمدة لا تقل عن خمسة عشر يوما من تاريخ بدوء الإعلان.

ويتولى القائم بأعمال التخطيط أثناء الاجتماع الرد على الاستفسارات، ويقوم ممثل المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية بتسجيل الملاحظات الواردة من الحضور».

39- سلطة المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية فى إجراء تعديلات فى مشروع المخطط الاستراتيجى العام :

طبقا للفقرة الثانية من المادة يتولى المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية المراجعة الفنية الأولية لمشروع المخطط بناء على ما يبدى من ملاحظات المواطنين والجهات ذات الصلة والمجلس الشعبى المحلى، ويقوم بإجراء ما يلزم من تعديلات وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية للقانون.

وقد نصت اللائحة التنفيذية للقانون على ما يلى :

مادة (15) :

«يتولى المركز الإقليمى خلال أسبوعين من تاريخ الاجتماع المشار إليه فى المادة السابقة تجميع الملاحظات الواردة إليه وعرضها على القائم بأعمال التخطيط لإبداء رأى فيها وإجراء التعديلات فى ضوءها، ويجوز تشكيل مجموعة عمل من المشاركين فى الاجتماع وذلك بقرار من المحافظ المختص برئاسة رئيس الجهة الإدارية المختصة لمتابعة القائم على أعمال التخطيط والتأكد من استيفاء الملاحظات وإجراء التعديلات الواردة على مشروع المخطط الاستراتيجى العام».

40- عدم اشتراط موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص على إقرار

مشروع المخطط الاستراتيجى العام:

لم تتطلب الفقرة الثانية من المادة موافقة المجلس المحلى المختص على اعتماد مشروع المخطط الاستراتيجى العام، فقد نصت على عرض المشروع على المجلس لإبداء رأيه فقط، وبالتالي لا يكون رأى المجلس ملزماً للهيئة العامة للتخطيط العمرانى. وكان النص كما ورد بمشروع القانون - كما ورد من الحكومة - يوجب موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة على المشروع، إلا أن النص عدل بمجلس الشعب إلى وضعه الراهن⁽²⁶⁾.



(26) مضبطة مجلس الشعب الطبعة المؤقتة الفصل التشريعى التاسع دور الانعقاد العادى الثالث الجلسة الرابعة والخمسين المعقودة صباح يوم السبت 22 مارس سنة 2008 ص34 وما بعدها.

مطادة (13)

يتم مراجعة وتحديث المخطط الإستراتيجي العام للمدينة أو القرية كل خمس سنوات على الأكثر، لضمان ملاءمته للتطور الاقتصادي والاجتماعي والبيئي والعمراني والأوضاع المحلية. ويكون تعديل وتحديث المخطط واعتماد هذا التعديل والتحديث باتباع ذات القواعد والإجراءات المقررة في هذا القانون ولائحته التنفيذية لإعداد المخطط الاستراتيجي العام واعتماده.

الشطرح

41- مراجعة وتحديث المخطط الاستراتيجي الطام للمديظة أو القرية كل خمس سنوات على الأكثر:

تنص الفقرة الأولى من المادة على أن يتم مراجعة وتحديث المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية كل خمس سنوات على الأكثر لضمان ملاءمته للتطور الاقتصادي والاجتماعي والبيئي والعمراني والأوضاع المحلية. وكانت اللجنة المشتركة بمجلس الشعب قد أضافت في بداية الفقرة الأخيرة من المادة عبارة «ويجوز للوزير المختص عند الضرورة إجراء التحديث»، وعللت هذه الإضافة في تقريرها بأنها «بهدف مواجهة أية متغيرات قد تحدث على أرض الواقع لم تكن متوقعة، أو حدثت بصورة أكثر من المتوقع، وتقتضى التدخل السريع لإعادة تخطيط أو تحديث المنطقة التي حدثت بها هذه المتغيرات».

إلا أنه حال مناقشة المادة بمجلس الشعب اعترض أحد السادة الأعضاء على هذه الإضافة لصعوبة تحديد الضرورة واختلاف وجهات النظر فيها، فقرر المجلس حذفها من النص⁽²⁷⁾.

(27) السيد العضو محمد محمد سليمان - مضبطة مجلس الشعب المشار إليها ص30 وما بعدها.

42- قواعد وإجراءات تعديل وتحديث المخطط واعتطاء هذا التدليل والتحديث:

تنص الفقرة الثانية من المادة على أن يكون تعديل وتحديث المخطط واعتماد هذا التعديل والتحديث باتباع ذات القواعد والإجراءات المقررة فى هذا القانون ولائحته التنفيذية.

فيرجع إلى هذه القواعد والإجراءات فى موضعها من الموسوعة. ولم يكن حكم هذه الفقرة واردا فى تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشورى، مما حدا ببعض أعضاء المجلس عند مناقشة القانون إلى المطالبة بتحديد المنوط به المراجعة والتحديث، فعُدل المجلس النص إلى وضعه الراهن.



مطادة (14)

تعد الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات، المخططات التفصيلية للمدن والقرى بناء على الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمخطط الإستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، وطبقا للقواعد والإجراءات، التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.



مطادة (15)

تلتزم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات بإعداد المخططات التفصيلية للمدن والقرى واعتمادها وفقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية خلال عامين من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وفى حالة عدم وجود مخططات عامة، أو قبل اعتماد المخططات الإستراتيجية العامة، تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع قواعد واشترطات مؤقتة لمخططات تفصيلية لتنظيم العمران خلال شهرين من صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبى المحلى، وبعد التنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع، ويعمل بهذه القواعد والاشترطات المؤقتة، حتى يتم إعداد واعتماد المخططات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة.

وتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع اشترطات بنائية مؤقتة للمناطق القائمة التى لم تحدد لها اشترطات بنائية وعلى الأخص خطوط التنظيم للشوارع وارتفاعات المباني بما يحقق متطلبات الإضاءة والتهوية والطابع المعمارى والعمرانى ومتطلبات الدفاع المدنى والإطفاء ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة والاشترطات البيئية طبقا للكثافات البنائية التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين مترا. وتسرى هذه الاشترطات

المؤقتة حتى يتم إعداد المخططات الاستراتيجية والتفصيلية المشار إليها واعتمادها⁽²⁸⁾.

الشّرح

43- إعداد المخططات التفصيلية للمدن أو القرى واعتمادها :

تقضى الفقرة الأولى من المادة بأن تلتزم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات بإعداد المخططات التفصيلية للمدن أو القرى واعتمادها وفقا لأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية خلال عامين من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية.

وحال مناقشة المادة بمجلس الشعب اعترض أحد السادة أعضاء المجلس على طول مدة العامين، وطلب تقصير هذه المدة⁽²⁹⁾.

(28) كانت المادة - كما جاءت بمشروع الحكومة وأقرها مجلس الشورى تتضمن فقرة رابعة نصها: «ويحظر على الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم الترخيص بالبناء على قطع أو أراضى التقسيم إلا بعد قيام المقسم بتنفيذ المرافق العامة أو أداء نفقات إنشاء هذه المرافق إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية»، إلا أن مجلس الشعب حذف هذه الفقرة.

غير أن المادة (20) نصت فى فقرتها الأولى - كما سنرى - على أن «يصدر المحافظ المختص ببناء على عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرارا باعتماد مشروعات تقسيم الأراضى وقائمة الشروط الخاصة بها بما فى ذلك الالتزام بتنفيذ المرافق العامة الداخلية».

(29) مضبطة مجلس الشعب - الطبعة المؤقتة الفصل التشريعى التاسع - دور الانعقاد العادى الثالث - الجلسة الثانية والأربعين صباح الاثنين 10 مارس سنة 2008 ص42.

44- وضلع قواعد واشطرات مؤقتة لمخططات تفصيلية لتنظيم

العمران فى حالتين:

تقضى الفقرة الثانية من المادة (15) بأن تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع قواعد واشترادات مؤقتة لمخططات تفصيلية لتنظيم العمران خلال شهرين من صدور اللائحة التنفيذية للقانون وذلك فى حالتين:

الأولى: حالة عدم وجود مخططات عامة.

الثانية: حالة وجود مخططات استراتيجية عامة، ولكنها لم يتم اعتمادها. ويصدر بهذه القواعد والاشترادات المؤقتة قرار من المحافظ المختص بعد العرض على المجلس المحلى وبعد التنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع.

ويعمل بهذه القواعد والاشترادات المؤقتة حتى يتم إعداد واعتماد المخططات التفصيلية واعتمادها.

وواضح أن النص لا يشترط موافقة المجلس الشعبى المحلى على هذه القواعد والاشترادات المؤقتة، وإنما يكتفى بمجرد أخذ رأيه، فلا يكون هذا الرأى ملزماً.

وفى هذا جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية بشأن إعادة صياغة المادة (15)⁽³⁰⁾ ما يأتى:

(30) حال مناقشة المادة بمجلس الشعب بجلسة 2008/3/10 تقدم بعض السادة الأعضاء باقتراحات لتعديلها، فقرر المجلس إحالة المادة وكل التعديلات المقترحة إلى لجنة مشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية لإعادة نظرها وإعداد تقرير يعرض على المجلس للتصويت عليه بغير مناقشة.

«النقطة الثالثة: مراعاة البعد الفنى من المخططات العمرانية، والتأكيد على ضرورة عرضها على المجلس المحلى المختص دون اشتراط موافقته نظرا للطبيعة الفنية المتخصصة لتلك المخططات والتي قد لا تتوافر فى الكوادر الفنية بالمجالس المحلية لدراستها فنيا، واقتصار الأمر على العرض، خاصة أن المخططات يتم إعدادها على عدة أسس من بينها ملاحظات المواطنين والمجلس الشعبى المحلى».

45- الاشتراطات البنائية المؤقتة بالمناطق القائطة القلى لم تحدد لها

اشتراطات بنائية وعلى الأخص خطوط التنظيم للشوارع وارتفاعات المباني:

هذه الاشتراطات يجب أن تحقق متطلبات الإضاءة والتهوية والطابع المعماري والعمراني ومتطلبات الدفاع المدنى والإطفاء ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة والاشتراطات البيئية طبقا للكثافات البنائية التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون.

والمقصود بعبارة «سلامة الدفاع عن الدولة» يختلف عن عبارة «السلامة الأمنية» فالسلامة الأمنية تعنى الداخل، أما الدفاع عن الدولة فيشمل الداخل والخارج⁽³¹⁾.

46- عدم زيادة الارتفاع الكلى للبذاء عن طرة ونصف عرض الشارع

بعد أقصى ستة وثلاثين مترا فى الاشتراطات البنائية المؤقتة:

أوجبت الفقرة الثالثة من المادة أن تتضمن الشروط البنائية المؤقتة شرطا بألا يزيد الارتفاع الكلى للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بعد أقصى ستة وثلاثين مترا.

(31) رد السيد رئيس مجلس الشعب على الاقتراح المقدم من السيد العضو زينب عبد المجيد رضوان بجلسة 2008/3/10 باستبدال عبارة «مقتضيات السلامة الأمنية» بعبارة «ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة» - المضبطة سألغة الذكر ص40.

وحال مناقشة المادة بمجلس الشعب والشورى طالب بعض السادة الأعضاء بزيادة هذا الحد الأقصى وطالب البعض الآخر بعدم وضع حد أقصى، استنادا إلى أن بعض المحافظات ليس لها ظهير صحراوي والبعض منها ذات كثافة سكانية مرتفعة.

إلا أن لجنة إعادة صياغة المادة (15) التي شكلها مجلس الشعب رفضت هذه الاقتراحات، وجاء بتقريرها ما يأتي:

«فيما يتعلق بالاقتراحات المقدمة بشأن تعديل الحد الأقصى لارتفاعات المباني المسوح به والواردة في الفقرة الثالثة من المادة (15) فقد رأت اللجنة أن تلك الاشتراطات هي بطبيعتها مؤقتة لن يتم العمل بها إلا خلال الفترة الانتقالية المحددة في القانون بعامين لحين الانتهاء من المخططات، وأنه من غير المقبول أن يبدأ القانون بمنح رخصة للتوسع في الاشتراطات المؤقتة بصورة تزيد من حالة العشوائية وما تمثله من ضغط على المرافق العامة، خاصة أن تلك الارتفاعات ستكون - عند تطبيق القانون - متباينة وفقا لما تحدده المخططات لكل منطقة أو إقليم بصورة تتوافق وطبيعته».

وقد نصت المادة (19) من اللائحة التنفيذية من القانون (مستبدلة بالقرار الوزاري رقم 200 لسنة 2010) على أن:

«في حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى تقوم المحافظات بوضع اشتراطات مؤقتة لتنظيم العمران خلال شهرين من صدور هذه اللائحة بحيث تتضمن الكثافات البنائية الواجب مراعاتها على أن تكون هذه الكثافات وفقا لما يلي:

- حد أقصى أربع مرات من إجمالي مساحة الأرض لقطع الأراضي بالقرى.
- حد أقصى ست مرات من إجمالي مساحة الأرض لقطع الأراضي بالمدن».

مطادة (16)

يصدر باعتماد المخططات التفصيلية، لمناطق وسط المدينة ومناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة والمناطق الصناعية والمناطق الحرفية ومناطق الامتدادات العمرانية والمناطق ذات القيمة المتميزة، قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة طبقاً للأسس والمعايير الخاصة بتلك المناطق الواردة فى هذا القانون.

وينشر المخطط المعتمد فى الوقائع المصرية وتوضع نسخة منه فى المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية. وتسرى أحكام القانون رقم 222 لسنة 1955 بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة على العقارات التى يطرأ عليها التحسين بسبب اعتماد المخططات التفصيلية المنصوص عليها فى هذه المادة.

الشرح

47- تعريفات:

(أ) - مناطق إعادة التخطيط:

هى المناطق المراد تجديدها وتطويرها ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية وتتضمن:

(أ) المناطق أو المساحات التى تعاني من الكثافة البنائية العالية وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متهاكة، ويستلزم الأمر إحلالها بإعادة تخطيطها وتعميرها.

(ب) المناطق أو المساحات التى تكون بعض مبانيها متهالكة وتفتقر إلى المرافق أو الخدمات الأساسية، ولا يستلزم الأمر إحلالها بالكامل بل إحلال بعض أجزائها أو مبانيها لإسنادها بالمرافق والخدمات اللازمة لتحسينها والارتقاء بمستواها (م2 من القانون).

(ب) - المناطق غير المخططة :

هى المناطق التى نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح المنظمة للتخطيط والبناء، ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية.

المناطق الصناعية :

هى المساحات المحددة من الأراضى التى تقع داخل أو خارج زمام المحافظات والموضح إحداثيات حدودها الخارجية على خرائط مساحية، وتخصص للمشروعات الصناعية والأنشطة الخدمية المرتبطة بها وفقا لأحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة والاستثمار فى نطاق المخطط الاستراتيجى (م2 من القانون).

المناطق الحرفية :

هى المناطق التى تخصص لما ينشأ أو يدار من المعامل أو الورش وغيرها من المحال التى يقتضى الصالح العام أن تكون فى هذه المناطق ويحددها المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية (م2 من القانون).

المناطق ذات القيمة المتميزة (غير الخاضعة لقانون الآثار رقم 117 لسنة 1983) :

هى المباني والمنشآت ذات الطراز المعمارى المتميز المرتبط بحقبة تاريخية أو قيمة فنية من حيث أسلوب إنشائها وأنماط وطراز بنائها أو وظيفتها أو المرتبطة بحرفة نادرة أو علاقتها بشخصية تاريخية أو ارتباطها بحوادث قومية أو دينية عامة. (م27 من القانون).

المناطق ذات القيمة المتميزة:

هى التى تتميز بثراء محتوياتها ذات القيمة التراثية أو المعمارية أو العمرانية أو الرمزية أو الجمالية أو الطبيعية، وتحتاج إلى التعامل معها كوحدة متكاملة للحفاظ عليها. (مادة 27 من القانون).

48- اعتداد المخططات التفصيلية المبيضة بالفقرة الأولى من المادة

يصدر بقرار من المحافظ المختص:

يصدر باعتماد المخططات التفصيلية للمناطق المنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة بقرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة طبقاً للأسس والمعايير الخاصة بتلك المناطق الواردة فى القانون.

فلا يكفى إذن مجرد عرض المخططات المشار إليها على المجلس الشعبى المحلى لاستطلاع رأيه وإنما يجب موافقته عليها، وهذا يعزز دور المجالس الشعبية القائمة وهو ما كان منصوصاً عليه فى مشروع القانون المقدم من الحكومة، إلا أن اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عدلته إلى صدور قرار من المحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبى المحلى للمحافظة وقد أعاد مجلس الشعب النص الوارد بمشروع الحكومة.



مطادة (17)

تعتبر الاشتراطات الواردة بالمخططات الإستراتيجية العامة والتفصيلية للمدن والقرى شروطا بنائية يجب الالتزام بها ضمن الاشتراطات المقررة قانونا فى شأن تنظيم أعمال البناء، وعلى الوحدات المحلية مراقبة تطبيق الاشتراطات الواردة بجميع المخططات والالتزام بها فى مواجهة ذوى الشأن، واتخاذ جميع القرارات والإجراءات التى تكفل وضعها موضع التنفيذ، ووقف تنفيذ كافة الأعمال المخالفة لها.

وفى جميع الأحوال لا يجوز للوحدات المحلية إصدار بيان بصلاحيه الموقع للبناء وإصدار الترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلى معتمد وذلك دون الإخلال بأحكام (المادة 15) من الباب الأول. وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب تحقيقا لغرض قومى، تقييد مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته بكل أو بعض الاشتراطات البنائية الواردة فى المخطط الاستراتيجى العام أو إعفاؤه منها أو بعضها، وللمجلس بناء على عرض المحافظ المختص الموافقة على تغيير استخدام الأراضى لمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الشروط والإجراءات الواجب اتباعها فى هذا الشأن وقواعد تحديد ما قد يستحق من تعويض، أو مقابل ما يطرأ على العقارات من تحسين وفقا لأحكام القانون رقم 222 لسنة 1955 بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة.

الشّرح

49- وقف تنفيذ كافة الأعمال المخالفة :

تنص الفقرة الأولى على جزاء مخالفة الحكم الوارد بها، وهو اعتبار الاشتراطات الواردة بالمخططات الاستراتيجية والتفصيلية للمدن والقرى شروطاً بنائية يجب الالتزام بها، وهو وقف تنفيذ كافة الأعمال المخالفة لها. ووقف تنفيذ الأعمال المخالفة لا يمنع من إعادة السير فيها إن أمكن تصحيح المخالفات التي أدت إلى الوقف⁽³²⁾.

وقد اقترح أحد السادة أعضاء مجلس الشعب العودة إلى النص الوارد من الحكومة بأن يضاف إلى الغرض من الاستثناء «مصلحة اقتصادية عامة أو مراعاة لظروف العمران» إلا أن المجلس لم يوافق على الاقتراح⁽³³⁾.

50- سلطة المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية في الاستثناء

من الاشتراطات البنائية وتغيير استخدام الأراضي :

خولت الفقرة الثالثة من المادة المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب تحقيقاً لغرض قومي، تقييد مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته بكل أو بعض الاشتراطات البنائية الواردة في المخطط الاستراتيجي العام أو إعفاؤه منها أو بعضها. ولا ضير من تخويل المجلس

(32) وأثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب اقترح أحد السادة الأعضاء إضافة عبارة «لحين استيفاء الشروط» بعد عبارة «وقف تنفيذ كافة الأعمال المخالفة لها» حتى يكون هناك بارقة أمل للمخالف إلا أن المجلس لم يوافق على الاقتراح.

(مضبطة مجلس الشعب المشار إليها ص8 وما بعدها)

(33) مضبطة مجلس الشعب - الطبعة المؤقتة الفصل التشريعي التاسع - دور الانعقاد العادي الثالث - الجلسة التاسعة والأربعين - بعد ظهر يوم الاثنين الموافق 10 من مارس سنة 2008 ص8 وما بعدها.

سلطة الاستثناء لمواجهة بعض الاعتبارات القومية، لأن هذه السلطة منحت لمجلس وليس لفرد، بينما كان هذا الاستثناء في القانون الملغى سلطة منفردة لرئيس مجلس الوزراء. فضلاً عن أن القرار بالاستثناء يصدر مسبباً ويجوز الطعن عليه أمام محكمة القضاء الإداري، مما يكفل عدم وجود تعسف أو انحراف في استعمال السلطة.

كما خولت ذات الفقرة للمجلس - بناء على عرض المحافظ المختص - الموافقة على تغيير استخدام الأراضي لمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته. ونصت على أن تحدد اللائحة التنفيذية للقانون الشروط والإجراءات الواجب اتباعها في هذا الشأن وقواعد تحديد ما قد يستحق من تعويض، أو مقابل ما يطرأ على العقارات من تحسين وفقاً لأحكام القانون رقم 222 لسنة 1955 بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة.

51- سلطة المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية على الموافقة

على تغيير استخدام الأراضي لمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته :

خول عجز الفقرة الثالثة من المادة المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية - بناء على عرض المحافظ المختص - سلطة الموافقة على تغيير استخدام الأراضي لمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته. وتحدد اللائحة التنفيذية للقانون الشروط والإجراءات الواجب اتباعها في هذا الشأن وقواعد تحديد ما قد يستحق من تعويض، أو مقابل ما يطرأ على العقارات من تحسين وفقاً لأحكام القانون رقم 222 لسنة 1955 بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة⁽³⁴⁾.

(34) مضبطة مجلس الشعب المشار إليها ص 8 وما بعدها.

وقد رفض مجلس الشعب اقتراحاً لبعض السادة أعضائه بتعديل عجز الفقرة الثالثة من المادة بالنص على عدم فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة.

وقد نصت المواد (72 - 74) من اللائحة التنفيذية على أن:

مادة (72):

يتقدم المحافظ المختص من تلقاء نفسه أو بناء على طلب يقدم إليه بطلب التقييد إلى المجلس موضحاً به الاشتراطات الحالية والمقترحات المطلوبة للتقييد والهدف منها واقتراح ما يستحق من تعويض إذا كان له مقتضى ومصادره. وتقوم الأمانة الفنية للمجلس بإعداد مذكرة شاملة بالموضوع كما تقوم بالمعاينات الفنية اللازمة إذا تطلب الأمر، على أن يوضح بالمذكرة الاستثناء المطلوب والغرض منه ورأى المحافظ المختص. ويعرض الموضوع على المجلس وفى حالة الموافقة يتم إخطار المحافظ بالموافقة وما يستحق من تعويضات والجهات التى تقوم بصرفها».

مادة (73):

لإعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الاشتراطات البنائية وتغيير الاستخدام، تتبع الخطوات الآتية: يتقدم صاحب الشأن إلى المحافظ بطلب الإعفاء موضحاً فيه الإعفاء المطلوب ومصحوباً بخريطة مساحية للموقع أو شهادة صلاحية الموقع للبناء - إن وجدت - وإذا وافق المحافظ المختص، يتم إرسال الطلب إلى الأمانة الفنية للمجلس.

تتولى الأمانة الفنية إعداد مذكرة عن الموضوع توضح الإعفاء المطلوب والغرض منه والآثار التى يمكن أن تترتب عليه والتكلفة التقديرية لمقابل التحسين الذى سيطرأ بناء على هذا الإعفاء وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.

ويتم عرض الموضوع على المجلس بحضور المحافظ، وفي حالة الموافقة يقوم المحافظ بإبلاغ صاحب الشأن بالموافقة على الإعفاء وتحديد مقابل التحسين طبقاً لأحكام القانون رقم 222 لسنة 1955 بشأن مقابل التحسين للعقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة».

مادة (74) :

«لتغيير استخدام الأراضي بالمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته، تتبع الخطوات التالية:

يتقدم صاحب الشأن إلى المحافظ بطلبه موضحاً فيه التغيير المطلوب ومصحوباً بخريطة مساحية للموقع موضحة عليها الأرض أو المبنى المراد تغيير استخدامه، وإذا وافق المحافظ المختص يتم إرسال الطلب إلى الأمانة الفنية للمجلس.

وتتولى الأمانة الفنية إعداد مذكرة بالموضوع توضح تغيير الاستعمال المطلوب والغرض منه والآثار التي يمكن أن تترتب عليه والتكلفة التقديرية لمقابل التحسين الذي سيطرأ بناء على هذا التغيير وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.

ثم يتم عرض الموضوع على المجلس بحضور المحافظ وفي حالة الموافقة يقوم المحافظ بإبلاغ صاحب الشأن بالموافقة على التغيير وتحديد مقابل التحسين طبقاً لأحكام القانون رقم 222 لسنة 1955 بشأن مقابل التحسين للعقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة».

وقد قضت محكمة القضاء الإداري بأن :

«الثابت من مطالعة أحكام قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 الذي ألغى العمل بالقانون رقم 106 لسنة 1976 سالف الذكر وحل محله، أنه جرى على ذات النهج المتقدم إذ أجاز لذوى الشأن تعديل استخدام البناء بعد

الحصول على ترخيص بذلك من السلطة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم» (المادة 17 منه) كما أجاز صراحة تغيير استخدام المباني أو أى من وحداتها لغير الغرض المرخص به شريطة الحصول على الموافقة اللازمة لذلك من الجهة المختصة بحيث إذا قام ذو الشأن بهذا التغيير من تلقاء أنفسهم دون الحصول على تلك الموافقة فإن هذا التصرف من جانبهم يقع باطلا ولا يعتد به فى مواجهة الجهات الإدارية.

وترتبيا على ما تقدم، فإن أحكام قوانين البناء لا تحظر تغيير استعمال أو استخدام المباني أو أى من وحداتها فى غير العرض المرخص له وذلك بعد الحصول على موافقة من الجهة المختصة واستيفاء ما يلزم فى هذا الشأن سواء فى ذلك أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 الملغى أو أحكام القانون رقم 119 لسنة 2008 الحالى بيد أن ذلك يظل استثناء من الأصل العام المقرر من أن تبقى المباني ووحداتها على صفتها الواردة فى تراخيص البناء، ومن ثم لا يتوسع فيه ولا يقاس عليه وذلك بما يحفظ التوازن بين الصالح العام والصالح الخاص لمجموع المواطنين مع الأخذ فى الاعتبار صيانة الملكية الخاصة فى حدود الدستور والقانون وألا تؤدي القرارات التى تصدرها السلطة التنفيذية إلى المساس بها بما يتعارض مع الخير العام للشعب وإلا يترتب عليها العنت بالمواطنين والإضرار بمصالحهم التى كفلها الدستور، إذ استقر الفكر القانونى الحديث على أن الملكية الخاصة وظيفة اجتماعية مما يكون للمجتمع ممثلا فى السلطة العامة أن يضع من القواعد والضوابط والتنظيمات العامة ما ينظم الانتفاع بهذه الملكية على أكمل وجه دون شطط أو تجاوز يؤدي إلى إفراغها من مضمونها».

(دعوى رقم 27816 لسنة 61 قى جلسة 2010/1/5)⁽³⁵⁾

52- عقوبة الإخلال بأى من مهام الوظيفة المنصوص عليها بالمادة:

تقضى المادة (99) من القانون بمعاقبة كل من أخل بأى من واجبات وظيفته المنصوص عليها بالمادة (17) بالحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ويجوز الحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات. وذلك مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر (م98 من القانون).

ونعرض فيما يلى للجرائم المعاقب عليها ثم للعقوبات المقررة لها.

(أ) - الجرائم التى تعاقب عليها المادة هى:

1- الإخلال بمراقبة تطبيق الاشتراطات الواردة بالمخططات الاستراتيجية العامة والتفصيلية للمدن والقرى وعدم الالتزام بها فى مواجهة ذوى الشأن.

2- الإخلال باتخاذ جميع القرارات والإجراءات التى تكفل وضع الاشتراطات المبينة برقم (1) موضع التنفيذ ووقت تنفيذ كافة الأعمال المخالفة لها.

3- إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء وإصدار ترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلي معتمد.

والإخلال بأى من واجبات الوظيفة هو الركن المادى فى الجرائم الثلاث. أما الركن المعنوى فيها، فلا يشترط فيه توافر العمد بل يتوافر أيضا بالخطأ غير العمدى أى تتم الجريمة بالإهمال وعدم الاحتياط الذى يؤدى إلى النتيجة المعاقب عليها⁽³⁶⁾.

وينتفى القصد إذا وقعت الجريمة بسبب جهل الموظف بواجبات وظيفته أو خطئه فى فهم ارتباطها بالجريمة وذلك باعتبار أن الجهل والغلط متعلقان بغير قانون العقوبات وهو ما يصلح عذرا⁽³⁷⁾.

غير أنه يجب مراعاة أنه يشترط لقبول الاعتذار بالجهل بحكم من أحكام قانون آخر غير قانون العقوبات أو أى قانون جزائى آخر، أن يقيم من يدعى هذا الجهل الدليل القاطع على أنه تحرى تحريا كافيا وأن اعتقاده بأنه كان يباشر عملا مشروعاً كانت له أسباب مقبولة⁽³⁸⁾.

إنما لا تقع هذه الجرائم لمجرد إهمال الموظف فى واجبات وظيفته.

(ب) عقوبات الجرائم السابقة :

يعاقب على الجرائم سالفه الذكر بما يأتى:

1- الحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه معاً، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط.
ويراعى أن الحد الأدنى لعقوبة الحبس أربع وعشرين ساعة، وحدها الأقصى ثلاث سنوات (م18 من قانون العقوبات).
ويجوز وقف تنفيذ عقوبة الحبس إذا لم تتجاوز سنة أما الغرامة فيجوز وقف تنفيذها أياً كان مقدارها (مادتان 55، 56 من قانون العقوبات).

2- يجوز الحكم فضلاً عما تقدم بالعزل من الوظيفة.

3- تتعدد العقوبات بتعدد المخالفات، فلا يطبق حكم الفقرة الثانية من المادة 32 من قانون العقوبات التى تقضى بأنه إذا وقعت عدة جرائم لغرض واحد وكانت مرتبطة ببعضها بحيث لا تقبل التجزئة وجب اعتبارها كلها

(37) المستشار مصطفى رضوان جرائم الأموال العامة فقها وقضاء الطبعة الأولى سنة

1968 ص117.

(38) نقض جنائى طعن رقم 2402 لسنة 50 جلسة 1981/5/27.

جريمة واحدة والحكم بالعقوبة المقررة لأشد تلك الجرائم. فإذا ارتكب الموظف جريمتين من الجرائم السابقة على سبيل المثال قضى عليه بعقوبتين وإن وجد ارتباط بينهما.

إذ تنص المادة 2/32 من قانون العقوبات على أنه:

«إذا وقعت عدة جرائم لغرض واحد وكانت مرتبطة ببعضها بحيث لا تقبل التجزئة وجب اعتبارها كلها جريمة واحدة والحكم بالعقوبة المقررة لأشد تلك الجرائم».

ومناط تطبيق الفقرة سالفة الذكر على - ما جرى عليه قضاء محكمة النقض - «تلازم عنصرين هما وحدة الغرض وعدم القابلية للتجزئة بأن تكون الجرائم المرتكبة قد انتظمتها خطة جنائية واحدة بعدة أفعال متكاملة تكون مجموعاً إجرامياً لا ينفصم. فإذا تخلف أحد العنصرين سالفى البيان انتفت الوحدة الإجرامية التى عناها الشارع بالحكم الوارد فى تلك الفقرة وارتد الأمر إلى القاعدة العامة فى التشريع العقابى وهى تعدد العقوبات بتعدد الجرائم وفقاً للمادتين 33 و37 من قانون العقوبات مع التقييد عند التنفيذ بالقيود المشار إليها فى المواد 35 و36 و38 من ذلك القانون»⁽³⁹⁾.

ولما كانت كل من الجرائم سالفة الذكر تشكل جريمة مستقلة إلا أن هذه الجرائم مهما تعددت تعتبر مرتبطة ببعضها بحيث لا تقبل التجزئة لأنه ينتظمها خطة إجرامية واحدة متكاملة تكون مجموعاً إجرامياً لا ينفصم ومن ثم فإنه طبقاً للقاعدة الواردة فى المادة 2/32 عقوبات يوقع على مرتكبها عقوبة واحدة إلا أن المشرع خرج عن هذه القاعدة حرصاً منه على الإسراع فى إزالة أسباب المخالفة، ونص على أن تتعدد العقوبة بتعدد المخالفات.

(39) نقض جنائى طعن 1481 لسنة 49 ق جلسة 1980/5/18 - ذات المبدأ طعن 1724 لسنة 37 ق جلسة 1967/11/27 - طعن 477 لسنة 35 ق جلسة 1965/10/11.

4- تنص الفقرة الرابعة من المادة (102) من القانون على أنه:
«فى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب
الأحوال - بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقا لأحكام هذا
القانون لاتخاذ ما يلزم بشأنهم».



ملاحظة (18)

يحظر الإعلان عن أى مشروعات تقسيم الأراضى أو التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أو جزء منه إلا بعد أن يودع صاحب الشأن بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقارى المختص صورة مصدقا عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

ولا يجوز للجهات الحكومية الإعلان عن أى من مشروعات تقسيم الأراضى أو التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أو جزء منه إلا بعد صدور قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان.

ولا يجوز للمسئول فى الجهة التى تتولى الإعلان القيام بالإعلان إلا بعد الحصول من صاحب الشأن على ما يثبت الإيداع المشار إليه، أو من الجهة الحكومية على صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات فى هذا الشأن، مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية.

الشرح

53- المقصود بالجهة التى تتولى الإعلان:

تنص الفقرة الثالثة من المادة على أنه لا يجوز للمسئول فى الجهة التى تتولى الإعلان القيام بالإعلان إلا بعد الحصول من صاحب الشأن على ما يثبت الإيداع المنصوص عليه بالفقرة الأولى أو يحصل من الجهة الحكومية على صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته

والمقصود هنا بالمسئول فى الجهة التى تتولى الإعلان المسئول فى الجهة الإدارية التى يتقدم إليها صاحب الشأن بطلب الإعلان.

وهذا ما تذكره المادة (61) من اللائحة التنفيذية للقانون كما سنرى.

فلا يقصد إذن بالمسئول فى الجهة التى تتولى الإعلان، المسئول بالصحيفة أو وسيلة الإعلان التى تنفذ الإعلان⁽⁴⁰⁾.

54- إجراءات الإعلان المنصوص عليها باللائحة التنفيذية للقانون :

مادة (60) مستبدلة بالقرار الوزارى رقم 67 لسنة 2014).

يقوم صاحب المشروع (جهة حكومية أو عامة/ شركة/ أفراد) بإيداع المستندات التالية لدى مديرية المساحة ومكتب الشهر العقارى المختص:

بالنسبة للحالة الأولى لمشروع التقسيم :

نسخة من مشروع التقسيم المعتمد ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.

بالنسبة للحالة الثانية لمشروع التقسيم :

نسخة من مشروع التقسيم المعتمد ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.

خريطة مساحية حديثة محددة بالإحداثيات القومية ونقطة واحدة لروبير لقياس الارتفاع عن سطح البحر على الأقل موقع عليها التقسيم المطلوب الإعلان عنه على أن تكون معتمدة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ومحددة عليها قطع أراضي التقسيم مرقمة ومحددة بالمساحات بالمتر المربع وتظهر عليها حدود الطرق وعروضها.

(40) تعليق السيد الرئيس مجلس الشعب حال مناقشة مشروع القانون على الاقتراح المقدم

من السيد العضو الدكتور نبيل لوقا بباوى - مضبطة مجلس الشورى - سالفه الذكر

ص 24 وما بعدها.

ملف كامل لكروت الوصف لإجمالي قطع أراضي التقسيم محددة بإحداثيات وأبعاد كل قطعة على حدة ومحدد لها حدود الجار ومداخلها من الطرق وشبكات البنية الأساسية والوصلات المنزلية الخاصة بها وشروط البناء من ردود أمامية وجانبية وخلفية ونسب بناء وارتفاع وأية شروط تنظيمية أخرى.

خرائط مساحية موقعة عليها شبكات الطرق وخطوط التنظيم (حدود الملكية)، وشبكات مياه الشرب والرى (إن وجدت) والحريق العمومية وشبكات الصرف الصحى وشبكات التغذية بالكهرباء وشبكات الاتصالات (وشبكات الغاز إن وجدت).

ما يفيد إنشاء وتوصيل شبكات المرافق العامة من عدمه أو ما يفيد أداء التكلفة المطلوبة لتوصيل الشبكات.

على أن يحصل صاحب المشروع فى حالته التقسيم على شهادة بإتمام الإيداع.

مادة (61) :

يتقدم صاحب المشروع بطلب الإعلان عنه إلى الجهة الإدارية مرفقة بها شهادة إتمام الإيداع وفى حالة عدم تنفيذ شبكات المرافق بالمشروع يتم تقديم خطاب ضمان بنكى لتنفيذ المرافق وفق القيم المحددة من الشركات المعنية، ويجوز بالاتفاق مع صاحب المشروع أن تتولى الجهة الإدارية التنفيذ بمعرفتها أو بمعرفة الجهات المختصة خصما من قيمة خطاب الضمان.

مادة (62) :

على المسئول فى الجهة التى تتولى الإعلان عدم الموافقة عليه، إلا بعد الحصول من صاحب المشروع على المستندات التالية:

- شهادة إتمام الإيداع.
- قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان وذلك بالنسبة للجهات الحكومية والعامة.
- ما يفيد توصيل المرافق أو صورة من خطاب الضمان المنصوص عليه في المادة السابقة.

مادة (63):

بالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الصناعية والتجارية فيتم تحديد قواعد التقسيم وفقا للمخطط التفصيلي الذي يبين حالات وشروط وأوضاع التقسيم ويتم اعتماد طلبات التقسيم من الجهة الإدارية المختصة بكل نشاط (الهيئة العامة للتنمية الصناعية، جهاز تنمية التجارة الداخلية) وفقا للإجراءات المتبعة لاعتماد التقسيم طبقا للقانون وهذه اللائحة.

55- مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية:

تنص المادة في عجز فقرتها الثالثة على «مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية»، ولم تكن هذه العبارة واردة في مشروع القانون المقدم من الحكومة - والذي وافق عليه مجلس الشورى - وإنما أضافتها إلى المادة اللجنة المشتركة التي شكلها مجلس الشعب لإعادة صياغة المادة (15) من مشروع قانون البناء وجاء بتقريرها:

«رأت اللجنة إضافة عبارة «مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية» نظرا لطبيعة المحافظات الحدودية التي غالبا ما تكون فيها ملكيات الأراضي على الشيوع دون فرز أو تجنيب، لذلك فإنها تحتاج إلى إجراءات وقواعد خاصة تتلاءم وطبيعتها».

56- الجرائم المنصوص عليها بالمادة:

تعاقب المادة (99) من القانون بالحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أخل بأى من مهام وظيفته المنصوص عليها بالمادة (18) فقرة (ثانية) ويجوز الحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة وتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

فالمادة تعاقب على ما يأتى:

- 1- إخلال المسئول بالجهات الحكومية بمهام وظيفته بالإعلان عن أى من مشروعات تقسيم الأراضى أو التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أو جزء منه قبل صدور قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان.
- 2- إخلال المسئول بالجهة الإدارية التى تتولى الإعلان عن أى من مشروعات تقسيم الأراضى أو التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أو جزء منه، بالإعلان قبل الحصول من صاحب الشأن على ما يثبت الإيداع المشار إليه برقم (1) أو من الجهة الحكومية على صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته.

والركن المادى فى هذه الجرائم: هو ارتكاب الفعل سالف الذكر.

أما الركن المعطولى، فيتوافر بتعمد ارتكاب الفعل أو بتوافر الخطأ غير العمدى أى الإهمال وعدم الاحتياط الذى يؤدى إلى النتيجة المعاقب عليها.
(راجع فى تفصيلات العقوبة شرح المادة (17).



مطادة (19)

يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة، قرارا بتحديد الرسوم على الوجه التالي:

أ) مقابل طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية، وعلى إعطاء البيانات والاشتراطات اللازمة لإعداد مشروعات البناء، أو الإنشاء، أو التقسيم، بما لا يجاوز مائتى جنيه.

ب) رسوم عن الفحص والاعتماد وغير ذلك من الخدمات ذات الصلة بمشروعات التقسيم بما لا يجاوز جنيها واحدا عن كل متر من مساحة الأرض المخصصة للمشروع على ألا تجاوز مائتى ألف جنيه.

ويتم زيادة الرسوم المشار إليها بما لا يزيد على 3% (ثلاثة فى المائة) سنويا.

وتتول حصيلة هذه الرسوم إلى حساب الخدمات والتنمية المحلية بالوحدة المحلية المختصة، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أوجه صرف تلك الحصيلة، بما فى ذلك إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ هذا القانون.

الشرح

57- أوجه صرف حصيلة الرسوم:

تنص الفقرة الأخيرة من المادة على أن تتول حصيلة الرسوم المبينة بالفقرتين الأولى والثانية منها إلى حساب الخدمات والتنمية المحلية بالوحدة المحلية المختصة.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أوجه صرف تلك الحصيلة بما فى ذلك إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ هذا القانون.

وقد نصت المادة 75 من اللائحة التنفيذية للقانون على أن تكون أوجه صرف الرسوم المشار إليها بالمادة (19) من القانون على النحو التالى:

- إعداد المخططات التفصيلية داخل الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى.

- لجان التقييم المشكلة ضمن إعادة المخططات التفصيلية للتعامل مع مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة.

- إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ أحكام القانون وذلك بموجب قرار يصدر من المحافظ المختص.

ونصت المادة (76) على أنه: «أما بالنسبة للرسوم الخاصة بالمناطق الصناعية والتجارية، فيصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى وعرض الجهة الإدارية المختصة بالنشاط (الهيئة العامة للتنمية الصناعية وجهاز تنمية التجارة الداخلية) قرارا بتحديدھا.



تقسيم الأراضى

مطادة (20)

يصدر المحافظ المختص بناء على عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرارا باعتماد مشروعات تقسيم الأراضى وقائمة الشروط الخاصة بها، بما فى ذلك الالتزام بتنفيذ المرافق العامة الداخلية، أو بتعديل هذه المشروعات أو تلك القائمة داخل نطاق الحيز العمرانى للمدينة أو القرية، وذلك بما لا يجاوز الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة فى المخطط الاستراتيجى العام والمخطط التفصيلى وذلك مع عدم الإخلال بالفقرة الثانية من المادة (15) من هذا القانون، ويترتب على صدور هذا القرار اعتبار المساحات المخصصة للطرق والشوارع والميادين والحدائق والمنتزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التى تعتبر تقسيما، والإجراءات الخاصة باعتماد مشروع التقسيم، والمعدلات التخطيطية، والقواعد والشروط والأوضاع الواجب مراعاتها فى التقسيم، وكيفية التعامل على أراضى التقسيم أو أى شطر منها.

وتعتبر قائمة الشروط المشار إليها فى هذه المادة جزءا لا يتجزأ من قرار التقسيم.

الشّرح

58- مشروعات تقسيم الأراضى تكون فى المدن والقرى والنجوع؛

تكون مشروعات تقسيم الأراضى داخل نطاق الحيز العمرانى للمدينة أو القرية أو النجوع التابعة للقرى⁽⁴¹⁾.

59- عدم الإخلال بالفقرة الثانية من المادة (15) من القانون؛

تنص الفقرة الأولى من المادة على أن حكمها لا يخل بالفقرة الثانية من المادة (15) من القانون.

وهذه الفقرة خاصة بحالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستراتيجية العامة.

(راجع الفقرة المذكورة فى شرح المادة 15).

تعريف التقسيم.

60- أولاً: فى القانون رقم 52 لسنة 1940 بشأن تقسيم الأراضى

المعدة للبناء:

تنص المادة الأولى من القانون بأنه: «كل تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتكبير لإقامة مبان متى كانت إحدى هذه القطع غير متصلة بطريق قائم».

فيجب لإسباغ صفة التقسيم طبقاً لهذه المادة توافر الشروط الآتية:

1- تجزئة الأرض إلى عدة قطع.

(41) تعقيب الدكتور مفيد شهاب (وزير الدولة للشئون القانونية والمجالس النيابية) على استفسار السيد العضو أحمد كتونه أثناء مناقشة المادة بمجلس الشورى بشأن عدم النص على اعتماد التقسيمات داخل النجوع والكفور والعزب. (مضبطة مجلس الشورى المشار إليها ص 42 وما بعدها).

2- أن يكون القصد من التجزئة التصرف فيها بأحد العقود المبينة فى المادة وبغرض إنشاء مبان عليها.

3- أن تكون إحدى القطع على الأقل لا تطل على طريق قائم.

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن :

1- «عرفت المادة الأولى من القانون رقم 52 لسنة 1940 بشأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء - التقسيم بأنه «كل تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتحكير لإقامة مبان عليها متى كانت إحدى هذه القطع غير متصلة بطريق قائم» ومؤدى نص هذه المادة أنه يجب لإسباغ وصف التقسيم على الأرض أن تتوافر ثلاثة شروط هى: (أولاً) تجزئة الأرض إلى عدة قطع. (ثانياً) أن يكون القصد من التجزئة التصرف فيها بأحد العقود المبينة فى هذه المادة وبغرض إنشاء بناء عليها. (ثالثاً) أن تكون إحدى القطع على الأقل لا تطل على طريق قائم».

(طعن رقم 1782 لسنة 35 جلسة 1966/1/17)

2- «وحيث إن المادة الأولى من القانون رقم 52 لسنة 1940 بشأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء قد عرفت التقسيم بأنه «كل تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتحكير لإقامة مبان عليها متى كانت إحدى هذه القطع غير متصلة بطريق قائم» ومؤدى نص هذه المادة أنه يجب لإسباغ وصف التقسيم على الأرض أن تتوافر ثلاثة شروط هى أولاً: «تجزئة الأرض إلى عدة قطع. ثانياً: أن يكون القصد من التجزئة التصرف فيها بأحد العقود المبينة فى هذه المادة وبغرض إنشاء مبان عليها - ثالثاً: أن تكون إحدى القطع على الأقل لا تطل على طريق قائم. لما كان ذلك وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أنه يلزم لصحة الحكم بالإدانة فى جريمة إنشاء تقسيم بالمخالفة لأحكام القانون أو إقامة بناء على

أرض لم يصدر قرار بتقسيمها أن يعنى الحكم باستظهار العناصر التى أوردتها المادة الأولى سالفة الذكر وأن يثبت توافرها. ولما كان الحكم الابتدائى الذى أخذ بأسبابه الحكم المطعون فيه قد اقتصر فى بيان واقعة الدعوى والأدلة على ثبوتها فى حق المطعون ضده بقوله «وحيث إن التهمة ثابتة فى حق المتهم من الدليل المستمد مما أثبتته محرر ضبط الواقعة بمحضره المؤرخ فى تاريخ الاتهام من أن المتهم ارتكب ما أسند إليه فى وصف الاتهام ومن عدم حضوره لدفع التهمة بأى دفاع ومن ثم يجب عقابه بمواد الاتهام عملا بالمادة 304 من قانون الإجراءات الجنائية» دون أن يبين حقيقة الواقعة أو يستظهر ما إذا كان هناك تقسيم بالمعنى الذى عنته المادة الأولى من القانون رقم 52 لسنة 1940 سالفة البيان، وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أن يبين واقعة الدعوى والأدلة التى استند إليها وأن يبين مؤداها بيانا كافيا يتضح منه مدى تأييده للواقعة كما اقتنعت بها المحكمة، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يورد الواقعة وأدلة الثبوت التى يقوم عليها قضاؤه ومؤدى كل منها فى بيان كاف يكشف مدى تأييده واقعة الدعوى، فإنه يكون مشوبا بالقصور الذى يعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم والتقرير برأى فيما تثيره النيابة العامة بوجه الطعن لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بما يبطله ويوجب نقضه والإحالة».

(طعن رقم 6194 لسنة 53 ق جلسة 1984/3/29)

3- «لما كانت المادة الأولى من القانون رقم 52 لسنة 1940 بشأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء قد عرفت التقسيم بأنه «كل تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتحكير لإقامة مبان عليها متى كانت إحدى هذه القطع غير متصلة بطريق قائم» ومؤدى نص هذه المادة أنه يجب لإسباغ وصف التقسيم على الأرض أن تتوافر

ثلاثة شروط هي أولاً: «تجزئة الأرض إلى عدة قطع. ثانياً: أن يكون القصد من التجزئة التصرف فيها بأحد العقود المبينة في هذه المادة وبغرض إنشاء مبان عليها - ثالثاً: أن تكون إحدى القطع على الأقل لا تطل على طريق قائم. لما كان ذلك وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن يلزم لصحة الحكم بالإدانة في جريمة إنشاء تقسيم بالمخالفة لأحكام القانون أو إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها أن يعنى الحكم باستظهار العناصر التي أوردتها المادة الأولى سالفه الذكر وأن يثبت توافرها. لما كان ذلك وكان ما أورده الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه على النحو المار بيانه قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشتمل المحضر الهندسى الذى عول عليها فى قضائه بإدانة الطاعن بما يفصح عن ماهية أعمال البناء المخالفة وكيفية إجراءاتها وتقدير قيمتها ودون أن يستظهر ما إذا كان هناك تقسيم بالمعنى الذى عناه القانون وصلة الطاعن به. وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أن يبين واقعة الدعوى والأدلة التى استند إليها وبيان مؤداه بياناً كافياً يتضح منه مدى تأييده للواقعة كما اقتتعت بها المحكمة فإن الحكم إذ لم يورد الواقعة وأدلة الثبوت التى يقوم عليها قضاؤه ومؤدى كل منها فى بيان يكشف عن مدى تأييده واقعة الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور بما يستوجب نقضه والإحالة».

(طعن رقم 3377 لسنة 56 ق جلسة 14/10/1986)

61- ثانياً: فى القانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط

العمرانى:

تنص المادة (11) من القانون على أنه:

«فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالتقسيم كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين، كما يعتبر تقسيماً إقامة أكثر من

مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه المبنى متصلة أو منفصلة». فيجب لإسباغ صفة التقسيم على الأرض طبقا لهذا القانون توافر ما يأتي:

1- تجزئة قطعة الأرض إلى أكثر من قطعتين أو إنشاء أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه المبنى متصلة أو منفصلة.

2- أن تكون التجزئة داخل نطاق المدن.

وفى هذا قضت محكمة النقض – الدائرة الجنائية – بأن :

1- «وحيث إن المادة الحادية عشر من القانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط العمرانى قد نصت على أنه (فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالتقسيم كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين كما يعتبر تقسيما إقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه المبنى متصلة أو منفصلة) ومؤدى نص هذه المادة أنه يجب لإسباغ وصف التقسيم على الأرض أن تتوافر عدة شروط هى أن تكون تجزئة الأرض داخل نطاق المدن، وأن تكون التجزئة لأكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه المبنى متصلة أو منفصلة. لما كان ذلك، وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أنه يلزم لصحة الحكم بالإدانة فى جريمة إنشاء تقسيم بالمخالفة لأحكام القانون أو إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها أن يعنى الحكم باستظهار العناصر التى أوردتها المادة الحادية عشر سالفه الذكر وأن يثبت توافرها، ولما كان الحكم الابتدائى الذى أخذ بأسبابه الحكم المطعون فيه قد اقتصر فى بيان واقعة الدعوى والأدلة على ثبوتها فى حق الطاعنة على قوله (وحيث إن الواقعة تخلص فيما أثبت فى محضر الضبط المؤرخ أن المتهمه

قامت ببناء الدور الأرضى فى أرض غير مقسمة بدون الحصول على ترخيص من هندسة التنظيم، وحيث إن التهمة ثابتة قبل المتهم من محضر الضبط ومن عدم دفعه للاثهام دفاعا مقبولا فيتعين عقابه طبقا لمواد الاتهام وعملا بالمادة 2/304 أ ج، وحيث إنه نظرا لظروف الدعوى وملابساتها فترى أخذ المتهم بالرافة بوقف تنفيذ العقوبة عملا بنص المادتين 55، 56 ع بالنسبة لعقوبة الحبس فقط) دون أن يبين حقيقة الواقعة أو يستظهر ما إذا كان هناك تقسيم بالمعنى الذى عنته المادة الحادية عشر من القانون رقم 3 لسنة 1982 سالف البيان، وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أن يبين واقعة الدعوى والأدلة التى استند إليها، وأن يبين مؤداها بيانا كافيا يتضح منه مدى تأييده للواقعة كما اقتنعت بها المحكمة، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يورد الواقعة وأدلة الثبوت التى يقوم عليها قضاؤه ومؤدى كل منها فى بيان كاف يكشف عن مدى تأييده واقعة الدعوى، فإنه يكون مشوبا بالقصور بما يوجب نقضه والإعادة بغير حاجة إلى بحث أوجه الطعن الأخرى».

(طعن رقم 4136 لسنة 59 ق جلسة 1995/5/23)

2- «المادة الحادية عشر من القانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط العمرانى قد نصت على أنه «فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالتقسيم كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين. كما يعتبر تقسيما إقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه المباني متصلة أو منفصلة». ومؤدى نص هذه المادة أنه يجب لإسباغ وصف التقسيم على الأرض أن تتوافر عدة شروط هى أن تكون تجزئة الأرض داخل نطاق المدن، وأن تكون التجزئة لأكثر من قطعتين، أو إنشاء أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه

المباني متصلة أو منفصلة. لما كان ذلك، وكان قضاء هذه المحكمة - محكمة النقض - قد جرى على أنه يلزم لصحة الحكم بالإدانة فى جريمة إنشاء تقسيم بالمخالفة لأحكام القانون أن يعنى الحكم باستظهار العناصر التى أوردتها المادة الحادية عشر السالفة الذكر وأن يثبت توافرها. لما كان ذلك، وكان ما أورده الحكم الابتدائى أو ما أضافه الحكم الاستئنافى إلى أسبابه على النحو المار بيانه قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومضمون محضر الضبط ومشتمل تقرير الخبير الذى عول عليه فى قضائه بإدانة الطاعن، ولم يستظهر ما إذا كان هناك تقسيم بالمعنى الذى عناه القانون، وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أن يبين واقعة الدعوى والأدلة التى استند إليها وبيان مؤداها بيانا كافيا يتضح منه مدى تأييده للواقعة كما اقتنعت بها المحكمة، فإن الحكم إذ لم يورد الواقعة وأدلة الثبوت التى يقوم عليها قضاؤه ومؤدى كل منها فى بيان يكشف عن مدى تأييده واقعة الدعوى فإنه يكون مشوبا بالقصور بما يوجب نقضه والإعادة بالنسبة للطاعن دون المحكوم عليه الآخر بغير حاجة إلى بحث أوجه الطعن الأخرى».

(طعن رقم 9543 لسنة 63 قى جلسة 9 سبتمبر سنة 1997)

62- ثالثا: فى قانون البناء رقم 119 لسنة 2008:

لم يعرف قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 المقصود بالتقسيم، كما فعل القانونان رقما 52 لسنة 1940، 3 لسنة 1982.

وإنما اكتفى هذا القانون بالنص بالفقرة الثانية من المادة (20) منه بأن «وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التى تعتبر تقسيما ... إلخ».

والاستفاد من نصوص هذه اللائحة أنه يشترط فى التقسيم ما يلى:

1- أن يتصل التقسيم بأحد الطرق العامة. إلا أنه إذا كانت أرض التقسيم غير متصلة بطريق عام، ورأت الجهة الإدارية إنشاء طريق يصل الأرض

المذكورة بأحد الطرق العامة كان لها أن تلزم المقسم بتحمل تكاليف إنشائه وتزويده بالمرافق العامة. (م 53 أولا - 3/و) من اللائحة التنفيذية للقانون.

2- أن يحد كل قطعة أرض من مشروعات التقسيم المعدة لإقامة المبانى شارع من جانب واحد على الأقل.

(م 53/3-هـ) من اللائحة التنفيذية للقانون.

3- وبالنسبة لقطع الأراضي السكنية، يجب أن تظل واجهة كل قطعة أرض على طريق واحد على الأقل.

(م 53/5) من اللائحة التنفيذية للقانون.

4- أن التقسيم يشمل إقامة أكثر من مبنى واحد على قطعة أرض.

(م 53/7 من اللائحة التنفيذية للقانون).

وإذا كان التقسيم بالقرى يجب أن يحد كل قطعة أرض طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل.

63- أحكام اللائحة التنفيذية فى تحديد الحالات التى تعظر تقسيما ،

والإجراءات الخاصة باعتطاء مشروعات التقسيم والمطولات التخطيطية ،

والقواعد والشروط الواجب توافرها فى التقسيم ، وكيفية التعامل على أرض

التقسيم أو أى شطر منها ؛

مادة (51) مستبدلة بالقرار الوزارى رقم 67 لسنة 2014) :

تنقسم حالات التقسيم إلى:

الحالة الأولى :

وهى خاصة بقطع الأراضي الواقعة على طرق قائمة أو مخططة ولا يحتاج تقسيمها لشق طرق جديدة أو إمدادها بالمرافق مع تطبيق كامل الاشتراطات التخطيطية والبنائية الموضوعة من خلال المخططات المعتمدة.

الحالة الثانية:

وهى خاصة بقطع الأراضى التى يتطلب مشروع التقسيم فيها شق طرق داخلية إنشاء جميع المرافق والخدمات العامة المطلوبة وفقا للمخططات المعتمدة خصما من مساحة أرض التقسيم.

مادة (52) القواعد العامة لمشروعات التقسيم:

يجب أن تحقق القواعد العامة لمشروعات التقسيم المعايير والقواعد والشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا الباب توفير الإضاءة والتهوية الكافية للمساكن وكذلك توفير الأماكن المفتوحة والمرافق العامة وغيرها من الخدمات التى تمكن من الحفاظ على مقومات الصحة وجمال البيئة ويجب أن تحقق بصفة خاصة ما يأتى:

- تنفيذ مشروعات المخطط الاستراتيجى العام.
- الحفاظ على البيئة الطبيعية.
- اتفاق عمليات التقسيم مع الاحتياجات الفعلية للمدينة أو القرية وفقا لما يتطلبه المخطط الاستراتيجى العام لهما.
- ضمان تزويد التقاسيم بالمرافق العامة وفقا للأسس العلمية والهندسية السليمة سواء تم ذلك بمعرفة الجهة الإدارية أو المقسم.
- ملائمة مشروع التقسيم لطبوغرافية الموقع والمنشآت القائمة فيه.
- توافر مواقف انتظار السيارات اللازمة وفقا للمعايير التخطيطية الخاصة بكل استخدام.

مادة (53):

تضم اشتراطات تقسيم الأراضى للمدن والقرى مجالين رئيسيين هما:

- معايير تصميم مشروع التقسيم.
- التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها فى أرض التقسيم.

أولاً: معايير تصميم مشروع التقسيم:

1- يجب أن يعد التقسيم على أساس القواعد والمعايير التي تتمشى مع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أخذاً في الاعتبار المساحات المطلوب تركها للشوارع والحدائق العامة والمدارس وجميع الخدمات المطلوبة على أن يتم تصميم أرض التقسيم في إطار مجموعات متكاملة من المناطق السكنية والتجارية والصناعية والاستخدامات الأخرى.

2- تلزم دراسة علاقة الموقع بالمخططات والمنشآت المجاورة قبل إعداد مشروع التقسيم للموقع على الأقل بما يلي:

أن يتسق التقسيم مع المناطق السكنية المجاورة له بالنسبة لاتصال الشوارع مع بعضها ولخطوط المرافق، وأن تمتد هذه الخطوط والشوارع إلى حدود التقسيم وإلى الأرض المجاورة المحتمل تقسيمها في المستقبل حتى يسهل ربطها مع شوارع ومرافق التقسيم.

تحديد نوعية ومواقع الخدمات القائمة أو المعتمدة وشبكة المرافق والشوارع وتأثير ذلك على تصميم الموقع.

توافر الخدمات بمساحة كافية وفي مواقع ملائمة حسب احتياجات السكان مع مراعاة الخدمات القائمة والمعتمدة في المناطق المجاورة وتأثيرها على مشروع التقسيم.

بيان علاقة الموقع بالبيئة الطبيعية المجاورة كالمزارع والترع والمصارف والمناطق الخضراء، ومدى تأثير ذلك على اتجاه الحركة وتوجيه المباني.

3- يشترط في إعداد مشروعات التقسيم أن تكون طبقاً للمبادئ والأسس التي بنى عليها المخطط التفصيلي للمدينة أو القرية واشتراطات المناطق وعلى الأخص بالنسبة لاستعمالات الأراضي وحركة المرور وتوافر المرافق والخدمات العامة مع مراعاة ما يأتي:

(أ) أن تكون أبعاد ومساحات البلوكات وقطع الأراضي وغيرها من المساحات المخصصة للاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والمنافع العامة مصممة بحيث توفر القدر المناسب من التهوية والإضاءة والمساحات المفتوحة وأماكن انتظار السيارات خارج حدود الشوارع وأماكن الشحن والتفريغ.

(ب) أن يكون تنظيم وترتيب الشوارع والبلوكات والقطع فى التقسيم بحيث يمكن الاستفادة الكاملة من الصفات الطبوغرافية ومميزات الطبيعة فى موقع التقسيم مع المحافظة بقدر الإمكان على الأماكن المشجرة والأشجار المنفردة الكبيرة.

كما يجب أن يراعى فى تصميم الشوارع الأسس الفنية التى تتضمنها التعليمات التى تضعها الجهة الإدارية المختصة لذلك.

(ج) أن يحد كل قطعة أرض فى مشروعات التقسيم المعدة لإقامة المباني شارع من جانب واحد على الأقل.

(د) لا يجوز إنشاء تقسيم إلا إذا كان متصلاً بأحد الطرق العامة، إلا أنه إذا كانت أرض التقسيم غير متصلة بطريق عام، ورأت الجهة الإدارية إنشاء طريق يصل الأرض المذكورة بأحد الطرق العامة كان لها أن تلزم المقسم بتحمل تكاليف إنشائه وتزويده بالمرافق العامة.

4- يجب أن يراعى فى تحديد أطوال وعروض وأشكال ومواقع البلوكات فى التقسيم ما يأتى:

اختيار المواقع المناسبة للمباني فى القطع بما يتفق مع الاحتياجات الخاصة بنوع الاستعمال المتعلق بالمبنى.

توافر شروط ومتطلبات الأحكام الخاصة بمناطق الاستعمالات فيما يتعلق بمساحات القطع وأبعادها ونسبة الإشغال فيها.

توافر متطلبات الاتصال بين الشوارع والمباني مع تأمين حركة المرور. الأوضاع الطبوغرافية فى موقع التقسيم.

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى على 250 مترا مقاسة على طول محور البلوك ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية عند زيادة الطول على 250 مترا أن تلزم المقسم بتوفير ممر عبر البلوك محملا بحق ارتفاع مرور وبعرض لا يقل عن أربعة أمتار، ويخصص لمرور المشاة فقط عبر البلوك، وألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على 150 مترا، وإذا اخترق التقسيم مجرى مياه أو مجرى لتصريف مياه الأمطار أو ما شابه ذلك وجب على المقسم توفير حق ارتفاع مرور المجرى بذات العرض والسعة التى تسمح بتصريف المياه مضافا إليها ما يستجد من مياه منصرفة من موقع التقسيم.

أن تكون البلوكات بعرض يتناسب مع الاستعمال بحيث يسمح بإنشاء أماكن خارج حدود الشوارع للشحن والتفريغ بالنسبة للاستعمالات التجارية والصناعية.

5- بالنسبة لقطع الأراضى السكنية:

يجب أن تطل واجهة كل قطعة أرض على طريق واحد على الأقل. يجب ألا تقل مساحة قطعة الأرض عن 120 متر² للمدن وذلك للأراضى الواقعة داخل الامتداد العمرانى للمدينة.

يجب ألا يقل عرض الطرق المطلة عليها قطع الأراضى (الواجهة الرئيسية المطلة على الشارع) عن ثمانية أمتار للمناطق القائمة بالمدن وعشرة أمتار لمناطق الامتداد بالمدن.

يجب ألا يقل عرض واجهة القطعة عن عشرة أمتار ولا يزيد عمقها على مثلي واجهتها.

يجب أن يوضح مشروع التقسيم نوعية الوحدات السكنية (عمارات عالية - عمارات متوسطة الارتفاع - فيلات) ويمكن أن يحتوى المشروع على كل هذه الأنواع أو بعضها.

6- (مستبدلة بالقرار الوزاري رقم 67 لسنة 2014):

في الحالة الثانية من حالات التقسيم والتي يتطلب مشروع التقسيم فيها شق طرق داخلية وإنشاء جميع المرافق والخدمات العامة المطلوبة وفقا للمخططات المعتمدة خصما من مساحة أرض التقسيم يجب تخصيص ثلث مساحة أرض التقسيم على الأقل للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات والخدمات العامة دون مقابل.

أما في حالة مساحة أرض التقسيم الأقل من خمسة أفدنة ولا تتطلب إقامة خدمات عامة عليها وفقا للمخططات المعتمدة فيجب تخصيص نسبة (25%) على الأقل من مساحة أرض التقسيم للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات دون مقابل.

وذلك كله مع مراعاة ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للطرق عن (20%) من المساحة الكلية لأرض التقسيم.

وتتبع إجراءات نزع الملكية فيما يجاوز النسب الواردة عالية إذا رأت الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تجاوزها، وذلك وفقا لأحكام القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

7- يجب أن تتضمن قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم جميع الشروط التي يلتزم المشترون بها لحسن نظام التقسيم وتهيئة البيئة السكنية المناسبة لرفاهية وراحة السكان.

ومع عدم الإخلال بأحكام القانون وهذه اللائحة والاشتراطات الصادرة عن المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية يجب أن تتناول تلك القائمة بصفة عامة جميع المسائل التي تحقق الأهداف المشار إليها في هذه اللائحة من حيث:

- استعمالات الأراضي وطابع المبانى.
 - التحكم فى الكثافة السكانية والبنائية.
 - عدم السماح بإقامة أكثر من مبنى على كل قطعة أرض إلا بصور قرار تقسيم.
 - الالتزام بالإشراف الهندسى على تنفيذ التقسيم.
 - تحديد موقع المبنى بالنسبة لقطعة الأرض مثل خط البناء والارتدادات والارتفاعات وغيرها.
 - حظر الأعمال التى تنتج عنها ضوضاء أو مضايقات.
 - حظر إقامة المنشآت المؤقتة.
 - حظر التخلص من القمامة والفضلات على قطعة الأرض المقام عليها المبنى.
 - أية أحكام أخرى تحقق هذه الأهداف.
- وتكون قائمة الشروط الخاصة الواردة بلوحة التقسيم النهائى جزءا من قرار التقسيم وتعتبر الشروط الواردة بها حقوق ارتفاع للمشتري والمقسم.

ثانيا: التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها فى أرض التقسيم:

يجب أن تتم جميع أعمال التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها فى أرض التقسيم وفقا لما جاء بالكودات المصرية المنظمة لذلك.

يجب أن يتم تصميم وتنفيذ أعمال المرافق العامة طبقا للمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى والمخططات التفصيلية وكذلك المواصفات

والمعايير المقررة وأن يتم التنفيذ تحت إشراف الجهة المختصة بالمرافق وفقاً لتوجيهاتها - وبمراعاة الشروط والقواعد التي تضعها لذلك.

على المقسم عند قيامه بتنفيذ المرافق تقديم مجموعتين من الخرائط والرسومات والمواصفات اللازمة لذلك للجهة الإدارية المختصة وأن يكون التصميم وإعداد الخرائط والرسومات والمواصفات بمعرفة المهندس أو المكتب الهندسي المتخصص وفقاً للقواعد الصادر بها قرار من الوزير المختص.

يجب وضع علامات حديدية من مواسير أو زوايا عند أركان البلوكات وقطع الأراضي تثبت في الأرض بعمق كاف وبشكل يضمن عدم نزعها، كما يجب أن يحدد التقسيم على الطبيعة بوضع علامات من الخرسانة عند أركانها تنشأ بشكل يضمن بقاءها، وتكون مطابقة للرسومات والأبعاد التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

يلتزم المقسم بإنشاء وتزويد التقسيم بالمرافق العامة على النحو التالي :

- 1- تحديد معالم التقسيم في الطبيعة وتحديد الشوارع والميادين والحدائق والأفاريز وغيرها من المساحات العامة المقترحة، وضبط مناسيبها طبقاً للمناسيب التي تقررها الجهة الإدارية المختصة.
 - 2- إنشاء الشوارع والأفاريز والميادين العامة ورصفها بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال المرافق العامة الأخرى المقررة.
 - 3- إنشاء الحدائق العامة والجزر المنزرعة بالشوارع والميادين وغرس الأشجار على جوانب الشوارع وفي الحدائق وفقاً لما تقرره الجهة الإدارية المختصة.
- يجب تزويد التقسيم بشبكات المياه الداخلية المقررة وتركيب حفريات الرش والحريق في شوارع التقسيم وفقاً للأوضاع والشروط والمواصفات التي تضعها الجهة الإدارية المختصة وتحت إشرافها.

يجوز للجهة الإدارية المختصة أن تطلب زيادة أقطار بعض المواسير لتغذية مناطق أخرى خارجة عن حدود أرض التقسيم وفى هذه الحالة تلتزم الجهة الإدارية المذكورة بنفقات الزيادة فى التكاليف فضلا عن نفقات إنشاء الخزانات والروافع.

يجب تزويد التقسيم بشبكة التيار الكهربائى لمبانى التقسيم وكذلك شبكة الإنارة العامة. ويدخل فى ذلك الكابلات والأعمدة وملحقاتها وذلك فى المناطق التى تتوافر فيها التغذية بالتيار الكهربائى، وتحمل الجهة القائمة على مرفق الكهرباء نفقات إنشاء شبكة الضغط العالى ومحولاتها والأكشاك اللازمة لها وكذلك نفقات الأعمال الزائدة التى ترى لزومها لزيادة قدرة الشبكة لتغذية مناطق أخرى خارجة عن التقسيم.

يجب تزويد أرض التقسيم بشبكة للمجارى إذا كانت توجد شبكة عامة للمجارى يتيسر توصيل شبكة مجارى التقسيم بها وذلك وفقا لما تقررره الجهة الإدارية المختصة كما يجب أن تشمل شبكة التقسيم بالوعات صرف مياه الشوارع ومحطات الرفع اللازمة لخدمة التقسيم، وإذا رأت الجهة الإدارية المختصة زيادة أقطار بعض المواسير كان عليها أن تلتزم بنفقات هذه الزيادة ويكون تصميم وتنفيذ أعمال المجارى وفقا للشروط التى تقررها الجهة القائمة على مرفق المجارى.

فى المناطق التى ليست بها شبكة للمجارى العامة أو التى يكون توصيل التقسيم بشبكات المجارى العامة غير مناسب، تكون عملية صرف المخلفات السائلة بوسيلة صرف مناسب تعتمدها الجهة الإدارية المختصة وفى هذه الحالة يلزم أن يبين فى اعتماد التقسيم الطريقة التى يتم بها الصرف.

فى حالة الصرف بواسطة خزانات تحليل أو أية وسائل أخرى مماثلة يجب مراعاة ما يأتى:

- ألا تقل مساحة قطعة الأرض المعدة للاستعمال السكنى عن 300 متر مربع.
- أن يكون المنشأ المخصص للصرف أو أى جزء منه على مسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار من حدود قطعة الأرض المنشأ عليها.
- أن تراعى فى نظام الصرف الشروط والمواصفات المقررة.
- يجوز للجهة الإدارية إذا كانت مساحة التقسيم تزيد على 30 ألف متر مربع أن تلزم المقسم بتزويد التقسيم بوسيلة صرف مناسبة لصرف المخلفات.

مادة (54) :

تضم مشروعات التقسيم ذات الطبيعة الخاصة ما يأتى:

1- التقسيم على أرض الهضاب والمنحدرات والتلال:

- يجب على من ينشئ تقسيما فى أرض منحدرية يبلغ متوسط انحدارها 15: 100 (خمسة عشر إلى مائة) فأكثر مراعاة ما يأتى:
- أن يقدم بيانات تفصيلية كافية عن الخواص والمميزات الجيولوجية للأرض متضمنة أنواع التربة وذلك للتأكد من توافر عناصر الأمان عند البناء على الموقع.
- أن تكون مساحات القطع مناسبة ويمكن أن تزيد مساحة القطعة على المعدل العادى بازدياد الميل.
- أن يقدم رسومات وقطاعات تفصيلية عن أعمال الحفر والردم مع بيان مواصفات أعمال الردم ودرجة الميول والحوائط السائدة وغيرها.
- أن يؤمن الوصول بسهولة إلى المواقع التى أجريت فيها أعمال الحفر والردم للقيام بأعمال الصيانة الدورية اللازمة.
- أن يؤمن وسائل صرف مناسبة للمخلفات السائلة والمجارى وتجنب الصرف فى خزانات تحليل لمنع تراكم السوائل تحت سطح الأرض.

يجوز لاعتبارات تقوم على انخفاض معدل حركة المرور فى التقسيمات على الانحدارات أن يسمح بشوارع تقل عروضها عن عروض الشوارع فى التقسيمات العادية.

أن تصمم انحدارات الشوارع بما يتمشى والأسس الهندسية مع الإقلال ما أمكن من المنحنيات الأفقية والرأسية ومع تأمين وصول رجال الإطفاء ومعداتهم إلى أى مكان فى التقسيم.

2- التقسيم على الواجهات المائية (نهر - بحر - بحيرة - مجرى مائى) :

يلزم وضع اشتراطات تكميلية وليست بديلة للتقسيمات التى تطل على الواجهات المائية، وذلك بالتنسيق مع جهاز شئون البيئة وغيره من الجهات ذات الصلة ومن بين هذه الاشتراطات:

وجوب إجراء عمليات ردم للمناطق المنخفضة مع ملاحظة إجراء اختبارات التربة واختيار المواد المناسبة للردم ومراعاة تنفيذ عمليات الدك وتوفير وسيلة لصرف المياه السطحية.

- توفير وصلات وممرات ومماشى للوصول إلى الواجهات المائية لملاك التقسيم والعامة ولملاك قطع الأراضى الخلفية.

- توفير بيانات عن مناسيب المياه العالية والعادية والعمق وميول الشاطئ.

- تحديد مواصفات إنشاء للرؤوس والسدود والجسور والحوائط الساندة لمنع تآكل الشواطئ.

- تحديد خطوط وعلامات المساحات التى يمنع بعدها رياضة الانزلاق والقوارب.

الاشتراطات الخاصة التى تعدها الجهات المعنية لحماية الموارد المائية.

مادة (55) :

يترتب على صدور قرار التقسيم اعتبار المساحات المخصصة للطرق

والشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة.

مادة (56) :

اشتراطات خاصة بمشروعات التقسيم بالقرى:

فى حالة رغبة المالك فى تقسيم الأرض إلى أكثر من قطعة واحدة أو إقامة أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض، يلزم إعداد مشروع للتقسيم وفقا للاشتراطات التالية:

- أن يحد كل قطعة أرض طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل.
 - ألا يزيد طول البلوك التخطيطى للتقسيم عن 100 متر.
 - ألا يزيد طول الطرق ذات النهايات المغلقة عن 50 مترا.
- ألا يقل الحد الأدنى لعروض شبكة الطرق والشوارع الداخلية عن ستة أمتار، وألا يقل عرض طريق دابر الناحية عن ثمانية أمتار مع مراعاة التدرج فى الشبكة طبقا لمتطلبات التقسيم.
- بالنسبة للأراضى المضافة للحيز العمرانى، يجب ألا يقل عرض واجهة قطعة الأرض المصرح بالبناء عليها عن سبعة أمتار ولا يزيد عمقها على ضعف الواجهة.

لا تقل مساحة قطعة الأرض عن 70 متر² للقرى وذلك للأراضى الواقعة بمناطق الامتداد العمرانى للقرية.

تحديد الارتفاعات طبقا لما جاء بالمخطط الاستراتيجى العام.

أطوال حدود أرض التقسيم وعلاقتها بالشوارع والتقسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات.

الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت والاستعمالات

المستحدثة.

الأطوال والعروض المقترحة للشوارع وممرات حقوق الارتفاق وميلها بالتقريب وعلاقتها بالشوارع والتقسيم والمناطق المجاورة، وإقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للشوارع الداخلية بأرض التقسيم وذلك بالنسبة لحالة التقسيم الثانية الواردة بهذه اللائحة.

شهادة بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة التى يتطلبها مشروع التقسيم طبقا لما ورد بالمخطط الاستراتيجى العام.

ثانياً: بالنسبة لحالة التقسيم الثالثة الواردة بهذه اللائحة يتم إعداد مشروع التقسيم لها واعتماده وفقاً للخطوات الآتية:

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم فى المناطق التى لها مخطط استراتيجى عام من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية مصحوباً بالمستندات والرسومات الآتية:
صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحاً بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقاً للمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية.

خريطة أو رسم مساحى بمقياس رسم لا يقل عن 1: 5000 مبيناً عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة.

المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.

الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.

سبع نسخ من خريطة الرفع المساحى للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكنتورية للأرض، وإذا لزم الأمر قطاعات رأسية على مسافات مناسبة، ومساحة الأرض وبمقياس رسم 1: 1000 مستوفياً للتعليمات والبيانات التى تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها.

سبع نسخ من مخطط تقسيم الأرض بمقياس رسم 1: 1000 يبين طبيعة التقسيم ويوضح التفاصيل الفردية للتحقق من صلاحية المشروع.

وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقا لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن.

ويجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية:

- مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع.
- الاسم المقترح للتقسيم إن وجد.
- اسم وعنوان المالك وطالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسى المتخصص الذى أعد مشروع التقسيم.
- أطوال حدود أرض التقسيم والمواقع والعروض المقترحة للشوارع وممرات حقوق الارتفاق وميلها بالتقريب وعلاقتها بالشوارع والتقسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات.
- الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت.
- البلوكات والقطع المشاة بالتقسيم مرقمة ومثبتة فى جدول بأرقامها وأبعادها ومساحتها.
- خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والممرات المخصصة لخطوط المرافق العامة.
- لوحة الاشتراطات الخاصة بأعمال البناء.
- قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم المرفقة بالمشروع.
- برنامج تنفيذ التقسيم ومراحله.
- ميزانية استعمالات الأراضي لأرض التقسيم موضحا بها على الأخص:
- المواقع المقترح تخصيصها للمباني السكنية أو الأغراض التجارية أو الصناعية إن وجدت.
- قطع الأرض المخصصة لمنشآت الخدمات العامة وأبعادها ومساحتها وبيان نوع التخصيص.

- مساحة الشوارع والميادين والحدائق والساحات العامة وعروضها وأطوالها واتصالها بالشوارع القائمة فى التقاسيم والمناطق المجاورة المنشأة بالتقسيم ونسبتها لمساحة أرض التقسيم.
- شهادة بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة التى يتطلبها مشروع التقسيم طبقا لما ورد بالمخطط الاستراتيجى العام.



مادة (21)

لا يجوز إدخال تعديل فى تقسيم معتمد أو قائم، إلا بعد اعتماد هذا التعديل وفقا للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية.

الشرح

64- عقوبة مخالفة حكم المادة:

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر (م98) تعاقب المادة (101) من القانون كل من يخالف أحكام المادة بغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائتى ألف جنيه وذلك فضلا عن الحكم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف. والجريمة التى تعاقب عليها المادة (101) هى إدخال تعديل فى تقسيم معتمد أو قائم قبل اعتماد هذا التعديل وفقا للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى القانون ولائحته التنفيذية.

وعقوبة الجريمة هى:

الغرامة التى لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائتى ألف جنيه، وذلك فضلا عن الحكم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف. والإزالة أو التصحيح عقوبة تكميلية وجوبية. ويجوز وقف تنفيذ الغرامة أيا كان مقدارها أما عقوبتى الإزالة أو التصحيح، فلا يجوز وقف تنفيذها. (أنظر فى المقصود بالإزالة أو التصحيح شرح المادة 107).

65- الجريمة من الجرائم الوقتية:

الجريمة المعاقب عليها بمقتضى المادة (101) من قانون البناء، من

الجرائم الوقتية لأنها تتم وتنتهى بمجرد إتيان الفعل، مما لا يتصور معه تدخل جديد لإرادة المتهم فيه بعد تمامه ومن ثم يبدأ مدة تقادم الجريمة من تاريخ وقوعها.

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - فى ظل القانون رقم 3 لسنة 1982 - بأن:

«لما كان ذلك، وكان الفصل فى التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو طبيعة الفعل المادى المكون للجريمة كما عرفه القانون، سواء كان هذا الفعل إيجابيا أو سلبيا أو ارتكابا أو تركا، فإذا كانت الجريمة تتم وتنتهى بمجرد إتيان الفعل، كانت وقتية، أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة، والعبرة فى الاستمرار هنا هى بتدخل إرادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخل متتابع متجدد، ولا عبرة بالزمن الذى يسبق هذا الفعل فى التهيؤ لارتكابه والإسلاس لمقارفته أو بالزمن الذى يليه والذى تستمر آثاره الجنائية فى أعقابه. ولما كانت المادة 12 من القانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط العمرانى قد نصت على أنه: «لا يجوز تنفيذ مشروع تقسيم أو إدخال تعديل فى تقسيم معد أو قائم إلا بعد اعتماده وفقا للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية». فإن مفاد ذلك أن الفعل المادى المؤثم هو تنفيذ التقسيم قبل اعتماده من السلطة المختصة، وهو فعل يتم وينتهى بمجرد تنفيذ التقسيم مما لا يتصور تدخل جديد لإرادة المتهم فيه بعد تمامه. ولا عبرة ببقاء التقسيم بعد تنفيذه لأن ذلك أثرا من آثار إنشائه وليس امتدادا لإرادة التنفيذ وأما عدم الاعتماد فشرط لتحقيق الجريمة وليس هو الفعل المادى المكون لها، ومن ثم تكون الجريمة التى تكونها الواقعة المسندة إلى الطاعن جريمة وقتية. لما كان ذلك، وكانت الجريمة المسندة إلى الطاعن هى

إقامة تقسيم قبل اعتماده تشكل جريمة مستقلة بذاتها وبأركانها عن جريمة إقامة بناء بدون ترخيص - المسندة إلى المتهم الآخر في الدعوى - وهى جريمة يلزم وصفها فعل البناء الذى تم، فإن ما أورده الحكم المطعون فيه ردا على الدفع المبدى من الطاعن بانقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم قد جاء قاصر البيان فاسد التدليل فضلا عما ترى فيه من خطأ فى تطبيق القانون فيما خلص إليه من اعتبار الجريمة المسندة إلى الطاعن من الجرائم المستمرة وربط بين تاريخ وقوعها وبين تاريخ إقامة البناء على الأرض وبدء حساب مدة التقادم من هذا التاريخ، ومن ثم فإن الحكم يكون معيبا بما يوجب نقضه والإعادة دون حاجة إلى بحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 46766 لسنة 59 ق جلسة 1996/11/25)



مادة (22)

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم فى المناطق التى لها مخططات عمرانية معتمدة من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مصحوبا بالمستندات والرسومات والبيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها معتمدة من المهندسين أو المكاتب الهندسية المتخصصة وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من الوزير المختص، وتتضمن هذه القواعد الشروط اللازم توافرها فى المهندسين تبعا لحجم وأهمية مشروعات التقسيم المطلوب اعتمادها، وبيان مستويات التقاسيم ذات الطابع الخاص التى يقتصر إعدادها على المهندسين الاستشاريين المتخصصين.

وتلتزم الجهة الإدارية بالبت فى طلب الاعتماد فى موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم البيانات والمستندات والرسومات ووفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشرح

66- طلب اعتماد مشروعات التقسيم فى المناطق التى لها مخططات

عمرانية معتمدة:

تتناول المادة (22) طلب اعتماد مشروع التقسيم فى المناطق التى لها مخططات عمرانية معتمدة.

ولم تكن عبارة «فى المناطق التى لها مخططات عمرانية» موجودة بالمادة بمشروع القانون المقدم من الحكومة، وإنما أضافتها إلى المادة للجنة المشتركة

بمجلس الشعب بعد عبارة «مشروع التقسيم» لتكون أكثر فى الدلالة على فحوى النص⁽¹⁾.

67- ممن يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم؟

نصت المادة صراحة على أن يقدم طلب اعتماد التقسيم من المالك. ونصت المادة (57) من اللائحة التنفيذية للقانون المستبدلة بالقرار الوزارى رقم 67 لسنة 2014، أيضا على أن يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم فى المناطق التى لها مخططات معتمدة من المالك وأن يرفق بالطلب المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.

68- المستندات والرسومات والبيانات التى يجب أن تصحب الطلب:

أوجبت الفقرة الأولى من المادة أن يكون طلب اعتماد التقسيم مصحوبا بالمستندات والرسومات والبيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون، وهذه المستندات والرسومات والبيانات قد حددتها المادة 57 من اللائحة التنفيذية للقانون المستبدلة بالقرار الوزارى رقم 67 لسنة 2014.

إذ نصت على أن:

مادة (57): خطوات الإعداد والاعتماد:

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم - فى المناطق التى لها مخططات معتمدة من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية وفقا لحالات التقسيم وذلك على النحو التالى:

أولا- بالنسبة للحالة الأولى لمشروع التقسيم بالمدن والقرى:

(1) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن مشروع القانون.

- صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخططات المعتمدة للمدينة أو القرية.
- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.
- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.
- خريطة أو رسم مساحى بمقياس رسم مناسب مبينا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للطرق القائمة أو المقررة.
- ثلاث نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم.

وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقا لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن.

ويجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية:

- مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع.
- اسم وعنوان المالك طالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسى المتخصص الذى أعد مشروع التقسيم.
- أطوال حدود أرض التقسيم وعلاقتها بالطرق والتقسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات.
- الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت والاستعمالات المستحدثة.

ثانيا: بالنسبة للحالة الثانية لمشروع التقسيم بالمدن والقرى:

- صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخططات المعتمدة.

- خريطة أو رسم مساحى بمقياس رسم لا يقل عن 1: 5000 مبينا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للطرق القائمة أو المقررة.
- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.
- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.
- سبع نسخ من خريطة الرفع المساحى للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكنتورية للأرض، وإذا لزم الأمر قطاعات رأسية على مسافات مناسبة، وبمقياس رسم 1: 1000 مستوفيا للتعليمات والبيانات التى تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها.
- سبع نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم 1: 1000 يبين طبيعة التقسيم للتحقق من صلاحية المشروع.
- وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقا لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن.

كما يجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية :

- أرقام وأبعاد ومساحات القطع والبلوكات المنشأة بالتقسيم مثبتة فى جدول.
- خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والممرات المخصصة لخطوط المرافق العامة.
- لوحة الاشتراطات الخاصة بأعمال البناء.
- قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم المرفقة بالمشروع.
- برنامج تنفيذ التقسيم ومراحله.
- برنامج تنفيذ المرافق العامة بأرض التقسيم.

ميزانية استعمالات الأراضى لأرض التقسيم موضحا بها على الأخص :

- المواقع المقترح تخصيصها للمباني السكنية أو الأغراض التجارية أو

- الصناعية (إن وجدت).
- قطع الأراضي المخصصة لمنشآت الخدمات العامة وأبعادها ومساحاتها وبيان نوع التخصيص.
- مساحة الطرق والميادين والحدائق والمساحات العامة وعروضها وأطوالها واتصالها بالطرق القائمة فى التقاسيم والمناطق المجاورة المنشأة بالتقسيم ونسبتها بالنسبة لمساحة أرض التقسيم.
- إقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة والطرق التى يتطلبها مشروع التقسيم طبقا لما ورد بالمخططات المعتمدة.

69- اعتطاد الرطومات أو أى تعديلات فيها من المهندسين أو المكاتب

الهندسية المتخصصة :

يجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها معتمدة من المهندسين أو المكاتب الهندسية المتخصصة وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من الوزير المختص.

وكانت الفقرة الثانية - كما وردت بمشروع الحكومة وأقرها مجلس الشعب - تنص على أنه: «ويجب أن تكون الرسومات أو أى تعديلات فيها معتمدة من المهندسين أو المكاتب الهندسية القائمة بتولى إعداد أو مراجعة الرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص وإصدار شهادة بصلاحية الأعمال للترخيص»، إلا أن اللجنة المشتركة بمجلس الشعب استبدلت كلمة «المتخصصة» بالعبارة الأخيرة، وجاء بتقريرها أن هذا التعديل جاء لإحكام وضبط الصياغة لأن كلمة المتخصصة أكثر عمومية وتشمل كافة التخصصات والأعمال الفنية.

70- التزام الجهة الإدارية بالبت فى طلب الاعتقاد فى موعد أقصاه ثلاثة أشهر:

نصت الفقرة الثالثة من المادة على أن تلتزم الجهة الإدارية بالبت فى طلب اعتماد التقسيم فى موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم البيانات والمستندات والرسومات ووفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون. وهذه الفقرة لم تكن واردة بمشروع القانون كما قدم من الحكومة وأقره مجلس الشورى، وإنما أضافتها إلى المادة للجنة المشتركة بمجلس الشعب وكان نصها:

«وتلتزم الجهة الإدارية بإنهاء أعمال الاعتماد فى موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ استكمال البيانات والمستندات والرسومات». إلا أن الفقرة عدلت أثناء مناقشة المادة بالمجلس باستبدال عبارة «بالبت فى طلب الاعتماد»، بعبارة «إنهاء أعمال الاعتماد»⁽²⁾. غير أنه لا يترتب على تأخير البت فى الطلب سوى المساءلة الإدارية للمتسبب فى التأخير.

71- فحص واعتماد مشروع التقسيم:

أوردت المادتان (58، 59) من اللائحة التنفيذية للقانون أحكام فحص واعتماد مشروع التقسيم ونعرض نص المادتين فيما يلى:

مادة (58) مستبدلة بالقرار الوزارى رقم 67 لسنة 2014):

فحص واعتماد مشروع التقسيم:

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فحص

(2) مضبطة المجلس المشار إليها سلفا ص 30 وما بعدها.

مشروع التقسيم وإخطار طالبه بما يلي:

فى حالة قبول أو رفض المشروع يتم إخطار الطالب خلال ثلاثة أشهر من تقديم طلب اعتماد مشروع التقسيم مع بيان أسباب الرفض.

فى حالة وجود ملاحظات على المشروع يتم إخطار الطالب خلال شهر من تقديم طلب اعتماد مشروع التقسيم بالملاحظات.

وفى هذه الحالة على المقسم أن يعد مشروع التقسيم بعد استيفاء الملاحظات وتقديمه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ إخطاره بالملاحظات، على أن تكون الرسومات المعدلة معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقا لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن، فإذا انقضت مدة الستة أشهر دون تقديم المشروع بعد التعديل، سقط طلب اعتماد التقسيم وذلك مالم توافق الجهة الإدارية السالف ذكرها على مد هذه المدة لمدة أخرى.

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم البت فى مشروع التقسيم المعدل بالموافقة أو التعديل فى ضوء ذات الملاحظات التى أبديت على المشروع أو الرفض وذلك فى مدة لا تتجاوز شهرا بالنسبة للحالة الأولى من حالات التقسيم، وشهرين بالنسبة للحالة الثانية من حالات التقسيم وذلك من تاريخ تقديم المشروع المعدل.

وفى حالة التعديل أو الرفض تتبع ذات الإجراءات المشار إليها بالفقرات السابقة.

وفى حالة الموافقة يتبع ما يلي:

1- بالنسبة للحالة الأولى من حالات التقسيم تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعها إلى سلطة

الاعتماد المختصة أو من تفوضه طبقاً لقانون التفويض، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد.

2- بالنسبة للحالة الثانية من حالات التقسيم تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعها إلى سلطة الاعتماد، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد.

تحفظ بالإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية نسخة من مشروع التقسيم المعتمد، ونسخة من الرفع المساحي للموقع، ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.

كما ترسل نسخة لمشروع التقسيم المعتمد والرفع المساحي للموقع وقرار الموافقة للوحدة المحلية المختصة.

ينشأ بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم سجل خاص تقيد به قرارات الموافقة على اعتماد مشروع التقسيم والبيانات والإجراءات التي تم بشأنها على أن تكون صحائفه مختومة ومرقمة بأرقام سلسلة تدون بها البيانات الأساسية لكل مشروع ورقم وقرار الموافقة على طلب التقسيم وتاريخها ورقم وقرار الاعتماد وتاريخ نشره في الوقائع المصرية.

تسلم للمالك نسخة من مشروع التقسيم المعتمد ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.

مادة (59) :

في حالة تعديل تقسيم معتمد أو قائم تتبع ذات الإجراءات المنصوص عليها في المواد السابقة.



المناطق الصناعية والحرفية

مطادة (23)

تقوم الجهة الإدارية المختصة باعتماد التخطيط التفصيلي للمناطق الصناعية والحرفية طبقا للاشتراطات الصادرة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

وتسرى على مشروعات التقسيم فى المناطق الصناعية والحرفية ذات الأحكام والإجراءات الخاصة بتقسيم الأراضى مع مراعاة اللوائح والشروط والأوضاع المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشّرح

72- المقصود بالمناطق الصناعية :

المناطق الصناعية هى المساحات المحددة من الأراضى التى تقع داخل أو خارج زمام المحافظات والموضح إحداثيات حدودها الخارجية على خرائط مساحية، وتخصص للمشروعات الصناعية والأنشطة الخدمية المرتبطة بها وفقا لأحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة والاستثمار فى نطاق المخطط الاستراتيجى (م2 من القانون).

73- المقصود بالمناطق الحرفية :

هى المناطق التى تخصص لما ينشأ أو يدار من المعامل أو الورش وغيرها من المحال التى يقتضى الصالح العام أن تكون فى هذه المناطق ويحددها المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية (م2 من القانون).

74- المقصود بالجهة الإدارية المختصة التى تقوم باعتداد التخطيط

التفصيلى للمناطق الصناعية والحرفية :

يوجد فى النظام الموحد فى الدولة، هيئة خاصة بالتخطيط وهيئة خاصة بالتنمية الصناعية، ولا يوجد هيئة واحدة تجمع بين الاثنين، والمناطق الحرفية ليست تابعة لهيئة التنمية الصناعية، ولكن تتبع المحافظات مباشرة، وما زالت هناك مناطق صناعية تتبع المحافظات، ولذلك استعملت المادة عبارة «الجهة الإدارية المختصة» حتى يكون التعريف أوسع ليشمل المحافظات وهيئة التنمية الصناعية لتغطى الجزء الخاص بالمناطق الحرفية⁽³⁾.

75- الأحكام التى تسرى على مشروعات التقسيم⁽⁴⁾ فى المناطق

الصناعية والحرفية :

تسرى على هذه المشروعات ذات الأحكام والإجراءات الخاصة بتقسيم الأراضى مع مراعاة اللوائح والشروط والأوضاع المبينة باللائحة التنفيذية للقانون⁽⁵⁾.

(3) تعقيب المهندس أحمد المغربى (وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية) على اقتراح السيد العضو ناجى الشهابى حال مناقشة المادة بمجلس الشورى لتعديل المسمى للجهة الإدارية بجعله «المختصة بالتخطيط والتنمية الصناعية».

(4) مضبطة مجلس الشورى - دور الانعقاد العادى - الثامن والعشرون - الجلسة السابعة عشرة المعقودة مساء يوم الأربعاء الموافق 12 من ديسمبر سنة 2007 ص3 وما بعدها.

(5) كانت الفقرة الثانية من المادة تستعمل لفظ «التقسيم» إلا أن مجلس الشعب عدله إلى «مشروع التقسيم» ليكون أكثر دقة (مضبطة مجلس الشعب - الطبعة المؤقتة - الفصل التشريعى الثالث - دور الانعقاد العادى الثالث - مضبطة الجلسة التاسعة والأربعين المعقودة ظهر يوم الاثنين الموافق 10 مايو سنة 2008 ص34 وما بعدها).

76- الشروط والأوضاع المبينة باللائحة التنفيذية للقانون:

بينت اللائحة التنفيذية للقانون هذه الشروط والأوضاع في المواد (من 38 إلى 50) منها فنحيل إليها في ملحق التشريعات.



مناطق إعادة التخطيط

مقالة (24)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعلان مناطق إعادة التخطيط التى يحددها المخطط الاستراتيجى العام أو المخطط التفصيلى والتى يقرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض المحافظ المختص، كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضى، ويكون تحديد هذه المناطق والإجراءات التى تتخذ فى شأنها وفق الأسس والمعايير التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويصدر المحافظ المختص قرارا ببيان هذه المناطق والإجراءات التى تتبع فى شأنها على أساس كونها مناطق ذات وضع خاص، مع تحديد أولويات إعداد مشروعات التجديد والتطوير لهذه المناطق.

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموجب الإعلان المشار إليه التفاوض مع ملاك العقارات داخل منطقة إعادة التخطيط لوضع مخطط لإعادة تقسيمها، وإعادة توزيع ملكيات الأراضى بها، طبقا للخطوات والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وفى حالة عدم الاتفاق مع أى من ملاك العقارات داخل المنطقة، يصدر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض المحافظ المختص قرارا بنزع ملكية العقارات بالمنطقة للمنفعة العامة

بغرض إعادة التخطيط وذلك بالنسبة لمن لم يتم الاتفاق معهم، ويحدد المجلس مقابل نزع الملكية طبقاً لنوع الاستخدام المحدد للأراضي المنزوع ملكيتها، ويكون للملاك الخيار بين:

(1) اقتضاء التعويض على أساس قيمة أنصبتهم في أراضي المنطقة فور صدور قرار نزع الملكية طبقاً للقيمة التقديرية للأرض، قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط والتي يحددها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

(2) اقتضاء التعويض بعد تنفيذ مشروع إعادة التخطيط وبيع قطع الأراضي الجديدة، على أساس تقدير نصيب الأرض المنزوع ملكيتها من القيمة الإجمالية لقطع الأراضي بالمنطقة بقيمتها الجديدة وذلك بعد استبعاد الأراضي التي تم تخصيصها للطرق، والخدمات العامة وخصم تكاليف تنفيذ المشروع.

وتتبع في شأن إعداد واعتماد مشروع تجديد وتطوير مناطق إعادة التخطيط ذات الإجراءات التي تتبع في شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي للمدينة أو القرية.

وتلتزم الدولة بتدبير أماكن بديلة لسكنى الشاغلين من غير الملاك بالمنطقة أو ممارسة نشاطهم قبل البدء في التنفيذ.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات والبرامج التنفيذية اللازمة لتحقيق هذا الغرض.

الشّرح

77- عدم إخلال المادة بأحكام القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة :

رغم أن المادة تنص في صدرها على أن حكمها لا يخل بأحكام القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، إلا أن أحكامها لا تتفق مع أحكام القانون المذكور إلا في تقريرها مبدأ التعويض لمن تنزع ملكيته، واختلفت مع أحكام القانون في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة وكيفية التعويض وإجراءات التقاضي في شأنه كما سنرى.

78- المقصود بمناطق إعادة التخطيط :

المقصود بمناطق إعادة التخطيط، المناطق المراد تجديدها وتطويرها ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية وتتضمن:

(أ) المناطق أو المساحات التي تعاني من الكثافة البنائية العالية وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متهاكة، ويستلزم الأمر إحلالها بإعادة تخطيطها وتعميرها.

(ب) المناطق أو المساحات التي تكون بعض مبانيها متهاكة وتفتقر إلى المرافق أو الخدمات الأساسية، ولا يستلزم الأمر إحلالها بالكامل بل إحلال بعض أجزائها أو مبانيها لإمدادها بالمرافق والخدمات اللازمة لتحسينها والارتقاء بمستواها (م2 من القانون).

79- الأطس والمطايير القلى قطنص عليها اللائحة التنفيذية للقانون

بشأن تحديد مناطق إعادة التخطيط والإجراءات التي تتخذ في شأنها :

حددت هذه الأسس والمعايير المادتان 64، 65 من اللائحة التنفيذية.

ونعرض لهما فيما يلي:

مادة (64):

تحدد مناطق إعادة التخطيط التى ينطبق عليها الحالات المنصوص عليها فى القانون والتى يقرها المجلس بناء على عرض المحافظ المختص كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضى عند إعداد المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلى وفقا للأسس والمعايير التالية:

أن تكون المنطقة واحدة من المشروعات ذات الأولوية التى اتفق عليها ذوو الصلة وشملها المخطط الاستراتيجى كمناطق تم تغيير استخدامها وفق مخرجات المخطط الاستراتيجى العام أو المخطط التفصيلى فى هذا الإطار.

أن يعود تعديل استخدام الأرض بالنفع على هذه الأرض من جراء التعديل من جهة وعلى الجهة الإدارية التى تقع المنطقة المعنية فى نطاقها وعلى جموع مواطنى المدينة أو القرية من جهة أخرى.

أن يؤدى تعديل الاستخدام إلى تعظيم الفائدة على سكان المدينة والمنطقة وأن يساهم التعديل فى تنفيذ المخطط الاستراتيجى العام ومخرجاته.

أن تتوافر آلية لتنفيذ التعديل.

مادة (65):

تتبع ذات الإجراءات الخاصة بإعداد واعتماد المخططات التفصيلية للمناطق الواردة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلى لمناطق إعادة التخطيط التى يتم تحديدها وإعلان بيان لها بقرار من المحافظ المختص ويقرها المجلس.

ويصدر المحافظ المختص قرارا ببيان هذه المناطق والإجراءات التى تتبع فى شأنها على أساس كونها مناطق ذات وضع خاص، مع تحديد

أولويات إعداد مشروعات التجديد والتطوير لهذه المناطق.

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموجب الإعلان المشار إليه التفاوض مع ملاك العقارات داخل منطقة إعادة التخطيط لوضع مخطط لإعادة تقسيمها، وإعادة توزيع ملكيات الأرض بها، طبقاً للخطوات والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وفى حالة عدم الاتفاق مع أى من ملاك العقارات داخل المنطقة، يصدر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض المحافظ المختص قراراً بنزع ملكية العقارات بالمنطقة للمنفعة العامة بغرض إعادة التخطيط وذلك بالنسبة لمن لم يتم الاتفاق معهم. ويحدد المجلس مقابل نزع الملكية طبقاً لنوع الاستخدام المحدد للأرض المنزوع ملكيتها. ويكون للملاك الخيار بين:

1- اقتضاء التعويض على أساس قيمة أنصبتهم فى أرضى المنطقة فور صدور قرار نزع الملكية طبقاً للقيمة التقديرية للأرض، قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط والتي يحددها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

2- اقتضاء التعويض بعد تنفيذ مشروع إعادة التخطيط وبيع قطع الأرضى الجديدة، على أساس تقدير نصيب الأرض المنزوع ملكيتها من القيمة الإجمالية لقطع الأرضى بالمنطقة بقيمتها الجديدة وذلك بعد استبعاد الأرضى التى تم تخصيصها للطرق، والخدمات العامة وخصم تكاليف تنفيذ المشروع.

وتتبع فى شأن إعداد واعتماد مشروع تجديد وتطوير مناطق إعادة التخطيط ذات الإجراءات التى تتبع فى شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلى للمدينة أو القرية.

وتلتزم الدولة بتدبير أماكن بديلة لسكنى الشاغلين من غير الملاك

بالمنطقة أو ممارسة نشاطهم قبل البدء فى التنفيذ.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات والبرامج التنفيذية اللازمة لتحقيق هذا الغرض.

80- الخطوات والإجراءات المنصوص عليها باللائحة التنفيذية للقانون

للتفاوض مع ملاك العقارات:

تنص الفقرة الثالثة من المادة على أن تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموجب الإعلان المشار إليه بالفقرة الأولى منها التفاوض مع ملاك العقارات داخل منطقة إعادة التخطيط لوضع مخططات لإعادة تقسيمها، وإعادة توزيع ملكيات الأراضى بها، طبقاً للخطوات والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية.

وقد حددت اللائحة التنفيذية هذه الخطوات والإجراءات كالاتى:

مادة (66):

تتم خطوات وإجراءات التفاوض مع ملاك العقارات والأراضى داخل منطقة تعديل الاستخدام وإعادة التخطيط على النحو التالى:

يتم تحديد المخالفات بالمنطقة من خلال الإدارات المختصة.

طبقاً لبيان تحديد مناطق إعادة التخطيط الصادر من المحافظ المختص والمعتمد من المجلس، يتم الإعلان بالجهة الإدارية الخاضعة لها المنطقة عن وصف منطقة التعديل وحدودها ومساحتها ليتقدم ملاك العقارات المبنية الواقعة داخل المنطقة المحددة أو الأراضى الفضاء بها خلال شهر من تاريخ الإعلان بالمستندات الدالة على إثبات الملكية لتلك الأرض وذات العقار (العقد المشهر).

تحرر الجهة الإدارية اتفاقاً بين الملاك الراغبين فى ذلك على إعادة

توزيع الملكيات طبقا لما تسفر عنه أعمال إعادة التخطيط بذات الأنصبة وطبقا لنسب الاستغلال المحددة بالمخطط.

تتولى الجهة الإدارية إجراءات نزع الملكية بغرض إعادة التخطيط للملاك غير الموافقين على المشاركة فى إعادة توزيع الملكيات والأنصبة وذلك وفق الإجراءات الخاصة بنزع الملكية والتعويضات المحددة لها والواردة بالقانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

كما تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المختصة بالإجراءات المتبعة فى إعداد واعتماد مشروع إعادة التخطيط بذات الإجراءات المتبعة فى شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلى بالمدينة أو القرية.

مادة (67) :

يقوم المحافظ بتشكيل لجنة لحصر والتفاوض مع الملاك فى منطقة إعادة التخطيط للمدينة على النحو التالى:

- رئيس المدينة أو الحى (رئيسا).
- ممثل لمصلحة الضرائب العقارية.
- ممثل للشهر العقارى.
- ممثل لهيئة المساحة.
- رئيس المجلس الشعبى المحلى للمدينة.
- 3 من الشخصيات العامة بمنطقة المشروع.

وفى حالة القرية، تشكل اللجنة من:

- رئيس الجهة الإدارية (رئيسا).

- ممثل لمصلحة الضرائب العقارية.
- ممثل للشهر العقارى.
- ممثل لهيئة المساحة.
- ممثل للجمعية الزراعية.
- رئيس المجلس الشعبى المحلى للوحدة المحلية.
- عمدة القرية.
- ثلاثة من الشخصيات العامة بمنطقة المشروع.
- ولكل لجنة أن تستعين بمن تراه لأداء عملها.

مادة (68) : تتولى لجنة الحصر والتفاوض المهام الآتية:

- حصر العقارات داخل منطقة المشروع وأسماء الشاغلين والملاك.
- مراجعة مستندات الملكية.
- مراجعة مستندات الشاغلين.
- مراجعة المخالفات القائمة.
- التفاوض المبدئى مع الملاك والشاغلين فى ضوء ما يرد من لجنة التقييم المنصوص عليها فى المادة التالية.

تعد اللجنة تقريراً مبدئياً موقعا من جميع أعضاء اللجنة ويعرض على المحافظ ليحدد - فى ضوءه - أولويات التعامل مع المنطقة.

مادة (69) لجنة التقييم:

يسند المحافظ المختص أعمال التقييم إلى مقيم أو أكثر أو إلى لجنة من المقيمين العقاريين المعتمدين لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى للقيام بالأعمال الآتية:

- معاينة موقع المشروع.

- عمل خرائط التثمين.
 - إعداد تقرير استشارى بتقدير إجمالى التعويض للملاك طبقا لحالات العقارات بالمنطقة.
 - تقدير نصيب العقار وفقا لمشروع المخطط التفصيلى المعد من قبل الاستشارى أو الخبير.
- وعند التوصل إلى نتيجة التقييم، يتم عرضه على المحافظ لإعلان النتيجة ولصقها فى مكان ظاهر بديوان عام المحافظة ومقر الجهة الإدارية المختصة وأى مكان آخر يرى المحافظ ضرورة لصقه بها.

مادة (70) :

فى حالة موافقة المحافظ على اختيار المنطقة على اعتبارها منطقة إعادة تخطيط ذات أولوية فى التعامل وإقرارها من المجلس، يتم تكليف لجنة التفاوض القيام بالإجراءات الآتية:

- دعوة الملاك بالمنطقة إلى اجتماع عام لتحديد آليات التفاوض على أن يكون بأحد الخيارين التاليين:

- 1- إما بالتعويض المالى قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط.
- 2- أو الانتظار إلى تمام إعادة التخطيط واقتضاء التعويض العيى أو المادى بعد تنفيذ المشروع.

يتم التفاوض مع الملاك كل على حدة مع من لم يوافق على أحد الخيارين السابقين.

إعداد تقرير بنتائج التفاوض يتم عرضه على المحافظ المختص.

81- التزام الدولة بتدبير أماكن بديلة لسكنى الشاغلين من غير الملاك

بالمنطقة أو ممارسة نشاطهم قبل تنفيذ نزع الملكية :

تلتزم الدولة بتدبير مساكن للشاغلين من غير الملاك بدلا من المساكن التى تنزع ملكيتها وكذلك تدبير أماكن لشاغلي الأماكن غير السكنية، كالمكان الذى يستعمل فى نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ... إلخ.

ولفظ (الشاغلين) أوسع وأشمل من المستأجرين فقد يكون الشاغل غير مستأجر كصاحب حق السكنى.

ويجب أن يتم تدبير المكان قبل تنفيذ القرار الصادر بنزع الملكية.

وهذا ما يحقق الرعاية الواجبة لهؤلاء الشاغلين بكفالة المأوى لهم أو المكان الذى يمارسون فيه نشاطهم وتحدد اللائحة التنفيذية للقانون الإجراءات والبرامج التنفيذية اللازمة لتحقيق هذا الغرض.

وقد نصت المادة 66 من اللائحة التنفيذية على أن:

«..... تتولى الجهة الإدارية إعداد حصر لوحدات الشاغلين من غير الملاك لمنطقة إعادة التخطيط لتدبير المسكن أو النشاط البديل وبمراعاة توفير مسكن أو نشاط بديل بذات المساحة وذات المستوى.

وتقوم الجهة الإدارية بتوفير مسكن أو نشاط مؤقت لهم لحين إعداد الوحدة البديلة أو بدفع قيمة إيجارية مناسبة لحين إتمام النقل للمسكن أو النشاط الجديد إلخ».



المناطق غير المخططة

ملاحظة (25)

على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعلان المناطق غير المخططة التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي والتي يقرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناءً على عرض المحافظ المختص، باعتبارها مناطق تخضع للتطوير والتحسين، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الأسس والمعايير الخاصة بتحديد تلك المناطق وأسلوب التعامل معها، ويقوم المحافظ المختص بإصدار هذا الإعلان.

وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتعاون مع المجلس الشعبي المحلي المختص وممثلي المجتمع المدني بتحديد أهم المشروعات المطلوبة لتطوير المنطقة وتحديد أولوياتها في ضوء الموارد المالية الحكومية المخصصة لتلك الأغراض، وكذلك الموارد المتاحة من المساهمة الأهلية وأي جهات أخرى.

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وضع مخطط التطوير والتحسين بالمنطقة، وتتبع في شأن إعداد واعتماد مخطط تطوير المنطقة غير المخططة ذات الخطوات المتبعة في شأن إعداد واعتماد المخطط التفصيلي.

ويتبع في شأن ما قد يلزم من إجراءات التفاوض مع ملاك العقارات، وإصدار قرارات لنزع الملكية للمنفعة العامة لأغراض التطوير والتحسين، وتدابير المساكن البديلة للشاغلين من غير الملاك، ذات القواعد والإجراءات

المقررة فى شأن مناطق إعادة التخطيط المنصوص عليها فى المادة (24) من هذا القانون.

الشرح

82- تعريف المناطق غير المخططة :

المناطق غير المخططة هى المناطق التى نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح المنظمة للتخطيط والبناء. ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية (م2 من القانون).

83- الأسس والمعايير الخاصة بتحديد المناطق غير المخططة وأطلوب

التعامل معها :

نصت على هذه الأسس والمعايير اللائحة التنفيذية للقانون فى المادة (71) منها بقولها:

مادة (71) :

تكون الأسس والمعايير الخاصة بتحديد المناطق غير المخططة الخاضعة للتحسين والتطوير والمحددة بالإعلان الصادر من المحافظ المختص والمعتمدة من المجلس هى ذات الأسس والمعايير الخاصة بتحديد مناطق إعادة التخطيط المشار إليها فى المواد السابقة.

وتتولى الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المختصة وضع مخطط التطوير والتحسين بالمنطقة وفق الإجراءات المتبعة فى شأن إعداد واعتماد المخططات التفصيلية.

كما تتولى الجهة الإدارية التفاوض مع ملاك العقارات والأراضى الفضاء بالمنطقة وفق ذات الإجراءات الواردة بشأن التفاوض مع ملاك

مناطق إعادة التخطيط.

الباب الثاني

التنسيق الحضاري

الفصل الأول

تنظيم أعمال التنسيق الحضاري

مطادة (26)

تسرى أحكام هذا الباب على المدن بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 1979، وعلى المناطق السياحية وعلى المباني والتجمعات العمرانية الجديدة، وأيضاً المناطق والمباني ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية فى المناطق التى يصدر بتحديد لها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناءً على عرض الوزير المختص بالإسكان وبالاتفاق مع الوزير المختص بالتنمية المحلية والوزير المختص بشئون الثقافة.

المقترح

84- نطاق سريان أحكام هذا الباب:

تسرى أحكام هذا الباب على الجهات الآتية:

- 1- المدن، وذلك بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 1979، فلا تسرى أحكام هذا الباب على القرى والعزب والنجوع.
- 2- المناطق السياحية، وهى تلك التى يصدر بتحديد لها قرار من رئيس

- الجمهورية فى نطاق المخطط الاستراتيجى (م2 من القانون).
- 3- المبانى والتجمعات العمرانية الجديدة، وهى مشروعات التنمية العمرانية الجديدة التى يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية، وتحددها المخططات الاستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية، ويعتمدها المخطط الاستراتيجى القومى، ويصدر بإنشائها قرار من رئيس الجمهورية (م2 من القانون).
- 4- المناطق والمبانى ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية فى المناطق التى يصدر بتحديددها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض الوزير المختص بالإسكان والاتفاق مع الوزير المختص بالتنمية المحلية والوزير المختص بشئون الثقافة. والمقصود بالمبانى ذات القيمة المتميزة (غير الخاضعة لقانون الآثار رقم 117 لسنة 1983) المبانى والمنشآت ذات الطراز المعمارى المتميز المرتبط بحقبة تاريخية أو قيمة فنية من حيث أسلوب إنشائها وأنماط وطراز بنائها أو وظيفتها أو المرتبطة بحرفة نادرة أو علاقتها بشخصية تاريخية أو ارتباطها بحوادث قومية أو دينية هامة (م27 من القانون).
- (أنظر فى التفصيل شرح المادة 27).



مطادة (27)

فى تطبيق أحكام هذا الباب واللوائح والقرارات المنفذة له يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعانى المبينة قرين كل منها:

- الجهاز: الجهاز القومى للتنسيق الحضارى المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم 37 لسنة 2001.
- الوزير المختص: الوزير المختص بشئون الثقافة.
- التنسيق الحضارى: الأعمال التى تحقق القيم الجمالية والحضارية للشكل الخارجى للأبنية والفراغات العمرانية والأثرية وأسس النسيج البصرى لكافة المناطق الحضرية بالدولة والطابع المعمارى والعمرانى مع الحفاظ على مواقع وعناصر البيئة الطبيعية.
- الطابع المعطارى: حصىلة صفات التشكيل الخارجى السائدة فى تكوين واجهات المبانى فى مكان ما، التى تصل بها إلى التميز والتفرد.
- الطابع العمرانى: حصىلة صفات التشكيل السائدة فى تكوين مجموعات المبانى والنسيج العمرانى والمحيط الطبيعى والاستعمالات السائدة فى مكان ما.
- دليل التنسيق الحضارى: الكتيب الذى يصدره الجهاز القومى للتنسيق الحضارى، ويحتوى على التعريفات العلمية، وأسس ومعايير التنسيق الحضارى، وكيفية تطبيقها فى مجال ما.
- النسيج العمرانى: العلاقة بين الفراغات العمرانية والكتل البنائية.

- الفراغات العمرانية: مناطق غير مبنية تتخلل البيئة العمرانية تحدها واجهات المباني أو الأسوار أو الأشجار.
- المباني ذات القیطة المتمیزة: (غير الخاضعة لقانون الآثار رقم 117 لسنة 1983):
المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبط بحقبة تاريخية أو قيمة فنية من حيث أسلوب إنشائها وأنماط وطرز بنائها أو وظيفتها أو المرتبطة بحرفة نادرة أو علاقتها بشخصية تاريخية أو ارتباطها بحوادث قومية أو دينية هامة.
- المناطق ذات القیطة المتمیزة: المناطق التي تتميز بثناء محتوياتها ذات القيمة التراثية أو المعمارية أو العمرانية أو الرمزية أو الجمالية أو الطبيعية، وتحتاج إلى التعامل معها كوحدة متكاملة للحفاظ عليها.
- الإعلان: أية وسيلة أو لوحة صنعت من أى مادة من المواد وتكون معدة للعرض والنشر بقصد الإعلان بحيث تشاهد من الطريق والفراغات العمرانية.
- مشروعات تنسيق المواقع: الأعمال التي توضع أو تثبت أو تنشأ أو تزرع فى الطرق والميادين والشوارع والحدائق والفراغات العامة، أو على جوانبها لأغراض وظيفية أو جمالية مثل أعمدة الإضاءة والمقاعد وصالات المهملات والنافورات والأشجار والنباتات والإعلانات واللافتات.

الشّرح

85- المقصود بالمباني ذات القيمة المتميزة:

عرفت المادة المباني ذات القيمة المتميزة بأنها المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبط بحقبة تاريخية أو قيمة فنية من حيث أسلوب إنشائها وإنما وطراز بنائها أو وظيفتها أو المرتبطة بحرفة نادرة أو علاقتها بشخصية تاريخية أو ارتباطها بحواث قومية أو دينية هامة.

والمبنى المرتبط بحرفة نادرة، هو الذى يمثل حقبة تاريخية معينة، بأن كان فى المكان مصنع للطرابيش مثلا وهى حرفة نادرة وأصبحت الآن غير موجودة وما تبقى هو أثر أو كان هناك⁽⁶⁾ مبيض للنحاس أو مكوجى للرجل⁽⁷⁾.

وقد اقترح أحد أعضاء مجلس الشعب بأن يضاف إلى نهاية المادة «فى تطبيق أحكام هذا الباب واللوائح والقرارات المنفذة له يعقد الاختصاص فى تحديد العبارات الآتية للجهاز القومى للتنسيق الحضارى فى ضوء المعانى المبينة فى كل منها» تأسيسا على أن العبارات الواردة بالمادة قد تثير خلافا فى التطبيق العملى فلا بد من وجود مرجعية تتمثل فى جهة معينة يرجع إليها فى التفسير⁽⁸⁾ إلا أن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح.

إلا أنه بصريح النص يخرج عن نطاق المباني ذات القيمة المتميزة، المباني التى تخضع لأحكام قانون الآثار رقم 117 لسنة 1982 (المعدل).

(6) تصريح مقرر القانون حال مناقشة المادة بمجلس الشعب - المضبطة سائلة الذكر ص21.

(7) تعليق السيد عضو مجلس الشعب - شوقى عبد العليم عبد المجيد أثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب - المضبطة سائلة الذكر ص51.

(8) السيد العضو رجب محمد أبو زيد - المضبطة سائلة الذكر - ص52 وما بعدها.

(انظر فى تحديد هذه المبانى شرح المادة 60).

86- المقصود بالمناطق ذات القيمة المتميزة:

المناطق ذات القيمة المتميزة، هى المناطق التى تتميز بثراء محتوياتها ذات القيمة التراثية أو المعمارية أو العمرانية أو الرمزية أو الجمالية أو الطبيعية، وتحتاج إلى التعامل معها كوحدة متكاملة للحفاظ عليها. فهناك مناطق محددة لها طابع عمرانى معين، ومثل ذلك ميناء الإسكندرية فهو فى منطقة تطل على البحر لها طابع معمارى موحد، وينشأ عنها طابع معمارى للمنطقة، وليس طابعا معماريا لمبنى على حدة. كذلك وسط البلد كان يغلب عليه طابع معمارى معين، وحدثت به بعض التشوهات⁽⁹⁾.



(9) تصريح السيد المهندس أحمد المغربى (وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية) أثناء مناقشة المادة بمجلس الشورى - مضبطة مجلس الشورى المشار إليها ص 16.

ملاحظة (28)

الجهاز القومى للتنسيق الحضارى مقره مدينة القاهرة، ويكون له بكل إقليم اقتصادى مركز إقليمي للتنسيق الحضارى يتبعه، ويباشر اختصاصاته بهذا الإقليم، ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له فى عواصم المحافظات، وفى البلاد المعتبرة مدنا، وفى المناطق السياحية، وفى التجمعات العمرانية الجديدة، وفى المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية.



مطادة (29)

يتولى الجهاز تحقيق أهداف التنسيق الحضارى المنصوص عليها فى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم 37 لسنة 2001، وله على الأخص ما يأتى:

(أ) رسم السياسة العامة للتنسيق الحضارى، ووضع المخططات والبرامج التفصيلية والتنفيذية بالتنسيق مع الجهات المختصة، ويعتمد المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية السياسات العامة والمخططات وفقا للإجراءات التى تحددها اللاحة التنفيذية لهذا القانون.

(ب) اقتراح وإبداء رأى فى مشروعات القوانين واللوائح والقرارات التنظيمية ذات الصلة بالتنسيق الحضارى.

(ج) وضع الأسس والمعايير والدلائل لأعمال التنسيق الحضارى التى يتولى اعتمادها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويجب على الجهات الإدارية المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص لأعمال ذات الصلة بالتنسيق الحضارى، وذلك طبقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والاشتراطات المقررة لإصدار الترخيص.

(د) إجراء البحوث والدراسات التفصيلية فى مجال التنسيق الحضارى.

(هـ) التنسيق مع الجهات المختصة لضمان تنفيذ الاشتراطات والضوابط المنظمة لتحقيق أهداف التنسيق الحضارى.

الشّرح

87- أهداف التنظيق الحضارى المنصوص عليها فى قرار رئيـس الجمهورية رقم 37 لسنة 2001:

تنص المادة على أن يتولى الجهاز تحقيق أهداف التنسيق الحضارى المنصوص عليها فى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم 37 لسنة 2001، ثم خصت بعض اختصاصات هذا المجلس بالذكر. فالمادة تغيّت إدماج ما ورد فى القرار الجمهورى سالف الذكر فى القانون، ثم النص على أمور على وجه الخصوص⁽¹⁰⁾.
(القرار المذكور منشور بملحق التشريعات).

88- أحكام اللائحة التنفيذية للقانون فى تنفيذ حكم البطل (أ) من المادة: مادة (77):

ينشئ الجهاز القومى للتنسيق الحضارى مركزا إقليميا يتبعه بكل إقليم اقتصادى لىباشر اختصاصات الجهاز بهذا الإقليم ويقدم الدعم الفنى للجهات ذات العلاقة بالتنسيق الحضارى بالإقليم، ومتابعة تنفيذ مشروعات الجهاز بالمحافظات التابعة له.

ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا والمناطق السياحية وفى التجمعات العمرانية

(10) تعقيب السيد رئيس مجلس الشورى أثناء مناقشة مشروع القانون على اقتراح مقدم من السيد العضو الدكتور/ شوقى السيد - مضبطة المجلس سلفة الذكر ص18 وما بعدها.

الجديدة وفى المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية.
ويصدر بتنظيم المراكز الإقليمية والفروع والمكاتب وتحديد
اختصاصاتها ومجالات عملها قرار من مجلس إدارة الجهاز.

مادة (78) :

مجلس إدارة الجهاز هو السلطة العليا المهيمنة على شؤنه وتصريف
أمره وله أن ينشئ من الإدارات بدرجاتها ما يلزم لتحقيق أهداف الجهاز
على أن يحدد مهامها واختصاصاتها.

مادة (79) :

يقوم رئيس مجلس إدارة الجهاز بتشكيل اللجان العلمية لوضع أسس
ومعايير ودلائل التنسيق الحضارى فى المجالات المختلفة مثل:

- المناطق التراثية.
- مراكز المدن.
- مداخل المدن.
- الإعلانات.
- الإضاءة والإنارة الخارجية.

ويقوم وزير الثقافة بعرض تلك الأسس والمعايير والدلائل على المجلس
الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية لاعتمادها، وتتم مراجعة الأسس والمعايير
والدلائل المشار إليها مرة كل ثلاث سنوات أو كلما دعت الحاجة إلى دليل
معين أو أكثر، ويقدر مجلس إدارة الجهاز هذه الحاجة.

89- عقوبة الإخلال بطى من مهام الوظيفة المنصوص عليها بالفقرة

(ج) من المادة :

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى

قانون آخر (م98 من القانون)، تعاقب المادة (99) كل من أخل بأى من مهام وظيفته المنصوص عليها بالفقرة (ج) من المادة، بالحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ويجوز الحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة. وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

والجريمة المعاقب عليها بمقتضى هذه المادة هى :

إخلال الموظف المختص بالجهة الإدارية المختصة بالأسس والمعايير والدلائل لأعمال التنسيق الحضارى التى يضعها الجهاز القومى للتنسيق الحضارى ويعتمدها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العقارية، عند إصدار التراخيص للأعمال ذات الصلة بالتنسيق الحضارى.

ويتحقق القصد الجنائى فى هذه الجريمة بتعمد ارتكاب الفعل المادى لها أو من مجرد الخطأ غير العمدى أى تتم الجريمة بالإهمال وعدم الاحتياط الذى يؤدى إلى النتيجة المعاقب عليها.

(راجع فى تفصيلات العقوبة شرح المادة 17).



مطادة (30)

يجوز للجهاز القيام بإعداد مشروع تنسيق حضارى للتطوير والارتقاء بمناطق معينة والإشراف على تنفيذه وأن يتقاضى مقابلا لهذا العمل يحدده مجلس إدارة الجهاز، وذلك بالاتفاق مع الجهة صاحبة المشروع، ويكون المقابل الذى يتم تقاضيه ضمن موارده.

الشطرح

90- قيام الجهاز بإعداد مشروع تنسيق حضارى للتطوير والارتقاء بمناطق معينة؛

أجازت المادة للجهاز القيام بإعداد مشروع تنسيق حضارى للتطوير والارتقاء بمناطق معينة والإشراف على تنفيذه.

وهذه الجهات قد تكون حكومية وقد تكون جهات خاصة⁽¹¹⁾.

وبداهة فإن هذه المشروعات لا تتعارض مع المخططات الاستراتيجية العامة والتخطيطات التفصيلية ومشروعات التطوير التى تقوم بها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى والوحدة المحلية، لأن التخطيط العمرانى يسبق بمراحل التنسيق الحضارى، فضلا عن أن التنسيق الحضارى يمثل مسائل دقيقة جدا، ويتم إجراؤه على أشياء قائمة فعلا لتنفيذا للتخطيط العمرانى.

وحال مناقشة المادة بمجلس الشعب اقترح بعض الأعضاء تعديل المادة باستبدال عبارة «لتحقيق القيم الحضارية والجمالية» بعبارة «للتطوير والارتقاء» تمشيا مع تعريف التنسيق الحضارى الوارد بالمادة 27 من

(11) تصريح مقرر القانون أثناء مناقشة مشروع القانون بمجلس الشورى - مضبطة

القانون وهو «الأعمال التى تحقق القيم الجمالية والحضارية للشكل الخارجى للأبنية».

وقد صرح السيد وزير الثقافة بأن النص المقترح أشمل⁽¹²⁾ من القيم الجمالية، لأن التطوير يتم حتى تصل إلى القيم الجمالية.

91- تقاضى المجلس مقابلا لإعداد المشروعات:

للمجلس أن يتقاضى مقابلا للمشروعات الموضحة بالمادة. ويحدد هذا المقابل مجلس إدارة الجهاز بالاتفاق مع الجهة صاحبة المشروع. ويكون هذا المقابل ضمن موارد الدولة.

وقد صرح السيد وزير الثقافة أثناء مناقشة المادة بمجلس الشورى بأن هذا المقابل سيكون بسيطا تشجيعا على الإقدام على هذه المشروعات⁽¹³⁾. ولاشك أن فى تقاضى الجهاز مقابلا للعمل الذى يقوم به أيا كان مقداره من شأنه إيجاد مصدر تمويل للجهاز يعينه فى تنفيذ مشروعاته.



(12) مضبطة المجلس سألقة الذكر ص21 وما بعدها.

(13) مضبطة مجلس الشورى سألقة الذكر ص24.

مطادة (31)

يقوم الجهاز بإنشاء جداول لقيد المكاتب الاستشارية والخبراء فى مجال التنسيق الحضارى بالتنسيق مع النقابات المختصة، وتنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وشروط القيد والشطب والحذف من هذه الجداول.

الشرح

92- إنشاء جداول لقيد المكاتب الاستشارية والخبراء:

تنص المادة على أن يقوم الجهاز بإنشاء جداول لقيد المكاتب الاستشارية والخبراء فى مجال التنسيق الحضارى بالتنسيق مع النقابات المختصة. وقيام الجهاز بإنشاء هذه الجداول وجوبى، فليس له سلطة تقديرية فى إنشائها. وكانت المادة - كما جاءت بمشروع القانون المقدم من الحكومة - تنص على أن: «للجهاز أن يقوم إلخ»، فكان قيام الجهاز بإنشاء هذه المكاتب جوازيا له.

93- قواعد وشروط القيد والشطب والحذف من هذه الجداول:

تنص المادة على أن تنظم اللائحة التنفيذية للقانون قواعد وشروط القيد والشطب والحذف من هذه الجداول.

وقد نصت المادة (88) من اللائحة التنفيذية على أن:

«يضع الجهاز الضوابط والشروط الواجب توافرها فى المكاتب الاستشارية والخبراء المتخصصين فى مجال عمله للقيد فى جداول تعد لذلك، على أن يجدد القيد كل ثلاث سنوات وفقا للضوابط التى يضعها الجهاز، ويشكل الجهاز لجنة لقيد كل من المكاتب الاستشارية والخبراء يصدر بها

قرار من رئيس مجلس الإدارة وعلى الأخص فى المجالات الآتية:

- تنسيق المواقع.
- الترميم الفنى.
- الإضاءة والإنارة الخارجية.
- تنفيذ الإعلانات.
- الصيانة الخارجية للمبانى ذات القيمة المتميزة».



الفصل الثانى

المناطق ذات القيمة المتميزة

مظادة (32)

يقوم الجهاز بإعداد أسس وضوابط الحفاظ على المناطق والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة، ويصدر بهذه الأسس والضوابط قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، وتلتزم بها الجهات المختصة عند قيامها بأى أعمال بتلك المناطق والمباني والمنشآت.

الشّرح

94- المقصود بالمناطق ذات القيمة المتميزة:

المناطق ذات القيمة المتميزة، هى المناطق التى تتميز بثناء محتوياتها ذات القيمة التراثية أو المعمارية أو العمرانية أو الرمزية أو الجمالية أو الطبيعية، وتحتاج إلى التعامل معها كوحدة متكاملة للحفاظ عليها (م27 من القانون).

95- المقصود بالمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة غير الخاضعة

لقانون الآثار رقم 117 لسنة 1983 :

هى المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبطة بحقبة تاريخية أو قيمة فنية من حيث أسلوب إنشائها وأنماط وطراز بنائها أو وظيفتها أو المرتبطة بحرفة نادرة أو علاقتها بشخصية تاريخية أو ارتباطها بحوادث قومية أو دينية عامة (م27 من القانون).

(راجع فى التفصيل شرح المادة 26).

96- عقوبة الإخلال بأى من مهام الوظيفة المنصوص عليها بالمادة:

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر (م98 من القانون). تنص المادة (99) من القانون على أن يعاقب كل من أخل بأى من مهام وظيفته المنصوص عليها بالمادة (32) بالحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ويجوز الحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

والجريمة المعاقب عليها هي:

الإخلال بأسس وضوابط الحفاظ على المناطق والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة التى أعدها الجهاز القومى للتنسيق الحضارى وصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية عند القيام بأى أعمال بتلك المناطق والمباني والمنشآت.

والركن المعنوى فى هذه الجريمة يتوافر بالخطأ غير العمدى أى بالإهمال وعدم الاحتياط الذى يؤدى إلى النتيجة المعاقب عليها. (راجع فى تفصيل العقوبة شرح المادة 17).



مطالبة (33)

تحدد المناطق ذات القيمة المتميزة بناءً على اقتراح الجهاز وطبقاً للأسس والمعايير التي يضعها للحفاظ على هذه المناطق، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

ولا يجوز إقامة أو تعديل أو تغطية أو ترميم أى مبان أو مشروعات أو منشآت ثابتة أو متحركة. ولا وضع إشغالات مؤقتة أو دائمة، ولا تحريك أو نقل عناصر معمارية أو تماثيل أو منحوتات أو وحدات زخرفية فى الفراغات العمرانية العامة فى المناطق المشار إليها بالفقرة السابقة إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة، وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية أن يشترط الحصول على موافقة الجهاز القومى للتنسيق الحضارى فى بعض المناطق التى يصدر قرار بتحديدھا.

الشرح

97- المقصود بإقامة أو تعديل أو ترميم أى مبان أو مشروعات أو

منشآت ثابتة أو متحركة:

أنظر شرح المادة (39).



مطادة (34)

يقوم الجهاز بإعداد نماذج رائدة للمناطق والمباني ذات القيمة أو المواقع الطبيعية أو الحضارية، وأن يباشر ما يراه من أعمال لازمة للحفاظ على قيمتها بما تتضمنه من تعديل وتحسين وترميم وتدعيم، أو تحديد الأسلوب الأمثل لاستغلالها، ويكون ذلك على نفقة الجهاز أو بالتعاون مع الجهات الحكومية أو الجهات غير الحكومية أو الجمعيات الأهلية.

الشّرح

98- قيام الجهاز بإعداد النماذج الرائدة وجوبى:

استعمل النص عبارة «يقوم الجهاز إلخ» ومن ثم فإن قيام الجهاز بإعداد النماذج الرائدة الموضحة بالمادة وجوبى وليس اختياريًا له. وكان النص - كما ورد بمشروع الحكومة - يجرى على أنه: «يجوز للجهاز أن يقوم بإعداد نماذج رائدة»، فكان قيام الجهاز بإعداد هذه النماذج جوازيًا له وخاضعًا لتقديره⁽¹⁴⁾.



(14) وحال مناقشة المادة بمجلس الشعب اقترح بعض السادة أعضاء المجلس استبدال عبارة «إعداد نماذج لمشروعات تنسيق حضارى رائدة» بعبارة «إعداد نماذج رائدة» وذلك حتى تكون المادة متسقة مع المادة (30). وقد عقب السيد مقرر القانون على هذا الاقتراح بأن الباب ذاته يختص بتنظيم أعمال التنسيق الحضارى، وكل ما هو وارد فى المواد التى يضمها ينصب على التنسيق الحضارى، ولم يوافق المجلس على هذا الاقتراح.

مطادة (35)

يجوز للجهاز اقتراح نزع ملكية بعض المباني ذات القيمة المتميزة أو أجزاء منها للمنفعة العامة بغرض الحفاظ عليها، وذلك وفقا لأحكام القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ويصدر بنزع الملكية قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويتم التعويض عن نزع الملكية طبقا لأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006 فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط.

وللجهاز طلب إزالة المخالفات بالمباني فى المناطق ذات القيمة المتميزة بغرض الحفاظ عليها وذلك على نفقة المخالف.

الشطرح

99- نزع الملكية يتم طبقا لأحكام القانون رقم 10 لسنة 1990 :

أجازت الفقرة الأولى من المادة للجهاز اقتراح نزع ملكية بعض المباني ذات القيمة المتميزة أو أجزاء منها للمنفعة العامة بغرض الحفاظ عليها. ونزع الملكية يصدر طبقا للقانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة، أى تتخذ إجراءات نزع الملكية طبقا لأحكام هذا القانون ولكن يصدر قرار نزع الملكية وفقا لهذه الفقرة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

100- تعطير التطويض طبقا لأحكام القانون رقم 144 لسنة

2006:

استثناء من أحكام القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة يتم التعويض عن نزع الملكية طبقاً لأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006 فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط وهو طريق مبسط وسريع، ويجيز تعويض من نزع ملكيته عينا⁽¹⁵⁾.

وطبقاً للفقرة الخامسة من المادة الثانية من القانون رقم 144 لسنة 2006 يتولى تقدير التعويض عن نزع ملكية المبنى أو المنشأة لجنة تشكل بقرار من الوزير المختص بشئون الإسكان، وفى الحالتين يجوز أن يكون التعويض عينا بناء على طلب المالك. ولذوى الشأن أى الجهة نازعة الملكية ومن نزع ملكيته التظلم من قرار اللجنة، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول إلى لجنة تشكل بقرار من رئيس مجلس الوزراء تضم ممثلين للوزارات والجهات المعنية.

(أنظر فى التفصيل شرح المادة 39).

101- طلب إزالة المخالفات بالمباني ذات القيمة المتميزة:

أجازت الفقرة الثانية من المادة للجهاز طلب إزالة المخالفات بالمباني فى المناطق ذات القيمة المتميزة بغرض الحفاظ عليها وذلك على نفقة المخالف. وقد اقترح أحد السادة أعضاء مجلس الشعب حال مناقشة المادة بالمجلس بأن يشمل طلب الإزالة المخالفات الموجودة (حول) المباني، إلا أن المجلس

(15) وقد رفض مجلس الشعب اقتراحاً لأحد السادة أعضائه (العضو السيد/ فريد إسماعيل، باستبدال عبارة «يتم التعويض عن نزع الملكية قبل البدء فى الإخلاء والتنفيذ ويكون عادلاً فى المسكن أو النشاط» بعبارة «يتم التعويض عن نزع الملكية طبقاً لأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006 الواردة فى السطر الرابع من الفقرة الأولى من المادة».

لم يوافق على هذا الاقتراح⁽¹⁶⁾.

ونصت المادة على مجرد طلب الجهاز إزالة المخالفات، ولم تخوله سلطة إزالتها، لقصور إمكانات المجلس في هذا المجال.

(16) السيد العضو الدكتور مجدى محمد محمد - مضبطة المجلس المشار إليها ص 42

وما بعدها.

الفصل الثالث

الإعلانات واللافتات

مطادة (36)

مع مراعاة أحكام القانون رقم 66 لسنة 1956 فى شأن تنظيم الإعلانات يقوم الجهاز بوضع أسس ومعايير الإعلانات واللافتات وأماكنها وأنواعها وأحجامها ومساحتها، ويصدر بذلك قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقاً للاشتراطات المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون، وعلى الإدارات المحلية والجهات المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص.

الشرح

102- المقصود بالإعلانات:

الإعلان هو أية وسيلة أو لوحة صنعت من أى مادة من المواد وتكون معدة للعرض والنشر بقصد الإعلان بحيث تشاهد من الطريق والفراغات العمرانية (م 27 من القانون).

والفراغات العمرانية هى مناطق غير مبنية تتخل البيئة العمرانية تحدها واجهات المباني أو الأسوار أو الأشجار.

103- الاشتراطات المتعلقة بالإعلانات المنطلوص عليها باللائحة

التنفيذية للقانون:

نصت على هذه الاشتراطات المادتان (89، 90) من اللائحة التنفيذية للقانون ونصهما الآتى:

مادة (89) :

يجب الحصول على موافقة الجهاز القومى للتنسيق الحضارى قبل وضع أى عمل فنى فى فراغ عام، وذلك لضمان تناسق العمل مع محيطه العمرانى وعدم استغلال العمل الفنى فى الدعاية والإعلان.

مادة (90) :

مع تطبيق أسس ومعايير الإعلانات الواردة فى الدليل الخاص بها، والصادرة عن الجهاز القومى للتنسيق الحضارى، يراعى عند إصدار تراخيص الإعلانات ما يلى:

- مراعاة الآداب العامة واحترام الأديان، وألا يتناقض الإعلان فى شكله ومضمونه مع المحيط العمرانى له.
- يحظر وضع أى إعلان أو دعاية على الأعمال الفنية العامة.
- عدم تثبيت أى إعلانات أو لافتات بأى شكل أعلى أو على واجهات المباني المسجلة كطراز معمارى متميز طبقا للقانون رقم 144 لسنة 2006 المشار إليه.
- يحظر وضع أى إعلان فى وسط أى ميدان، لمنع ارتباط اسم الميدان أو عناصره المعمارية والعمرانية بأى منتج تجارى.
- عدم وضع أى إعلانات أو لافتات تعوق رؤية واجهات المباني من الشارع.
- عدم وضع إعلانات أو لافتات على واجهات المباني ذاتها، وإعادة تنظيمها وتنسيقها على مداخل المباني بما لا يعوق الحركة.
- عدم بروز واجهات المحلات التجارية عن خط تنظيم واجهة المبنى، ومراعاة التناسق فى الألوان والخامات بين واجهات المحلات المتجاورة

ولوحاتها الإعلانية، وعدم تنافر واجهة المحل التجارى أو لوحته
الإعلانية مع واجهة المبنى وطرازه المعمارى، وعدم تجاوز واجهة
المحل المساحة المخصصة له.

- ضرورة كتابة أى إعلان أو لافتة إعلامية وواجهات المحلات وأسماء
المكاتب والشركات باللغة العربية أولاً، ويمكن تكرار الكتابة بأي لغة
أخرى وذلك التزاماً بأحكام قانون الإعلانات رقم 66 لسنة 1956.



مطادة (37)

لا يجوز الترخيص بوضع أية إعلانات أو لافتات أو ملصقات أو الإعلان سواء بالكتابة أو بالرسم أو بأى وسيلة أخرى تخالف أسس ومعايير الإعلانات الواردة بالمادة السابقة فى الأماكن الآتية:

(1) الفراغات العمرانية والشوارع والميادين أو على المباني أو المواقف أو محطات ووسائل النقل العام سواء فى المدن أو القرى.

(2) فوق الأسطح وعلى واجهات المباني الأثرية والمباني والمنشآت والحدائق ذات القيمة المتميزة.

(3) المحيط العمرانى للمباني الأثرية والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة.

(4) المناطق الأثرية وذات القيمة المتميزة والمحميات الطبيعية والحضرية.

(5) فوق وعلى واجهات المباني العامة وأجزائها وأسوارها.

(6) النصب التذكارية والتماثيل والنافورات.

(7) فوق الكبارى والجسور ومداخل الأنفاق والطرق السريعة.

(8) المحاور البصرية المرتبطة بمعالم أثرية أو مبان أو منشآت ذات قيمة متميزة.

(9) الأماكن والمحاور المرورية التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد أخذ رأى المجلس الشعبى المحلى للمحافظة.

الشّرح

104- قضاء محكمة القضاء الإدارى - فى شأن تنظيم الإعلانات :

«ومن حيث إن المادة (1) من القانون رقم 66 لسنة 1956 فى شأن تنظيم الإعلانات تنص على أن «يقصد بالإعلان فى تطبيق أحكام هذا القانون أية وسيلة أو تركيبة أو لوحة صنعت من الخشب أو المعدن أو الأوراق أو القماش أو البلاستيك أو الزجاج أو أية مادة أخرى تكون معدة للعرض أو النشر بقصد الإعلان بحيث تشاهد من الطريق أو خارج وسائل النقل العام».

كما تنص المادة (2) من ذات القانون على أن: «لا يجوز مباشرة الإعلان إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من السلطة المختصة...».

وتنص المادة (8) على أن: «... وكل إعلان مخالف للمادة الخامسة أو من شأنه إعاقة حركة المرور أو تعريض سلامة المنتفعين بالطريق أو السكان أو تعريض الممتلكات للخطر أو تشويه جمال المدينة أو تنسيقها أو المساس بالآداب العامة أو بالعقائد الدينية يجوز للسلطة المختصة إزالته بالطريق الإدارى على نفقة المخالف...».

ومن حيث إن مفاد ما تقدم أن المشرع حظر مباشرة الإعلان بدون الحصول على ترخيص فى ذلك من السلطة المختصة وفقا للإجراءات والأحوال المدنية فى القانون ولائحته التنفيذية ومنح الجهة الإدارية سلطة إزالة الإعلان المقام بدون ترخيص وكذا الإعلانات التى من شأنها إعاقة حركة المرور أو تعرض سلامة المنتفعين بالطريق أو السكان أو تعريض الممتلكات للخطر أو تشويه جمال المدينة أو تنسيقها أو المساس بالآداب العامة أو بالعقائد الدينية.

ومن حيث إنه لما كان ما تقدم وكان الثابت من الأوراق سيما القرار

المطعون فيه أنه صدر بإزالة الإعلان المقام فوق محل المدعى الكائن بالعقار 9 ش عبد العزيز بعابدين بالقاهرة والخاص بمنتجات شركتى نوكيا والكاتيل مقام بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة ولم يقدم المدعى ثمة ما يفيد أن الإعلان المذكور مرخصا به فمن ثم يغدو القرار الصادر بإزالته والحالة هذه قائما على سببه المبرر له قانونا بمنأى عن الإلغاء بحسبان أن المشرع أعطى الجهة الإدارية سلطة إزالة الإعلانات المقامة بدون ترخيص أو كان من شأنها إعاقة حركة المرور أو تعريض سلامة المنتفعين بالطريق أو السكان للخطر، إلى غير ذلك مما أورده المادة (8) سالفه الذكر من القانون رقم 66 لسنة 1956 المشار إليه مما تضحى معه الدعوى الماثلة غير قائمة على سند من صحيح حكم القانون مما تكون معه جديرة بالرفض».

(دعوى رقم 367 لسنة 55 ق جلسة 2010/1/5)⁽¹⁷⁾

الإعلانات الواردة بالمادة (36) والركن المعنوى فى هذه الجريمة يتحقق بالخطأ غير العمدى أى بالإهمال وعدم الاحتياط الذى يؤدى إلى النتيجة المعاقب عليها. فلا يلزم فيها توافر العمد.

(راجع فى تفصيلات العقوبة شرح المادة 37).

105- عقوبة كل من أخل بأى من مهام وظيفته المنصوص عليها بالمادة:

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر (م 98 من القانون)، تعاقب المادة (99) كل من أخل بأى من مهام وظيفته المنصوص عليها بالمادة (39) بالحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين،

(17) موسوعة التشريعات المصرية ملحق مجلة المحاماة - إعداد الأستاذ أحمد ماهر

ويجوز الحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

والجريمة المنصوص عليها بالمادة هي :

إخلال الموظف المختص بمهام وظيفته بإصداره ترخيصا بوضع إعلانات أو لافتات أو ملصقات أو الإعلان سواء بالكتابة أو الرسم أو بأى وسيلة أخرى فى الأماكن المبينة فى المادة (37) تخالف أسس ومعايير الواردة بالمادة (36).



الباب الثالث

تنظيم أعمال البناء

الفصل الأول

أحكام عامة

مطادة (38)

(مستبدلة بالقرار بالقانون رقم 23 لسنة 2015 - الجريدة الرسمية - العدد 16 مكرر (ب) في 20 أبريل سنة 2015).

تسرى أحكام هذا الباب في شأن تنظيم أعمال البناء على كافة أعمال العمران بوحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات العمرانية الجديدة والمناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية والأراضي المخصصة أو المملوكة للقوات المسلحة والمشروعات القومية التي تقوم بتنفيذها بناءً على قرار من مجلس الوزراء وعلى المباني والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص⁽¹⁸⁾.

(18) كان القانون رقم 106 لسنة 1976 بعد تعديله بالقانون رقم 30 لسنة 1983 ينص في المادة 29 منه على أن: «تسرى أحكام الباب الثاني من هذا القانون (في تنظيم المباني على عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق لقانون الإدارة المحلية). ومن ثم كان لا يجوز مد سريان أحكام الباب المذكور على القرى، مع ملاحظة أن القانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم 600 لسنة 1982 كان

الشّرح

106- التشريعات الخاصة بتنظيم المباني السابقة على القانون رقم

119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء الحالي :

كان يحكم تنظيم المباني قبل العمل بالقانون رقم 119 لسنة 2008 الحالي، التشريعات الآتية على التوالي:

- 1- الأمر العالى الصادر بتاريخ 1889/8/26 الخاص بمصلحة التنظيم.
- 2- القانون رقم 51 لسنة 1940 الخاص بتنظيم المباني.
- 3- القانون رقم 93 لسنة 1948 بشأن تنظيم المباني.
- 4- القانون رقم 656 لسنة 1954 بشأن تنظيم المباني.
- 5- القانون رقم 344 لسنة 1956 بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم.
- 6- القانون رقم 45 لسنة 1962 فى شأن تنظيم المباني.
- 7- القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

107- نطاق سريان أحكام هذا الباب :

تسرى أحكام هذا الباب على كافة أعمال العمران بالأماكن المحددة بالمادة.

والمقصود بعبارة «كافة أعمال العمران»⁽¹⁾، كافة المباني أيا كان مالکها

يسريان على القرى كافة، فالباب الأول من القانون المذكور خاص بتخطيط المدن والقرى، والباب الثانى من لائحته التنفيذية خاص بتخطيط المدن والقرى.

(1) أثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب اقترح أحد السادة الأعضاء، استبدال عبارة «على كافة أعمال البناء» بعبارة «على كافة أعمال العمران»، تأسيساً على أن العبارة الثانية واسعة فضفاضة تشمل أشياء كثيرة جداً. إلا أن المجلس لم يوافق على الاقتراح.

مالكها أو الغرض من استعمالها، فقد تكون مملوكة للحكومة أو الأهالي، وقد تكون معدة للسكنى أو لأغراض غير سكنية.

والأماكن التى يسرى عليها أحكام هذا الباب هى:

1- وحدات الإدارة المحلية :

وحدات الإدارة المحلية هى: المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى (م 1 من القانون رقم 43 لسنة 1979 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية).

2- المناطق السياحية :

هى تلك التى يصدر بتحديدها قرار من رئيس الجمهورية فى نطاق المخطط الاستراتيجى (م2 من القانون).

3- المناطق الصناعية :

وهى المساحات المحددة من الأراضى التى تقع داخل أو خارج زمام المحافظات والموضح إحداثيات حدودها الخارجية على خرائط مساحية، وتخصص للمشروعات الصناعية والأنشطة الخدمية المرتبطة بها وفقا لأحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة والاستثمار فى نطاق المخطط الاستراتيجى (م2).

4- التجمعات العمرانية الجديدة والمطاني والتجمعات السكنية القلى

يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص :

ومثال التجمعات العمرانية الجديدة، القرى السياحية الكائنة بالساحل الشمالى. والتجمع السكنى، هو مجموعة من المباني السكنية والخدمية والترفيهية طبقا للمخطط التفصيلى المعتمد (م2 من القانون).

ويجب لسريان أحكام هذا الباب على الأماكن المذكورة صدور قرار من الوزير المختص، وهو الوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

وكان النص - كما وافق عليه مجلس الشورى - يقضى بأن يصدر قرار الوزير المختص طبقاً للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية

مطالبة (39)

يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها 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.

ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها فى الفقرة الأولى إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون تلك الاشتراطات والتزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف

عنه (1).

(1) تقابل المادة الرابعة من القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) (معدلة بالقانون رقم 30 لسنة 1983، والقانون رقم 101 لسنة 1996) ونصها يجرى على أن: «لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية.

= ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية.

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه.

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالجهات الخارجية».

الشّرح

108- الحظر المنصوص عليه بالمادة:

حظرت المادة القيام بالأعمال الواردة بها بدون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فلا يكفى إذن مجرد إخطار هذه الجهة بالقيام بالأعمال التى ذكرتها المادة.

وهذه الأعمال هى :

أولاً : إنشاء مبان أو منشآت :

(راجع شرح المادة الثانية من قانون الإصدار).

ثانياً : إقامة أعمال :

جرى نص المادة على أنه: «لا يجوز إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال إلخ». ولا شك أن مدلول إقامة الأعمال يشمل الإنشاء، غير أن المشرع بجمعه فى النص بين إنشاء المباني وإقامة الأعمال أفصح عن أنه يقصد بإقامة الأعمال معنى يختلف عن إنشاء المباني، وإن كان لم يوضح المقصود بهذه الأعمال.

وقد كشفت المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى)

عن مدلول هذه الأعمال بالأمثلة التى ضربتها لها بقولها:

«ومثال الأعمال المذكورة فى هذه المادة إقامة الأسوار والسيارات وما

شابهها».

وقد سبق أن رددت المادة الأولى من القانون رقم 45 لسنة 1962

(الملغى) عبارة النص الحالى، وأضافت المذكرة الإيضاحية لهذا القانون إلى

الأمثلة السابقة (النصب).

كما أن الأمر العالى الصادر بتاريخ 1889/8/26 نص فى مادته الأولى على أمثلة تدخل فى مفهوم إقامة الأعمال، إذ نصت على أنه: «لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى فى المدن والقرى الموجود بها الآن مصلحة تنظيم أو التى ستشكل فيها المصلحة المذكورة بقرار من نظارة الأشغال العمومية منازل أو عمارات أو أسوار أو بلاكونات أو سلالم خارجية مكشوفة أو مماشى أو غير ذلك...».

وبالترتيب على ما تقدم يمكن القول بأنه يقصد بإقامة الأعمال، إقامة الأسوار والسيجات والنصب والبلكونات والسالام الخارجية المكشوفة والمماشى وما شابه ذلك⁽²⁾.

ثالثا: التوسيع:

المقصود بالتوسيع، زيادة مساحة أو حجم البناء دون تعلية البناء ومثل ذلك إضافة بناء جديد إلى البناء القائم كإضافة حجرة أو أكثر أو صالة... إلخ.

ويلاحظ أن التوسيع يندرج تحت التعديل لأن توسيع المبنى يتضمن تعديلا له.

رابعا: التعلية

المقصود بالتعلية الارتفاع بالمبنى القائم إلى أكثر من الارتفاع المرخص به، أو بمعنى آخر زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من العدد الوارد بالترخيص مثل إقامة طابق أو دور فوق عمارة قائمة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص.

وقد تتمثل التعلية فى مجرد إقامة الأعمدة الخرسانية لطابق فوق المبنى

(2) الدكتور محمد المنجى ص51.

القائم بالفعل أو بإقامة غرفة فوق سطح العقار، فليس من الضروري أن تتخذ التعلية الصورة النهائية للبناء المراد الارتفاع به، وإنما يكفي في هذا الصدد ثمة تعلية تشكل حملاً على البناء القائم⁽³⁾.

غير أنه لا يجوز للجهة الإدارية المختصة الترخيص بالتعلية لمبنى أقيم بكامله أو أقيم أحد طوابقه بدون ترخيص حتى لو كان هذا المبنى مستوفياً لكافة شروط السلامة الفنية والإنشائية المقررة قانوناً.

وقد أفتت بهذا الرأي الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فقد أفتت بأن:

«استظهرت الجمعية العمومية على ما جرى عليه افتاؤها بجلسة 2003/2/3 ملف رقم 226/2/7 و بجلسة 2002/9/4 ملف 108/1/58 أن المشرع فى القانون رقم 106 لسنة 1976 وتعديلاته حظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو إجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وأجاز المشرع لذوى الشأن فى طلب الترخيص بالتعلية إذا كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة بشرط أن يكون الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بالأحمال المطلوب الترخيص بها مؤيداً ذلك بتقرير فنى من مهندس استشارى مع الالتزام بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ويجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ويحظر إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات

(3) الأستاذ محمد عبد الرسول - المرجع فى شرح قانون المباني الجديد 1994

المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم - يتعين على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ألا تمنح الترخيص بالتعليق إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها وفى هذا الخصوص فإن الأمر يستلزم الالتزام بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعليق وأن يرفق بطلب الترخيص بالتعليق بيان يفيد أن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها. ومن ثم فإنه لا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم الترخيص بالتعليق صراحة أو ضمنا لمبنى أقيم بكامله أو أقيم أحد طوابقه بدون ترخيص حتى لو كان هذا المبنى مستوفيا لكافة شروط السلامة الفنية والإنشائية المقررة قانونا - لا ينال من ذلك ما انتهى إليه مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة فى 1997/6/11 من عدم إزالة المباني المخالفة التى تم إنشاؤها قبل صدور قرار نائب الحاكم العسكرى العام رقم 7 لسنة 1996 لأن ما انتهى إليه مجلس الوزراء لا يتناول غير التجاوز عن إزالة المباني المشار إليها مستهدفا بذلك استقرار الأوضاع القائمة ومن ثم فلم يسبغ مشروعية على الأعمال المخالفة للقانون ولا يعتبر ترخيصا بالبناء بالنسبة لهذه المباني وبالتالي لا يستطيل حكمه إلى ما قد يستجد بعد ذلك من طلبات الترخيص بالتعليق على تلك المباني المشمولة بالقرار المشار إليه - لا وجه لما قد يثار من أن حظر التعليق للعقار الذى أنشئ بغير الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم رغم سلامته من الناحية الإنشائية ينطوى على إهدار لحق الملكية. وذلك لأن اشتراط الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قبل إقامة البناء ابتداءً أو قبل تعليقه لا يعنى بحال تقييد لحق الملكية وإنما هو تنظيم استعمال هذا

الحق - يقره الدستور - ويتعين استعمال هذا الحق فى الإطار الذى رسمه القانون فإذا أقام صاحب الشأن بناء دون الحصول على الترخيص المتطلب فإنه يكون قد استعمل حق الملكية فى إطار من عدم المشروعية وبالمخالفة للقانون والقول بغير ذلك من شأنه المساواة بين من خالف القانون وبين من التزم أحكامه ويجعل ما اشترطته قوانين تنظيم أعمال البناء من ضرورة الحصول على ترخيص قبل إقامة البناء أو تعليته لغوا ينتزه عنه المشرع - لاحظت الجمعية العمومية أن سابق إفتائها بجلسة 1992/5/3 ملف رقم 157/2/7 كان يتعلق بمبنى أقيم ابتداء بموجب ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ولكن فقدت الرسومات التنفيذية والإنشائية من الجهة الإدارية مانحة الترخيص لذا انتهت الجمعية العمومية إلى جواز السير فى إجراءات الترخيص بالتعليه حال عدم تقديم الرسومات الإنشائية الأصلية للترخيص السابق وبذلك فلم يكن هذا الافتاء متعلقا بأى حال بمبنى أقيم بغير ترخيص ابتداء - الثابت من الأوراق أن العقار محل النزاع الكائن برقم 156 شارع الفتح أمام محطة ترام باكوس المملوك للمواطن محمد سعد مصطفى قد أقيم ابتداء بغير ترخيص بالمخالفة لأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 المشار إليه فمن ثم لا يجوز الترخيص بتعليته تأكيدا لما استقر عليه افتاء الجمعية العمومية حتى ولو كان المبنى مطابقا لكافة الشروط الفنية والسلامة الإنشائية».

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى عدم جواز الترخيص بتعليه العقار الكائن بشارع الفتح أمام محطة ترام باكوس المملوك للمواطن/ الذى أقيم بدون ترخيص ولو تقرر ثبوت السلامة

الإنشائية للمبنى».

(فتوى رقم 522 بتاريخ 2004/6/21 جلسة 2004/4/21 ملف

رقم 222/2/7)

(أيضا فتوى رقم 63 بتاريخ 2004/2/7 جلسة 2002/12/3 ملف رقم

226/2/7) - (فتوى رقم 843 بتاريخ 2002/10/7

جلسة 2002/9/4 ملف رقم 108/1/58).

وترتيباً على ذلك أفتت الجمعية إلى عدم جواز منح ترخيص بتعلية مبنى
أقيم بدون ترخيص فى المناطق العشوائية.

وجاء بفتواها أنه :

استظهرت الجمعية العمومية - وحسبما استقر عليه افتاؤها - أن
المشرع فى القانون رقم 106 لسنة 1976 وتعديلاته حظر إنشاء مبان أو
إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو إجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد
الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم،
وأجاز لذوى الشأن طلب الترخيص بالتعلية إذا كانت قواعد الارتفاع تسمح
بالتعلية المطلوبة بشرط أن يكون الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح
بالأحمال المطلوب الترخيص بها مؤكداً ذلك بتقرير فنى من مهندس
استشارى مع الالتزام بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص
الأول، ويجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقاً للأصول
الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على
أساسها، ويحظر إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة
إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون
التنظيم.

ومفاد ذلك أن الترخيص بالتعليق منوط بوجود ترخيص سابق للبناء المراد تعليقه مستوفيا للشروط القانونية الأمر الذى لا يجوز معه للجهة الإدارية الترخيص بالتعليق صراحة أو ضمنا لعقار تم بناؤه بدون ترخيص حتى لو كان هذا البناء مستوفيا لكافة شروط السلامة الفنية والإنشائية المقررة قانونا.

واستبان للجمعية العمومية أن قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 1982 قد أوجب أن تتم أعمال البناء أو الإنشاء أو التقسيم فى المواقع الداخلة فى نطاق المدن والحيز العمرانى للقرى وفقا لأحكامه وفقا للأوضاع المقررة فى مشروعات التخطيط العام والتفصيلى المعتمدة بما اشتملت عليه الأخيرة من اشتراطات بنائية، وأنط بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط بالوحدة المحلية الموافقة على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية للأعمال التى يراد القيام بها، وحظر على الجهات القائمة على التراخيص منح أية تراخيص إلا بعد صدور هذه الموافقة، وقد عنيت اللائحة التنفيذية لهذا القانون ببيان الاشتراطات التى يتعين مراعاتها فيما يقام من أبنية فى المدن والقرى التى لم يتم اعتماد التخطيط العام والتفصيلى لها على أن ينتهى العمل بهذه الاشتراطات باعتماد التخطيط التفصيلى للمدينة أو القرية متضمنا الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية ونشره فى الوقائع المصرية.

والحاصل مما تقدم أن المشرع قد أحاط أعمال البناء بسياسات من الضمانات التى تكفل إقامتها وفق الأصول الفنية والعمرانية التى تخدم المجتمع فأوجب لإقامة أعمال البناء استيفاء الاشتراطات المقررة بقانون التخطيط العمرانى والحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ضمنا لحماية الحق العام للأفراد فى الأمن والمرور والتمتع

بمساحات مستكملة المرافق والخدمات اللازمة للحياة العصرية، الأمر الذى مؤداه عدم جواز الادعاء بوقوع المرحلة السابقة على اعتماد التخطيط التفصيلى للمدينة أو القرية فى فراغ تشريعى فيما يتعلق بتنظيم أعمال البناء فلا تضبطها قواعد ولا تخضع لقيد الترخيص، بل المأخوذ من جماع أحكام قانونى توجيه وتنظيم أعمال البناء والتخطيط العمرانى أنه يتعين استيفاء الاشتراطات المطلوبة بقانون التخطيط العمرانى كمقدمة لازمة للحصول على ترخيص بالبناء وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، فكلا القانونين يتكاملان بما يتمخض عن بناء يتسم بالشرعية بالنسبة لتطبيق أحكامهما كل فى نطاقه.

ومن حيث إنه لما كان من غير الجائز قانونا ترخيص بتعليق العقارات المقامة بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم لمخالفتها لأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته فإنه من باب أولى لا يجوز الترخيص بتعليق العقارات التى اقيمت بالمناطق العشوائية بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ولم يتبع فى شأن إقامتها أية قواعد تنظيمية ولم تستوف الاشتراطات الواردة بقانون التخطيط العمرانى سواء كانت إقامتها قبل اعتماد التخطيط التفصيلى للمدينة أو القرية أو بعده لكون هذه العقارات قد أقيمت بالمخالفة لأحكام قانونى التخطيط العمرانى وتوجيه وتنظيم أعمال البناء، إذ لا يسوغ فى المنطق القانونى أن يكون من خالف أحكام القانونين معا فى وضع أفضل ممن خالف أحكام أحدهما فيحصل الأول على ترخيص بالتعليق ويحرم منه الثانى. كما لا صحة للقول بأن اعتماد التخطيط التفصيلى للمدينة أو القرية وعدم قيام الجهة الإدارية بإصدار قرارات إزالة للمبانى العشوائية يعد بمثابة ترخيص ضمنى بإقامتها، إذ أن قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء قد بين أحوال

وشروط وإجراءات الترخيص الضمنى وهى أن يتقدم صاحب الشأن بطلبه مرفقا به كافة البيانات والرسومات المبينة باللائحة التنفيذية وأن تنقضى المدة المحددة للبت فى طلب الترخيص دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية برفضه أو بطلب استيفائه وأن يعلن المالك أو من يمثله قانونا المحافظ المختص بعزمه على البدء فى التنفيذ وأن يلتزم بجميع الأوضاع والشروط المنصوص عليها فى القانون ولائحته التنفيذية، ومن ثم فلا يجوز اعتبار التجاوز عن إزالة المباني المخالفة بمثابة ترخيص ضمنى بها لاسيما فى المناطق العشوائية التى تقام بالمخالفة لجميع القواعد والشروط البنائية لما ينجم عنها من تشويه للشكل المعمارى والحضارى للمدن والقرى، وإرهاق لمرافق الدولة المختلفة.

ولما كان الثابت من الأوراق أن العقار المملوك للسيدة/..... قد أقيم قبل اعتماد التخطيط التفصيلى للمنطقة وبغير الحصول على ترخيص فإنه لا يجوز السير فى إجراءات الترخيص بتعليته.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى عدم جواز منح ترخيص بتعليق المبنى المملوك للسيدة/..... لكونه مقاما بدون ترخيص تأكيدا للإفتاء السابق.

(فتوى رقم 511 بتاريخ 2005/5/15 جلسة 2005/4/20 ملف رقم

(226/2/7

109- **عدم دستورية حظر الموافقة على طلب الترخيص على التعلية صراحة أو ضمنا بالنسبة للمباني التي بدئ في إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 المطدل فلبعض أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976، إلا على الحدود القلى كان مسموحا بها قطل هذا التاريخ:**

بتاريخ الثالث والعشرين من إبريل سنة 2003، ورد إلى قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا ملف القضية رقم 4181 لسنة 51 قضائية، تنفيذًا لقرار محكمة القضاء الإدارى بالإسكندرية «الدائرة الأولى» بإحالتها إلى هذه المحكمة للفصل فى دستورية المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 3086 لسنة 1996 فيما تضمنته من حظر الموافقة على طلب الترخيص فى التعلية فى مدينة الإسكندرية صراحة أو ضمنا بالنسبة للمباني التى بدئ فى إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 المعدل لبعض أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 إلا فى الحدود التى كان مسموحا بها قانونا قبل هذا التاريخ.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة بدفاعها طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها. ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يتبين من حكم الإحالة وسائر الأوراق - نتحصل في أن المدعى كان قد أقام أمام محكمة القضاء الإدارى بالإسكندرية الدعوى رقم 4181 لسنة 51 قضائية، طلبا للحكم بوقف تنفيذ وإلغاء القرار السلبي بالامتناع عن إصدار ترخيص التعليق موضوع الطلب رقم 87 لسنة 1996، وذلك على قول أنه بتاريخ 1996/10/21 تقدم لحي شرق الإسكندرية بطلب لاستكمال وتعليق عقار للشركة التى يمثلها كان قد سبق أن صدر له الترخيص رقم 2 لسنة 1995 طبقا للاشتراطات البنائية الصادر بها قرار محافظ الإسكندرية رقم 288 لسنة 1992. وإذ لم تتخذ الجهة الإدارية مسلكا إيجابيا حيال هذا الطلب. بما اعتبره المدعى قرارا سلبيا بالامتناع عن إصدار الترخيص بالتعليق المطلوبة، فقد أقام دعواه الموضوعية طالبا إلغاء هذا القرار. وإذ تراءى لمحكمة الموضوع أثناء نظر الدعوى أن نص المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 3086 لسنة 1996 - الذى يحظر الموافقة على التعليق صراحة أو ضمنا للعقارات التى بدئ فى إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 إلا فى الحدود التى كان مسموحا بها قانونا قبل هذا التاريخ- قد أتى بتفرقة تحكمية غير مبررة بين من تماثلت مراكزهم القانونية حال طلب الترخيص بالتعليق، إذ أجازها بمقدار مرة ونصف عرض الشارع لمن بدأ فى بناء عقاره بعد العمل بالقانون رقم 101 لسنة 1996، بينما قصرها على مره وربع عرض الشارع لمن بدأ فى البناء قبل العمل بالقانون المذكور فقد أحالت الدعوى إلى هذه المحكمة للفصل فى دستورية ذلك النص.

وحيث إنه ولئن كان نطاق الدعوى الماثلة وفقا لقرار الإحالة الصادر من محكمة الموضوع، ينحصر فى نص المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 3086 لسنة 1996 فيما تضمنه من حظر الموافقة على طلب

الترخيص فى التعلية فى مدينة الإسكندرية صراحة أو ضمنا بالنسبة للمبانى التى بُدئ فى إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 المعدل لبعض أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 "إلا فى الحدود التى كان مسموحا بها قانونا قبل هذا التاريخ". إلا أن هذا النطاق يتعين أن يمتد ليشمل أيضا النصوص التى يضرار المدعى فى الدعوى الموضوعية من جراء تطبيقها عليه، ولو لم يتضمنها حكم الإحالة متى كان ضمها إليها يكفل تحقيق الأغراض التى يتوخاها المدعى من دعواه الموضوعية. ومن ثم فإن نص البند ثانيا من المادة الثانية من أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم 2 لسنة 1998 بحظر هدم القصور والفيلات وبعض الأحكام الخاصة بتعلية المباني وقيود الارتفاع والاشتراطات البنائية" ونص المادة السابعة من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 963 لسنة 2003 بشأن تحديد ارتفاعات المباني لبعض المناطق بمحافظات جمهورية مصر العربية"، وقد رددنا الحكم ذاته الوارد فى النص المحال، فإنه يتعين مد النطاق إليهما. إذ بذلك تتحقق للمدعى مصلحته الشخصية المباشرة.

وحيث إن المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 3086 لسنة 1996 تنص على أن «يحظر الموافقة على طلب الترخيص فى التعلية فى مدينة الإسكندرية صراحة أو ضمنا بالنسبة للمبانى التى بدئ فى إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 المعدل لبعض أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 المشار إليه، إلا فى الحدود التى كان مسموحا بها قانونا قبل هذا التاريخ». كما نصت المادة الثانية من أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم 2 لسنة 1998 على أن «يحظر فى جميع أنحاء جمهورية مصر العربية ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية:- أولا..... ثانيا: التعلية، وكذا الموافقة على طلب الترخيص بها صراحة أو ضمنا، وذلك بالنسبة

للمباني التي بدئ في إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 المعدل لبعض أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 المشار إليه، إلا في الحدود التي كان مسموحاً بها قانوناً قبل هذا التاريخ». كما تقضى المادة السابعة من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 963 لسنة 2003 بأن «يحظر الموافقة على طلب ترخيص في التعلية في جميع أنحاء الجمهورية صراحة أو ضمناً بالنسبة للمباني التي بدئ في إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 المشار إليه، إلا في الحدود التي كان مسموحاً بها قانوناً قبل هذا التاريخ».

وحيث إن الأصل أن السلطة التنفيذية لا تتولى التشريع، وإنما يقوم اختصاصها أساساً على تنفيذ القوانين وإعمال أحكامها. غير أنه استثناء من هذا الأصل وتحقيقاً لتعاون السلطات وتساندها، فقد عهد الدستور إليها في حالات محددة أعمالاً تدخل في نطاق الأعمال التشريعية، ومن ذلك إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، فنصت المادة (144) من الدستور على أن "يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها، أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره في إصدارها. ويجوز أن يعين القانون من يصدر اللوائح اللازمة لتنفيذها"، بما مؤداه أن الدستور قد اعترف بحق السلطة التنفيذية في إصدار اللوائح استثناءً، وفي الحدود الضيقة التي بينها نصوص الدستور حصراً، ويندرج تحتها إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، والتي لا يدخل في مفهومها توليها ابتداءً تنظيم مسائل خلا القانون من بيان الإطار العام الذي يحكمها، إذ لا تكون اللائحة عندئذ قد فصلت أحكاماً أوردتها المشرع إجمالاً، وإنما شرعت ابتداءً من خلال نصوص جديدة لا يمكن إسنادها إلى القانون، ذلك أن الغرض من صدور اللائحة يتعين أن ينحصر في إتمام القانون أي وضع القواعد

والتفاصيل اللازمة لتنفيذه مع الإبقاء على حدوده الأصلية بلا أدنى مساس. ودون أن تتطوى على تعديل أو إلغاء لأحكامه، أو أن يضيف إليه أحكاما تبعده عن روح التشريع، فيجاوز مصدرها الاختصاص الدستوري المخول له، متعديا على السلطة التشريعية.

وحيث إنه لما كان ما تقدم، وكان قرارا لرئيس مجلس الوزراء رقما 3086 لسنة 1996 و 963 لسنة 2003 قد صدرا استنادا إلى التفويض الممنوح لرئيس مجلس الوزراء المنصوص عليه في المادة (13) من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 والتي تنص على أنه ".... ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى 36 مترا، ولرئيس مجلس الوزراء في حالة الضرورة القصوى تحقيقا لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية، أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها، أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع". وكان هذا النص قد قرر حكما عاما بالنسبة لقيود الارتفاع، مؤداه: ألا يزيد الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع، وبحد أقصى مقداره 36 مترا، وهو حكم عام يسرى في شأن جميع المباني التي يتم طلب الترخيص بها، أو بتعليقها بعد تاريخ العمل به بغض النظر عن تاريخ البدء في إنشائها، إذ العبرة بالقوانين والقرارات السارية وقت صدور الترخيص بالتعليق، دون تلك التي كانت سارية وقت الترخيص بإنشاء المبنى ابتداءً. ومن ثم فقد كان يتعين أن يلتزم النصاب المطعون عليهما بحدود هذا التفويض وتحديد قيود الارتفاع في مدينة، أو منطقة معينة أو جزء منها أو مبنى بذاته، بقصد توحيد الحد الأقصى للارتفاع بهذه المناطق تحقيقا لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية، أو مراعاة لظروف العمران فيها، إلا أنها جاءت مجاوزة حدود ذلك التفويض بأن وضعت قيودا على طلبات التعليق المقدمة

عن المباني التي بدئ في إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 وهو ألا تتجاوز حدود الارتفاع ما كان مسموحا به قانونا قبل هذا التاريخ، وهو مرة وربع عرض الشارع، وليس مرة ونصف عرض الشارع كما هو مقرر وقت الترخيص بالتعليق ومن ثم يكون هذان النصان قد استحدثا حكما جديدا بالمخالفة لحدود التفويض التشريعي الممنوح لرئيس مجلس الوزراء، فضلا عن تجاوزهما للحدود التي رسمتها المادة (144) من الدستور.

وحيث إن المادة الثالثة من قانون حالة الطوارئ الصادر بالقانون رقم 162 لسنة 1958 المعدل بالقانون رقم 37 لسنة 1972 قد نصت على أن «لرئيس الجمهورية متى أعلنت حالة الطوارئ أن يتخذ التدابير المناسبة للمحافظة على الأمن والنظام العام، وله على وجه الخصوص.....»، ونصت المادة (17) من القانون ذاته على حق رئيس الجمهورية في أن ينيب غيره في هذه الاختصاصات أو بعضها. وإذ كانت التدابير التي وردت في نص المادة الثالثة المشار إليها في مجموعها مردها تعرض الأمن والنظام العام في أراضي الجمهورية أو في منطقة منها للخطر، والغاية من تقريرها المحافظة على أمن الوطن والمواطنين معا. وقد خلت تلك التدابير من إعطاء رئيس الجمهورية سلطة إصدار تشريع لتنظيم أمر معين حتى، ولو كان يدور حول تحقيق تلك الغاية. وله إن شاء أن يلجأ إلى سلطة التشريع. وإذ كان هذا هو حال الأصيل، فإن من ينيبه في بعض اختصاصاته لا يكون له ذلك من باب أولى، ذلك أن قانون الطوارئ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- ما هو إلا نظام استثنائي لمواجهة ظروف طارئة تهدد السلامة العامة أو الأمن القومي للبلاد، لا يجوز التوسع في تطبيقه، والتزام التفسير الضيق لأحكامه. وإذ كان ما تضمنه نص البند ثانيا من المادة الثانية من

أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم 2 لسنة 1998 من حظر الموافقة على التعلية صراحة أو ضمنا بالنسبة للمباني التى بدئ فى إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 المعدل لبعض أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 إلا فى الحدود التى كان مسموحا بها قانونا قبل هذا التاريخ، لا يعدو أن يكون تنظيما لأمر، وإن كان يتصل بالمصلحة العامة ومقتضياتها، إلا أنه لا يعد من قبيل التدابير المناسبة للمحافظة على الأمن والنظام العام التى تعلن من أجلها حالة الطوارئ. ومن ثم فإن هذا الأمر يكون قد خالف نص المادة (86) من الدستور الذى عهد بسلطة التشريع إلى مجلس الشعب.

وحيث إن النصوص المطعون عليها- فضلا عما تقدم- قد نالت من الحماية التى كفلها الدستور للملكية الخاصة بأن حرمت ملاك العقارات التى بدئ فى إنشائها قبل العمل بأحكام القانون رقم 101 لسنة 1996 من الانتفاع بحقهم فى تعلية عقاراتهم طبقا للقاعدة العامة الواردة بنص المادة (13) من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون المشار إليه دون غيرهم ممن يتمثلون معهم فى المركز القانونى من ملاك العقارات اللذين تسرى عليهم، وهى بذلك تكون قد قيدت مباشرتهم لحقوق الانتفاع بملكهم بغير ضرورة تقتضيها الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، ومن ثم فإن تلك النصوص تكون قد جاءت منفصلة عن أهدافها، وأقامت تمييزا غير مبرر بين مالكي العقارات اللذين تتمثل حقوقهم فى الانتفاع بتعلية عقاراتهم بالقدر الذى تسمح به القوانين المعمول بها وقت التعلية، ذلك أن كل تنظيم تشريعى لا يعتبر مقصودا لذاته، بل لتحقيق أغراض بعينها يعتبر هذا التنظيم ملبيا لها. وكان قد ورد بنص المادة (13) من القانون رقم 106 لسنة 1976 السابق الإشارة إليها، أن تفويض رئيس مجلس الوزراء كان يهدف لتحقيق غرض

قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران، كما جاء بديباجة القرار رقم 3086 لسنة 1996- أنه قد صدر لغرض قومى تقتضيه الضرورة لمواجهة ظاهرة انهيار المباني وعلاقة التعلية والارتفاقات بهذه الظاهرة. إلا أن النصوص المطعون عليها جاءت منفصلة عن الأهداف، والأغراض التى ترمى إلى تحقيقها، والتى تعتبر متحققة بالفعل بما نصت عليه المادة السابعة من القانون رقم 106 لسنة 1976 والذى يعد ضماناً أكيدة لمواجهة ظاهرة انهيار المباني حيث تحظر الموافقة على طلبات الترخيص فى التعلية، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة، إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذى يؤيده تقرير فنى من مهندس استشارى إنشائى مع الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول. ومن ثم فإن النصوص المطعون عليها تكون قد جاءت مخالفة للمواد (32 و 34 و 40) من الدستور.

وحيث إن الفقرة الثانية من المادة الثانية من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 3086 لسنة 1996 قد نصت على اتخاذ إجراءات تأديبية ضد كل مسئول عن الواقعة المخالفة أو تراخى عن محاسبته. كما نصت المادة الثالثة من أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم 2 لسنة 1998 على معاقبة كل من خالف الحظر المشار إليه فى الفقرة «ثانياً» من المادة الثانية، وكذا كل مسئول خاص أو حكومى عن ذلك بعقوبة جنائية. ومن ثم فإن القضاء بسقوط أحكامهما تبعاً للقضاء بعدم دستورية النصين المتعلقين بهما يكون لازماً.

فلهذه الأسطوانات

حكمت المحكمة:

أولاً: بعدم دستورية نص المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 3086 لسنة 1996، ونص البند ثانياً من المادة الثانية من أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم 2 لسنة 1998، ونص المادة السابعة من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 963 لسنة 2003. وذلك فيما تضمنته من حظر الموافقة على طلب الترخيص فى التعلية، صراحة أو ضمناً بالنسبة للمبانى التى بدئ فى إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 المعدل لبعض أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976، إلا فى الحدود التى كان مسموحاً بها قبل هذا التاريخ.

ثانياً: بسقوط ما يقابل هذا الحظر من أحكام وردت بكل من نص الفقرة الثانية من المادة الثانية من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 3086 لسنة 1996 والمادة الثالثة من أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم 2 لسنة 1998.

(القضية رقم 146 لسنة 25 قضائية «دستورية» جلسة 2009/1/4)

خامساً: التعديل:

يقصد بالتعديل تغيير بعض معالم البناء القائم، ولا يشترط أن ينصب التعديل على جدران المبنى الرئيسية أو على أحد جدرانه، وإنما يمكن أن يرد على أى جزء فى المبنى كالمدخل أو السلالم أو الشرفات. ومثل ذلك إزالة حائط فاصل بين شقتين وجعلهما شقة واحدة واسعة، أو هدم غرفة بالدور الأرضى وتحويلها إلى محل أو مخزن.

وواضح أن التعديل المحظور إجراؤه بغير ترخيص هو الذى يتخذ

صورة مادية مؤثرة فى البناء القائم إما بالبناء أو الهدم وأن يكون من شأنه المساس بتخطيط البناء.

ومثل ذلك إزالة حائط فاصل بين شقتين وجعلهما شقة واحدة واسعة، أو هدم غرفة بالدور الأرضى وتحويلها إلى محل أو مخزن.

وواضح أن التعديل المحظور إجراؤه بغير ترخيص هو الذى يتخذ صورة مادية مؤثرة فى البناء القائم إما بالبناء أو الهدم وأن يكون من شأنه المساس بتخطيط البناء.

فلا يعد تعديلا يستلزم الترخيص تقسيم غرفة واحدة إلى غرفتين عن طريق وضع ستائر خشبية أو معدنية، أو استغلال شقة سكنية كمخزن⁽⁴⁾.

110- **هزل يعقلمر تعديلا هلى البغلاء تقفيل أو إحاطلة الشطرفات**

والتراسات بالزجاج أو الخشب أو الصاج أو ما شابه ذلك؟

وصورة ذلك أن يقوم شخص بتفيل الشرفة والتراس الخاص بمسكنه بإحاطتهما بسواتر خشبية أو معدنية أو زجاجية ... إلخ.

وقد انقسم الرأى - فى ظل القانون رقم 106 لسنة 1976 الملغى - فذهب رأى⁽⁵⁾ إلى أن ذلك يعتبر من أعمال البناء التى لا يجوز إجراؤها إلا بترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

وسند هذا الرأى أن المادة 24 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976 الصادرة بالقرار الوزارى رقم 237 لسنة 1977 والمقابلة للمادة الثانية من اللائحة التى حلت محلها بموجب القرار الوزارى رقم 268 لسنة 1996 (المعدل) - قد عرفت الشرفة بأنها هى الفراندة أو البلكونة.

(4) الأستاذ محمود عبد الرسول ص217 وما بعدها.

(5) الأستاذ حامد الشريف ص203 وما بعدها.

وأنه بالرجوع إلى اللائحة (اللائحة التنفيذية للقانون رقم 136 لسنة 1981) نجد أن المساكن بأنواعها المختلفة سواء الاقتصادي أو المتوسط أو فوق المتوسط لكل منها مواصفات تشطيب خاصة تختلف عن الأخرى وتلك المواصفات للتشطيب قد تكون من الدرايزينات الخرسانية أو الحديدية المبسطة أو المعدنية (صلب أو ألومنيوم) أو خشب أو خلافة. ولهذا فإن مجرد تقفيل البلكونة وإحاطتها بالزجاج أو الحديد أو الخشب لا يكون متروكا أمره لأصحاب الشأن بل إنه يخضع لمواصفات من التشطيب محددة وبالتالي يتعين معرفة ما إذا كان العمل سيتم وفقا لمواصفات تشطيب المسكن فلا تكون هناك مخالفة أو على خلاف تلك المواصفات التي حددتها اللائحة التنفيذية فإنه يكون بحاجة إلى استخراج ترخيص له وذلك طالما أن المبنى قائم من قبل وصادر له ترخيص سابق.

وبالطبع فإن المبنى إذا كان جديدا وسيقام للمرة الأولى فإن تقفيل الشرفة أو البلكونة بالحديد أو الخشب أو خلافة يكون مبينا في الترخيص الأصلي ولكل تلك القيود السابقة أشارت اللائحة الأولى إلى أنه «يجب ألا يقل ارتفاع درابزينات الشرفات عن 0.9 مترا بالنسبة للأدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزاد هذا الارتفاع بمقدار 50 سم لكل خمسة أدوار تالية (م30 من اللائحة وتقابلها المادة 5 من اللائحة التي حلت محلها).

بينما ذهب رأى آخر⁽⁶⁾ إلى أن تقفيل الشرفات والتراسات على النحو السالف لا يعد من قبيل (تعديل البناء) في مفهوم قانون المباني، وبالتالي فإنه لا يستلزم القيام به الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، طالما لم يستلزم القيام به إجراء هدم أو بناء.

(6) الأستاذ محمود عبد الرسول ص230 وما بعدها.

وهذا الرأي يوجه عدة ملاحظات إلى الرأي الأول، ثم يضيف أسانيد رأيه. فهو يوجه إلى الرأي الأول الملاحظات الآتية:

1- أنه استتبط حكما خاصا بالركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص من مجرد ما ورد باللائحة التنفيذية للقانون بصدد موضوع آخر وهو مواصفات تشطيب المستويات المختلفة للمساكن، ورتب عليه ضرورة الحصول على ترخيص من الجهة المختصة قبل إجراء أى من تلك الأعمال بوجه عام.

2- لا شك أن هذا التوسع فى التفسير بالإضافة إلى ضعف سنده القانونى، غير مرغوب فيه فى مجال التجريم والعقاب، وخاصة إذا ما وضع فى الاعتبار أن الغالبية العظمى من سكان العمارات بالمدن المختلفة بجميع أنحاء الجمهورية يقومون بعمل هذه التركيبات الزجاجية أو الخشبية اتقاء للأتربة وحرارة الشمس وكذا للتدفئة وغير ذلك من الأغراض.

3- أما من حيث ما استند إليه هذا الرأي من تحديد المشرع للمواصفات الخاصة بالمستويات المختلفة للتشطيب وبالتالي استلزم الترخيص بها على النحو المذكور، فإنه مردود عليه بأن المشرع قصد من هذا التحديد اتقاء أى غبن يمكن أن يقع سواء على جهة الإدارة من حيث رسوم الترخيص - حيث تزيد رسوم الترخيص بالنسبة للمستويات المتميزة فى التشطيبات - أو على المتعاملين على البناء أى طالبى استئجار أو تملك الوحدات، حيث يكون التعامل على أساس مستوى معين من التشطيب يلتزمه المرخص له.

أما أسانيد هذا الرأي فتخلص فيما يأتى:

1- أن عملية تقفيل الشرفات على النحو المذكور لا تدخل فى مفهوم

معنى (البناء) على النحو المتعارف عليه وبالتالي فإنها لا تدخل فى نطاق أعمال البناء المحظور القيام بها بغير ترخيص التى أوردها القانون 106 لسنة 1976 المعدل.

2- أن الشرفات والتراسات التى يتم تقفيلها على النحو المذكور تحتفظ فى الغالبية العظمى منها بصفاتها كشرفة أو تراس ولا ضير من استخدامها على نحو أفضل وأمثل طالما أنها محتفظة بتلك الصفة.

3- أن العلة التشريعية من تجريم إجراء تعديل البناء منعقدة فى تلك الحالة، ذلك أنه من غير المتصور أن تكون نية المشرع قد اتجهت إلى تجريم مجرد قيام شخص بتقفيل شرفة بستائر خشبية أو زجاجية أو معدنية حتى ولو استغلها ذلك الشخص كغرفة أو مخزن، إذ العلة التشريعية من التجريم فى هذه الحالة - أى تعديل البناء بغير ترخيص - هو مراعاة الأصول الفنية ومقتضيات الأمن فى تعديل البناء درءا لعبث السكان إذا ما أجرى كل منهم... وبصورة عشوائية تعديلا فى البناء قد يؤدى إلى انهيار العقار أو إصابته بخلل ما .. ولا شك أن الحكمة التشريعية على هذا النحو تبدو غير متحققة فى حالة تقفيل الشرفات والتراسات على النحو المذكور.

وقد أيدنا الرأى الثانى فى الطبعة السابقة من مؤلفنا شرح قانون المبانى الجديد⁽⁷⁾.

وقد أخذت بالرأى الثانى (الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فى فتواها رقم 697 بتاريخ 1997/6/24 جلسة 1997/5/21 ملف رقم 183/2/7).

والتي انتهت فيها إلى أن تقفيل الشرفات لا يغير من الأعمال المطلوب

الترخيص بها مادام يتم بمواد محمولة - مما يستخدم فى الأثاث - وليست حاملة ولا يتم بهدم أو بناء وبما لا يخل بالأسس البنائية الخاصة بالترخيص الصادر بالبناء ولا يخل بسلامة المبنى.

ونورد نص الفتوى فيما يلى :

«استظهار الجمعية العمومية أن المشرع فى قانون المبانى رقم 106 لسنة 1976 حظر البناء بدون ترخيص ويشمل هذا الحظر أربع مجموعات من أعمال البناء: الأولى: المبانى الجديدة والمبنى على ما درج عليه الفقه من تعريف هو مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبا أو جيرا أو جبسا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا شيدتها يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار لا يمكن فصله أو نقله دون هدم أو إلحاق خسارة به وعرفه القضاء - فى خصوص تنظيم وهدم المبانى - بأنه كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه والثانية: إقامة الأعمال ومن أمثلتها - على نحو ما أوردته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه - إقامة الأسوار أو البلكنات أو السلالم الخارجية المكشوفة أو المماشى والثالثة: وتشمل أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم وتشمل الرابعة: أعمال التشطيبات الخارجية والتي عرفتها اللائحة التنفيذية للقانون سالف الإشارة إليه بأنها تغطية واجهات المبانى القائمة سواء المطة على الطريق العام أو غير المطة عليه بالبياض بأنواعها المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أى تكسيات أخرى وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش وذكرت أن التشطيبات الخارجية لا تشمل أعمال الدهانات وعنيت اللائحة ببيان أعمال التشطيبات الخارجية تفصيلا لما قد تستتبعه هذه الأعمال من إجراء بعض الهدم مما يؤثر على سلامة المبنى.

وإذا كان المشرع قد حظر القيام بأى عمل من الأعمال المتقدمة إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فإنه قد استوجب من ناحية أخرى أن ينفذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها وأن تكون مواد البناء مطابقة للمواصفات المصرية المقررة مع عدم إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة المشار إليها أما بالنسبة للتعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ. مثل انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط - على نحو ما ذكرته اللائحة التنفيذية - فلا تستوجب الحصول على ترخيص وإنما يكتفى بإثباتها على أصول الرسومات المعتمدة. هذا وقد عرفت اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه الصادر بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 268 لسنة 1996 الشرفة بأنها الفراندة أو البلكونة وأوردت فى الاشتراطات البنائية العامة ضرورة ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن 90 متر بالنسبة للدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار 10 سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبعد أقصى 1.4 متر وأوردت من بين تلك الاشتراطات أيضا ضرورة وجود فتحة أو عدن فتحات للتهوية والإضاءة بكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء تكون مطلّة على طريق أو فناء ويتناسب مسطحها مع مسطح أرضية الغرفة أو المرفق بحد أدنى مترا واحدا مربعا للغرفة ونصف متر مربع للمرفق - الحاصل أن الشرفة لا تخرج عن كونها فتحة من فتحات التهوية والإضاءة حيث لم يضع لها المشرع وصفا معينا بعد تعريفه لها وكل ما حدده فى هذا الخصوص هو ارتفاع الدرابزين الخاص بها فجعل حده الأدنى 90 متر وحده الأقصى 1.4 متر ومن ثم

فيسرى فى شأنها ما ورد من اشتراطات بالنسبة لفتحات التهوية والإضاءة من حيث تناسب مسطحها مع مسطح أرضية الغرفة أو مرفق البناء بالنسب الموضحة باللائحة التنفيذية والتي تعتبر الحد الأدنى لمسطح فتحة التهوية والإضاءة مع عدم الإخلال بما ورد فى شأن ارتفاع الدرابزين والذى قد يكون من المبانى أو المعدن أو الخشب بحسب الأحوال وعلى هذا فقد ترك المشرع لذوى الشأن الحرية فى وضع فتحات التهوية والإضاءة عند إعداد رسومات المبنى من حيث كونها نوافذ أو بلكونات وكذا مساحاتها وارتفاع درابزينها فى الحدود الدنيا والقصى المحددة باللائحة التنفيذية كما ترك لهم اختيار المواد المستخدمة فى غلق هذه الفتحات عند اللزوم سواء كانت خشبية أو معدنية حديد أو معدنية ألومنيوم أو حصىرة بلاستيك أو حصىرة خشبية أو حصىرة معدنية أو غير ذلك - ترتيبا على ما تقدم فإنه إذا ما تم تقفيل الشرفة بمواد محمولة مما يستخدم فى الأثاث وليست حاملة وبدون هدم حوائط أو بنائها ومن غير تعديل فى وصفها كشرفة ولا تعديل فى أجزاء المنزل القائمة فعلا ودونما إخلال بالأسس البنائية التى صدر الترخيص على أساسها ودون تأثير فى سلامة المبنى فإن هذا التقفيل لا يعتبر من بين الأعمال المحظور القيام بها إلا بترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بحسبان أنها إذا تمت على هذا النحو - تعتبر من قبيل التعديلات البسيطة التى قد تتطلبها الظروف المعيشية والبيئية كما أنه يمكن فصل المواد المستخدمة فى التقفيل على هذا الوصف ونزعها ونقلها أيضا دون هدم أو إلحاق خسارة بالمبنى - مؤدى ذلك: أن تقفيل الشرفات لا يعتبر من الأعمال المطلوب الترخيص بها مادام يتم بمواد محمولة - مما يستخدم فى الأثاث - وليست حاملة ولا يتم بهدم أو بناء وبما لا يخل بالأسس البنائية الخاصة بالتريخيص الصادر بالبناء ولا يخل بسلامة المبنى».

وقد تبنت محكمة القضاء الإدارى هذه الفتوى فى حكمها الصادر بتاريخ 2008/1/5 فى الدعوى رقم 3143 لسنة 59 ق إذ جرى حكمها على أن (8):

«... ومن حيث إن مفاد ما تقدم أنه لا يجوز إقامة أيا من الأعمال الواردة بالمادة الرابعة المشار إليها (من القانون رقم 106 لسنة 1976) إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، أما الأعمال التى تتم بمواد محمولة مما يستخدم فى الأثاث وليست حاملة ودون هدم حوائط أو بنائها ومن غير تعديل فى أجزاء المنزل القائمة فعلا ودون ما إخلال بالأسس البنائية التى صدر الترخيص على أساسها ودون تأثير فى سلامة المبنى لا يعتبر من بين الأعمال المحظور القيام بها إلا بترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بحسبان أنها إذا تمت على هذا النحو تعتبر من التعديلات البسيطة التى قد تتطلبها الظروف المعيشية والبيئية، كما أنه يمكن فصل المواد المستخدمة فى هذه الأعمال ونزعها ونقلها أيضا دون هدم أو إلحاق ضرر بالمبنى، ومن حيث أنه على هدى ما تقدم وكانت المدعية قد قامت بعمل أعمدة حديدية يعلوها سقف من الأسبوستس الخفيف بالدور الأرضى الذى يقوم به بالعقار سالف الذكر، وهى ليست من الأعمال التى يتطلب القيام بها سبق استصدار ترخيص بناء طبقا للقانون رقم 106 لسنة 1976 إذ أنها تعتبر من قبيل التعديلات البسيطة التى قد تتطلبها الظروف المعيشية والبيئية كما أنه يمكن فصل المواد المستخدمة فيها ونزعها ونقلها دون هدم أو إلحاق خسارة بالمبنى، ومن ثم يكون القرار

(8) منشور بمؤلف الأستاذ أمير فرج يوسف الموسوعة العملية الحديثة فى قانون البناء الجديد 2014-2015 الجزء الأول ص120 وما بعدها.

المطعون فيه مخالفا للقانون ويتعين الحكم بإلغائه، إلخ».

سادسا: التدعيم والترميم:

نصت اللائحة التنفيذية للقانون فى الباب التمهيدى الخاص بالتعاريف، على أن أعمال التدعيم والترميم هى إصلاح العيوب التى تظهر فى المبنى بغرض المحافظة على سلامته أو زيادة كفاءته. وتنقسم إلى قسمين: أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى.

وأن أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية، هى إصلاح العيوب التى تظهر فى العناصر الإنشائية الحاملة للمبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة لها.

وأن أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى، هى إصلاح العيوب التى تظهر فى باقى عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة وكذلك الأعمال التى تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة الخارجية.

أى أن اللائحة أطلقت تسمية «أعمال التدعيم والترميم على كل ما يلزم للعناصر الإنشائية الحاملة للمبنى، كالحوائط والأسقف، من تقوية أو إصلاح للعيوب. سواء كان الخلل الموجود بالمبنى نتيجة خطأ فى الإنشاء أو نتيجة خطأ فى الاستعمال أو نتيجة الاستعمال الصادر وأن اللائحة أطلقت تسمية (أعمال الترميم) على إصلاح العيوب وعمل التعديلات اللازمة لإعادة الحال إلى ما كانت عليه، إذا كان ذلك يتعلق بالعناصر غير الإنشائية للمبنى، كتلف أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذى يؤدى إلى تسرب المياه

منها»⁽⁹⁾.

(9) 1- (أ) تعريف أعمال التدعيم فى ظل التشريعات السابقة:

جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) أنه: «ويشمل الحظر أعمال التدعيم وهى تقوية المبانى القائمة وإزالة ما بها من خلل لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية».

وجاء أيضا بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم 45 لسنة 1962 الملغى أن:

«وشمل الحظر أعمال التدعيم وهى تقوية المبانى القائمة وإزالة الخلل بها باستعمال مواد البناء كالطوب والخرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية».

وواضح مما تقدم أن المشرع استوجب الترخيص فى إجراء أعمال التدعيم لما تحتاجه هذه العملية من مواصفات فنية يجب أن تكون محل رقابة من الجهة حرصا على سلامة الأرواح والأموال.

ب- تعريف أعمال الترميم فى التشريعات السابقة:

قضت محكمة النقض - فى ظل القانون رقم 656 لسنة 1954 - بأن:

«... أعمال الترميم فى حكم المادة الثالثة عشر «من القانون رقم 656 لسنة 1954» لا تجاوز ما يرد على المبنى من إصلاحات تقتضيها الضرورة لإزالة ما يعتوره من خلل - وهى لا تعنى القيام بإنشاءات جديدة .. إلخ».

(طعن رقم 1816 لسنة 29 ق جلسة 1960/6/14)

(أيضا طعن رقم 1815 لسنة 29 ق ذات الجلسة)

(ج) الترميم فى ظل القانونين رقمى 49 لسنة 1977، 136 لسنة 1981:

ذهب الفقه فى ظل هذين القانونين إلى أن الترميم يختلف عن الصيانة، فالصيانة هى ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى وملحقاته للحفاظ عليه فى حالة تمكنه من استمرار الانتفاع به.

والصيانة قد تكون دورية من ناحية الخدمات التى تؤدى للمبنى أو ملحقاته (أى كوصف لهذه الخدمات)، ومن ناحية المقابل الذى يؤدى عنها.

وقد تكون الصيانة عامة بمعنى الإصلاحات الواجب القيام بها لإعادة تشغيل ماكينة مياه بالمبنى أو لضمان الانتفاع بالمبنى أو ملحقاته حتى يمكن استمرار الانتفاع به دون أضرار أو خطر كإصلاح المصعد أو درجات المبنى أو ماكينة رفع المياه أو

باب المبنى الرئيسى (الدكتور أبو الوفا ص 34 وما بعدها).
والترميم والصيانة لا يردان إلا على الأجزاء المشتركة من المبنى، دون الأجزاء
التي تقع داخل كل وحدة من وحدات المبنى دون أن تشترك مع الوحدات الأخرى.
وقد أوردت المادة 29 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 49 لسنة 1977 أمثلة
عديدة لأعمال الترميم والصيانة فنصت على أن:
يعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقا للمادة (55) من القانون المشار إليه
الأعمال الآتية:

- 1- تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.
- 2- ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة أو المتفككة منها.
- 3- تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.
- 4- تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريح أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها.
- 5- إصلاح وترميم التلف فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.
- 6- إصلاح وترميم التلف من الأرضيات إذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء أو تعريض سكان الأدوار السفلى كلها أو بعضها للخطر.
- 7- استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهيكل الحاملة لها.
- 8- إصلاح أو استبدال التلف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التى قد تؤدى إلى حوادث حريق أو إلى تعريض الأرواح للخطر.
- 9- إصلاح وترميم الخزانات وطمليات المياه والأعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف - سواء منها المكشوفة أو المدفونة - واستبدال الأجهزة التالفة بها.
- 10- أعمال البياض والدهانات التى تستلزمها إعادة الحالة إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة.

= كما نصت المادة (25) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 136 لسنة 1981 على أنه:
فى تطبيق أحكام القانون رقم 136 لسنة 1981 يقصد بأعمال الصيانة العامة ما
يلى:

- 1- تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.
- 2- ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها.

- 3- تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريح أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها.
 - 4- تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.
 - 5- إصلاح وترميم التلفيات في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح الذى يؤدي إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.
 - 6- استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهيكل الحاملة لها.
 - 7- إصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها أن تؤدى إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر وكذا إضاءة مدخل المبنى والسلالم.
 - 8- إصلاح وترميم وصيانة خزانات المياه وطلببات المياه والمصاعد والأعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.
 - 9- أعمال الإصلاحات الخاصة بمدخل المبنى وصناديق البريد.
- كما نصت المادة 26 على أنه فى تطبيق أحكام القانون المذكور يقصد بأعمال الصيانة الدورية ما يأتى:
- 1- إصلاح درج السلم المكسور أو المتآكلة، وكسوة الأرضية فى السلالم والمداخل.
 - 2- أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التى تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة.
 - 3- استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.
 - 4- نزع الآبار والبيارات ومصارف المياه.
- =
- والملاحظ أن المادة (29) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 49 لسنة 1977 جمعت بين أعمال الترميم والصيانة، كما جمعت المادة (25) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 136 لسنة 1981 بين أعمال الترميم وأعمال الصيانة العامة وأطلقت عليها «أعمال الصيانة العامة»، وقد أدى هذا إلى الخلط بين أعمال الترميم والصيانة وصعوبة التمييز بينها.

ولذلك لا مناص عند التفرقة بين أعمال الترميم والصيانة من الرجوع إلى التعريف الذى أوردناه لهذه الأعمال. فعلى ضوء هذا التعريف يعتبر إصلاح المصاعد وظلمبات المياه من أعمال الصيانة وترميم الشروخ بمباني الحوائط وتتكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها من أعمال الترميم مثلاً.

هل يحظر - فى ظل القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) إجراء أعمال الترميم بدون الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم؟

أوردت المادة الرابعة - على النحو السالف بيانه تفصيلاً - الأعمال التى يحظر إقامتها دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ولم يرد ضمن هذه الأعمال، أعمال الترميم.

غير أن المادة 22 من اللائحة التنفيذية للقانون الواردة بالفصل السابع فى «طلبات الترخيص والمستندات الواجب إرفاقها بها وإجراءات الجهة الإدارية حيالها» نصت على أن: «يقدم طلب الترخيص على النموذج المعد لذلك والمرفق بهذه اللائحة وفقاً به المستندات الآتية:

ثانياً: بالنسبة لأعمال التدعيم والترميم التى تمس الناحية الإنشائية:

1- استيفاء .. إلخ.

ثالثاً: بالنسبة للأعمال التى لا تمس العناصر الإنشائية:

1- إلخ»

ومفاد ما نصت عليه هذه المادة أن اللائحة تشترط لإجراء أعمال الترميم الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة إلا أن حكمها فى هذا الشأن جاء مخالفاً لنص المادة الرابعة من القانون، والقاعدة فى التفسير أنه إذا تعارض تشريع أدنى مع تشريع أعلى، تعين تغليب التشريع الأعلى وإهدار التشريع الأدنى، وبالبناء على ذلك فإنه يتعين إهدار ما جاء باللائحة التنفيذية - الصادرة بقرار وزارى =

= والاعتداد بنص المادة الرابعة من القانون التى لا تحظر إقامة أعمال الترميم دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

ولا يختلف الحكم فى ذلك عما كان عليه الوضع قبل تعديل الفقرة الأولى من المادة الرابعة بالقانون 101 لسنة 1996، وطبقاً لأحكام اللائحة التنفيذية الملغاة. فرغم أن الفقرة المذكورة لم تنص على أعمال الترميم ضمن الأعمال التى يجب الحصول

على ترخيص بإجرائها أو إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بها فقد نصت اللائحة التنفيذية في المادة (51 المعدلة) الواردة في الفصل السابع من الباب الثاني الخاص بطلبات الترخيص والمستندات التي ترفق بها ومواعيد البت فيها، على أن: «يقدم طلب الترخيص لإجراء الأعمال المنصوص عليها في المادة (4) من قانون توجيهِ وتنظيم أعمال البناء على النموذج الخاص بالعمل المطلوب الترخيص به، ومرفقا به المستندات الآتية: إلخ». ثم نص في البند ثانياً: بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التي تبلغ قيمتها 5000 جنيه فأكثر أو أعمال الترميمات أو التدعيم البسيطة مهما بلغت قيمتها إذا كانت تمس الناحية الإنشائية أو التكوين المعماري للمبنى.

(1) استيفاء المستندات ... إلخ».

ثالثاً: بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التي تقل عن 5000 جنيه وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية:

(1) بيان واف ... إلخ».

ورغم أن المادة الرابعة من القانون لم تحظر إجراء أعمال الترميم دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، إلا أنها - على نحو ما تقدم - حظرت أعمال التدعيم دون الحصول على ترخيص من الجهة المذكورة، والتدعيم - كما عرفناه من قبل - هو تقوية المبنى القائمة وإزالة ما بها من خلل باستعمال مواد البناء كالطوب والخرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها، ومن ثم فإن التدعيم ليس إلا عملاً من أعمال الترميم التي يقصد بها إزالة الخلل، فالبناء لا يحتاج إلى التقوية إلا في حالة إصابته بخلل فيقوم صاحب الشأن بإزالة هذا الخلل عن طريق تدعيمه أو ترميمه، ويساند هذا النظر أن المادة 29 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 49 لسنة 1977 نصت صراحة على اعتبار بعض أعمال التدعيم من أعمال الترميم (راجع البنود 1، 3، 4، 7 من المادة المذكورة)، كما نصت المادة 25 من اللائحة التنفيذية =

للقانون رقم 136 لسنة 1981 على اعتبار بعض أعمال التدعيم من أعمال الصيانة العامة (الترميم بالمفهوم الذي شرحناه سالفاً) - (راجع البنود 1، 3، 4، 6 من المادة المذكورة)، ويمكن القول بأن أعمال التدعيم تمثل النسبة الغالبة من أعمال الترميم.

ومحكمة النقض (الدائرة الجنائية) وإن كانت قد ذهبت إلى أنه لا يشترط لإجراء أعمال الترميم الحصول على ترخيص إلا أنها ذهبت إلى أن أعمال التدعيم تختلف

عن أعمال الترميم، إذ قضت في ظل القانون رقم 656 لسنة 1954 في شأن تنظيم المباني بتاريخ 14/6/1960 في الطعن رقم 1816 لسنة 29 ق بأن:

«... ذلك أن المادة الأولى من القانون رقم 656 لسنة 1954 جرى نصها على أنه: «لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء أو يقيم أعمالاً أو يوسعها أو يعليها أو يعدل فيها أو يدعمها .. إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من السلطة القائمة على أعمال التنظيم» - كما تنص المادة 13 من ذلك القانون على أنه في حالة صدور قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية باعتماد خط التنظيم يحظر من وقت صدوره إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم ويعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا - أما أعمال الترميم لإزالة الخلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها - ويتضح من استعراض هذين النصين أن أعمال البناء والتعلية والتدعيم تستلزم الحصول على ترخيص لإجرائها وهي محظورة من وقت اعتماد خط التنظيم في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم - فيما عدا أعمال الترميم لإزالة الخلل وأعمال البياض - وأعمال الترميم في حكم المادة الثالثة عشر لا تجاوز ما يرد على المبنى من إصلاحات تقتضيها الضرورة لإزالة ما يعتوره من خلل - وهي لا تعنى القيام بإنشاءات جديدة، كما أنها تختلف عن أعمال التدعيم التي يقصد بها تقوية البناء إلخ».

(ذات المبدأ طعن رقم 1815 لسنة 29 ق بالجلسة المذكورة)

وكان الحكم المطعون فيه الصادر من محكمة طنطا للجنح المستأنفة قد أخذ بوجهة نظرنا الواردة بالمتن.

كما قضت أيضا بأن:

«وحيث إن ما أثاره الطاعن من ذلك صحيح، إذ يبين من الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه حصل واقعة الدعوى بما مؤداه أن التهمة المسندة إلى الطاعن - وهي هدم مبنى داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون تصريح - ثابتة = في حقه مما أثبتته مهندس التنظيم من أنه قام بهدم منزله من الداخل بالدور الأرضي والأول والثاني والعلويين بدون ترخيص، كما يبين مما أدلى به مهندس التنظيم بجلسة أول أكتوبر سنة 1967 أمام محكمة أول درجة أن لدى الطاعن ترخيصا بترميم المنزل. لما كان ذلك، وكان يبين من مرافعة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة الاستئنافية أن دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل وأنه قام

سابعاً : الهدم :

الهدم الجزئى هو إزالة أجزاء من المبنى بغرض الحفاظ على بقية المبنى أو خوفاً من سقوط هذه الأجزاء مما يعرض الأرواح والأموال للخطر. أما الهدم الكلى فهو إزالة جميع أجزاء المبنى. (الباب التمهيدي للائحة التنفيذية للقانون).

وقد عرفت محكمة النقض – الدائرة الجنائية – الهدم بقولها :

«... إن المراد بالمبنى فى خصوص تنظيم هدم المباني كل عقار مبنى يكون محلاً للانتفاع والاستغلال أياً كان نوعه، والمقصود بالهدم إزالته كلاً أو بعضاً على وجه يصير معه الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له».

(طعن رقم 1055 لسنة 35 ق جلسة 1965/11/1)

(أيضاً طعن رقم 879 لسنة 39 ق جلسة 1970/4/13)

أما الحفر الذى يتم بغير غرض البناء، فلا يعتبر من قبيل الهدم، فلا يلزم ترخيص لإجرائه، لأن الحفر يعنى إزالة أشياء كائنة تحت سطح الأرض، أما إذا كان الحفر بقصد البناء أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها فإن الترخيص بذلك ينسحب عليه بالتالى⁽¹⁰⁾.

بترميمه فحسب، وطلب ندب خبير لمعاينته، وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتصررت فى حكمها على مجرد القول بثبوت التهمة مما أثبتته مهندس التنظيم دون أن تعرض لهذا الدفاع سواء بتحقيقه أو إيداء الرأى فيه، وكان هذا الدفاع جوهرى ومن شأنه – لو صح – أن يؤثر فى مركز الطاعن من الاتهام، فإن حكمها يكون معيباً بالإخلال بحق الدفاع والقصور فى البيان متعينا نقضه والإحالة، دون حاجة لبحث وجوه الطعن الأخرى».

(نقض جنائى طعن رقم 31 لسنة 45 ق جلسة 1975/2/17)

(10) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 45 لسنة 1962 (الملغى).

والعلة من اشتراط ترخيص بالهدم، أن عملية الهدم تحتاج لرقابة فنية ولاتخاذ احتياطات معينة لرقابة المباني المجاورة والمارة والسكان والجيران وأملاكهم وما قد يكون فى باطن الأرض أو الشارع من أجهزة ومنشآت المرافق⁽¹¹⁾.

والحظر المنصوص عليه بالمادة ينصرف إلى هدم المباني غير الخاضعة لقانون تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث العمرانى، والقانون السارى الآن هو القانون رقم 144 لسنة 2006 والذى حل محل القانون رقم 178 لسنة 1961 فى شأن تنظيم هدم المباني. وستعرض لشرح هذا القانون فيما بعد⁽¹²⁾.

(11) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 45 لسنة 1962 (الملغى).

(12) الهدم فى ظل القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى):

(أ) - قبل تعديل القانون بالقانون رقم 101 لسنة 1996:

كانت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 106 لسنة 1976 قبل تعديلها بالقانون رقم 101 لسنة 1996 تدرج ضمن الأعمال الواردة بها والتي يحظر القيام بها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم (هدم المباني). وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية للقانون: «ويسرى الحظر أيضا على أعمال الهدم للمباني والمنشآت القائمة سواء كانت آيلة أو غير آيلة للسقوط لأن هذه العملية تحتاج بدورها لرقابة فنية ولاتخاذ احتياطات عديدة للوقاية أثناء الهدم».

(ب) - بعد تعديل القانون بالقانون رقم 101 لسنة 1996:

عدلت الفقرة الأولى من المادة الرابعة من القانون رقم 106 لسنة 1976 بالقانون رقم 101 لسنة 1996 وقد أسقطت الفقرة بعد تعديلها أعمال (هدم المباني) التى =

= كانت واردة بالفقرة ضمن الأعمال المحظور إجراؤها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

ثامنا : التشطيبات الخارجية :

التشطيبات الخارجية هي تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطلّة على الطريق العام أو غير المطلّة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات المختلفة، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش والدهان (الباب التمهيدي من اللائحة التنفيذية للقانون) وواضح من هذا التعريف أن المقصود هو التشطيبات الخارجية أى التى تجرى بالمبنى من الخارج، أما التشطيبات الداخلية فلا تحتاج إلى ترخيص وقد اشترط النص الترخيص فى إجراء التشطيبات الخارجة لما لهذه التشطيبات من أثر على جمال وتنسيق الواجهات⁽¹³⁾.

ويراعى بصدد هذه التشطيبات الخارجية ما يأتى :

- 1- أن المقصود بها التشطيبات الخارجية أى التى تجرى بالمبنى من الخارج، أما التشطيبات الداخلية فلا تحتاج إلى ترخيص.
- 2- أن إيجاب الترخيص بإجراء هذه التشطيبات إنما ينصرف إلى

وبالتالى أصبح لا يشترط للهدم الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم طبقاً للمادة الرابعة اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم 101 لسنة 1996. وقبل فى تقرير حذف (الهدم) من الأعمال الواردة بالمادة - أن هناك قانوناً قائماً ينظم عملية الهدم هو القانون رقم 178 لسنة 1961 وأن الدولة بصدد تطوير هذا القانون.

(13) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) - وقد عرفت المادة الثانية من اللائحة التنفيذية للقانون الملغى التشطيبات الخارجية بأنها: «هى تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطلّة على الطريق العام أو غير المطلّة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة - أو التكسيات وبالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أى تكسيات أخرى، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات».

المباني القائمة أو بمعنى آخر المباني القديمة، أما المباني الجديدة التي يجرى إنشاؤها فإن الترخيص الصادر بالبناء ينسحب على هذه التشطيبات الخارجية.

3- أن الترخيص بإجراء التشطيبات الخارجية واجب بصفة مطلقة، سواء كان المبنى يطل على طريق عام أو طريق خاص أو يطل على أرض فضاء.

4- أن اللائحة التنفيذية للقانون لم تحدد أنواع البياض والتكسيات، وإنما تطلبت الترخيص للبياض والتكسيات بأنواعها المختلفة.

5- أن المقصود بأعمال الحليات، الديكورات الخارجية التي قد تحتاج إلى إجراء بعض الهدم ومن ثم فقد تؤثر على سلامة المبنى أما الديكورات الداخلية التي لا تحتاج إلى إجراء هدم وبالتالي لا تؤثر على سلامة المبنى فلا تستوجب الترخيص أما الكورنيش فقد عرفته اللائحة التنفيذية للقانون بالباب التهديدى منها بأنه «أى عنصر زخرفى يبرز عن الحائط الخارجى».

6- أن أعمال الدهان التي تستوجب الترخيص تشمل كافة أنواع الدهان بالزيت أو الجير أو الغراء الممزوجة بالاسبداج وغيرها.

111- الحظر المنصوص عليه باطالة رهن بإقطة البضاء أو الأعطال

لا بملكيتها:

وقد أوضحت ذلك محكمة النقض (الدائرة الجنائية) فى حكم لها صادر فى ظل القانون رقم 45 لسنة 1962 ذهبت فيه إلى أن:

«وكان مناط الحظر الذى افترضه الشارع بعدم البناء فى أرض غير مقسمة طبقا للقانون رقم 52 لسنة 1940 فى شأن تقسيم المباني، وكذا الإلزام بالحصول على ترخيص بالبناء رهنا بإقامته لا بملكيتها بحسب صريح نص

المادة الأولى من القانون رقم 45 لسنة 1962 فى شأن تنظيم المباني، فقد كان واجبا على المحكمة أن تنفى فعل البناء عن المطعون ضده حتى يستقيم قضاؤها ببراءته ... إلخ».

(طعن رقم 557 لسنة 37 ق جلسة 1967/5/15)

112- وجوب الحصول على الترخيص بالبناء وظلوكاظت الأرض غير

مقسمة:

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

«لما كان ذلك، وكانت المادة الأولى من القانون رقم 45 لسنة 1962 فى شأن تنظيم المباني إذ نصت على أنه: «لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء أو ... إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم...» فقد جاء نصها عاما وليس فيه ما يفيد قصر الالتزام بالحصول على الترخيص عن الأبنية التى تقام على الأرض المقسمة طبقا لأحكام هذا القانون دون غيرها، بل إن الترخيص يصرف - كما نصت على ذلك المادة الثالثة من القانون السالف الذكر - متى ثبت أن مشروع البناء أو الأعمال المطلوب إقامتها، مطابقة للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا القانون والقرارات المنفذة له ومن ثم فإن تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لإقامته على أرض غير مقسمة بالمخالفة لأحكام القانون رقم 52 لسنة 1940 فى شأن تقسيم الأراضي لا يعفى من تبعة إقامته بغير ترخيص على خلاف أحكام القانون رقم 45 لسنة 1962 فى شأن تنظيم المباني».

(طعن رقم 945 لسنة 42 ق جلسة 1972/11/26 - ذات المبدأ طعن رقم

533 لسنة 37 ق جلسة 1967/4/10 - طعن 556 لسنة 37 ق جلسة

1967/5/15 - طعن 557 لسنة 37 ق جلسة 1967/5/15 - طعن 146

لسنة 37 ق جلسة 13/6/1967)

113- المخاطبون بأحكام المادة (39) من القانون:

الحظر المنصوص عليه بالمادة (39) من القانون حظر عام، ولذلك فهو يسرى على أفراد وهيئات القطاع الخاص والجمعيات التعاونية والوزارات والمصالح الحكومية ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال العام.

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) فى ظل القانون رقم 656

لسنة 1954 فى شأن تنظيم المبانى بأن:

«جاء نص المادة الأولى من القانون رقم 656 لسنة 1954 فى شأن تنظيم المبانى مطلقا من كل قيد، وليس فيه ما يفيد قصر الرخصة على الأبنية التى تقام على الأملاك الخاصة دون العامة مادام الشارع قد أوجب فى هذه المادة الحصول على ترخيص لكل بناء يراد إقامته أو تعديله أو هدمه أو غير ذلك من الأعمال التى أشار إليها النص، أما المادة الثالثة من القانون فليس فى صياغتها ما يفيد تخصيص عموم الحكم الوارد فى المادة الأولى، إذ أن الشارع إنما قصد بهذه المادة بيان حكم الأحوال الغالبة فى أعمال التنظيم، وهى التى يكون فيها مالك الأرض هو نفسه صاحب البناء الذى يطلب منه الترخيص».

(طعن رقم 2323 لسنة 30 ق جلسة 13/3/1961)

وكان هذا الحكم ساريا فى ظل المادة الرابعة من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانونين رقم 30 لسنة 1983، 101 لسنة 1996 (الملغى).

وفى هذا أفقت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس

الدولة بأن:

استظهرت الجمعية العمومية أن المشرع قرر سريان أحكام القانون رقم

(140) لسنة 1956 بشأن الطرق العامة على الميادين والطرق العامة على اختلاف أنواعها فلا يجوز إشغال الطريق العام بغير الحصول على ترخيص من السلطة المختصة. كما استظهرت الجمعية العمومية أن المشرع فى قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم (106) لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم (101) لسنة 1996 حظر البناء بدون ترخيص ويشمل هذا الحظر أربع مجموعات من الأعمال - الأولى: المباني الجديدة والتي على ما درج عليه الفقه من تعريف هو مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبا أو جيرا أو جبسا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا شيدتها يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار لا يمكن فصله أو نقله دون هدم أو إلحاق خسارة به وعرفه القضاء - فى خصوص تنظيم وهدم المباني - بأنه كل عقار مبنى يكون محلا للارتفاع والاستغلال أيا كان نوعه. والثانية: إقامة الأعمال ومن أمثلتها - على نحو ما أورده المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه - إقامة الأسوار أو البلكونات أو السلالم الخارجية المكشوفة أو المماشى. والثالثة: وتشمل أعمال التوسع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم. وتشمل الرابعة: أعمال التشطيبات الخارجية والتي عرفتها اللائحة التنفيذية للقانون سالف الإشارة إليه بأنها تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعها المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أى تكسيات أخرى - اشترط المشرع الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قبل إنشاء أى مبان أو إقامة أى أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية. وذلك أيا كان طالب الترخيص سواء كان من الأفراد أو الجهات الحكومية على حد سواء على أنه يقدم طلب الترخيص مرفقا به المستندات والإقرارات والنماذج

المطلوبة موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص ويلتزم طالب الترخيص - فردا كان أو جهة حكومية - بتنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى تم بسند منها منح الترخيص ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وناط المشرع بها فى حالة مخالفة ذلك اتخاذ الإجراءات الإدارية اللازمة لوقف هذه الأعمال ثم يصدر المحافظ المختص أو من ينييه قرارا بإزالة المخالف منها أو تصحيحه - البين أن المشرع كان يكتفى فى القانون 106 لسنة 1976 قبل تعديله بقيام الجهات الحكومية بإخطار الوحدة المحلية المختصة قبل الشروع فى إقامة المبنى أو المنشآت حيث قرر أن الحكومة ومصالحها العامة ونحوها من الهيئات العامة والمحلية لا يسوغ لها مخالفة القانون أو الخروج على أحكامه فيما فرضه من مراعاة الأصول الفنية والمواصفات ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية لدى إقامتها لمنشآتها أو مبانيها بما قنع معه - آنذاك - بمجرد إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالعزم على التنفيذ إلا أنه ارتأى وجوب العدول وعدم الاكتفاء بهذا الإجراء فقط فأصدر القانون رقم 101 لسنة 1996 بتعديل القانون رقم 106 لسنة 1976 المشار إليه وقرر وجوب حصول الجهات الحكومية على ترخيص قبل الشروع فى إقامة مبانيها وألغى الإخطار كبديل عنه - الحاصل فى الحالة المعروضة أن البنك لم يحصل على الترخيص اللازم لإقامة الأعمال المشار إليها طبقا للقانون مكتفيا فى ذلك بالموافقة الصادرة من المجلس الشعبى المحلى ومن بعده رئيس مركز ومدينة المنيا على إقامة هذه الأعمال حال كونهما ليسا مختصين بمنح الترخيص بالبناء فضلا عن أن الموافقة الصادرة عنهما لا ترقى بأى حال من الأحوال ولا يمكن اعتبارها ترخيصا يجوز البناء بمقتضاه حسبما ورد بالمادتين

(4 و 5) من القانون رقم 101 لسنة 1996 سالف البيان. ومن ثم يكون القرار الصادر بإزالة هذه الأعمال متفقاً وصحيح حكم القانون ويضحي طلب إلغائه غير قائم على سنده الصحيح المبرر قانوناً - لا ينال مما تقدم ما أثاره البنك من أن الموافقة التي حصل عليها هي تصريح بإشغال طريق يخضع لقانون إشغالات الطرق العامة رقم (140) لسنة 1956 ذلك أن المساحة الفاصلة التي تم إقامة البناء فيها لا تعدو أن تكون منورا حسبما ورد بالتقرير الهندسي الصادر من مكتب خبراء وزارة العدل بالمنيا في الدعوى رقم (779) لسنة 2000 جنح طوارئ قسم المنيا الذي أنيط به فحص أعمال البناء التي أقامها البنك. فالمنور هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجي من أعلاه - وبالفناء - أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات للتهوية والإنارة للغرف ومرافق البناء التي لا يتيسر اتصالها بالفناء أو الطريق. وهو بهذا التعريف لا يصدق عليه وصف الطريق العام الذي تسرى عليه أحكام القانون رقم (140) لسنة 1956 المشار إليه - لا يحاج في هذا الصدد أيضا ما أثير من أن التقرير الهندسي المشار إليه انتهى إلى أن الأعمال التي أقامها البنك مطابقة لما تم التصريح به باستثناء أكتاف المباني. لأنه فضلا عما تقدم من أن الموافقة التي حصل عليها البنك لا يمكن اعتبارها ترخيصا في حكم القانون فإنه بالرغم من ذلك فإن المخالفة المنسوبة للبنك هي البناء بدون ترخيص وليست البناء بالمخالفة لشروط الترخيص.

(فتوى رقم 125 بتاريخ 2003/2/23 جلسة 2003/1/8 ملف

رقم 3280/2/32)

114- شروط الترخيص:

تنص الفقرة الثانية من المادة (39) على أنه: «يصدر الترخيص

بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولى إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التقييم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق. وتبين اللائحة التنفيذية للقانون تلك الاشتراطات».

ونعرض لذلك بالتفصيل فيما يلي :

1- مطابقة المباني والأعمال لأحكام قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 :

يجب أن تطابق المباني والأعمال أحكام القانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء، وكذلك لائحته التنفيذية وما طرأ عليها من تعديلات والقرارات الوزارية المنفذة للقانون.

ذلك أن القانون واللائحة التنفيذية وبعض القرارات أوردت قيودا يتعين الالتزام بها عند الترخيص بإنشاء المباني وإقامة الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى من المادة 39.

2- مطابقة المباني والأعمال للاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التقييم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية.

3- اتفاق المباني والأعمال مع الأصول الفنية :

يقصد بذلك الالتزام عند إقامة المباني والأعمال الواردة بالمادة بالأعمال التي تملئها أصول صناعة البناء من تعميق الأسس ومتانته وتدعيمه حتى يقوم على أرض صلبة، والالتزام بصلاحية مواد البناء للمواصفات القياسية،

والالتزام بأن تكون الحيطان والأسقف أو الأرضيات فى السمك الواجب، وآية ذلك أن تهدم البناء إنما يكون مرده فى غالبية الأحيان لعيب فى أصول الصناعة والفن المعمارى أو فى التصميم أو فى الأرض أو مواد البناء أو الأعمال الصحية، وكذلك الالتزام عند وضع الرسم بأحكام القوانين المتعلقة بالجوار وقيود البناء وحقوق الارتفاق سواء ما كان منها مفروضا بحكم القانون أو ناشئا عن الاتفاق، أو بسبب موقع الأرض الطبيعى، وبالأحرى مراعاة القيود والاشتراطات الخاصة بالبناء كتحديد أقصى ارتفاع وكترك المسافات اللازمة، لكون ذلك يندرج فى عداد أعمال التنفيذ.

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن:

استظهرت الجمعية العمومية أنه لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقا للأوضاع المقررة باللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976 وتعديلاته آنفة البيان وأنه يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها وإلا أوقفت الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى وأعلن قرار الوقف لذوى الشأن بالطريق الإدارى وأن المشرع منح الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم هذه الوسيلة الفعالة لوقف الأعمال المخالفة فور اكتشافها تلافيا للحصول على موافقات لجان أو اتخاذ إجراءات قضائية يكون خلالها قد فرض الأمر الواقع بمعرفة المخالفين لقانون توجيه وتنظيم البناء وتضيق الفائدة من ورائه التى تستهدف اتساق أعمال البناء بما يتفق والتنظيم القانونى المحقق للمصلحة العامة للبلاد وهو ما خول معه

المشرع الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم سلطة إصدار القرار الإدارى بوقف الأعمال بل إن المشرع أجاز لها اتخاذ الإجراءات التى تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة من العقار ومنع المخالف من إقامة أية أعمال بناء جديدة وأوجب المشرع على المحافظ المختص أو من ينيبه إصدار قرار مسبب بإزالة هذه الأعمال المخالفة أو تصحيحها خلال الخمسة عشر يوما التالية لإعلان قرار وقف الأعمال المخالفة حسبما سلف البيان مالم يتم التجاوز عن هذه الإزالة فى الحدود المقررة قانونا وأوجب المشرع على ذوى الشأن المبادرة إلى تنفيذ قرار الإزالة أو التصحيح للأعمال المخالفة خلال المدة المناسبة التى تحدد لهم من قبل الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وألزم المشرع الجهة الإدارية المذكورة بالقيام بذلك حال امتناع ذوى الشأن عن التنفيذ أو انقضاء المدة المقررة لهم فى هذا الشأن سواء قامت الجهة المذكورة بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليهم من الغير بذلك ويتحمل المخالف جميع النفقات التى يستلزمها التنفيذ وتحصل من خلال الحجز الإدارى قبله ووسع المشرع من سلطات الجهة الإدارية فى سبيل هذا التنفيذ فأجاز لها إخلاء المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قضائية فى هذا الشأن وإذا كان الأمر مقتضرا على التصحيح للأعمال المخالفة واقتضت طبيعة إخلاء المبنى كله أو بعضه من شاغليه كان لها ذلك ويتم الإخلاء فى هذه الحالة بقرار إدارى دون ما حاجة إلى أية إجراءات أخرى وهو ما يصدق من باب أولى إذا خلا المبنى من شاغليه لاتحاد العلة فى الحاليين وكل هذا يتسق ونظرية التنفيذ المباشر المخولة لجهة الإدارة فقها وقضاء.

السلطة الواسعة لجهة الإدارة حيال مخالفات أعمال البناء لا تمس حرمة المساكن المقررة بنصوص الدستور ذلك أن هذه الحرمة لا تكون للمساكن التى شيدت بالمخالفة للقانون المشار إليه رغم صدور قرار بوقف الأعمال

المخالفة أعرض عنه المخالف وأكمل بناء المسكن المخالف لفرض الأمر الواقع الذى لا يجوز أن يكون سدا يحول بين الجهة الإدارية وتطبيق أحكام القانون وأن هذه السلطة الواسعة اتخذت مظاهر عديدة فى أحكام قانون توجيه وتنظيم البناء سالف البيان من بينها منح القائمين بأعمال التنظيم من المهندسين صفة الضبطية القضائية التى تبيح لهم دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام القانون المذكور وجواز تنفيذ الإزالة فى حالات معينة بقرار مسبب من المحافظ قبل إصدار قرار الإزالة وأن جهة الإدارة بصفة عامة حين تصدر قرارات الوقف والإزالة أو التصحيح فإنها تخضع لرقابة القضاء وإذا أقدمت على التنفيذ فإن ذلك يكون مقيدا باستيفاء الإجراءات المقررة قانونا من وقف الأعمال المخالفة وإعلان ذوى الشأن بها ودعوتهم إلى التنفيذ وعدم تقاعسهم عن القيام بذلك وعدم وجود موانع قانونية تحول دون إتمام هذا التنفيذ».

(فتوى رقم 288 بتاريخ 2001/4/30 - ملف 2003/2/7 -

جلسة 2001/2/17)

4- اتفاق المباني والأعمال مع المواصفات العامة :

يقصد بذلك اتفاق المباني مع المواصفات العامة لمستويات الإسكان المختلفة، التى نصت عليها اللائحة التنفيذية للقانون رقم 136 لسنة 1981 الصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم 766 لسنة 1981 (المعدل).

فقد قسمت اللائحة مستويات الإسكان إلى أربعة مستويات :

المستوى الاقتصادى - المستوى المتوسط - المستوى فوق المتوسط - المستوى الفاخر .

وقد وضعت لكل من هذه المستويات مواصفات معينة تتعلق بالمساحة والحجم والتشطيب والموقع أيضا بالنسبة للإسكان الفاخر.

5- اتفاق المبانى والأعمال مع مقتضيات الأمن والسلامة :

ورد النص على مقتضيات الأمن والسلامة فى بعض مواد اللائحة التنفيذية للقانون.

ومن أمثلة ذلك ما يأتى:

(أ) ما نصت عليه المادة (131) معدلة بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2013 من أنه :

التزامات المهندس أو المكتب الهندسى المشرف على التنفيذ :

يتعين على المهندس المشرف أو المكتب الهندسى القيام بالآتى:

- الالتزام بالإشراف على تنفيذ جميع متطلبات تأمين المبانى المجاورة، والبيئة، ووقاية وسلامة الجيران، والمارة، والممتلكات، والشوارع، والممرات، ومبانى باطن الأرض، وما يعلوها من أجهزة ومرافق، ومنشآت، وغيرها عند الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها.
- متابعة تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات المعتمد.
- إعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل طبقا للنموذج المرافق بهذه اللائحة، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى الانتهاء من أعمال البناء.
- اتباع الإجراءات الواردة بهذه اللائحة فى شأن التعديلات التى تطرأ أثناء التنفيذ.
- إخطار المرخص له والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون

التخطيط والتنظيم بخطاب موسى عليه بعلم الوصول بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها مالم يتم تصحيحها.

- عند الانتهاء من تنفيذ الأعمال يقوم المهندس بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال مرفقا بها التقرير النهائى.
- فى حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ أو المكتب الهندسى التخلّى عن التزامه بالإشراف، يجب أن يقوم بإخطار المرخص له أو من يمثله قانونا وإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موسى عليه بعلم الوصول وذلك قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل ويلتزم المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية الأعمال التى تمت تحت إشرافه.

(ب) ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 133 من اللائحة من أنه :

«يلتزم المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول باتتباع الإجراءات والاحتياطات المحددة من قبل المصمم واللازمة للمحافظة على سلامة المباني المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها».

اتفاق المباني والأعمال مع القواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية :

ومثال ذلك ما يأتى:

(أ) ما نصت عليه المادة (95) من اللائحة من أنه «يجب تهئية دورة مياه

لاستعمال المترددين على المحلات التجارية».

(ب) ما نصت عليه المادة (96) من اللائحة من أنه:

«يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء للوحدات السكنية

فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة الطبيعية تطل على طريق أو فناء مستوفٍ للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة، ويجب ألا يقل المسطح الإجمالي للفتحة عما يلي:

- (8%) من مسطح أرضية الغرف السكنية.
- (10%) من مسطح أى مرفق من مرافق البناء (حمام - مطبخ - دوره مياه - بئر سلم بالدور - وما إليه).

وفي حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم، وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.

وتعامل الأماكن المخصصة للمعيشة (صالون - غرفة طعام - استقبال) معاملة الغرف السكنية.

ولا تسرى هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرق والمداخل والصنادير وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما في حكمها.

ويجوز عمل فتحات للتهوية والإضاءة بالنسب المبينة في هذه المادة بالسقف بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجى مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.

وفيما عدا مطابخ الوحدات السكنية يجوز إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء بطريقة صناعية، على أنه يجوز فى حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الإدارية التى لا تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات ودورات المياه الملحقة بالغرف بمسطح لا يقل عن 1.5 متر مربع، ولا يقل أى من أبعاده عن متر واحد.

وتستثنى الفتحات بواجهات المباني الإدارية من النسب المحددة بهذه اللائحة.

ويجوز أن تكون المطابخ في الوحدات السكنية جزءاً من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة وفق أحكام هذه اللائحة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير التهوية الميكانيكية المناسبة للسطح إذا لزم الأمر».

وقد قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - في ظل القانون رقم 51

لسنة 1940 الملغى بأن:

«وحيث إن القانون رقم 51 لسنة 1940 الخاص بتنظيم المباني ينص في المادة السابعة على أنه «يجب في جميع المنشآت ألا يقل الارتفاع بين الأرضية والسقف عن 2.70 متراً للبدروم على ألا يقل ارتفاع سقفه عن متر من منسوب الأرض الخارجية و3.60 أمتار للدور الأرضي و3.40 أمتار لكل دور من الأدوار العلوية». ولما كانت هذه المادة قد نصت على الحد الأدنى لارتفاع كل دور وكان الغرض من هذا النص على ما جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون هو تحقيق الشروط الصحية في مصلحة ساكني المباني، وكان عمل قاطوع مستعرض بين أرضية الدور وسقفه على مسافة تقل عن الحد المقرر للارتفاع فيه تفويت لهذا الغرض مهما كان الجزء الذي حصل فيه ذلك من البناء، فإنه يتعين مراعاة الارتفاع الذي حدده القانون في جميع الأجزاء.

وحيث إنه متى تقرر ذلك، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بالبراءة للأسباب التي ذكرها يكون قد أخطأ ويتعين إذن نقضه والحكم على المتهم بالغرامة وبهدم الأعمال المخالفة تطبيقاً للمادتين 7 و18 من القانون المذكور،

مع مراعاة أن الغرامة يجب أن لا تزيد على مائة قرش لأن هذا القدر هو الذى حكم به ابتدائياً على المتهم ولم يستأنف هذا الحكم من النيابة».

(طعن رقم 1392 لسنة 15 لق جلسة 1945/10/22)

7- اتفاق المبانى والأعمال مع أحكام الأفنية:

ومن أمثلة ذلك ما يأتى:

(أ) - ما نصت عليه المادة (101 من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2013 من أنه:

«لا يجوز إقامة سلالم أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل أبعاد ومسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة ويستثنى من ذلك تركيب المصاعد فى المبانى المقامة قبل صدور قانون البناء، بشرط ألا تمنع الإضاءة والتهوية، أو تؤثر على مسارات مرافق العقار، وسلامته الإنشائية».

(ب) ما نصت عليه المادة 102 من اللائحة من أنه:

«لأصحاب العقارات المتلاصقة الاتفاق على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى هذه اللائحة، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد ارتفاعه على ثلاثة أمتار داخلا فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط 1.8 مترا، ويجب على الملاك شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المبانى قبل منح الترخيص لأى منهم مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية.

وفى حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو فى حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس

المالك كفناء لمنفعة البناء يجب شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المبانى المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء».

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدوطة بصد الإذن بإقطة الأفنطة المشتركة فى ظل القانون رقم 51 لسنة 1940 بأن؛

إن المادة 9 من القانون رقم 51 لسنة 1940 تنص صراحة على شرط الحصول على موافقة السلطة القائمة على التنظيم على إقامة الأفنية المشتركة ومن ثم فإن لهذه السلطة الحق فى عدم الإذن للملاك بإقامة هذه الأفنية إلا إذا قاموا بتحرير عقد الاتفاق فعلا فإذا ما صدر الإذن كتابة كان على الملاك أن يسحبوا هذا الاتفاق فى بحر ثلاثين يوما ويفهم من هذا أن المدة تبدأ من تاريخ الإذن بإقامة الفناء ولا تعارض فى هذا مع ضرورة استصدار رخصة بالبناء حسب الأصول المعتادة وإلا فتكون هناك مخالفة للبناء بدون رخصة يترتب عليها الحكم بالغرامة مع الإزالة وأنه من الأصوب عدم التصريح بالبناء إلا بعد أن يقوم الملاك بتسجيل عقد الاتفاق تفاديا مما قد يحدث من صعوبة فى قيام الهيئة المشرفة على التنظيم بتسجيل العقد وفى الأحوال التى استصدر فيها الملاك الرخصة وأقاموا البناء ولكنهم لم يقوموا بتسجيل العقد فى تلك المدة جاز للسلطة القائمة على التنظيم أن ترفع الأمر إلى القضاء للحكم بالغرامة تطبيقا للمادة الثامنة عشر لمخالفة الملاك لما هو منصوص بالمادة التاسعة وذلك مع طلب تسجيل الاتفاق على مصاريفهم.

ومادام أن الاتفاق تحت يد المجلس فإنه يقدم للمحكمة عند نظر الدعوى ومن ثم يقوم المجلس بتسجيله بمصاريف يرجع بها على المحكوم ضدهم بموجب أمر على عريضة تقدم إلى القاضى الذى أصدر الحكم والمفهوم فى

جميع هذه الأحوال أن يكون طالبو الترخيص بإقامة الفناء المشترك مالكيين فعلاً.

(فتوى رقم 3821 بتاريخ 1947/5/4)

8- اتفاق المبانى والأعطال مع اشتراطات قأمين المبضى وشأاغليه ضلد أخطارالحريق:

ومن أمثلة ذلك ما نصت عليه المادتان 106، 107 من اللائحة، فقد جريتا على أن:

مادة (106):

يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصرى لأسس التنظيم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق فى إنشاء المبانى التى سيتم الترخيص بها فيما عدا ما يلى:

1- المبانى السكنية (الطقق السكنية والفيلات) والظى ينطبق عليها ما يأتى:

(أ) ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على 16 مترا من منسوب الشارع.

(ب) مساحة أى طابق بما فى ذلك البدروم لا تزيد على 400 متر مربع.

(ج) انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.

2- مبانى الإشغالات الإدارية والمهنية ومبانى الإشغالات التجارية ومجموعة الإشغالات الصناعية والتخزين منخفضة الخطورة إذا كان:

(أ) ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على 4 أمتار من

منسوب الشارع.

(ب) مساحة أى طابق بما فى ذلك البدروم لا تزيد على 200 متر مربع.

(ج) انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من

منسوب الشارع.

مادة (107) :

«يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصرى لأسس التصميم

واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق فى الحالات الآتية:

1- التوسعات أو التعديلات حتى لو كانت ضمن الحالات المنصوص عليها فى

المادة السابقة إلا بعد التأكد من أن المبنى بعد التعديل محقق لأحكام الكود.

2- عند تعديل نوعية الإشغال للمبنى أو لجزء منه بحيث يكون هذا التعديل

محققا لمتطلبات الكود».

115- ارتفاع المبنى :

يقصد بارتفاع المبنى، ارتفاع ظهر منسوب البلاطة الخرسانية للدور

الأخير مقاسا من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبنى، ولا يدخل

فى حساب الارتفاع المقرر ارتفاع الدراوى وغرف الخدمات بالسطح (الباب

للتمهيدى للائحة التنفيذية).

ويقصد بالارتفاع الكلى للمبنى، ارتفاع أعلى نقطة فى المبنى مقاسا من

منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبنى (الباب التمهيدى للائحة

التنفيذية).

وارتفاعات المباني تحدد طبقا للاشتراطات المعتمدة من المجلس الأعلى

للتخطيط والتنمية العمرانية والواردة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة

والقرية ويجوز تحديد ارتفاعات مختلفة داخل المنطقة الواحدة وذلك وفقا

لما يرد بمخرجات المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية (م 5/26 من اللائحة التنفيذية).

أما بالنسبة للمباني التي تقام في حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستراتيجية العامة، والتي توضع لها اشتراطات بنائية مؤقتة لا يجوز زيادة الارتفاع الكلي للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين مترا (م 3/15 من القانون).

116- تقييد الحد الأقصى لارتفاع المباني على ظل القانون رقم 106 لسنة 1976 (المغى).

أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع في ظل هذا القانون بأن:

استظهرت الجمعية العمومية أن المشرع وضع حدا أقصى للارتفاع الكلي للبناء وحدده بمرة ونصف عرض الشارع المقام فيه المبنى بحد أقصى 36 مترا وأجاز لرئيس مجلس الوزراء تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع وذلك في حالة الضرورة القصوى بغية تحقيق غرض قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران. وبناء عليه أصدر رئيس مجلس الوزراء القرار رقم 2105 لسنة 1996 بشأن ارتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة الإسكندرية حيث حدد الارتفاع بطريق الكورنيش بمرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى 36 مترا ثم تطرق في البند (4) من المادة الأولى من هذا القرار ببيان لبعض المناطق والشوارع بالمدينة وحدد ارتفاعات المباني بكل منها وقد أورد حدود المنطقة الواردة بالفقرة (هـ) على النحو سالف البيان وحدد ارتفاع المباني الواقعة في هذه المنطقة بمرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى 22 مترا. وإعمالا

للمادة (34) من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 المشار إليه أصدر وزير الإسكان القرار رقم 180 لسنة 1998 بإضافة الفصل الثاني مكرر إلى اللائحة التنفيذية للقانون وقد تضمن هذا الفصل - من بين ما تضمنه - جميع الاشتراطات والحدود وارتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة الاسكندرية كما وردت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2105 لسنة 1996 سالف البيان - باستثناء البند (6) من المادة (11) مكرر (2) - ثم أصدر رئيس مجلس الوزراء القرار رقم 925 لسنة 2000 بإلغاء قراره رقم 2105 لسنة 1996 اكتفاء بما تضمنته اللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976 المشار إليه.

الثابت أن رئيس مجلس الوزراء أصدر القرار رقم 925 لسنة 2000 بإلغاء القرار رقم 2105 لسنة 1996 اكتفاءً بما تضمنته اللائحة التنفيذية ليضفى بذلك المشروعية على قرار وزير الإسكان رقم 180 لسنة 1998 بإصدار اللائحة التنفيذية متضمنة تقييد الارتفاعات فى بعض المناطق. لما يمثله هذا القرار - رقم 925 لسنة 2000 - من موافقة ضمنية منه على ما ورد باللائحة ويغدو وكأنه مُصدر القرار طبقاً لصحيح القانون ليستظل قرار وزير الإسكان رقم 180 لسنة 1998 بالمشروعية نبعاً من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 925 لسنة 2000 ومستظلاً به لينأى به عن شبهة عدم المشروعية ويضحى متفقاً وصحيح حكم القانون - الثابت من الأوراق أن العقار محل طلب الرأى يقع ضمن المنطقة (هـ) الواردة بالبند (4) من المادة (11) مكرر (2) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 - وذلك حسبما ورد بكتاب سكرتير عام المحافظة - ومن ثم فإنه يتعين الاعتراف بحكم المادة (11) سالفة البيان فى الحالة المعروضة ويكون الحد الأقصى للارتفاع المسموح به - فى هذا

العدد - 22 مترا. ولا ينال من ذلك ما طلبه المواطن المذكور من التصريح له بالبناء بارتفاع 36 مترا باعتبار أنه الارتفاع المحدد للبناء فى طريق الكورنيش. وذلك أن العقار كما سلف البيان لا يقع بطريق الكورنيش وإنما ضمن المنطقة (هـ) الواردة بالبند (4) على النحو المشار إليه.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى: أولا: الاعتداد بحكم الفقرة (هـ) من البند (4) من المادة (11) مكرر (2) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976. ثانيا: مشروعية تحديد الحد الأقصى لارتفاع بـ 22 مترا فى الحالة المعروضة.

(فتوى رقم 780 بتاريخ 2003/11/12 جلسة 2003/10/8 ملف رقم

(210/2/7

117- الحد الأقصى لارتفاع المبانى فى ظل القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 يسرى ابتداء من 1996/7/1؛

استظهرت الجمعية العمومية أن المشرع فى القانون 106 لسنة 1976 والمعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 حظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو إجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة المختصة بشئون التنظيم وذلك أيا كان طالب الترخيص سواء كان من الأفراد أو الجهات الحكومية على حد سواء على أن يقدم طلب الترخيص مرفقا به المستندات والإقرارات والنماذج المطلوبة موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص ويلتزم طالب الترخيص فردا كان أو جهة حكومية. بتنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا

للسومات والبيانات والمستندات التي تم بسند منها منح الترخيص والغاية من اشتراط استصدار مثل هذا الترخيص هي ضمان إقامة الأعمال وفقا للاشتراطات البنائية التي يقرها القانون السارى وقت منحه. والحاصل أن القانون رقم 106 لسنة 1976 ولائحته التنفيذية جرى عليهما بعض التعديلات من بينها الحكم الخاص بالارتفاعات القصوى للأبنية فأصبح الارتفاع الكلى للبناء لا يزيد على مرة ونصف عرض الشارع وبحد أقصى 36 متر بعد أن كان مرة وربع وعرض الشارع وبحد أقصى 30 متر. وحيث إن القانون بوجه عام يحكم الوقائع والمراكز القانونية التي تتم تحت سلطانه أى فى الفترة ما بين تاريخ العمل به وإلغائه فيسرى القانون الجديد بأثر مباشر وفورى على الوقائع والمراكز القانونية التي تقع وتتم بعد نفاذه ومتى كان ذلك وكانت وزارة قطاع الأعمال العام قد طلبت من حى العجوزة الترخيص بإنشاء مبنى مركز التسوق الدولى على قطعة الأرض المجاورة لمركز إعداد القادة للصناعة والتي تطل على شارع عبد العظيم راشد بالعجوزة بعرض 12 متر وأن الحى وافق على إنشاء هذا المبنى فى حد ارتفاع مرة وربع عرض الشارع أى دور أرضى + أربعة طوابق متكررة وكان الثابت من الأوراق أن المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية قام بتصميم المبنى إنشائيا ومعماريا بحيث تتحمل أساساته دور أرضى وخمسة طوابق متكررة وتم إسناد أعمال التنفيذ إلى شركة ماكو للمقاولات والتجارة بموجب العقد المؤرخ 1996/8/14 حيث تسلمت الشركة أرض المشروع وبدء فى التنفيذ بتاريخ 1996/8/26 أى بعد 1996/7/1 تاريخ العمل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 والذي عدل من الارتفاعات المسموح بها لتكون مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى 36 مترا بدلا من مرة وربع عرض الشارع بحد اقصى 30 متر وعلى ذلك فإن هذا المبنى

يخضع فى شأن ترخيصه من كافة الوجوه لأحكام القانون رقم 101 لسنة 1996 وأخصها ما تعلق منها بالارتفاع المسموح به وهو مرة ونصف عرض الشارع ومن ثم تكون وزارة قطاع الأعمال العام لها الحق فى التعليق دور خامس لمبنى مركز التسوق الدولى الكائن بشارع عبد العظيم راشد بالعجوزة. ولا ينال من ذلك ما ذكر الحى من أنه سبق إصدار ترخيص لهذا المبنى ليكون دور أرضى + أربعة طوابق متكررة أى مرة وربع عرض الشارع وفقا للقانون رقم 106 لسنة 1976 إذ أن المبنى الذى وافق عليه حى العجوزة كان خاص بمبنى جهاز شئون البيئة الذى صرف النظر عنه ونقل إلى المعادى فى حين المبنى الجديد تم وضع رسوماته وتصميماته وتقديمه بطلب الترخيص بعد صدور القانون رقم 101 لسنة 1996.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى أحقية وزارة قطاع الأعمال العام فى التعليق دور خامس لمبنى مركز التسوق الدولى الكائن بشارع عبد العظيم راشد بالعجوزة.

(فتوى رقم 190 بتاريخ 2004/3/15 جلسة 2004/2/11 ملف رقم

3056/2/32)

118 - إقامة المباني على جانبي الطرق العامة:

ينظم الطرق العامة القانون رقم 84 لسنة 1968 (المعدل بالقانون رقم 229 لسنة 1996) بشأن الطرق العامة. وتنص المادة الأولى من القانون على أن⁽¹⁴⁾: تنقسم الطرق العامة إلى الأنواع الآتية:

(14) مستبدلة بالقانون رقم 229 لسنة 1996.

- أ) طرق حرة.
- ب) طرق سريعة.
- ج) طرق رئيسية.
- د) طرق محلية.

وتنشأ الطرق الحرة والسريعة وتعدل وتحدد أنواعها بقرار من وزير النقل وتشرف عليها الهيئة العامة للطرق والكبارى والنقل البرى.

أما الطرق المحلية فتشرف عليها وحدات الإدارة المحلية.

وتنص المادة العاشرة على أن تعتبر ملكية الأراضى الواقعة على جانبي الطرق العامة لمسافة خمسين مترا بالنسبة إلى الطرق السريعة وخمسة وعشرين مترا بالنسبة إلى الطرق الرئيسية وعشرة أمتار بالنسبة للطرق المحلية وذلك خارج الأورنيك النهائى المحدد بخرائط المساحة طبقا لخرائط نزع الملكية المعتمدة لكل طريق، محملة لخدمة أغراض هذا القانون بالأعباء الآتية:

أ- لا يجوز استغلال هذه الأراضى فى أى غرض غير الزراعة ويشترط عدم إقامة أية منشآت عليها. ولا يسرى هذا الحكم داخل مجالس المدن إلا فى الأجزاء المارة بأراض زراعية.

ب- وللجهة المشرفة على الطريق أن تأخذ من تلك الأراضى الأتربة اللازمة لتحسين الطريق ووقايته بشرط عدم تجاوز العمق الذى يصدر بتحديد قرار من مجلس إدارة المؤسسة ويؤدى لأصحاب هذه الأراضى تعويض عادل.

ونصت المادة 12 على أنه: مع عدم الإخلال بأحكام المادة (10) لا يجوز بغير موافقة الجهة المشرفة على الطريق إقامة أية منشآت على الأراضى الواقعة على جانبي الطريق العام والمسافة توازى مثلاً واحداً للمسافة المشار إليها فى المادة (10) وعلى صاحب الشأن أن يقدم إلى الجهة

المشرفة على الطريق الرسومات والمواصفات الخاصة بالمنشآت المطلوب إقامتها وللجهة المشرفة على الطريق الاعتراض على هذه الرسومات والمواصفات أو تعديلها وذلك وفقا للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية.

غير أن المادة (12 مكررا) المضافة بالقانون رقم 229 لسنة 1996 أوردت استثناء على حظر إقامة منشآت على جانبي الطرق السريعة والرئيسية والمحلية إذ نصت على أن:

استثناء من أحكام المواد 1 و3 و9 مكررا من هذا القانون، يجوز منح التزامات المرافق العامة للمستثمرين المحليين والأجانب، أشخاصا طبيعيين أو معنويين، وذلك لإنشاء طرق حرة وسريعة ورئسية وإدارتها واستغلالها وصيانتها وتحصيل مقابل المرور عليها دون التقيد بأحكام القانون رقم 129 لسنة 1947 بالتزامات المرافق العامة والقانون رقم 61 لسنة 1958 فى شأن منح الامتيازات المتعلقة باستثمار موارد الثروة الطبيعية والمرافق العامة وتعديل شروط الامتياز، وذلك بمراعاة القواعد والإجراءات الآتية:

- (أ) أن يتم اختيار الملتزم فى إطار من المنافسة والعلانية.
- (ب) ألا تزيد مدة الالتزام على تسع وتسعين سنة.
- (ج) تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية التى تكفل حسن سير المرفق بانتظام واضطراد.
- (د) يكون للملتزم، فى خصوص ما أنشأه من طرق، سلطات واختصاصات وحقوق الجهة المشرفة على الطريق فى المواد 5 و6 و7 و10 و11 و12 و15 (فقرة أولى) من هذا القانون بما فى ذلك الحق فى استغلال مساحات واقعة على جانبي الطريق وفى بدايته ونهايته بإقامة الفنادق والاستراحات والمطاعم ونقاط الإسعاف ومحطات الخدمة وورش الصيانة السريعة للسيارات وغير ذلك من المنشآت والأنشطة الزراعية

والصناعية والسياحية التى تخدم المارة، ويتعين على الملتزم المحافظة على الطريق وعلى المشروعات المشار إليها وجعلها صالحة للاستخدام طوال فترة الالتزام، على أن تؤول جميع المنشآت إلى الدولة فى نهاية مدة الالتزام دون مقابل وبحالة جيدة. وتكون الهيئة العامة للطرق والكبارى والنقل البرى هى الجهة المختصة، دون غيرها، باتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى المواد 4 و9 و15 (فقرة ثانية) من هذا القانون.

هـ) الالتزام بأحكام قانون المرور والقرارات التى تصدر فى شأن استعمال الطرق العامة.

ويصدر بمنح الالتزام وتعديل شروطه، فى حدود القواعد والإجراءات السابقة قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير النقل والمواصلات.

119- حقوق الارتفاق الجوية :

نصت على هذه الحقوق المواد (22 - 25) من القانون رقم 28 لسنة 1981 (المعدل بالقانونين رقمى 92 لسنة 2003، لسنة 2010) بإصدار قانون الطيران المدنى، وتتص هذه المواد على ما يأتى:

مادة (22) حقوق الارتفاق الجوية :

تنشأ حقوق ارتفاق خاصة تسمى حقوق ارتفاق جوية لتأمين سلامة الملاحة الجوية وحسن عمل أجهزتها، وتشمل هذه الحقوق على الأخص ما يأتى:

1- إزالة أو منع إقامة أية مبان أو إنشاءات أو أغراس أو أسلاك أو أية عتبة مهما كان نوعها أو تحديد ارتفاعها، وذلك فى المناطق المجاورة للمطارات ومنشآت الأجهزة الملاحية.

2- وضع علامات للإرشاد عن العوائق التي تشكل خطراً على سلامة الملاحة الجوية.

مادة (23) حدود حقوق الارتفاق:

يحدد وزير الطيران المدني نطاق ومدى حقوق الارتفاق الجوية والمناطق التي تقرر فيها بما يكفل تأمين سلامة الملاحة الجوية وحماية الأشخاص والممتلكات، وذلك كله طبقاً للقواعد والأنظمة الدولية المقررة في هذا الشأن.

مادة (24) : المنشآت في المناطق الخاضعة للارتفاق:

لا يجوز تشييد أى بناء أو إقامة أية عوائق فى المناطق المشمولة بحقوق الارتفاق الجوية، أو أجزاء أى تغيير فى طبيعة أو جهة استعمال الأرضى الخاضعة للارتفاق إلا بموجب ترخيص مسبق من سلطات الطيران المدني وطبقاً للشروط المقررة .

مادة (25) : المنشآت والتجهيزات القلى تلوثر عطفى بظلامه الملاحة الجوية:

(1) لا يجوز إنشاء منارة ضوئية أو لاسلكية غير واردة فى خطط خدمات الطيران المدني إلا بعد موافقة سلطات الطيران المدني.

(2) لسلطات الطيران المدني أن تطلب إزالة أو تعديل أى جهاز ضوئى قد يحدث التباساً مع الأجهزة الضوئية المساعدة للملاحة الجوية، كما يجوز لها فرض ما يلزم من القيود على المنشآت التى يتصاعد منها دخان أو كل ما من شأنه أن يؤثر على الرؤية فى جوار المطارات أو على تأمين سلامة الملاحة الجوية.

(3) على كل من يملك أو يستعمل تجهيزات كهربائية أو منشآت معدنية

ثابتة أو متحركة من شأنها أن تحدث تداخلا يعرقل عمل الأجهزة اللاسلكية أو الأجهزة المساعدة للملاحة الجوية، أن يتقيد بالتدابير التي تعينها له سلطات الطيران المدني لإزالة هذا التداخل.

ونصت المادة 26 من القانون على أن يدفع تعويض عادل طبقا للقواعد العامة، وذلك مقابل فرض حقوق الارتفاق الجوية.

120- التزامات المرخص له عقد الشروع فى تنفيذ الأعمال وأنشاء

التنفيذ وفى حالة التوقف عنه :

تنص الفقرة الثالثة من المادة على أن: «تبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون تلك الاشتراطات والتزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ الأعمال وأنشاء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه. وتعرض لأحكام اللائحة التنفيذية فى شأن هذه الالتزامات».

(أ) - التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ الأعمال :

تنص المادة (130) من اللائحة على أن:

«أولاً- يتعين على المرخص له قبل البدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقا للنموذج المرفق، وذلك قبل البدء فى أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقا به الآتى:

صورة من عقد مقاوله مع مقاول وفى حالة زيادة قيمة الأعمال عن 350000 جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء.

صورة من شهادة الإشراف من المهندس المشرف على التنفيذ، على أن تكون الشهادة معتمدة من قبل نقابة المهندسين».

(ب) التزامات المرخص له أثناء تنفيذ الأعمال :

تنص المادة 130 ثانيا من اللائحة التنفيذية على أن:

«على المرخص له أثناء تنفيذ الأعمال الالتزام بما يأتي:

إيقاف الأعمال فوراً في حالة تخلى أى من المقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ عن القيام بمهامه وذلك دون تكليف مقاول آخر أو مهندس مشرف آخر على التنفيذ، مع إعادة تقديم الإقرارات المقررة إلى الجهة الإدارية المختصة، وفي حالة عدم الالتزام بذلك تعتبر الأعمال المنفذة بمثابة أعمال مخالفة للترخيص ويطبق عليها أحكام القانون في هذا الشأن.

إيقاف الأعمال في حالة رفع الغطاء التأميني وعدم استئناف الأعمال لا بعد إعادة التغطية التأمينية».

كما تنص المادة 1/133 على أن: «يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة في مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق وذلك بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ».

(ج) التزامات المرخص له في حالة التوقف عن التنفيذ :

تنص المادة (4/133) من اللائحة التنفيذية على أنه:

«يتعين على المرخص له بالتضامن مع المقاول والمهندس المشرف إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية بذلك ويلتزمون بالإبقاء على لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار التي تبين بها الأعمال

المخالفة وما اتخذ من إجراءات وقرارات بشأنها».

كما تنص المادة في فقرتها الأخيرة على أنه في حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوماً يتعين على كل من المرخص له والمهندس المشرف إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتوقف وكذلك عند استئناف الأعمال بالعزم على استئنافها. وذلك بموجب خطابات موصى عليها بعلم الوصول».

121- إقامة محطات أجهزة التليفون المحمول فوق أسطح العقارات:

تنص المادة (39) من القانون رقم 10 لسنة 2003 بإصدار قانون تنظيم الاتصالات على أنه:

«لا يجوز لمالك العقار أو حائزه أو لكل ذي شأن فيه الاعتراض - دون مبرر مشروع - على إقامة التركيبات والتوصيلات اللازمة لإدخال خدمات الاتصالات لشاغلي العقار، ويسرى ذلك على جميع الأعمال اللازمة للصيانة أو تشغيل هذه التركيبات والتوصيلات مع مراعاة الالتزام بقواعد السلامة الإنشائية والصحية والبيئية».

فهذه المادة لا تجيز لمالك العقار أو حائزه أو لكل ذي شأن كصاحب حق الانتفاع أو حق السكنى الاعتراض على إقامة التركيبات والتوصيلات اللازمة لإدخال خدمات الاتصالات لشاغلي العقار، وكذا على جميع الأعمال اللازمة للصيانة أو تشغيل هذه التركيبات والتوصيلات بشرطين:

الأول: أن تكون التركيبات والتوصيلات لازمة لإدخال خدمات الاتصال لشاغلي العقار، فلا يسرى حكم النص على التركيبات والتوصيلات اللازمة لإدخال خدمات الاتصال إلى شاغلي عقارات مجاورة فلا يجوز إذن مد هذه التركيبات والتوصيلات إلى عقار مجاور.

الثانى: أن تكون قد روعيت قواعد السلامة الإنشائية والصحية والبيئية. ذلك أن اعتراض مالك العقار أو حائزه أو كل ذى شأن فيه فى هذه الحالة يعد تعسفا فى استعمال الحق مما لا تجيزه المادة الخامسة من القانون المدنى.

وقد نصت المادة 40 من القانون على أنه: «يجوز بالاتفاق بين المرخص له وصاحب تقرير حق الانتفاع بالعقار، لقاء مقابل عادل يتضمن الاتفاق، إقامة منشآت أو تركيب توصيلات مرخص بها لإحدى شبكات أو خدمات الاتصالات أو الخدمات الإذاعية المسموعة والمرئية وذلك داخل العقار أو فى علوه على ألا يكون من شأن ذلك الإضرار بسلامة العقار أو العقارات الملاصقة أو المجاورة له أو بصحة شاغليها. ويوقف تنفيذ الأعمال المشار إليها فى حالة إقامة دعوى قضائية فى شأنها وذلك لحين صدور حكم قضائى فيها.

أما تركيب محطات تقوية لأجهزة التليفون المحمول فوق أسطح العقارات فمن شأنه الإضرار ضررا بالغا بشاغلي العقارات المجاورة والمارة، لما له من آثار صحية سيئة على الأشخاص.

وهذه التركيبات تعد من قبيل الأعمال ويجب:

1- الحصول على ترخيص بإقامتها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم⁽¹⁵⁾.

122- حق المستأجر فى استعمال سطح العقار:

تنص الفقرة الأولى من المادة 564 من القانون المدنى الجديد على أن

(15) الدكتور حامد الشريف المسئولية الجنائية فى جرائم المباني - الجزء الأول ص 266 وما بعدها.

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تقى بما أعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العقد.

فالتزام المؤجر بالتسليم لا يقتصر على تسليم العين المؤجرة وإنما يشمل تسليم ملحقاتها. وقد أحالت المادة 566 مدنى فى تحديد ملحقات العين المؤجرة على الأحكام الواردة بشأن تحديد ملحقات العين المبيعة. وبداية فإن ما يعتبر من ملحقات المبيع لا يعتبر من ملحقات الشئ المؤجر، لاختلاف الغرض من التسليم فى عقد الإيجار عنه فى عقد البيع، وتقضى المادة 432 مدنى التى تحدد ملحقات العين المبيعة بأن يشمل التسليم ملحقات الشئ المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشئ، وذلك طبقا لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين.

وملحقات الشئ هى شئ مستقل عن الأصل وغير متولد منه، ولكنه أعد بصفة دائمة ليكون تابعا للأصل وملحقاته، وذلك حتى يتهيأ للأصل أن يستعمله فى الغرض الذى أجر من أجله.

والأصل أن يعين المتعاقدان الملحقات التى يشملها الإيجار ولكن الغالب ألا يعرضا لذلك أو أن يكتفيا بالنص على أن الإيجار يشمل العين وملحقاتها اعتمادا منهما على أن العرف الجارى وطبيعة الأشياء كفيلا بتعيين ما يعتبر من الملحقات.

وعلى ذلك فإنه يجب الرجوع أولا إلى قصد المتعاقدين، فإذا تبين أنهما قد اتفقا على إلحاق شئ بالعين المؤجرة، وجب تسليم هذا الشئ أيا كانت أهميته بالنسبة للعين. أما إذا لم يوجد بالعقد اتفاق على تحديد ملحقات العين فإن طرفيه يكونان قد تركا أمر تحديد هذه الملحقات لحكم المادة 566 باعتبارها تكملة لإرادتهما، ومن ثم يرجع فى ذلك إلى ما تقضى به طبيعة

الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين.

وقد جرى العرف على أن سطح العقار يعتبر من ملحقاته وللمستأجر أن ينتفع به مع بقية السكان مستأجرى العين باعتباره من المرافق المشتركة شأنه شأن الدخول من الباب العام والصعود على السلم.

واستعمال المستأجر لسطح العقار مشروط بألا يتجاوز المستأجر استعماله له للغرض الذى وجد من أجله أو تجاوزه لما هو غير ضرورى لتحقيق هذا الغرض، وبألا يخل بحق باقى شاغلى العقار استعماله.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كان عقد الإيجار لم يحدد ملحقات الغرفة المؤجرة لمورث المطعون ضدها الأولى ولم يتضمن ما ينفى وجود هذه الملحقات، فإن طرفيه يكونان قد تركا أمر تحديد تلك الملحقات لحكم المادة 566 مدنى باعتبارها مكملّة لإرادتهما، وطبقا لما جرى به العرف يكون للمطعون ضدها الأولى وهى خلف المستأجر لغرفة بالطابق الأخير من المنزل أن تنتفع مع بقية السكان مستأجرى الطوابق الأخرى بسطح المنزل باعتباره من المرافق المشتركة بشأنه شأن الدخول من الباب العام والصعود على السلم، ومقتضى ذلك أن التزامها بعناية الشخص المعتاد فى استعمال العين المؤجرة والمترتب على عقد الإيجار لا يقتصر على الحجرة المؤجرة بذاتها وإنما يمتد إلى سطح المنزل باعتباره من ملحقات تلك الحجرة فإذا ما خرجت فى استعمالها له عما أعد له بأن قامت بتربية الماعز والدواجن به اعتبر ذلك خروجاً فى استعمالها للعين المؤجرة عن شروط الإيجار».

(طعن رقم 308 لسنة 37 ق جلسة 1981/11/30)

وبالترتيب على ذلك يجوز لمستأجر وحدة بالعقار أن يستعمل سطح

العقار فى وضع إريال للدش عليه، فذلك من مستلزمات سكناه ولا يحول دون استعمال باقى شاغلى العقار لحقهم فى الانتفاع بالسطح. وإريال الدش هو من الأعمال البسيطة والتى لا تحتاج إلى استصدار ترخيص من الجهة الإدارية القائمة على شئون التخطيط والتنظيم⁽¹⁶⁾.

الجزاء الجنائى على مخالفة

أحكام المادة (39)

نصت على الجزاء الجنائى المواد 99، 1/102، 104 من القانون.

وقد عاقبت المواد المذكورة على الجرائم الآتية:

- 1- جريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المبانى بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.
 - 2- جريمة إقامة أعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء.
 - 3- الإخلال بمهام الوظيفة المنصوص عليها بالمادة 39.
- ونعرض فيما يلى الأحكام التفصيلية لهذه الجرائم والعقوبات المقررة لها.

(16) راجع مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى التقنين المدنى الجزء السابع

(أولا)

جريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة

123- الركن المادى فى الجريمة :

الركن المادى فى جريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، هو إنشاء البناء أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها كليا أو جزئيا بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

ولما كانت المادة 310 من قانون الإجراءات الجنائية تنص على أنه يجب أن يشتمل الحكم على الأسباب التى بنى عليها وكل حكم بالإدانة يجب أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والظروف التى وقعت فيها، وأن يشير إلى نص القانون الذى حكم بموجبه فإنه يجب على الحكم أن يعنى ببيان الركن المادى للجريمة بإسناده إلى فاعله مدلولا عليه بما يثبت فى حقه وإلا كان الحكم قاصر البيان، وهو ما يصلح سببا لنقض الحكم لأنه يحول دون أن تتمكن محكمة النقض من مراقبة محكمة الموضوع فى شأن توافر الركن المادى الذى يتطلبه القانون فيها إذا رأت توافره⁽¹⁷⁾.

وقد عرفت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - المقصود بعبارة «بيان

(17) رعوف عبید المرجع السابق ص 268.

الواقعة» بقولها:

1- «إن مراد القانون بعبارة بيان الواقعة الواردة بالمادة 149 من قانون تحقيق الجنايات (310 إجراءات)، هو أن يثبت قاضى الموضوع فى حكمه كل الأفعال والمقاصد التى تتكون منها أركان الجريمة مع إثبات ما خرج عن هذه الأركان مما له شأن هام تترتب عليه نتائج قانونية كتاريخ الواقعة، ومحل حدوثها، ومأخذ الظروف المشددة للعقاب».

(نقض 1928/12/20 منشور بمؤلف الدكتور رءوف عبيد - المشكلات

العملية الهامة فى الإجراءات الجنائية - الجزء الثانى طبعة ثانية 1973 ص 267 وما بعدها)

2- «وحيث إن القانون رقم 45 لسنة 1962 فى شأن تنظيم المباني وكذلك القانون رقم 55 لسنة 1964 بتنظيم وتوجيه أعمال البناء للذين دين الطاعن بموجبهما قد نص كل منهما على أن الركن المادى فى الجريمة هو إنشاء البناء أو إجراء العمل. وقد خلا الحكم المطعون فيه من بيان هذا الركن من أركان الجريمة بإسناده إلى مقارفه مدلولاً عليه بما يثبت فى حقه طبقاً لما أوجبه المادة 310 من قانون الإجراءات الجنائية فى كل حكم بالإدانة من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة على وقوعها مما نسبت إليه».

(طعن رقم 34 لسنة 39 ق جلسة 1969/4/21)

124- وحدة الفعل المادى المكمل لجريمة قتل إقاعة بضاء بدون ترخيص

وإقامة البناء على أرض لم يصدر قرار باعتماد تقسيمها :

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) - فى ظل القانون رقم

53 لسنة 1940 (الملغى) - بأنه:

1- «لما كانت جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وجريمة إقامة البناء

على أرض لم يصدر مرسوم بتقسيمها إن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر موضوعية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم على أرض غير مقسمة أم أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفا للقانون، لما كان ما تقدم، وكانت الواقعة المادية التى رفعت بها الدعوى على المطعون ضده هى بذاتها التى اتخذتها المحكمة الاستئنافية أساسا للوصف القانونى السليم الذى فطنت إليه ولفنت إليه نظر الدفاع ودارت المرافعة على أساسه فإنه كان عليها أن تفصل فى الدعوى على هذا الأساس وتنزل عليها حكم القانون وليس فى ذلك إضافة لواقعة جديدة لم ترفع بها الدعوى ابتداء مادامت الواقعة المادية المتخذة أساسا للوصف الجديد هى بذاتها التى أقيمت بها الدعوى، كما أنه ليس فى هذا تفويت لإحدى درجات التقاضى طالما أن الواقعة المطروحة على المحكمة الاستئنافية هى بعينها التى رفعت بها الدعوى أمام محكمة أول درجة - وعلى ذلك يكون الحكم المطعون فيه إذ أحجم عن القضاء فى الواقعة على أساس ما ارتآه منطبقا عليها من وصف قانونى أسبعه عليها قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه. ولما كان الحكم المطعون فيه قد حجب نفسه بهذا القضاء عن النظر فى موضوع الدعوى موصوفة بوصفها القانونى الصحيح فإنه يتعين من النقض الإحالة».

(طعن رقم 2433 لسنة 30 قى جلسة 1961/3/6)

2- «من المقرر أن محكمة الموضوع لا تنقيد بالوصف القانونى الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم، ومن واجبها أن تمحص

الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً، ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تنقيد بالواقعة فى نطاقها الضيق المرسوم فى وصف التهمة المحالة عليها، بل إنها مطالبة بالنظر فى الواقعة الجنائية التى رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذى تجريه بالجلسة وكل ما تلتزم به فى هذا النطاق هو ألا يعاقب المتهم عن واقعة غير التى وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور. ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى، غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد هو إقامة البناء سواء تم على أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون. ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون. ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى عدم ثبوت تهمة إقامة البناء بغير ترخيص استناداً منه إلى أن مجرد إقامة البناء على أرض غير مقسمة، لا يقتضى لزوماً ثبوت هذه التهمة أخذاً بحكم المادة 18 من القانون رقم 45 لسنة 1964 دون أن تجرى المحكمة من جانبها تحقيقاً تستجلى به حقيقة الأمر مما يعيب الحكم المطعون فيه بما يستوجب نقضه.

ولما كان هذا العوار قد حجب محكمة الموضوع عن تمحيص الواقعة وإلباسها الثوب القانونى الذى يناسبها، فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة».

3- «إن جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منها تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى، غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص، فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفا للقانون، ولما كانت واقعة إقامة بناء الدور الأول العلوى وإن كانت تنطبق عليه أحكام القانون رقم 3 لسنة 1982 فى شأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء لأنه مقصور بالنسبة إلى المبانى على تلك التى تقام على الأراضى ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضى ولا شأن له بالطوابق التالية غير المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلا للاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قيامها بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها القانونية أن تضى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 17981 لسنة 59 ق جلسة 1/3/1993)

4- «لما كانت جريمة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو

أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن نعطي لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفا للقانون، ولما كانت واقعة إقامة بناء الدورين الثانى والثالث العلويين وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم 3 لسنة 1982 فى شأن التخطيط العمرانى لأنه مقصور - بالنسبة إلى المباني على تلك التى تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضى ولا شأن له بالطوابق التالية غير المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلا للاثهام بذلك الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قيامها بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضيف على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه».

(طعن رقم 17584 لسنة 59 ق جلسة 1993/10/13)

5- «وحيث إن الحكم المطعون فيه برر قضاءه ببراءة المطعون ضده بقوله أن «... الثابت من تقرير الخبير أن المبنى يقع داخل كردون المدينة ومن ثم يكون ذلك البناء من الاستثناء الوارد بالمادة الثانية فقرة (1) من القانون رقم 3 لسنة 1982 من حظر البناء ومن ثم تنتفى أركان جريمة البناء على أرض غير مقسمة وأن المحكمة تطمئن إلى ما انتهى إليه تقرير الخبير وتقضى المحكمة ببراءة المتهم مما أسند إليه وإلغاء الحكم المستأنف لكونه صدر على خلاف صحيح القانون وعملا بالمادة 1/304 أ. ج». لما كان ذلك، وكان من المقرر أن محكمة الموضوع لا تنقيد بالوصف القانونى الذى

تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم بل من واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تنقيد بالواقعة فى نطاقها المرسوم فى وصف التهمة المحال عليها بل إنها مطالبة بالنظر إلى الواقعة الجنائية كما رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذى تجريه بالجلسة، وأن ما تلتزم به فى هذا النطاق هو ألا يعاقب المتهم عن واقعة غير التى وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور، ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص، وإقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى إلا أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم على أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية المتمثلة فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون، ولما كانت واقعة إقامة البناء على أرض غير مقسمة محل الاتهام وإن لم تثبت فى حق المطعون ضده تأسيساً على أن تلك الأرض مما لا ينطبق عليها أحكام القانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط لدخولها فى نطاق الاستثناء الوارد بالفقرة «أ» من المادة الثانية من القانون المذكور إلا أنه لما كان ذلك الفعل بذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص بالتطبيق لأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلاً للاتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان على المحكمة قياماً بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضى على الواقعة الوصف الصحيح وهو

إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه، ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقرونا بالإعادة».

(طعن رقم 3311 لسنة 65 ق جلسة 2003/11/6)⁽¹⁸⁾

(18) كما قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

«حيث إن مما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه إذ دانه بجريمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة قد شابه الإخلال بحق الدفاع ذلك بأن المحكمة عدلت التهمة من إقامة بناء بدون ترخيص إلى إقامة بناء على أرض غير مقسمة دون لفت نظر الدفاع إلى هذا التعديل لارتفاع على أساسه فى التهمة الجديدة مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن الدعوى الجنائية أقيمت على الطاعن بوصف أنه أقام بناء بدون ترخيص وانتهت المحكمة إلى إدانته عن تهمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة - لما كان ذلك، وكان البين من مطالعة محاضر جلسات المحاكمة أمام محكمة الموضوع بدرجتها أن المحكمة لم توجه التهمة الأخيرة إلى الطاعن ولم تلتفت نظر المدافع عنه للمرافعة على هذا الأساس وكان التغيير الذى أجرته المحكمة فى التهمة من إقامة بناء بدون ترخيص إلى جريمة إقامة مبنى على أرض غير مقسمة لا يعتبر مجرد تغيير فى وصف الأفعال المسندة للطاعن فى أمر الإحالة مما تملك المحكمة إجراءه فى حكمها بغير سبق تعديل فى التهمة عملاً بالمادة 308 من قانون الإجراءات الجنائية، وإنما هو تعديل فى التهمة نفسها لا تملك المحكمة إجراءه إلا أثناء المحاكمة وقبل الحكم فى الدعوى، لأنه يتضمن إسناد واقعة جديدة إلى الطاعن لم تكن موجودة فى أمر الإحالة والتي قد يثير الطاعن جدلاً فى شأنها. لما كان ما تقدم، وكان عدم لفت المحكمة نظر الدفاع إلى ما أجرته من تعديل يعتبر إخلالاً بحق الدفاع، وكان القانون لا يخول المحكمة أن تعاقب المتهم على أساس واقعة - لم تكن مرفوعة بها الدعوى عليه، دون

125- مخالفة البناء للمواصفات القانونية وواقعة إقاعة البضاء ذاته

بدون ترخيص قرينان ملازمان فعل البناء :

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن :

1- «مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص، وإنما هما قرينان ملازمان لفعل البناء ومتداخلان فى وصفه القانونى - فإذا كان المستفاد مما أثبتته الحكم أن الواقعة التى كانت مطروحة أمام المحكمة الاستئنافية هى بذاتها التى رفعت لمحكمة ثانى درجة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيوف والأوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، فإن حكمها بإلغاء تصحيح الأعمال المخالفة استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم ترفع بها الدعوى الجنائية خطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 494 لسنة 29 ق جلسة 1959/5/26)

2- «لما كان من المقرر أن واقعة مخالفة البناء لأحكام القانون لا تعتبر واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص، وكان من واجب المحكمة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلغاء عقوبة هدم الأعمال المخالفة - وهى العقوبة المقررة لجريمة إقامة البناء على خلاف القانون التى تضمنها وصف التهمة المطروحة عليها بمقولة إن المتهم «المطعون ضدها» لم تنشئ التقسيم الذى أقيم عليه البناء، يكون مخطئاً فى

أن تلفت نظر المدافع عنه إلى ذلك، فإن الحكم المطعون فيه يكون مبنيًا على إجراء باطل مما يعيبه ويوجب نقضه والإحالة دون حاجة إلى بحث سائر أوجه الطعن».

(طعن رقم 3345 لسنة 56 ق جلسة 1988/6/12)

تطبيق القانون متعينا نقضه. ولما كانت المحكمة لم تتعرض لما إذا كان البناء قد تم وفق الأوضاع المقررة فى القانون من عدمه فإنه يتعين مع نقض الحكم الإحالة».

(طعن رقم 2209 لسنة 32 ق جلسة 1963/2/11)

3- «لما كان ذلك، وكان الطاعن - فضلا عن ذلك قد دفع أمام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبنى كلية وقدم ما يشهد لذلك من المستندات، وطلب تحقيقه بضم ملف «البلدية» وندب خبير هندسى لإثبات تحقيق ملكيته هذا العقار واسم مالكه، إلا أن المحكمة سكنت عن هذا الدفاع إيرادا له وردا عليه، مع كونه دفاعا جوهريا لأن من شأنه إن صح أن تدفع به التهم المسندة إليه وأن يتغير وجه الرأى فى الدعوى. ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض والإحالة».

(طعن رقم 34 لسنة 39 ق جلسة 1969/4/21)

4- «لما كان من المقرر أن مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء بدون ترخيص، إذ هما قرينان متلازمان لفعل البناء ومتداخلان فى وصفه القانونى، مما يتعين معه على محكمة الموضوع أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيوف والأوصاف، وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقا صحيحا وإذ كان البين من محضر ضبط الواقعة المحرر فى 16/12/1975 بمعرفة مهندس تنظيم رأس البر أن المطعون ضده أقام بناء مخالفا لقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 928 لسنة 1965 الخاص بتعديل المادة الخامسة من القرار 397 لسنة 1964 بإعفاء مدينة رأس البر من بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون 45 لسنة 1962 - لزيادة المسطح الذى يشغله البناء عن المساحة المسموح بها - مما يحق معه الحكم بالإزالة طبقا للمادة 16 من القانون 45 لسنة 1962 وإذ حاد الحكم

المطعون فيه عن هذا النظر واكتفى بالقضاء بالغرامة وسداد ضعف رسم الترخيص فإنه يكون مخطئاً في تطبيق القانون. ولما كان هذا العوار قد حجب المحكمة عن النظر في موضوع الدعوى بوصفها القانونى الصحيح فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم 667 لسنة 51 ق جلسة 1981/11/22)

5- «.. لما هو مقرر من أن جريمة إقامة بناء بغير ترخيص، وإقامته غير مطابق للأصول الفنية وإقامته بدون موافقة اللجنة المختصة، قوامها فعل ماضى واحد، هو إقامة البناء، فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها، والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، غير أنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بعقوبات مختلفة عن الجرائم سالفة الذكر، مع وجوب تطبيق الفقرة الأولى من المادة 32 من قانون العقوبات والحكم بالعقوبة الأشد، وكانت جريمة إقامة بناء بدون موافقة اللجنة المختصة، هى الجريمة ذات العقوبة الأشد، فإن نقض الحكم بالنسبة لها - على السياق المتقدم - يوجب نقضه بالنسبة لتهمتى إقامة بناء بدون ترخيص وإقامته غير مطابق للأصول الفنية - وذلك بدون حاجة إلى بحث سائر وجوه الطعن».

(طعن رقم 6223 لسنة 53 ق جلسة 1984/11/7)

6- «إن جريمتى إقامة بناء بدون ترخيص وإقامته دون الارتداد المسافة المقررة قانوناً - قيامهما على فعل ماضى واحد يوجب توقيع عقوبة الجريمة الأشد طبقاً للمادة 1/32 عقوبات دون العقوبة المقررة للجريمة الأخف أصلية كانت أم تكميلية».

(طعن رقم 2313 لسنة 60 ق جلسة 1992/12/27)

126- وحدة الفعل المادى المكلون لجريمقلى إقاطة بظاء بدون قظرخيص

واقامة البناء على أرض زراعية بغير ترخيص :

جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وإقامته على أرض زراعية بدون ترخيص قوامهما فعل واحد، وتبرئة المتهم من التهمة الأخيرة لا يعفى المحكمة من التعرض للأولى ولو لم ترد بوصف الاتهام.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانونى الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم وأن من واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقا صحيحا، ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تتقيد بالواقعة فى نطاقها الضيق المرسوم فى وصف التهمة المحالة عليها بل أنها مطالبة بالنظر فى الواقعة الجنائية التى رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذى تجريه بالجلسة، وأن ما تلتزم به فى هذا النطاق هو ألا يعاقب المتهم عن واقعة غير التى وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور، وكانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض زراعية بدون ترخيص ولئن لزم لقيام كل منهما عناصر وأركان قانونية ذاتية تتغاير فى إحداها عن الأخرى إلا أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم على أرض زراعية أو أقيم بدون ترخيص، ومن ثم فإن الواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء وهى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، ولكنها كلها نتائج ناشئة من فعل البناء الذى تم مخالفا للقانون. لما كان ذلك، وكانت واقعة إقامة بناء على

أرض زراعية بدون ترخيص ولئن لم تثبت في حق المطعون ضده تأسيساً على أن تلك الأرض مما لا ينطبق عليه أحكام القانون رقم 59 لسنة 1978 في شأن تعديل بعض أحكام قانون الزراعة، إلا أنه لما كان ذلك الفعل بذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص بالتطبيق لأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وهي قائمة على ذات الفعل الذي كان محلاً للاتهام بذلك الوصف الآخر، فقد كان يتعين على المحكمة التزاماً بما يجب عليها من تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضي على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص، أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه، ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإعادة».

(طعن رقم 5411 لسنة 51 ق جلسة 1982/2/20)

2- «جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض زراعية بغير ترخيص ولئن لزم لقيام كل منهما عناصر وأركان قانونية ذاتية تتغاير في إحداها عن الأخرى إلا أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم على أرض زراعية أو أقيم دون ترخيص. ومن ثم فإن الواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هو عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطى لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج ناشئة من فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون. لما كان ذلك، وكانت واقعة إقامة بناء على أرض زراعية دون ترخيص ولئن لم تثبت في حق المطعون ضدهم تأسيساً على أن تلك الأرض مما لا ينطبق عليه أحكام القانون رقم 116 لسنة 1983 في شأن تعديل

بعض أحكام قانون الزراعة إلا أنه لما كان ذلك الفعل بذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء دون ترخيص بالتطبيق لأحكام القانون 106 لسنة 1976 فى شأن توجييه وتنظيم أعمال البناء وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلا للاتهام بذلك الوصف الآخر. فقد كان يتعين على المحكمة التزاما بما يجب عليها من تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص، أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه. ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقرونا بالإعادة».

(طعن رقم 5815 لسنة 63 ق جلسة 1999/9/23)

127- مثال للإخلال بدفاع جوهرى بصدد الركن المادى :

«لما كان ذلك، وكان الطاعن - فضلا عن ذلك قد دفع أمام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبنى كلية وقدم ما يشهد لذلك من المستندات وطلب تحقيقه بضم ملف «البلدية» وندب خبير هندسى لإثبات وتحقيق ملكية هذا العقار واسم مالكه، إلا أن المحكمة سكنت عن هذا الدفاع إيرادا له وردا عليه، مع كونه دفاعا جوهريا لأن من شأنه إذا صح أن تدفع به التهم المسندة إليه وأن يتغير وجه الرأى فى الدعوى، ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض والإحالة».

(نقض جنائى طعن 34 لسنة 39 ق جلسة 1969/4/21)

128- تعذر الحصول على الترخيص لا يصلح مسوغا لإقامة البناء :

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن :

«... ومن جهة أخرى فإن تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لكونه لا يجوز الترخيص بإقامته لا يصلح مسوغاً لإقامته فعلاً قبل الحصول على الترخيص، بل يتعين على من يريد إنشاء بناء أن يتحرى موافقة فعله لأحكام القانون ... إلخ».

(طعان رقما 556، 557 لسنة 37 جلسة 1967/5/15)

129- تعلل المتهم بخطأ الجهة الإدارية المختصة لا يسوغ إقامة البضاء بدون ترخيص:

وفي هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

«نظم القانون رقم 656 لسنة 1954 فى شأن تنظيم المباني فى المادة 11 منه طريق النظم من القرارات التى تصدرها السلطة القائمة على أعمال التنظيم، ومن ثم فإنه لا يقبل من المتهم أن يعلل إقامته بناء قبل الحصول على ترخيص بموقف البلدية منه مهما انطوى عليه هذا الموقف من خطأ».

(طعن رقم 583 لسنة 28 ق جلسة 1958/6/17)

130- لا عبرة بباطل إثارة الطاعن من أظه تقادم بطلب الحصول على ترخيص فى ظل قانون معين طالما لم يمنح له هذا الترخيص:

وفي هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

«لا عبرة بما يثيره الطاعن من أنه تقدم بطلب الحصول على الرخصة فى ظل القانون رقم 93 لسنة 1948 مادام هذا الترخيص لم يمنح له».

(طعن رقم 1772 لسنة 28 ق جلسة 1959/1/27)

131- الترخيص اللاحق لا يعفى من المسؤولية:

الترخيص اللاحق لوقوع الجريمة، لا يعفى من المسؤولية الجنائية أو يؤثر على قيام الجريمة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«من المقرر أن الترخيص اللاحق لوقوع جريمة بناء بغير ترخيص لا يعفى من المسؤولية الجنائية ولا أثر له على قيام الجريمة، فإن ما يثيره الطاعن فى هذا الخصوص يكون فى غير محله».

(نقض جنائى طعن رقم 23751 لسنة 59 ق جلسة 1994/11/27)

132- لا عقوبة على الشروع فى البناء أو إقامة الأعمال أو التوسط أو

التعليق أو التعديل أو التدعيم أو الترميم أو الهدم بدون ترخيص :

يعرف الشروع، بأنه البدء فى تنفيذ فعل بقصد ارتكاب جناية أو جنحة إذا أوقف أو خاب أثره لأسباب لا دخل لإرادة الفاعل فيها، ولا يعتبر شروعا فى الجناية أو الجنحة مجرد العزم على ارتكابها ولا الأعمال التحضيرية لذلك (م 47 عقوبات). ولم ينص القانون رقم 119 لسنة 2008 على عقوبة للشروع فى البناء أو إقامة الأعمال ... إلخ بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ومن ثم فإن الشروع فى هذه الجرائم يضحى بمنأى عن التأثيم.

133- القصد الجنائى فى الجريمة :

القصد الجنائى الذى يتطلبه القانون فى جريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئيا أو كليا بدون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة، هو القصد الجنائى العام الذى يتطلبه القانون فى كافة الجرائم، فلا يلزم إذن توافر قصد خاص بها.

والقصد الجنائى العام يتوافر بتعمد أو توجيه الإرادة نحو إتيان الفعل

المكون للجريمة، وهذا يقتضى انصراف علم⁽¹⁹⁾ الجانى وقت ارتكاب الجريمة إلى كل عنصر من عناصرها.

والمحكمة ليست ملزمة بالتحدث استقلالا عن هذا القصد بل يكفى أن يكون مستفادا من عبارات الحكم وظروف الواقعة كما أوردتها.

ولما كان قانون المبانى مكملأ لأحكام قانون العقوبات بما ورد فيه من جرائم وعقوبات فإن الدفع بالجهل بهذه الجرائم والعقوبات لا ينفى القصد الجنائى لدى المتهم.

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

«لما كان القانون رقم 45 لسنة 1962 فى شأن تنظيم المبانى والقانون رقم 55 لسنة 1964 بتنظيم وتوجيه أعمال البناء هما تشريعان مكملان لأحكام قانون العقوبات بما ورد فيهما من جرائم وعقوبات مقرر، ولا يعتد بالجهل بأحكامهما، لما كان ذلك، وكان ما أثاره الطاعن فى الشق الآخر من طعنه من أنه كان يجهل إجراءات الحصول على الترخيص وما تم من إجراءات كان له أثره على القصد الجنائى لديه. وأن جهله هذا يشكل خطأ فى الواقع والقانون الخاص بالمبانى لا يعد من القوانين الجنائية مما يؤدى إلى الإغفاء من المسؤولية - بفرض إيدائه أمام المحكمة الاستئنافية - لا يعدو أن يكون دفعا بالجهل بأحكام هذين القانونين أنزله منزلة الجهل بالواقع الذى ينتفى به القصد الجنائى وهو بهذه المثابة دفاع قانونى ظاهر البطلان مما لا تلتزم المحكمة بالرد عليه».

(طعن رقم 955 لسنة 46 ق جلسة 1977/2/7)

(19) الدكتور محمود مصطفى شرح قانون العقوبات - القسم العام - الطبعة الثانية -

134- عقوبة الجريمة:

تعاقب الفقرة الأولى من المادة (102) من القانون كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة. بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة.

أى أن عقوبة الحبس جوازية، فيجوز معاقبة المتهم بالحبس فقط أو الغرامة فقط. والحد الأدنى لعقوبة الحبس أربع وعشرين ساعة (م18 من قانون العقوبات).

ويجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الحبس إذا كانت لا تزيد على سنة، كما يجوز وقف تنفيذ عقوبة الغرامة، وذلك عملاً بالمادتين 55، 56 من قانون العقوبات وكانت المادة (24 مكرراً) من القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) المضافة بالقانون رقم 101 لسنة 1996 تنص على أنه: «لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبات المالية المقضى بها طبقاً لأحكام هذا القانون».

غير أن المحكمة الدستورية العليا قضت بجلسة 5 يوليو سنة 1997 في القضية رقم 58 لسنة 18 قضائية «دستورية» (الجريدة الرسمية العدد 29 فى 19 يوليو سنة 1997) بعدم دستورية ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 24 من القانون رقم 106 لسنة 1976 من عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة وبسقوط ما يتصل بهذا النص من أجزاء فقرتها الثالثة⁽²⁰⁾.

(20) وننشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت 5 يوليو سنة 1997م الموافق 30 صفر سنة 1418هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر **رئيس المحكمة**
وعضوية السادة المستشارين: نهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم
وسامى فرج يوسف والدكتور/ عبد المجيد فياض ومحمد على سيف الدين وعدلى
محمود منصور.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى **رئيس هيئة المفوضين**
وحضور السيد/ حمدى أنور صابر **أمين السر** =

أصدرت الحكم الآتى:

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 24 لسنة 18 قضائية
«دستورية».

المقدمة من:

السيد/ أشرف محمود حنفى فرج.

مضطلع

- 1- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.
- 2- السيد/ رئيس مجلس الشعب.
- 3- السيد/ وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق.
- 4- السيد/ المستشار النائب العام.
- 5- السيد/ محافظ الجيزة.

الإجراءات

بتاريخ 26 مارس سنة 1996، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب
المحكمة، طالبا فى ختامها الحكم بعدم دستورية نص المادتين (16 و 24 فقرة أولى)
من القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.
وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.
ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم
فيها بجلسة اليوم

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن النيابة العامة كانت قد أقامت ضد المدعى الجنحة رقم 8195 لسنة 1995 جنح الدقي متهمة إياه بأنه امتنع عن تنفيذ القرار الإداري بتصحيح الأعمال المخالفة رغم انتهاء المهلة المحددة له لذلك، وطلبت عقابه بالمواد (4، 11، 1/22، 1/22 مكررا/1، 23، 24) من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 30 لسنة 1983، والمواد (6، 11، 12، 16، 1/67، 69) من القانون = رقم 30 لسنة 1982 بشأن التخطيط العمراني. وبجلسة 11 يناير سنة 1996 دفع المدعى بعدم دستورية المادتين (16 و 24) من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، فقررت المحكمة تأجيل نظر الدعوى لجلسة 28 مارس سنة 1996، ليقدم المدعى ما يدل على رفع الدعوى الدستورية، فأقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة (16) من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كانت تنص قبل تعديلها بالقانون رقم 101 لسنة 1996، على أن "يصدر المحافظ المختص أو من ينييه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليها في المادة السابقة.

ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لاتؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران، وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية.

وفي جميع الأحوال لايجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم 28 لسنة 1981 أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات.

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره في هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليها في الفقرة الأولى.

وحيث إن المدعى ينعى على المادة (16) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، مخالفتها للمادتين (165 و 166) من الدستور اللتين تكفلان استقلال السلطة القضائية وقضائتها، قولا بأنها تخول الجهة الإدارية أن تزيل المباني المخالفة أو تأمر بتصحيح مخالفاتها في الوقت الذي يقدم فيه المتهم عن المخالفة ذاتها التي بنى عليها قرار هذه الجهة، إلى محكمة الجناح مما يعتبر غصبا لسلطة القضاء وتدخل في شؤنه.

وحيث إن هذا النعى مردود أولا: بأنه عملا بنص المادة (4) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، فإن الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة = بشؤون التنظيم في شأن المباني التي يراد إنشاؤها أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها، يعتبر شرطا لازما لإجراء هذه الأعمال، تقيدا بمواصفاتها، وضمانا لخضوعها للأصول الفنية التي يقتضيها تنفيذها وبما يكفل سلامتها، ودون ما إخلال بالقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ومردود ثانيا: بأن الأصل في سلطة المشرع في موضوع تنظيم الحقوق، أنها سلطة تقديرية مالم يقيد الدستور بضوابط محددة تعتبر تخوما لها لايجوز اقتحامها أو تخطيها. ويتمثل جوهر هذه السلطة -وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- في المفاضلة بين البدائل المختلفة التي تتزاحم فيما بينها وفق تقديره على تنظيم موضوع محدد، فلا يختار من بينها إلا ما يكون منها عنده مناسبا أكثر من غيره لتحقيق الأغراض التي يتوخاها. وكلما كان التنظيم التشريعي مرتبطا منطقيا بهذه الأغراض -وبافتراض مشروعيتها- كان هذا التنظيم موافقا للدستور. والمباني التي يقيمها أصحابها بدون ترخيص، أو نكولا عن الأسس الفنية لمبانيها والأوضاع التنظيمية التي تفرضها القيم الجمالية والحضارية التي ينبغي أن تهيمن عليها، وتكفل اتساقها مع بعضها البعض، لاتعدو في الأغلب أن تكون عملا عشوائيا يهدد بتداعياها، أو ينتقص من مقوماتها، بما يخل بأمن سكانها وجيرانهم ويحتم إخلاءها وتلك جميعا مخاطر تدخل المشرع لتوقيها درءا لمفاسدها، وبما لا إخلال فيه بالدستور.

ومردود ثالثا: بأن الجزاء الجنائي لايفترض، ولاعقوبة غير نص يفرضها. وقد حدد قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء حصرا الأفعال التي أثمها، وأحاطها بالجزاء الرادع لضمان مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو

متابعيتها وفق رسوماتها وبياناتها التي منح الترخيص على أساسها؛ وحتم أن تتخذ الجهة الإدارية المختصة في شأن الأعمال التي رصد الموظفون المختصون مخالفتها، إجراء أوليا أو احتياطيا يتمثل في الأمر بوقفها توقيا لمخاطرها، مع تقرير مآثرها من التدابير لضمان عدم الانتفاع بهذه الأعمال. بيد أن وقفها لايعتبر حلا نهائيا لأعطابها؛ ومن ثم خول المشرع المحافظ المختص أو من ينييه - وعلا بنص المادة (16) المطعون عليها - أن يصدر في شأن هذه الأعمال قرارا لاحقا بتصحيح عيوبها أو إزالتها وسواء تعلق الأمر بوقفها أو إنهاء مخالفتها، فالقراران يُعلنان لكل ذي شأن منهما، بعد تحديدهما لتلك الأعمال التي تناولاها، وبيان مآخذها ونطاقها، فلايكون أمرها مجهلا.

= **ومردود رابعا:** بأن محكمة القضاء الإداري - وعلا بنص المادة (18) من القانون - تختص دون غيرها بالفصل في الطعون المقدمة إليها في شأن القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها لضمان مشروعيتها وتقويما لإعوجاجها. وذلك توكيد لاستقلال السلطة القضائية من خلال تسليط أحد فروعها لرقابته القضائية في شأن كل قرار يتعلق بأعمال بناء يدعى مخالفتها لأحكام القانون سواء أكان هذا القرار متعلقا بوقفها أم بإزالتها أم بتصحيحها. فضلا عن أن إسناد الاختصاص بنظر هذه الطعون لجهة القضاء الإداري دون غيرها، إنما يقيهما بوصفها قاضيهما الطبيعي

علا بنص المادة (68) من الدستور.

ومردود خامسا: بأن المحكمة الجنائية - وعلا بنص المادة (22 مكررا/1) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء - لايتدخل للحكم بتصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة أو إزالتها. بما يجعلها متفقة وأحكام القانون، إلا بالنسبة إلى تلك الأعمال التي لم يصدر في شأنها قرار من المحافظ المختص أو من ينييه سواء بإزالتها أو تصحيحها. وبذلك حدد المشرع لكل من جهة القضاء الإداري والعداى ولايتها توقيا لتدخلهما. فأولاهما تُنزل حكم القانون في شأن كل قرار يصدر عن جهة الإدارة، ويكون قائما في مبناه على مخالفة أعمال البناء لشروطها. وثانيتهما تتناول الدائرة التي ينحسر عنها اختصاص أولاهما، إذ تحقق بنفسها في شأن كل مخالفة لم يصدر بإثباتها قرار مما تقدم، وهى بذلك تقرر وقوعها أو انتفاءها، وتحدد كذلك مداها بعد الاستيثاق من حدوثها وأمر قيام المخالفة المدعى بها أو تخلفها منوط في هاتين الحالتين كليتهما بالسلطة القضائية، تتولاها محاكمها على اختلافها.

وحيث إن المادة (24) المطعون عليها تنص على أن "يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنبيه ولا تتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار .

وتتعدد الغرامات بتعدد المخالفات ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة . ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة....» . =

وحيث إن المدعى ينعى على المادة (24) المطعون عليها، مخالفتها للمادتين (41 و68) من الدستور من عدة أوجه أولها: أن إيقاع غرامة على المخالف عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة المختصة بشئون التنظيم لتنفيذ الحكم أو القرار، مؤداه: حجب محكمة الموضوع عن أن تحقق بنفسها قيام المخالفة المدعى بها، أو انتفاءها، وإنشاؤها بالتالى لقرينة قانونية يكون بها العقار محل النزاع مخالفاً.

ثانيها: أن النص المطعون فيه جعل سريان الغرامة رهنا بعدم تنفيذ الحكم أو القرار الصادر بتصحيح الأعمال أو إلزتها أو استكمالها، مما يصم النص العقابى بالغموض والإبهام. وقد فرض هذا النص كذلك غرامة يومية لا يضبطها زمن محدد تنتهى بعده مما يفيد تراميها فى الزمان، ويفقدها مقوماتها، ويجعلها كذلك سيفاً مسلطاً من الجهة الإدارية على من صدر ضده القرار. بل إن حكم المادة (24) المطعون عليها يمتد ممن ارتكب الفعل المؤثم إلى خلفه العام أو الخاص وهما غير مسئولين عنه، مما يعتبر إهداراً لشخصية المسؤولية الجنائية.

ثالثها: أن الأصل هو امتناع القصاص بالجزاء أكثر من مرة عن فعل واحد. كذلك لا يجوز إيقاع جزاء فى غيبة نشاط إجرامى لا يتخذ مظهرها مادياً. بيد أن المشرع جرم بالنص المطعون فيه، الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم الجنائى أو مأنص عليه القرار الصادر بتصحيح الأعمال المخالفة أو إلزتها أو استكمالها، منشأ بذلك

جريمة جديدة تتمثل ماديتها في الآثار التي رتبها فعل سابق عُرض أمره من قبل على القضاء، وأصدر فيه حكما فصلا. وتلك صورة من ازدواج المسؤولية تخل بالحرية الشخصية التي كفل الدستور صونها بنص المادة (41)، وكذلك بالأسس التي تستلهمها كل محاكمة تتم إنصافا على ماتقضى به المادة (67) من الدستور.

وحيث إن الدستور إذ نص في المادة (66) على أنه لاجريمة ولا عقوبة إلا بناء على قانون، قد دل على أن الأصل هو أن تتولى السلطة التشريعية بنفسها - ومن خلال قانون بالمعنى الضيق نقره وفقا للدستور - تحديد الجرائم وبيان عقوباتها. وليس لها بالتالي أن تتخلى كلية عن ولايتها هذه، بأن تعهد بها بأكملها إلى السلطة التنفيذية، وإن كان يكفيها وفقا لنص المادة (66) من الدستور أن تحدد إطارا عاما لشروط =

التجريم وما يقارنها من جزاء ؛ لتفصل السلطة التنفيذية بعض جوانبها، فلا يعتبر تدخلها عندئذ في المجال العقابي إلا وفقا للشروط والأوضاع التي نظمها القانون، بما مؤداه: أن النصوص القانونية وحدها - بعموميتها وانتفاء شخصيتها *la Portée generale et impersonnelle* - هي التي يدور التجريم معها، ولا يتصور أن ينشأ بعيدا عنها. ولا يعني ذلك أن للسلطة التنفيذية مجالا محجوزا تنفرد فيه بتنظيم أوضاع التجريم، فلا زال دورها تابعا للسلطة التشريعية، ومحددا على ضوء قوانينها، فلا تتولاه بمبادرة منها لاسند لها من قانون قائم.

وحيث إن غموض النص العقابي مؤداه: أن يجهل المشرع بالأفعال التي أثمها، فلا يكون بيانها جليا، ولاتحديد قاطعا أو فهمها مستقيما، بل منبهما خافيا. ومن ثم يلتبس معناها على أوساط الناس الذين لا يميزون بعلو مداركهم ولا يتسمون بإنحدارها، إنما يكونون بين ذلك قواما، فلا يقفون من النصوص العقابية على دلالتها أو نطاق تطبيقها، بل يكون حدسهم طريقا إلى التخبط في شأن صحيح مضمونها ومراميها، بعد أن أهمل المشرع في ضبطها بما يحدد مقاصده منها بصورة ينحسم بها كل جدل حول حقيقتها، مما يفقد هذه النصوص وضوحها ويقينها، وهما مطلبان فيها، فلا تقدم للمخاطبين بها إخطارا معقولا *fair notice* بما ينبغى عليهم أن يدعوه أو يأتوه من الأفعال التي نهاهم المشرع عنها أو طلبها منهم. وهو ما يعني أن يكون تطبيق تلك النصوص من قبل القائمين على تنفيذها عملا انتقائيا، محددا على ضوء

أهوائهم ونزواتهم الشخصية، ومبلورا بالتالى خياراتهم التى يتصيدون بها من يريدون، فلاتكون الإشرাকা لايأمن أحد معها مصيرا، وليس لأئهم بها نذيرا.

As generally stated , the void - vagueness doctrine requires that a penal statute define the criminal pffense with sufficient definiteness that ordinary people can understand what conduct is prohibited and in a manner that does not encourage arbitrary discriminatory enforcement .

وحيث إن النصوص العقابية فضلا عن غموضها، قد تتسم بتميعها من خلال اتساعها وانفلاتها. وهى تكون كذلك إذا كانت - بالنظر إلى المعنى المعتاد لعباراتها - لانتحصر فى تلك الأفعال التى يجوز تأنيئها وفقا للدستور، بل تجاوزها إلى أفعال = رخص بها الدستور أو كفل صونها بما يحول دون امتداد التجريم إليها، وهو مايعنى مروقها عن حد الاعتدال وإفراطها فى التأنيئ، فلايكون نسيجها إلا ثوبا يفيض عنها، ولايلئتم وصحيح بنيانها broad and fluid determination .

وحيث إن من المقرر كذلك، أن وحدة التنظيم القانونى للجرائم التى ارتبط بها الجزاء الجنائى، لاينال منها سريان هذا التنظيم فى شأن أشخاص يختلفون فيما بينهم بالنظر إلى مضمون إلزاماتهم التى عاقبهم المشرع على الإخلال بها عقابا جنائيا، إذ لايعدو ذلك أن يكون تغاييرا فى الوقائع التى تقرر الجزاء الجنائى بمناسبتها وليس من شأن تباينها - مضمونا أو أثرا - أن يكون تحديد الجرائم وعقوباتها قد انتقل من المشرع إلى أيديهم.

Si le contenu des obligations dont la méconnaissance est sanctionnée pénalement peut différer d'un cas a l'autre, cette circonstance, qui concerne la variété des faits pouvant etre l'occasion de la répression pénale sans altérer l'unité de la définition légale des infractions, n'a ni pour objet ni pour effet de transférer a des particuliers la détermination des infractions et des peines qui leur sont attachées.

(82-145 Dc, 10 novembre 1982 , Rec . P. 64).

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن القانون الجنائى وإن اتفق مع غيره من القوانين فى سعيها لتنظيم علائق الأفراد فيما بين بعضهم البعض وكذلك على صعيد علاقاتهم بمجتمعاتهم، إلا أن القانون الجنائى يفارقها فى اتخاذ العقوبة أداة

لتقويم ما لا يجوز التسامح فيه اجتماعيا من مظاهر سلوكهم. وشرط ذلك أن يكون الجزاء الجنائي حائلا دون الولوغ في الإجرام، ملبيا ضرورة أن يتهيا المذنبون لحياة أفضل، مستلها أوضاع الجناة وخصائص جرائمهم وظروفها؛ نائيا بعقابهم عن أن يكون غلوا أو تقريرا بما يفقد القواعد التي تدار العدالة الجنائية على ضوئها فعاليتها. ويتعين بالتالي أن يكون الجزاء الجنائي محيطا بهذه العوامل جميعا وأن يصاغ على ضوئها، فلا يتحدد بالنظر إلى واحد منها دون غيره single - valued approach وكما استقام الجزاء على قواعد يكون بها ملائما ومبررا، فإن إيدال المحكمة الدستورية العليا لخياراتها محل تقدير المشرع في شأن تقرير جزاء أو تحديد مداه، لا يكون جائزا دستوريا.

=
وحيث إن مبدأ خضوع الدولة للقانون محدد على ضوء مفهوم ديموقراطي، مؤداه: ألا تخل تشريعاتها بالحقوق التي يعتبر صونها مفترضا أوليا لقيام الدولة القانونية، وضمانة أساسية تؤمن لكل إنسان تلك الحقوق التي تتكامل بها شخصيته، ويندرج تحتها ألا تكون النصوص القانونية كاشفة بمضمونها أو أثرها عن معاقبتها للشخص أكثر من مرة عن فعل واحد، إذ لا يجوز أن يكون الاتهام الجنائي متلاحقا، متحينا الفرص التي يكون فيها مواتيا، منتهيا إلى إدانة أكثر احتمالا، ليظل المتهم قلقا مضطربا، مهددا من سلطة الاتهام ببأسها ونزواتها، تمد إليه بطشها - ومن خلال مواردها المتجددة - حين تريد، متحملا بذلك أشكالا من المعاناة يجهل معها مصيره، فلا يأمن أن تعيده من جديد لدائرة اتهامها توكيدا لسلطانها، ولو استنفد القصاص منه الأغراض التي توخاها.

وحيث إن الجريمة في مفهومها القانوني تتمثل في الإخلال بنص عقابي؛ وكان وقوعها لا يكون إلا بفعل أو امتناع يتحقق به هذا الإخلال؛ وكانت الجريمة الواحدة لا تتعدد أو تنقسم بالفعل الواحد، فقد صار ممتعا أن يكون التحرش إيذاء، سياسة جنائية تؤمن عواقبها أو تستمد دوافعها من نصوص الدستور، بل هي في حقيقتها عدوان على الحرية الشخصية التي كفلها، مرتقيا بأهميتها إلى حد إدراجها في إطار الحقوق الطبيعية الأسبق من نشأة الدول بكل تنظيماتها، حتى عند من يقولون بأن عقدا اجتماعيا قد انتظمها مع المقيمين فيها، وأنهم نزلوا لها بمقتضاه عن بعض حقوقهم لتمارسها بما يحقق مصالحهم في مجموعها.

كذلك فإن امتناع معاقبة الشخص أكثر من مرة عن الجريمة ذاتها، يفترض ألا تكون بصدد جريمتين لكل منهما خصائصها، ولونتابعنا من حيث الزمان، أو كانتا واقعيتين فى مناسبة واحدة والعبرة عند القول بوجود جريمتين هى بحقيقتهما، لا بأوصافهما التى خلعهما المشرع عليهما.

وحيث إن ماينعاه المدعى من مخالفة الفقرة الأولى من المادة (24) المطعون عليها للدستور **مردود أولاً:** بأن إحداث أعمال بناء معيبة جريمة تستقل بأركانها - ماكان منها ماديا أو معنويا - عن جريمة الامتناع عن إزالتها أو تصحيحها. فبينما تستتفد الجريمة الأولى موضوعها بعد أن تدخل الجاني إيجابيا ليقم هذه الأعمال دون تقيد = بالنصوص القانونية المعمول بها فى شأنها، فإن ثانيتهما تفترض أن يكون الامتناع عن إزالتها أو تصحيحها - بعد إحداثها - نشاطا سلبيا قصد به الجاني أن يبقئها على حالها دون تغيير، تنصلا من إعاشتها على ضوء الشروط البنائية المقررة فى شأنها، بما يكفل توافقها معها.

واستقلال هاتين الجريمتين عن بعضهما البعض، مؤداه: أن لكل منهما مقوماتها، فلايتداخلان، ولايتبادلان مواقعهما، ولايعتبر الفصل فى أيتهما - بالتالى - قضاء فى ثانيتهما.

ومردود ثانيا: بأن القرائن القانونية - حتى ماكان منها قاطعا - هى التى يقيمها القانون مقدما ويعممها، مستندا فى صياغتها إلى ماهو راجح الوقوع فى الحياة العملية، معفيا بها الخصم من التدليل على الواقعة الأصلية مصدر الحق المدعى به، ناقلا إثباتها من هذا المحل إلى واقعة أخرى قريبة منها متصلة بها لدلالاتها، فإذا أثبتتها الخصم، اعتبر ذلك إثباتا للواقعة الأصلية بحكم القانون. ولاكذلك النص المطعون فيه، فليس ثمة واقعة أبدلها المشرع بغيرها لتحل محلها، بل تتحقق جريمة الامتناع عن تصحيح عيوب البناء أو إزالتها، بتوافر أركانها التى لا إعفاء لسلطة الاتهام من إثباتها بكاملها، وإلا كان إخفاقها فى التدليل عليها، مبرئا المتهم منها.

ومردود ثالثا: بأن مبدأ شرعية الجرائم وعقوباتها، لايقضى لزوما أن يكون الجزاء الجنائى فى شأن الأفعال التى أثمها المشرع محددا تحديدا مباشرا، بل يكفى أن يتضمن النص العقابى تلك العناصر التى يكون معها هذا الجزاء قابلا للتحديد، ومُعَيَّنًا

بالتالى من خلالها، فلا يكون الجزاء بها منبهما، ولا مفضيا إلى التحكم، بل قائما على أسس حدد المشرع سلفا ركائزها. وهو مايقع على الأخص كلما ربط النص العقابى بين الغرامة التى فرضها؛ وإهمال المخالفين لقوانين المبانى تصحيح مخالفاتهم أو إزالتها، مُحَددا مقدارها بقدر المدة التى امتد إليها الإخلال بواجباتهم التى فرضتها تلك القوانين؛ ليكون الحمل على التقيد بها، غاية نهائية للغرامة التى يقتضيها، وليس لازما بالتالى -ومن منظور هذا السياق- أن يكون مقدارها واقعا فى إطار حدين يكون أدناها وأقصاهما مقررين سلفا، ليحدد القاضى مبلغها فيما بينهما، بل يجوز أن يتخذ المشرع معيارا لضبطها يكون به مبلغها محددًا على ضوء المدة التى = استغرقها الامتناع عن تصحيح الأعمال المخالفة لقوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء، أو إزالتها.

ومردود رابعا: بأن الفقرة الأولى من المادة (24) المطعون عليها تفترض أن حكما قضائيا أو قرارا نهائيا قد صدر فى شأن المخالفين لقوانين المبانى، متضمنا إلزامهم تصحيح مخالفاتهم أو إزالتها، وأن هؤلاء قد امتنعوا عن تنفيذ هذا الحكم أو القرار خلال المدة التى حددتها لذلك الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى، وتقدير هذه الجهة لتلك المدة، يفترض كفايتها وتعلقها بأعمال بناء تم رصد مخالفاتها، بما مؤده: أن دورها لايجاوز تقديرا موضوعيا لزمن تقويمها، ولايتضمن عدوانا من جهتها على الولاية التى أثبتتها الدستور للسلطة التشريعية فى مجال إنشاء الجرائم وتحديد عقوباتها.

ومردود خامسا: بأن ماتغياه المشرع من أن يكون مقدار الغرامة التى فرضها محددًا بما لايقل عن جنيه ولايزيد على عشرة جنيهات عن كل يوم من أيام الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار بعد انتهاء المدة التى حددتها الجهة الإدارية لهذا الغرض، هو أن يكون مبلغها متناسبا مع خطورة الأفعال التى تلابس توقيعه، كافلا خاصية الردع التى ينبغى أن تلازمها من خلال التصاعد بمبلغها بقدر إصرار المتهم على أن يظل البناء معيبا.

ومردود سادسا: بأن لكل ذى شأن أن ينازع فى ادعاء الجهة الإدارية عيبا بالأعمال التى أحدثها، وكذلك فى مقدار المدة التى حددتها لعلاجها، والفصل فى هذا النزاع

عائد إلى محكمة الموضوع التي تستقل بتقدير العناصر التي قام عليها، فلا تعتمد منها غير ما تراه حقا على ضوء قناعتها.

وحيث إن طلب المدعى الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة (24) المطعون عليها مع الحكم بسقوط باقي فقراتها، مؤداه: اتساع هذا الطعن لكافة أحكامها بما في ذلك فقرتها الثانية التي لاتجيز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة التي قررتها الفقرة الأولى.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة، قد جرى على أن المتهمين لاتجوز معاملتهم بوصفهم نمطا ثابتا، أو النظر إليهم باعتبار أن صورة واحدة تجمعهم لتصبهم في قالبها، =
= بما مؤداه: أن الأصل في العقوبة هو تفريدها لاتعميمها. وتقرير استثناء من هذا الأصل - أيا كانت الأغراض التي يتوخاها - مؤداه: أن المذنبين جميعهم تتوافق ظروفهم، وأن عقوبتهم يجب أن تكون واحدة لاتغاير فيها، وهو ما يعني إيقاع جزاء في غير ضرورة بما يفقد العقوبة تناسبها مع وزن الجريمة وملابساتها، وبما يقيد الحرية الشخصية دون مقتضى. ذلك أن مشروعية العقوبة من زاوية دستورية، مناطها أن يباشر كل قاضٍ سلطته في مجال التدرج بها وتجزئتها، تقديرا لها، في الحدود المقررة قانونا فذلك وحده الطريق إلى معقوليتها وإنسانيتهما جبرا لاثار الجريمة من منظور موضوعي يتعلق بها وبمرتبتها.

وحيث إن السلطة التي يباشرها القاضى في مجال وقف تنفيذ العقوبة، فرع من تفريدها؛ وكان التفريد لايفصل عن المفاهيم المعاصرة للسياسة الجنائية، ويتصل بالتطبيق المباشر لعقوبة فرضها المشرع بصورة مجردة، شأنها في ذلك شأن القواعد القانونية جميعها، وكان إنزالها "بنصها" على الواقعة الإجرامية محل التداعي، يناقى ملائمتها لكل أحوالها ومتغيراتها وملابساتها؛ فإن سلطة تفريد العقوبة -ويندرج تحتها الأمر بإيقافها- هي التي تخرجها من قولها الصماء، وتردها إلى جزاء يعايش الجريمة ومرتبتها، ويتصل بهما اتصال قرار.

وحيث إن من الثابت كذلك، أن تفريد عقوبة الغرامة - وهو أكثر مرونة من تفريد العقوبة السالبة للحرية - يجنبها عيوبها باعتبارها كافلا عدالتها، ميسرا تحصيلها، حائلا دون أن تكون وطأتها على الفقراء أثقل منها على الأغنياء ؛ وكان فرض تناسبها في شأن جريمة بذاتها، إنصافا لواقعها وحال مرتكبها يتحقق بوسائل متعددة

يندرج تحتها أن يفاضل القاضى - وفق أسس موضوعية - بين الأمر بتنفيذها أو إيقافها، وكان المشرع قد سلب القاضى هذه السلطة بالفقرة الثانية من المادة (24) المطعون عليها، فإنه بذلك يكون قد أخل بخصائص الوظيفة القضائية، وقوامها فى شأن الجريمة محل الدعوى الجنائية، تقدير العقوبة التى تناسبها، باعتبار أن ذلك يعد مفترضا أوليا متطلبا دستوريا لصون موضوعية تطبيقها.

A constitutional prerequisite to the proportionate imposition of penalty.

وحيث إن من المقرر أن شخصية العقوبة وتناسبها مع الجريمة محلها، مرتبطان بمن يكون قانونا مسئولاً عن ارتكابها على ضوء دوره فيها، ونواياه التى قارنتها، = وما نجم عنها أو يرجح أن يترتب عليها من ضرر؛ وكان مانتص عليه الفقرة الثالثة من المادة (24) المطعون عليها من اعتبار الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من تصحيح الأعمال المعيبة أو إزالتها، على أن تبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه، ألا يكون مسئولاً عن تقويم هذه الأعمال إلا إذا كان قد تملكها ميراثاً، أو تلقاها بالعقد من سلفه، بما مؤداه: أن مناط مسئوليته الجنائية عنها، أن يكون قد صار مهيمناً عليها، متصلاً بها، مباشراً فى شأنها تلك السيطرة القانونية التى يملك بها ناصيتها، ولا يكون ذلك إلا إذا غدا زمامها بيده من خلال انتقال سند ملكيتها إليه، فإذا أبقي بعدئذ مخالفاتها على حالها، ولم يبادر إلى درء مخاطرها استصحاباً لسوءاتها - وأكثرها يكون فادحاً - فإن مقابلة هذا الامتناع بالغرامة المتصاعد مبلغها للحمل على تقويم هذه الأعمال ورد إيجاجها، لا يكون مخالفاً للدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولاً: بعدم دستورية ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة (24) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم 106 لسنة 1976 من عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة وبسقوط ما يتصل بهذا النص من أجزاء فقرتها الثالثة.

ثانياً: برفض ما عدا ذلك من طلبات

وكانت الفقرة الأولى من المادة (22) من القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) تعاقب على مخالفة هذه الجريمة والتي كان منصوصا عليها بالمادة الرابعة من القانون المذكور بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين، ولم تنص على عقوبة الإزالة، غير أن المادة (22) مكررا من القانون (المضافة بالقانون رقم 30 لسنة 1983 والمستبدلة بالقانون رقم 25 لسنة 1992 كانت تنص على أنه:

«يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولأحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح».

ومن ثم كان لا يجوز الحكم بالإزالة ضمن العقوبة التى توقع على مرتكب هذه الجريمة، إلا إذا كان البناء أو الأعمال مخالفة لأحكام القانون ولأحته التنفيذية والقرارات المنفذة له، لأن مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص وإنما هما قرينان ملازمان لفعل البناء، ومتداخلان فى وصفه القانونى، ومن واجب المحكمة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تحتمله من الكيوف والأوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقا صحيحا⁽²¹⁾.

وإذا كان قد صدر قرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بوقف الأعمال التى أقيمت بدون ترخيص إعمالا للمادة 59 من القانون فإن الفقرتين الأولى الثالثة من المادة 102 تعاقبان كل من يقوم

ثالثا: بإلزام المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

(21)نقض جنائى طعن رقم 494 لسنة 29 ق جلسة 1951/5/26.

باستثناء هذه الأعمال على الرغم من إعلانه بذلك، بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات وبغرامة لا تقل عن قيمة الأعمال المخالفة بمالا يجاوز خمسمائة ألف جنيه.

أى أن القضاء بالحبس والغرامة معا وجوبى.

135- العبرة فى تحديد قيمة الغرامة بقيطة الأعطال المخالفة وقت حصول المخالفة :

العبرة فى تحديد قيمة الغرامة بقيمة الأعمال المخالفة وقت حصول المخالفة، وليس فى تاريخ الحكم.

وكانت الفقرة الأولى من المادة (102) التى تنص على العقوبة - كما وردت بمشروع الحكومة وأقره مجلس الشورى واللجنة المشتركة بمجلس الشعب - تنص على أن: «يعاقب بالحبس والغرامة التى لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة وقت صدور الحكم إلخ» - إلا أن مجلس الشعب حذف عبارة «وقت صدور الحكم» - تأسيسا على أن الغرامة النسبية تقدر بمقدار الضرر الذى أحدثه المتهم أو النفع الذى جناه وقت وقوع الفعل⁽²²⁾ كما جعلت عقوبة الحبس والغرامة تخيرية.

136- بيان قيمة الأعمال أو مواد البناء بالحكم :

إذا قضى الحكم الصادر بالإدانة بتغريم المتهم تعين عليه أن يحدد قيمة هذه الغرامة فى الحكم، فإذا أغفل تحديدها، ولم يبين فى مدوناته قيمة الأعمال

(22) مضبطة مجلس الشعب - الفصل التشريعى التاسع دور الانعقاد العادى الثالث -

الجلسة الثانية والستين المعقودة صباح يوم الخميس الموافق 3 أبريل سنة 2008

أو مواد البناء حتى يمكن على أساسها تحديد الغرامة المقضى بها فإنه يكون قد شابه قصور في بيان العقوبة، لأنه يشترط أن يكون الحكم منبئاً بذاته عن قدر العقوبة المحكوم بها ولا يكمله في ذلك أى بيان آخر خارج عنه.

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

1- «إذا كان البين من الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - أنه إذ دان الطاعنة بتهمتى إقامة بناء بدون ترخيص وإقامة بناء قيمته أكثر من ألف جنيه بدون موافقة اللجنة قد قضى بتغريمها 500 قرش وضعف رسوم الترخيص عن التهمة الأولى وقيمة المبنى عن التهمة الثانية، وكان الحكم لم يبين قيمة الغرامة المقضى بها عن التهمة الثانية أو يبين فى مدوناته قيمة ذلك المبنى حتى يمكن على أساسه تعيين مقدار عقوبة الغرامة التى نص عليها القانون فإنه يكون قد شابه قصور فى بيان عقوبة الغرامة المقضى بها عن التهمة الثانية لأنه يشترط أن يكون الحكم منبئاً بذاته عن قدر العقوبة المحكوم بها ولا يكمله فى ذلك أى بيان آخر خارج عنه».

(طعن رقم 393 لسنة 42 ق جلسة 1972/5/28)

2- «لما كان الحكم المطعون فيه لم يبين قيمة المبانى التى ألزم الطاعن بثلاثة أمثالها غرامة، فإنه يكون قد جهل العقوبة التى أوقعها مما يقتضى نقضه».

(طعن رقم 1784 لسنة 35 ق جلسة 1966/1/17)

3- «... وإذ كان مناط تطبيق هذه الأحكام فى حق الطاعن يقتضى استظهار قيمة أعمال البناء محل الاتهام وكيفية إجراءاتها من واقع الأدلة المطروحة فى الدعوى. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه سواء فيما اعتنقه من أسباب الحكم الابتدائى أو ما أضاف إليه من أسباب أخرى - قد

خلا من بيان واقعة الدعوى ومشتمل المحضر الهندسى الذى عول عليه فى قضائه بإدانة الطاعن بما يفصح عنه ماهية أعمال البناء المخالفة وكيفية إجراءاتها وتقدير قيمتها وهل ظلت خاضعة لأحكام القانونين رقمى 45 سنة 1962، و 55 لسنة 1964 أم أنها خرجت من الحالات التى ظلت مؤثمة طبقاً لأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976.. فإنه يكون مشوباً بالقصور ... إلخ».

(طعن رقم 1432 لسنة 48 ق جلسة 1978/12/25)

137- الغرامة عقوبة أصلية :

الغرامة المنصوص عليها بالمادة، عقوبة أصلية ويجوز القضاء بها وحدها، إذا لم ير القاضى القضاء بعقوبة الحبس، فهى عقوبة لا يتصور فيها معنى التعويض أو التأديب، بل مقررة لفعل يعتبره القانون جريمة.

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بصدد تطبيق القانون

رقم 178 لسنة 1961 فى شأن تنظيم هدم المبانى بأن :

«تنص المادة السابعة من القانون رقم 178 لسنة 1961 فى شأن تنظيم هدم المبانى على أنه: «مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى القانون رقم 656 لسنة 1954 المشار إليه يعاقب مالك العقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم. ويجوز بالإضافة إلى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة. كما يعاقب المقاتل الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل قيمة المبنى». ويبين من هذا النص فى صريح لفظه ومفهوم دلالاته أن الغرامة المنصوص عليها فى القانون جزاء أصلى معطوف على عقوبة، وقد يضاف إليه الحبس. وهو عقوبة لا يتصور فيه معنى التعويض أو التأديب، وهو مقرر لفعل يعتبر فى القانون جريمة تنظر فيها المحاكم الجنائية دون غيرها بناء على طلب النيابة

العامة وحدها دون تدخل من مصلحة التنظيم أو توقف على طلب منها مما يقتضى أن ينسب عليها وصف العقوبة الجنائية البحت. ولا تغير نسبتها من طبيعتها الأصلية كعقوبة حسبما قصد إليه الشارع وبينه».

(طعن رقم 1784 لسنة 35 ق جلسة 1966/1/17)

**كما أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدوحة
فى ظل القانون رقم 106 لسنة 1976 - قتل تعديله بالقانون رقم
30 لسنة 1983 - بأن :**

«... ومفاد ما تقدم أن الغرامات المنصوص عليها فى القانون رقم 106 لسنة 1976 ومن بينها الغرامة المنصوص عليها فى المادة 24 منه هى غرامات جنائية بالمعنى الفنى وليست جزاء إداريا أو ماليا مما يؤول إلى الوحدات المحلية، ولم يخرج المشرع عن هذا المنهج إلا بالنسبة للغرامة المنصوص عليها فى المادة 21 من هذا القانون إذ جعلها من إيرادات الوحدات المحلية، ولو كان المشرع يقصد تعميم هذا الحكم لكان فى وسعه أن يضيف المادة 24 إلى المادة 21 فى القوانين المختلفة المتوالية التى اقتصرت على الإشارة إلى المادة 21 إلخ».

(فتوى رقم 1060 جلسة 1982/10/27 ملف رقم 85/2/7)

**138- قضاء النقص فى تسبب أحكام الإدانة فى جرائم المبانى بصفة
عامة :**

1- «وحيث إن الحكم الابتدائى - المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - بعد أن أشار إلى وصف التهمة المسندة إلى الطاعن استطرد من ذلك مباشرة إلى قوله. وحيث إن التهمة المسندة إلى المتهم ثابتة قبله بما جاء بمحضر ضبط الواقعة الأمر الذى يتعين معه القضاء بمعاقبته طبقا لمواد الاتهام

وعملا بنص المادة 2/304 أ. ج. ويبين من محاضر جلسات المحاكمة أن الطاعن أثار أمام محكمة الموضوع بدرجتها أن البناء موضوع الدعوى قديم وأقيم قبل صدور القانون. لما كان ذلك، وكانت المادة 310 من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت في كل حكم بالإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم، ومؤدى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها، كما أنه من المقرر أنه يجب أن تكون مدونات الحكم كافية بذاتها لإيضاح أن المحكمة حين قضت في الدعوى بالإدانة، قد ألمت إماما صحيحا بمبنى الأدلة القائمة فيها، أما وضع الحكم بصيغة غامضة ومبهمة فإنه لا يحقق الغرض الذي قصده الشرع من تسبيب الأحكام ويعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون. لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه، قد اكتفى في بيان الدليل بالإحالة إلى محضر ضبط الواقعة، ولم يورد مضمونه، ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية، وكان تحصيله للواقعة بهذه الصيغة يكتنفه الغموض والإيهام. لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور الذي له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون، وهو ما يتسع له وجه الطعن، مما يعجز محكمة النقض عن إعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى، وعن أن تقول كلمتها في شأن ما يثيره الطاعن بوجه الطعن من الخطأ في القانون. لما كان ما تقدم، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة.....».

(طعن رقم 1656 لسنة 55 قى جلسة 1986/11/14)

2- «وحيث إنه يبين من مطالعة الحكم الابتدائي - الذى أحال إليه الحكم

المطعون فيه - أن أغلب أسبابه غير مقروءة وأن عبارات عديدة منها يكتنفها الإبهام في غير اتصال يؤدي إلى معنى مفهوم. لما كان ذلك، وكان الشارع يوجب في المادة 310 من قانون الإجراءات الجنائية أن يشتمل الحكم على الأسباب التي بنى عليها وإلا كان باطلا. والمراد بالتسبيب المعتبر تحرير الأسانيد والحجج المبنى هو عليها والمنتجة هي له سواء من حيث الواقع أو من حيث القانون، ولكي يحقق الغرض منه يجب أن يكون في بيان جلي مفصل بحيث يستطيع الوقوف على مسوغات ما قضى به، أما تحرير مدونات الحكم بخط غير مقروء أو إفراغه في عبارات عامة معممة، أو وضعه في صورة مجهولة فلا يحقق الغرض الذي قصده الشارع من استيجاب تسبيب الأحكام ولا يمكن محكمة النقض من مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم. لما كان ذلك الحكم المذكور قد خلا فعلا من أسبابه لاستحالة قراءتها وكانت ورقة الحكم من الأوراق الرسمية التي يجب أن تحمل أسبابا وإلا بطلت لفقدها عنصرا من مقومات وجودها قانونا، وإذ كانت هذه الورقة هي السند الوحيد الذي يشهد بوجود الحكم على الوجه الذي صدر به وبناء على الأسباب التي أقيم عليها فبطلانها يستتبع حتما بطلان الحكم ذاته لاستحالة إسناده إلى أصل صحيح شاهد بوجوده بكامل أجزائه مثبت لأسبابه ومنطوقه، لما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بغير حاجة إلى بحث سائر ما يثيره الطاعن في طعنه ...».

(طعن رقم 2078 لسنة 55 جلسة 1987/4/27)

3- «وحيث إن القانون قد أوجب في كل حكم بالإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم

ومؤدى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة المأخذ، وإلا كان الحكم قاصرا. لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائى - المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد اقتصر فى أسبابه على قوله: «وحيث إنه لما كانت التهمة ثابتة قبل المتهم من محضر ضبط الواقعة ومن أقوال الشهود ومن عدم دفع المتهم التهمة بدفاع مقبول ومن ثم يتعين عقابه طبقا لمواد الاتهام عملا بالمادة 2/304 أ. ج. دون أن يشتمل على بيان للواقعة المستوجبة للعقوبة ودون أن يورد مضمون محضر الضبط وأقوال الشهود ومؤداها فى ثبوت الجريمة التى دان الطاعنين بها ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه - وقد أقام قضاءه على هذه الأسباب - قاصر البيان مما يعيبه ويوجب نقضه والإحالة وذلك بغير حاجة إلى بحث باقى أوجه الطعن ..».

(طعن رقم 7151 لسنة 56 قى جلسة 1987/6/8)

4- «وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه إنه إذ دانه بجريمة إقامة بناء بغير ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، قد شابه القصور فى التسبيب، ذلك بأنه خلا من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة التى أقام عليها قضاءه بالإدانة مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن القانون أوجب فى كل حكم بالإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها، وإلا كان قاصرا، لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه والمعدل بالحكم المطعون فيه لم يبين واقعة الدعوى، واكتفى فى بيان الدليل بالإحالة لمحضر الضبط دون أن يورد مضمونه ووجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية فى حق الطاعن، وهو ما يعيبه بالقصور مما يوجب نقضه وإعادة بغير حاجة إلى بحث باقى أوجه الطعن.».

(طعن رقم 7682 لسنة 4 ق جلسة 2013/5/22)

139- جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص جريمة وقتية :

معيار التفرقة بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو طبيعة الفعل المادى المكون للجريمة كما عرفه القانون، سواء كان الفعل إيجابيا أو سلبيا ارتكابا أو تركا، فإذا كانت الجريمة تتم وتنتهى بمجرد إتيان الفعل كانت وقتية، أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة، والعبرة فى الاستمرار هنا هى بتدخل إرادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخلا متتابعًا متجددًا⁽²³⁾ ومعنى ذلك أن الجريمة لا تعد مستمرة إلا إذا امتد ركنها (المادى والمعنوى) خلال وقت طويل، فكانت ترتكب فى مادياتها طوال هذا الوقت وكانت إرادة الجانى تتداخل خلاله مسيطرة على هذه الماديات⁽²⁴⁾.

ولما كانت الأعمال المتعلقة بالبناء أيا كان نوعها موقوتة بطبيعتها فإن جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص تتم وتنتهى بمجرد إقامة البناء أو الأعمال مما لا يمكن معه تكرار حصول تدخل من جانب الجانى فى هذا الفعل ذاته، ولا يعتد فى ذلك باستمرار وجود البناء أو الأعمال التى أقامها، لأن ذلك مجرد أثر من آثار الجريمة والقاعدة أنه لا يعتد بأثر الفعل فى تكييفه قانونا.

(23) نقض طعن 1813 لسنة 10 ق جلسة 1940/11/11 - 285 لسنة 13 ق جلسة

1943/2/1 - 1994 لسنة 19 ق جلسة 1950/3/14 - 1178 لسنة 41 ق جلسة 2

يناير 1972 - 1512 لسنة 51 ق جلسة 1981/11/3.

(24) الدكتور محمود نجيب حسنى شرح قانون العقوبات القسم العام الطبعة الرابعة،

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «الفصل فى التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو الفعل الذى يعاقب عليه القانون فإذا كان الفعل مما تتم وتنتهى الجريمة بمجرد ارتكابه كانت وقتية، أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة، والعبرة فى الاستمرار هنا هى بتدخل إرادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخلا متتابعاً متجدداً، فإذا كانت الواقعة هى أن المتهم قد أقام بدون ترخيص بناء خارجاً عن خط التنظيم، فإن الفعل المسند إليه يكون قد تم وانتهى من جهته بإقامة هذا البناء، مما لا يمكن معه تصور حصول تدخل جديد من جانبه فى هذا الفعل ذاته فتكون الجريمة التى تكونها هذه الواقعة وقتية، ولا يؤثر فى هذا النظر ما قد تسفر عنه الجريمة من آثار تبقى وتستمر إذ لا يعتد باثر الفعل فى تكييفه قانوناً، وإن كان انقضى على تاريخ وقوع تلك الواقعة قبل رفع الدعوى بها ثلاث سنوات فيكون الحق فى إقامة الدعوى قد سقط».

(طعن رقم 1994 لسنة 19 ق جلسة 14/3/1950)

2- «إن الفصل فى التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو الفعل الذى يعاقب عليه القانون فإذا كانت الجريمة تتم وتنتهى بمجرد ارتكاب الفعل كانت الجريمة وقتية أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة والعبرة فى الاستمرار هنا هى بتدخل إرادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخلا متتابعاً متجدداً. فإذا كانت الواقعة أن المتهم أقام بناء بدون ترخيص خارجاً عن خط التنظيم فإن الفعل المسند إليه يكون قد تم وانتهى من جهته بإجراء هذا البناء مما لا يمكن معه تكرار حصول تدخل جديد من جانبه فى هذا الفعل ذاته. ولا يؤثر فى هذا

النظر ما قد تسفر عنه الجريمة من آثار تبقى وتستمر إذ لا يعتد بأثر الفعل فى تكيفه قانونا».

(طعن رقم 319 لسنة 21 ق جلسة 1951/4/23)

3- «... لما كان ذلك، وكانت الأعمال المتعلقة بالبناء أيا كان نوعها موقوتة بطبيعتها وإن كانت تقبل الامتداد فالجريمة التى ترد عليها وقتية تتحدد بالأعمال التى أثبتت ضد مرتكب الجريمة على وجه التمييز والاستقلال، وكان مجرد إقامة الطاعة لسقف الدور الأول هو من أعمال البناء الداخلية المتعلقة به والتى لا شأن لها بإطال البناء نفسه على طريق عام أو خاص - الذى يستوجب مظهرا خارجيا - وهو مالا يتوافر فى خصوص ما قامت به الطاعة من بناء، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ دان الطاعة بجريمة إقامة بناء على غير طريق قائم وقضى عليها بعقوبتى الغرامة وتصحيح الأعمال بالتطبيق لأحكام القانون 106 لسنة 1976 المشار إليه، يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم 1784 لسنة 52 ق جلسة 1982/6/8)

ومن النتائج التى تبنى على اعتبار جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص جريمة وقتية، احتساب مدة انقضاء الدعوى الجنائية المنصوص عليها بالمادة 15 من قانون الإجراءات الجنائية من تاريخ انتهاء البناء أو إقامة الأعمال، دون الاعتداد بالزمن الذى يستمر فيه وجود البناء أو الأعمال بعد إقامتها.

والمستقر عليه فى العمل أن النيابة العامة عليها أن تثبت تاريخ وقوع الجريمة، فإذا أثبتت النيابة العامة أن الجريمة وقعت فى تاريخ معين كان للمتهم أن يدحض هذا الإثبات بكافة الطرق الممكنة. وإذا تعذر إثبات تاريخ الجريمة ولو على وجه التقريب، وكان هناك شك فى احتمال انقضاء مدة

التقادم فيلزم ضرورة الحكم بانقضاء سلطة العقاب لأن الشك يفسر لصالح المتهم. ففي تعذر إثبات التاريخ الصحيح للجريمة يؤدي إلى إثارة الشك حول مدى توافر سلطة العقاب مما يتعين معه تفسيره لصالح المتهم بافتراض انقضائها⁽²⁵⁾.

140- جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص جريمة متتابعة الأفعال:

الجريمة المتتابعة الأفعال هي جريمة تقوم بأفعال متعددة يجمع بينها وحدة الحق المعتدى عليه ووحدة الغرض الإجرامى المستهدف بها، فهذه الجريمة تفترض أفعالا متعددة تتميز بأمرين: الأول: أنها متماثلة والثاني: أن كلا منها يعد جريمة فى ذاته ولو اكتفى الجانى به لعوقب من أجله، ولكن الجريمة المتتابعة الأفعال تعد فى القانون جريمة واحدة فلا تقع من أجلها سوى عقوبة واحدة⁽²⁶⁾.

وجريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تعتبر جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم على نشاط يقع تنفيذا لمشروع إجرامى واحد، والاعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى جعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون. وينبنى على كون هذه الجريمة متتابعة الأفعال ما يأتى:

1- أنه إذا صدر قانون يتضمن عقوبة أشد، فإنه يسرى على الجانى إذا

(25) الدكتور حامد الشريف المسؤولية الجنائية فى جرائم المباني - الجزء الأول ص77.

(26) الدكتور محمود نجيب حسنى المرجع المشار إليه ص346.

عمل به قبل ارتكاب آخر أفعال البناء أو إقامة الأعمال ولو كان بعد ارتكاب بعضها.

2- أن قوة الشيء المحكوم فيه تنصرف إلى جميع الأفعال التي سبقت صدور الحكم النهائي (البات) ولو جهلت سلطة الاتهام أو القضاء بعضها، إذ تعد جميعها جريمة واحدة. ولكن إذا ارتكب فعل مماثل بعد ذلك الحكم قامت به جريمة جديدة وجازت المحاكمة من أجلها ثانية.

3- أن التقادم المسقط للحق في إقامة الدعوى الجنائية ومدته عشر سنوات في مواد الجنايات وثلاث سنوات في مواد الجنح (م 15 من قانون الإجراءات الجنائية)، يسرى من اليوم التالى لآخر فعل داخل فى تكوين الجريمة.

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) فى هذا الشأن بما يأتى :

1- «جريمة البناء بغير ترخيص تعتبر جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية، إذ هى حينئذ تقوم على نشاط - وإن اقتترف فى أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذا لمشروع إجرامى واحد، والاعتداء فيه مسلط على حق واحد، وأن تكرر هذه الأفعال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، ومتى تقرر ذلك فإن كل فترة من الفترات الزمنية المشار إليه تستقل بنفسها ويستحق فاعل الجريمة عقوبة تستغرق كل ما تم فيها من أفعال ومتى صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فيها - حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم».

(طعن رقم 1814 لسنة 28 ق جلسة 1960/1/12)

2- «المقرر قانونا أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم على نشاط - وإن اقتترف في أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والاعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. لما كان ذلك، وكان الثابت من الاطلاع على مفردات الجنحة رقم 902 سنة 1957 إمبابية التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن أن الحكم فيها صدر غيائياً ضد الطاعن فى 16 من أكتوبر سنة 1957 بتغريمه مائة قرش وسداد رسم الترخيص وقد صار هذا الحكم نهائياً فى 26 من أكتوبر سنة 1957 بدفع الطاعن مبلغ الغرامة دون أن يطعن عليه بالمعارضة أو الاستئناف. لما كان ذلك، وكانت العبرة فيما يختص بما دفع به الطاعن من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو بالتاريخ الذى أقام فيه الدورين «الرابع والخامس» موضوع الدعوى الحالية، وهل كان ذلك قبل الحكم فى الدعوى رقم 902 سنة 1957 جنح إمبابية أم بعده. لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى بإدانة الطاعن عن تهمة إقامة الدورين المشار إليهما على أساس أنهما غير الدور الذى سبق أن حكم على الطاعن من أجله، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن إقامة الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل من قبل صدور الحكم فى الدعوى رقم 902 لسنة 1957. لما كان ما تقدم، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه والإحالة دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن الأخرى».

(طعن رقم 872 لسنة 31 ق جلسة 1962/2/20)

3- «المقرر أن جريمة البناء بغير ترخيص هي من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم على نشاط وإن اقترف في أزمدة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد. والاعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم، لما كان ذلك، وكان قد قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها لمجرد اختلاف الأعمال التى كانت موضوع الدعوى رقم 212 لسنة 1974 بلدية عابدين عن الأعمال موضوع الدعوى المطروحة دون أن يعنى باستظهار ما إذا كانت التشطيبات موضوع الدعوى الحالية قد أجريت فى ذات المباني التى حررت بشأنها القضية رقم 312 لسنة 1974 جنح بلدية عابدين وما إذا كان إجراؤها استمراراً لقيامه بإقامة هذه المباني دون ترخيص أم أنها أجريت فى زمن منفصل تماماً عن الزمن الذى تمت فيه إقامة المباني المذكورة حتى يمكن الوقوف من ذلك على ما إذا كانت هذه الأعمال فى مجموعها نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل قبل صدور الحكم فى الدعوى 212 سنة 1974 أم لا، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور ... إلخ».

(طعن رقم 671 لسنة 47 ق جلسة 1977/11/14)

4- «المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة ومتوالية إذ هي حينئذ تقوم على نشاط - وإن اقترف فى أزمدة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع

إجرامى واحد، والاعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم ينكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم، لما كان ذلك، وكان الثابت من الاطلاع على مفردات الجنحة 1214 لسنة 1972 بلدية مصر القديمة واستئنافها رقم 4482 سنة 1973 الوسط - التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن - أن الحكم فيها صدر حضوريا بتاريخ 18 من نوفمبر سنة 1973 بقبول الاستئناف المرفوع من المتهم (الطاعن) شكلا ورفضه موضوعا وتأييد الحكم المستأنف مع إيقاف تنفيذ عقوبة تغريمه 2010 ج لمدة ثلاث سنوات تبدأ من يوم الحكم، وكان الحكم الابتدائى قد قضى بتغريم المتهم 500 ج عن التهم الثلاث الأولى، وضعف رسوم الترخيص عن الأولى والتصحيح عن الثانية وتغريمه 2010 ج عن الرابعة، وكانت العبرة فيما يختص بما دفع به الطاعن من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو بالتاريخ الذى قام فيه بعملية (التشطيب) - موضوع الدعوى الراهنة - للمبانى التى كانت محلا للدعوى السابقة رقم 1214 لسنة 1972 المشار إليها، وهل كانت عملية (التشطيب) قبل الحكم نهائيا فى تلك الدعوى أو بعده. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن عن تهمة تشطيب المبانى على أساس أنها عمل مغاير لعملية إقامة المبانى ذاتها والتى سبق أن حكم على الطاعن من أجلها، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال إقامة البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل قبل صدور الحكم نهائيا فى الدعوى رقم 1214 لسنة 1972، فإنه يكون مشوبا بالقصور متعينا نقضه والإحالة دون حاجة لبحث

باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 432 لسنة 48 ق جلسة 1978/10/23)

5- «لما كان ذلك، وكان من المقرر قانونا أن جريمة البناء بغير ترخيص هي من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متوالية إذ هي حينئذ تقوم على نشاط وإن اقترف فى أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد والاعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم».

(طعن رقم 1471 لسنة 51 ق جلسة 1981/11/24 غير منشور)

6- «من المقرر أن جريمة البناء بغير ترخيص هي من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم على نشاط - وإن اقترف فى أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والاعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم».

(طعن رقم 6956 لسنة 53 ق جلسة 1984/4/24)

7- «من المقرر قانونا أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم على نشاط - وإن اقترف فى أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع

إجرامى واحد، والاعتداء مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم».

(طعن رقم 5095 لسنة 59 قى جلسة 1990/5/3)

8- «لما كان من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هى إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية، إذ هى حينئذ تقوم على نشاط - وإن اقترب فى أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد والاعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى جعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، وكان من المقرر أن الجريمة تعتبر فى باب التقادم وحدة قائمة بنفسها غير قابلة للتجزئة لا فى حكم مبدأ التقادم ولا فى حكم ما يقطع مدة هذا التقادم من إجراءات، ولهذا كان مبدأ تقادم الجريمة هو ذلك اليوم الذى يقوم فيه فاعلها الأصلي بعمله الختامى المحقق لوجودها، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بانقضاء الدعوى الجنائية قبل المطعون ضده بمضى المدة على تلك العبارة المجملة سالفة البيان دون أن يستظهر تاريخ الانتهاء من إقامة آخر أعمال البناء توصلًا لتحديد تاريخ مبدأ تقادم الدعوى الجنائية خصوصاً وأن الثابت من المفردات المضمومة أن أعمال البناء موضوع الاتهام المحرر عنها محضراً الضبط المؤرخان فى 3 من ديسمبر سنة 1991 و 3 من فبراير سنة 1992 تمثلت فى إقامة الطوابق من الخامس حتى الرابع عشر فوق الأرضى والبدروم وبناء غرفة وغرفة مصعد بالطابق الخامس عشر، وأن

كتاب منطقة الإسكان الذى عول عليه الحكم قضائه يتعلق بالأدوار الأربعة عشر فقط، ومن ثم فلم يستظهر الحكم ما إذا كانت قد مضت مدة ثلاث سنوات بين انتهاء المطعون ضده من إقامة آخر أعمال البناء وبين تحرير محضرى ضبط الواقعة.

وبذلك جاء الحكم مشوباً بالقصور فى بيان العناصر الكافية والمؤدية إلى قبول الدفع أو رفضه بما يعيبه ويوجب نقضه والإعادة».

(طعن رقم 18243 لسنة 62 ق جلسة 1997/12/10)

141- عدم تجريم إنشاء منشآت بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة :

رغم أن المادة (39) حظرت إنشاء منشآت بدون ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، إلا أن المادة (102) من القانون لم تضع عقوبة على مخالفة هذا الحظر، كما فعلت بالنسبة لإنشاء المباني وإقامة الأعمال الأخرى. كما لم ينص القانون على عقوبة لمخالفة هذا الحظر فى باقى المواد الواردة بالبواب الخاص بالعقوبات.

والقاعدة أنه لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص فى القانون.

(ثانياً)

**جرائم إقامة أعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً
فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ
أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات
والمستندات التى منح الترخيص على أساسها**

142- حكم هذه الجرائم:

ورد النص على هذه الجرائم فى المادة (104) من القانون التى تجرى على أن: «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وبغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء، أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها أو الغش فى استخدام مواد البناء واستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة. فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً أو صيرورته آيلاً للسقوط كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة، فإذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة، لكل منهم أو إذا ارتبطت الجريمة بجريمة تزوير أو استعمال محرر مزور ارتباطاً لا يقبل التجزئة كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة. وذلك دون

الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر».

والجرائم المعاقب عليها بمقتضى هذه المادة هي :

- 1- عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء.
- 2- عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو متابعة التنفيذ.
- 3- عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها.
- 4- الغش فى استخدام مواد البناء.
- 5- استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات.

ونعرض لهذه الجرائم بالتفصيل فيما يأتى :

143- الجرائم الثلاث الأولى :

1- تقع جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء من المهندس المصمم، ومن المهندس المنفذ إذ نصت المادة (40) من القانون على أن يكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولا عن استيفاء المستندات وعن أعمال التصميم، وعليه الالتزام عند مراجعة الرسومات وتعديلاتها بالاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بالموقع والكودات والأصول الفنية، والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت التقدم بطلب الترخيص.

2- تقع جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو متابعته، وجريمة عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها من المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول، تأسيسا على ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة

(53) من القانون من أن: «... يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى أو مكتب هندسى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، ويكون المشرف مسئولا مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال».

وما تنص عليه المادة (132) من اللائحة التنفيذية للقانون من أن يلتزم المقاول بما يأتى:

«... تنفيذ الأعمال طبقا للترخيص ووفقا للأصول الفنية وللرسومات المعتمدة».

أما إذا لم يعهد المالك إلى مهندس بالإشراف على التنفيذ، ولم يكلف مقاولا بالإشراف عليه كان المالك الجانى فى الجريمتين والقصد الجنائى فى هذه الجرائم، هو القصد الجنائى العام والذى يتوافر بالعلم والإرادة، فيجب أن ينصرف علم الجانى إلى ماديّات الجريمة والوقائع المتعلقة بها وأن تتجه إرادته إلى إحداث الفعل.

ولا يتطلب القانون قصدا خاصا فى هذه الجرائم.

(راجع فى الجهل بأحكام القانون ما أوردناه سلفا فى شرح هذه المادة).

وقد قضت محكمة النقض – على ظلال المادة 22 مكررا من القانون رقم

106 لسنة 1976 المضافة بالقانون رقم 30 لسنة 1983 وقبطل

تعديلها بالقانون رقم 25 لسنة 1992 بأن:

«لما كان ذلك، وكان مفاد نص المادة 22 مكررا من القانون رقم 106

لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المضافة بالقانون رقم 30

لسنة 1983 أن الجريمة التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم

مراعاة الأصول الفنية فى تصميم البناء أو تنفيذه أو الإشراف على التنفيذ أو

الغش أو استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات لا تستلزم قصدا خاصا بل تتوافر أركانها بتحقيق الفعل المادى والقصد الجنائى العام وهو انصراف قصد الجانى الى إقامة البناء على النحو سالف البيان، وكان تحقق هذا القصد أو عدم قيامه — من ظروف الدعوى — يعد مسألة تتعلق بالوقائع تفصل فيها المحكمة بغير معقب وكان الحكم المطعون فيه قد أثبت أن الطاعنة الأولى والطاعن الثانى لم يراعى فى تنفيذ العقار موضوع الدعوى الأصول الفنية المقررة بتنفيذهما التصميمات رغم علمهما بما شابها من أخطاء واستخدامهما كميات من مواد البناء — أسمنت وزلط وحديد تسليح — دون الحد الأدنى الذى تقتضيه المواصفات المصرية المقررة مع سوء توزيع ورص الحديد وعدم جودة خلط مكونات الخرسانة المسلحة وإقامتهما تعلية وخزان مياه رغم أن الهيكل الخرسانى الإنشائى للبناء لم يكن صالحا لإقامتهما، كما أثبت أن الطاعن الثالث أهمل إهمالا جسيما فى الإشراف على تنفيذ البناء المشار إليه فسمح للطاعنة الأولى وللطاعن الثانى بعدم مراعاة الأصول الفنية فى البناء المذكور على النحو سالف البيان، فإن هذا الذى أورده الحكم يعد كافيا وسائغا لاستظهار تحقيق القصد الجنائى لدى الطاعنين فى الجرائم التى دانهم بها باعتبارهم فاعلين أصليين — على خلاف ما يذكره الطاعن الثالث فى أسباب طعنه من أن الحكم خلا من بيان ما إذا كان فاعلا أو شريكا. ومن ثم فإن ما أثير من الطاعنين أجمعين فى هذا الشأن لا يكون صائبا. لما كان ذلك، وكان ما أورده الحكم المطعون فيه فى مدوناته تتوافر به جناية العمد والإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى تصميم البناء موضوع الدعوى وفى تنفيذه والإشراف على التنفيذ واستعمال مواد البناء رغم عدم مطابقتها للمواصفات، المؤثمة بنص المادة 22 مكررا من القانون رقم 106 لسنة 1976 المضافة بالقانون رقم 30 لسنة 1983، وذلك بكافة

أركانها كما هي معرفة به فى القانون، وكان النعى بأن الواقعة مجرد جنحة لا يعدو أن يكون منازعة فى الصورة التى اعتنتها المحكمة للواقعة وجدلا موضوعيا فى سلطة محكمة الموضوع فى استخلاص صورة الواقعة كما ارسمت فى وجدانها. مما تستقل بالفصل فيه بغير معقب، ومن ثم فإن ما ينعاه الطاعنون فى هذا المقام لا يكون قويا. لما كان ذلك، وكان من المقرر أن محكمة الموضوع لا تنتقد بالوصف القانونى الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم بل هى مكلفة بتمحيص الواقعة المطروحة أمامها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقا صحيحا دون حاجة الى لفت نظر الدفاع الى ذلك، مادام أن الواقعة المادية المبينة بأمر الإحالة والتى كانت مطروحة بالجلسة هى بذاتها الواقعة التى اتخذها الحكم أساسا للوصف الذى دان المتهم به دون أن تضيف إليها المحكمة شيئا — كما هو واقع الحال فى الدعوى المطروحة — وكان الحكم المطعون فيه قد أشار الى إقامة الطاعنين لخزان مياه دون مراعاة الأصول الفنية فى التصميم وفى التنفيذ وفى الإشراف عليه أعلى البناء محل الدعوى دون لفت نظر الدفاع الى ذلك، وكان ما أورده الحكم على هذه الصورة لا يخرج عن ذات الواقعة التى تضمنها أمر الإحالة وهى التى كانت مطروحة على بساط البحث بالجلسات ودارت عليها المرافعة، وهو وصف غير جديد فى الدعوى ولا مغايرة فيه للعناصر التى كانت مطروحة على المحكمة ولا يعد ذلك فى حكم القانون تغييرا لوصف التهم المحال بها الطاعنون — وهى عدم مراعاتهم للأصول الفنية فى تصميم البناء محل الدعوى وفى تنفيذه وفى الإشراف على تنفيذه — بل هو مجرد بيان لوجه من أوجه كيفية ارتكاب الجريمة مما يصح إجراؤه فى الحكم دون تنبيه الدفاع إليه فى الجلسة ليتراجع على أساسه فضلا عن ذلك فإن الدفاع عن الطاعنين الأولى والثانى قد ضمن مذكرته

بأن بناء خزان المياه فوق العقار قد تم بمعرفة اتحاد ملاك العقار المنهار وليس بمعرفة الطاعنين المذكورين، وهو دفاع مكتوب وتنتمى للدفاع الشفوى المبدى بجلسة المرافعة وقد ردت المحكمة عليه بما يسوغ إطرأحه، ومفاد ذلك أن الواقعة المار ذكرها كانت مطروحة على بساط البحث وتناولها الدفاع بالتنفيذ والمناقشة. فإن المحكمة لا تكون ملزمة بعد ذلك بلفت نظر الدفاع إليها. ومن ثم يضحى النعى على الحكم المطعون فيه بالإخلال بحق الدفاع غير سديد».

(طعن رقم 2111 لسنة 67 قى جلسة 1998/3/5)

144- القانون رقم 119 لسنة 2008 أصلح فى جريمة إقامة أعطال

دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء:

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - فى حكم حديث لها بأن:

من حيث إن الطعن استوفى الشكل المقرر فى القانون.

ومن حيث إن الدعوى الجنائية قد رفعت على الطاعن بوصف أنه فى تاريخ سابق على يوم: 2005/4/4 أولا: - أئلف عمدا «مال ثابت عقار» المبين بالأوراق والمملوك لآخرين بأن جعله غير صالح للاستعمال بإزالة الأعمدة الخرسانية منه وترتب على ذلك الفعل ضرر مالى تزيد قيمته على خمسين جنيها وكذا بجعل حياة الناس وصحتهم وأمنهم فى خطر على النحو المبين بالتحقيقات. ثانيا: - أقام أعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصحيح أعمال البناء وتنفيذها وهى إزالة أعمدة خرسانية «كمرات» المبينة بالأوراق ونتج عن ذلك سقوط البناء كلية. وطلبت عقابه بالمواد 4، 22 مكرر، 22 مكرر/1، 1/23، 29 من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقوانين

3 لسنة 1983، 25 لسنة 1992، 101 لسنة 1996 والمادة 1/361، 2، 3 من قانون العقوبات وقد صدر الحكم المطعون فيه في 2008/1/17 بإدانة الطاعن بمواد العقاب سالف الذكر، وبعد أن خلص في مدوناته إلى أن الجريمتين المذكورتين قد وقعتا لغرض واحد وارتبطتا ببعضهما ارتباطا لا يقبل التجزئة واعتبرهما جريمة واحدة، حكم بالعقوبة المقررة لأشدهما وهي الجريمة موضوع الوصف ثانيا وعملا بالمادة 32 من قانون العقوبات بعد أن عامل المحكوم عليه بالرأفة وفقا للمادة 17 من القانون سالف الذكر. لما كان ذلك، وكان القانون رقم 119 لسنة 2008 بشأن البناء قد صدر في 11 من مايو سنة 2008 – وقبل الحكم النهائي في الدعوى المطروحة – قد نص في المادة الثالثة منه على إلغاء القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم 3 لسنة 1982، كما نص في المادة 104 منه على العقاب على ارتكاب الجريمة موضوع الوصف ثانيا – الأشد – بعقوبتي الحبس والغرامة باعتبارها جنحة، ولما كانت الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات تقضى بأنه إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائيا قانون أصلح فهو الذي يطبق دون غيره، وإذا كان لفعل الهدم المسند إلى الطاعن عند ارتكابه وصفان أولهما وصف الجنائية المعاقب عليها بالسجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد عن قيمة الأعمال المخالفة عملا بأحكام المواد 4، 22 مكرر 1/1، 23، 29 من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقوانين 30 لسنة 1983، 25 لسنة 1992، 101 لسنة 1996، وثانيهما وصف الجنائية المعاقب عليها بالسجن مدة لا تزيد على خمس سنين وغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه فإن القانون رقم 119 لسنة 2008 بشأن البناء يتحقق به – منذ صدوره في 11 من مايو سنة 2008 معنى القانون الأصلح للمتهم في حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات إذ ينشئ

للطاعن وضعاً قانونياً أصلح له من الوضع فى ظل القانون الملغى، فيكون هو الواجب التطبيق على واقعة الدعوى ذلك أنه بصدره أصبح فعل الهدم وما نشأ عنه من سقوط العقار يعاقب عليه القانون - إذا ما توافرت مقوماته - بعقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة بدلاً من عقوبة السجن والغرامة التى لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد عن قيمة الأعمال التى كانت مقررة بالقانون الملغى، ويكون لمحكمة النقض من تلقاء نفسها أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم عملاً بما تخوله لها المادة 35 من قانون حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض الصادر بالقانون رقم 57 لسنة 1959. لما كان ما تقدم، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بالنسبة للتهمتين لأن الحكم اعتبرهما جريمتين مرتبطتين وقضى بالعقوبة المقررة لأشدهما عملاً بالمادة 1/32 من قانون العقوبات ودون حاجة إلى بحث أوجه الطعن المقدمة من الطاعن.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة: بقبول الطعن شكلاً وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه وإعادة القضية إلى محكمة جنايات الإسكندرية لتحكم فيها من جديد دائرة أخرى.

نائب رئيس المحكمة

أمين السر

(طعن رقم 2928 لسنة 78 ق جلسة 2009/5/24)

145- (ب) - الجريمة الرابعة: الغش فى استخدام مواد البناء:

إن معنى الغش هو معنى عام يسرى على كافة أوجه النشاط فى جميع المجالات ومن ثم فإن مفهوم الغش لا يختلف إلا باختلاف الشيء محل الغش.

والغش فى استخدام مواد البناء أساسه الرجوع إلى القواعد الهندسية التى تحكم الأعمال الإنشائية فى مواد البناء مثل استخدام أسمنت فاسد أو انتهت فترة صلاحيته أو استخدام نوع من الحديد يختلف فى مواصفاته وأقطاره عن الحديد الواجب استخدامه فى البناء أو إضافة مواد أخرى غريبة على طبيعة المادة المستخدمة تغير من خواصها وتؤثر على متانة البناء وهذا الغش يحدث بالتأكيد لتقليل النفقات.

وهذه الجريمة قد تقع من المالك إذا أشرف على التنفيذ بنفسه إلا أن مسؤوليته تنتفى إذا عهد بالإشراف على التنفيذ إلى مقاول أو مهندس، إذ تنسب الجريمة إليهما.

ويجب توافر القصد الجنائى العام فى هذه الجريمة، والذى يتحقق بتعمد الجانى أو توجيه إرادته نحو إتيان الفعل المكون للجريمة، وهذا ما يقتضى انصراف علمه وقت ارتكاب الجريمة إلى كل عنصر من عناصرها. إلا أن الجريمة لا تتطلب قصدا جنائيا خاصا.

وقد قضت محكمة النقض – الدائرة الجنائية – بأن :

«الأصل أن من يشترك فى أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصى فصاحب البناء لا يعتبر مسئولا جنائيا أو مدنيا عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة، إلا إذا كان العمل جاريا تحت ملاحظته وإشرافه الخاص، فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسؤوليته فهو الذى يسأل عن نتائج خطئه. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أثبت بالأدلة السائغة التى أوردها أن أعمال الترميمات فى العقار محل الحادث كانت تجرى تحت إشراف وملاحظة المهندس المحكوم عليه وانتهى إلى مساءلته وحده دون

باقى المطعون ضدهم (ملاك العقار) وقضى برفض الدعوى المدنية قبلهم تبعا لانتقاء مسئوليتهم فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون».

(طعن رقم 1266 لسنة 43 ق جلسة 1974/2/3)

(راجع فى القصد الجنائى نقض طعن رقم 2111 لسنة 76 ق جلسة 1998/3/5 المنشور سلفا فى الجرائم الثلاث الأولى).

146- (ج) الجريمة الخامسة :

جريمة استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة:

المقصود باستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، هو استخدام مواد غير صالحة من حيث تكوينها للبناء لعدم مطابقتها للمواصفات القياسية المعمول بها فى جمهورية مصر وقت الإنشاء.

وقد نص المشرع على هذه الجريمة استثناء من القواعد العامة فى العش التى توجب أن يكون الاختلاف فى الصفات الجوهرية للشيء فقط دون الصفات غير الجوهرية - ولعله قصد من ذلك القضاء على كافة أنواع التلاعب فى مواد البناء تلافيا للأخطار التى قد تتجم عن ذلك.

ومن ثم فإن استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات يعنى أن المواد المستخدمة غير صالحة من حيث تكوينها للبناء لعدم مطابقتها للمواصفات القياسية المعمول بها فى جمهورية مصر وقت الإنشاء.

ويسأل المالك عن هذه الجريمة إذا لم يعهد إلى المقاول بشراء مواد البناء.

أما إذا عهد إلى المقاول بشراء هذه المواد، فإن المقاول يضحى هو الجانى فى هذه الجريمة.

والقصد الجنائى الذى يتطلبه القانون فى هذه الجريمة هو القصد الجنائى

العام، الذى يتوافر بتعمد أو توجيه الإرادة نحو إتيان الفعل المكون للجريمة، وهذا يقتضى انصراف علم الجانى وقت ارتكاب الجريمة إلى كل عنصر من عناصرها.

ولكن لا يلزم توافر قصد جنائى خاص

147- العقوبات المقررة للجرائم الخمس

يعاقب على الجرائم الخمس سائلة الذكر بما يأتى:

1- الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة بحد أدنى خمسين ألف جنيه ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

أى أنه يجوز الحكم بالحبس والغرامة معاً، أو بإحدى العقوبتين فقط.

2- إذا نتج عن الجريمة سقوط البناء كلياً أو جزئياً أو صيرورته آيلاً للسقوط كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة، أى أن الحكم بالحبس والغرامة معاً وجوبى.

3- إذا نشأ عن الجريمة وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة لكل منهم أو إذا ارتبطت الجريمة بجريمة تزوير أو استعمال محرر مزور ارتباطاً لا يقبل التجزئة كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة، وذلك دون الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر.

4- إذا كان المحكوم عليه هو المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ، فإنه يحكم بشطب اسمه من سجلات نقابة المهندسين وذلك لمدة لا

تزيد على سنتين، وفي حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن مثلى مدة العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها.

5- إذا كان المحكوم عليه هو المقاول فإنه يحكم بشطب اسمه من سجلات اتحاد المقاولين، وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفي حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن مثلى مدة العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها عليه.

فى جميع الأحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه.

148- جريمة الإخلال بمهام الوظيفة المنصوص عليها بالمادة (39) :

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر (م98 من القانون) تعاقب المادة (99) كل من أخل بأى من مهام وظيفته المنصوص عليها فى المادة (39) بالحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ويجوز الحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

والجريمة المنصوص عليها بالمادة (39) هى :

إصدار الترخيص بالمبنى أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى من المادة 39 إذا كانت غير مطابقة لأحكام قانون البناء والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

وهذه الجريمة عمدية، ويجب أن يتوافر فيها القصد الجنائي العام، وهو علم الجاني بالفعل المؤثم الذى ارتكبه وأنه يريد إثبات هذا الفعل. ولكن لا يلزم لتوافر الجريمة قصد جنائي خاص. (راجع فى العقوبة شرح المادة 17).

أحكام القانون رقم 114 لسنة 2006

فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت

غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري (27)

(أولا)

المباني والمنشآت التى يجوز الترخيص بهدمها

149- المقصود بهذه المباني والمنشآت :

يقصد بالمباني والمنشآت التى يجوز الترخيص بهدمها طبقا للقانون رقم 114 لسنة 2006 المباني غير الآيلة للسقوط، أما المباني والمنشآت الآيلة للسقوط، فيكون الترخيص بهدمها وفقا لأحكام قانون البناء رقم 119 لسنة 2008.

ويستوى أن تكون هذه المباني معدة لأغراض سكنية أو لغير ذلك من الأغراض.

غير أن هناك مبان ومنشآت لا يجوز الترخيص بهدمها وهى المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبطة بالتاريخ القومى أو

(27) الجريدة الرسمية - العدد 28 (مكرر) فى 15 يولية سنة 2006 - وقد حل هذا القانون محل القانون رقم 178 لسنة 1961 فى شأن تنظيم هدم المباني.

بشخصية تاريخية أو التي تمثل حقبة تاريخية أو التي تعتبر مزارا سياحيا وسنعرض لهذه المباني بالتفصيل فيما بعد.

وقد قضت محكمة النقض – الطائفة الجنائية – على نفل القانون رقم 178 لسنة 1961 (الملغى) بأن:

«تنص المادة الأولى من القانون رقم 178 لسنة 1961 فى شأن تنظيم هدم المباني على أن: «يحظر داخل حدود المدن هدم المباني غير الآيلة للسقوط وهى التى لا يسرى عليها القانون رقم 605 لسنة 1954 إلا بعد الحصول على ترخيص وفقا لأحكام هذا القانون». كما تنص المادة الأولى من القانون 605 لسنة 1954 – المعدل بالقانون رقم 289 لسنة 1956 – على أنه: «يعد آيلا للسقوط كل بناء أو سياج أو نصب أو غير ذلك من منشآت إذا كان يخشى من سقوطه أو سقوط جزء منه ما يعرض حياة السكان أو الجيران أو المارة أو المنتفعين بالطرق أو أصحاب حقوق الارتفاق وغيرهم للخطر». ولما كان الطاعن قد دفع التهمة الثانية الموجهة إليه الخاصة بهدم البناء قبل الحصول على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم فى كلتا درجتى التقاضى بأن العقار موضوع الدعوى كان آيلا للسقوط ومتخربا ومهجورا ودعم دفاعه بمستندات قدمها ومن بينها تقرير استشارى بحالة البناء، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض لدلالة المستندات المقدمة من الطاعن ولم يرد على هذا الدفاع بما ينفيه أو يحققه بلوغا لغاية الأمر فيه، وكان هذا الدفاع جوهرى، فقد كان يتعين على الحكم المطعون فيه أن يمحسه وأن يتحقق قبل الحكم فى الدعوى مما إذا كان المبنى متخربا بحيث يعتبر آيلا للسقوط من عدمه حتى تستطيع محكمة النقض أن تراقب صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم».

غير أن هذا القانون لا يخل بالأحكام الواردة فى القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر (الفصل الأول من الباب الثانى فى شأن هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع - المواد 49 - 50).

إذ وضعت هذه المواد شروطاً أخرى للهدم بالإضافة إلى الحصول على الترخيص بالهدم، ومن ثم تظل هذه الشروط سارية كما هى.

كما لا يخل هذا القانون بالأحكام الواردة بقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم 117 لسنة 1983، إذ نصت المادة 12 منه على أنه: «مع عدم الإخلال بحق مالك الأثر التعويض العادل، يترتب على تسجيل الأثر العقارى وإعلان المالك بذلك طبقاً لأحكام المادة السابقة الأحكام الآتية:

1- عدم جواز هدم العقار كله أو بعضه أو إخراج جزء منه من جمهورية مصر العربية.

2- إلخ» - ومن ثم يظل حظر الهدم قائماً، ولا يجوز التصريح بهدم العقار.

ولم يحدد القانون النطاق الجغرافى لسريان أحكامه، ومن ثم فإن أحكامه تكون عامة التطبيق فتسرى على كافة المباني والمنشآت سواء الكائنة بالمدن أو القرى أو المناطق السياحية وغيرها.

150- ممن يقدم طلب الترخيص:

يقدم طلب الترخيص بالهدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم من مالك المبنى أو المنشأة أو من يمثله قانوناً. (م 64 من القانون)، وذلك على النموذج المرفق باللائحة التنفيذية للقانون.

فإذا كان مالك المبنى ناقص الأهلية أو عديمها، قدم الطلب من الولى أو

الوصى أو القيم، وإذا كان مالك المبنى شخصا معنويا قدم الطلب ممن يمثله قانونا، كرئيس مجلس الإدارة بالنسبة للهيئات العامة أو الجمعيات أو الشركات. وقد أجازت المادة (11) من اللائحة تقديم الطلب من وكيل المالك. ويجب أن يوقع المالك أو من يمثله على الطلب، ويوقع عليه أيضا مهندس نقابى (مدنى أو عمارة) (م6 من القانون).

151- المستندات الواجب إرفاقها بالطلب:

نصت على هذه المستندات المادة (11) من اللائحة التنفيذية للقانون الصادر بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 266 لسنة 2006 وهى:

- 1- عقد مسجل يثبت ملكية الطالب المبنى المطلوب هدمه.
- 2- شهادة من مأمورية الشهر العقارى تفيد عدم وجود رهونات على العقار أو خلافه.
- 3- كشف من مأمورية الضرائب العقارية التابع لها المبنى المطلوب هدمه يفيد عدم وجود مستأجرين بالمبنى مع تقديم إقرار من المالك موثق بالشهر العقارى يفيد ذلك.
- 4- رسم مبسط للموقع مبينا عليه المبنى المطلوب هدمه وأسماء الشوارع والمباني المجاورة معتمدا من مهندس نقابى مدنى أو عمارة ويعطى الطالب إيصالا مبينا به تاريخ تقديم الطلب.

152- أداء رسم المعاينة:

أوجبت الفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون أن يؤدى طالب الترخيص رسم معاينة وإصدار لا تجاوز قيمته ألف جنيه، ويجوز زيادته سنويا بنسبة لا تجاوز (5%) وتحدد اللائحة التنفيذية للقانون فئات هذا الرسم. وقد حددت المادة 12 من اللائحة التنفيذية للقانون رسم المعاينة

المشار إليه بحد أقصى 800 جنيه ثمانمائة جنيه على النحو التالى:

إجمالي مسطحات المبنى	قيمة الرسم
حتى 2م400	100 جنيه
من 2م400 حتى 2م600	200 جنيه
من 2م600 حتى 2م1000	400 جنيه
من 2م1000 حتى 2م1500	600 جنيه
ما يزيد على 2م1500	800 جنيه

كما حددت المادة رسم الإصدار بمبلغ 200 جنيه مائتى جنيه.

153- فحص طلب الترخيص:

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص بالهدم ومرفقاته متى كان الطلب مستوفيا المستندات المشار إليها والتأكد من أن العقار غير مدرج بكشوف حصر المباني والمنشآت المحظور هدمها والمنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون مع قيام الجهة الإدارية بعمل المعاينة اللازمة للتأكد من صحة البيانات المتقدمة (م12 من اللائحة التنفيذية).

154- إصدار الترخيص:

تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها فى الطلب مسببا سواء بالقبول أو الرفض خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه.

ويعتمد قرار الجهة الإدارية المختصة من المحافظ المختص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ صدوره، وفى حالة اعتراض ذوى الشأن عليه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إبلاغهم به بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يحيل المحافظ الأمر خلال خمسة عشر يوما أخرى إلى الوزير المختص

بشئون الإسكان ليعيد قراره فيه خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإحالة، ويكون قراره فى ذلك نهائيا.

وتصدر الجهة الإدارية المختصة الترخيص وفقا للإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون.

واشترط تسبب القرار، يقتضى أن تبين الجهة الإدارية الأسباب التى دعتها إلى إصدار قرارها.

والعلة فى إيجاب تسبب القرار، أنه قابل للطعن أمام القضاء الإدارى بعد صيرورته نهائيا، ومن ثم فإنه يجب أن يذكر أسباب القرار حتى يتمكن ذوى الشأن من تبين سلامته وأوجه الطعن فيه عند الاقتضاء وتحقيقا لهذه العلة، يجب أن تكون أسباب القرار كافية لحمله وإنما لا يلزم أن تكون هذه الأسباب مسهبة ويجب أن يتم إخطار ذوى الشأن بالقرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول، فلا تحل وسيلة أخرى من وسائل الإخطار محل هذا الإخطار، طالما حدد النص وسيلة الإخطار.

وذو الشأن الذين يحق لهم الاعتراض على القرار الذى يصدر بالاعتماد من المحافظ هم المالك أو ممثله القانونى الذى تقدم بطلب الترخيص، وغيره من أصحاب الحقوق، كالدائن المرتهن الذى يدعى وجود رهن لصالحه على العقار أو صاحب حق الانتفاع بالعقار، أو المستأجرون الذين يشغلون المبنى.

واشترط النص أن يكون إبلاغ ذوى الشأن بقرار المحافظ بالاعتماد بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول، فلا تحل وسيلة أخرى من وسائل الإخطار محل هذا الخطاب، طالما حدد القانون وسيلة الإخطار.

155- القرار الصادر من الوزير المختص بالإسكان فى الاعتراض:

نصت المادة السابعة من القانون على أن يصدر الوزير المختص بالإسكان قراره فى اعتراض ذوى الشأن خلال ثلاثين يوما من تاريخ إحالة الأمر إليه ويكون القرار الصادر منه نهائيا.

والمقصود بنهائية القرار، هو النهائية فى مجال إصدار القرار، أى أنه ليس هناك سلطة أعلى تملك التصديق على القرار ويكون واجب النفاذ، فلا تعنى النهائية عدم جواز الطعن فى قرار الوزير المختص بالإسكان أمام القضاء وإنما يجوز الطعن على هذا القرار أمام محكمة القضاء الإدارى.

156- التزامات المالك المرخص له بالهدم:

1- ألزمت المادة الثامنة من القانون المالك المرخص له بالهدم أو من يمثله قانونا، بأن يعهد إلى مهندس نقابى مدنى أو معمارى بالإشراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها.

ونصت المادة (15) من اللائحة التنفيذية للقانون على أن يلتزم المالك المرخص له بالهدم بالاستعانة (بمهندس نقابى أو مكتب هندسى) آخر أو أكثر من التخصصات المطلوبة وفقا لنوعية الأعمال وذلك فى حالات هدم المباني والمنشآت الكبرى ذات الطبيعة الخاصة (مثل الفنادق والمستشفيات والمباني التجارية متعددة الأغراض ومحطات القوى الكهربائية ومحطات مياه الشرب والصرف الصحى والمنشآت الصناعية والمنشآت المعدنية ... إلخ) والتي تحتوى على تجهيزات ذات طبيعة خاصة (مثل الأعمال الكهروميكانيكية أو تكييفات مركزية أو غلايات أو صهاريج لتخزين المياه إلخ).

وعلى المالك أو من يمثله قانونا إبلاغ الجهة المختصة بأسماء المهندسين المشاركين وتخصصاتهم.

2- ألزمت المادة الثانية من القانون المالك أو من يمثله قانونا بالتعاقد

مع مقاول متخصص لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها. وأوجبته الفقرة الثالثة من المادة (15) من اللائحة التنفيذية أن يكون المقاول المنفذ مقيدا بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء وبالفئة التى تناسب حجم الأعمال المسندة إليه.

- 3- يلتزم المالك أو من يمثله قانونا بإبلاغ الجهة الإدارية المختصة بأسماء المهندسين المشاركين وتخصصاتهم.
- 4- عدم البدء فى تنفيذ أعمال الهدم قبل أسبوعين على الأقل من إخطار الجهة الإدارية المختصة.

157- تشكيل لجنة أو أكثر لمتابعة أعمال هدم المباني والمنشآت الكبرى:

فى حالات هدم المباني والمنشآت الكبرى تقوم الجهة الإدارية المختصة بتشكيل لجنة أو أكثر طبقا لنوعية وحجم أعمال الهدم، وتتولى هذه اللجان معاينة أعمال الهدم الجارية والتأكد من اتباعها المعايير الفنية السليمة وإعداد تقرير بذلك متضمنا سير الأعمال وأية مخالفة أو معوقات قد تنشأ خلال تنفيذ أعمال الهدم.

وترفع هذه اللجان تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة لاتخاذ ما يلزم (م4/5 من اللائحة التنفيذية).

158- مسؤولية المقاول المنفذ والمهندس المشرف على التنفيذ:

يكون المقاول المنفذ والمهندس المشرف مسئولين مسئولية تضامنية عن تنفيذ أعمال الهدم (م28 من القانون).

159- التزامات المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول قبل البدء فى

تنفيذ أعمال الهدم وأثناء التنفيذ:

يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ بالتضامن فيما

بينهما، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات الآتية والتي أوردتها المادة (16) من اللائحة التنفيذية للقانون قبل البدء فى تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها وأثناء التنفيذ على الأخص ما يلى:

1- إحاطة المبنى المراد هدمه بسور ارتفاعه 2.000م على الأقل من مادة مناسبة ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة.

2- حجب المبنى وتغطيته بمادة مناسبة بكامل ارتفاعه.

3- التأكد قبل البدء فى التنفيذ من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائى وإغلاق مصادر الغاز والمياه.

4- اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية المباني المجاورة فى جميع مراحل التنفيذ من كافة الأخطار الناتجة عن الهدم طبقا لأسلوب حماية وتأمين المباني المجاورة من خلال التقرير الهندسى المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بهذا الخصوص.

5- وجوب صلب الجدران والأجزاء البارزة من المباني التى يخشى سقوطها.

6- اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية المارة والأشخاص الموجودين فى الموقع أو على مقربة منه من جميع المخاطر التى يمكن أن توجد فى هذا الموقع مثل:

(أ)- تحديد مناطق العمل ومناطق المرور وأن يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة.

(ب) تأمين موقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بواسطة المتخصصين.

(ج)- إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة

لحماية وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل.

(د) - تزويد العمال بأجهزة الحماية الفردية مثل (البذل الواقية، الخوذات، والقفازات والنظارات الواقعية، أحذية السلامة، الأقنعة والكمادات).

(هـ) - إعداد خطة تجارب لمواجهة حالات الطوارئ والحوادث العارضة والتي يلزم أخذها في الاعتبار أثناء عمليات الهدم مثل (سقوط الأشخاص - سوء استخدام المعدات - النار أو الانفجارات - الجروح الطارئة - الحروق والحرائق - الاختناقات من الأتربة والغازات أو ما شابهها).

(و) توفير مستلزمات الإسعاف الأولية.

160- ميعاد إنهاء الأعمال :

فى حالة البدء فى أعمال الهدم المرخص بها، يجب إنهاؤها فى مدة أقصاها سنة من تاريخ بدء الأعمال، وفى حالة تجاوز هذه المدة يجوز للجهة الإدارية المختصة إنهاء هذه الأعمال بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف جميع النفقات، وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى.

وفى جميع الأحوال يسقط الترخيص بمرور سنة على صدوره إذا لم يبدأ فى تنفيذ الأعمال المرخص بها (م9 من القانون).

وقف الأعمال المخالفة بقرار من المحافظ المختص أو من يفوضه :

للمحافظ المختص أو من يفوضه أن يصدر قرارا مسببا بوقف أعمال الهدم غير المصرح بها أو التى تتم دون مراعاة أحكام القانون.

ويشترط أن يكون قرار المحافظ المختص أو من ينييه الصادر بالإيقاف مسببا (م2/11 من القانون).

ويقتضى تسبيب القرار، أن يبين المحافظ أو من ينييه الأسباب التى دعتة إلى إصدار قراره.

والعلة في إيجاب تسبیب القرار، أنه قابل للطعن فيه أمام القضاء الإداري، ومن ثم فإنه يجب أن يذكر أسباب قراره حتى يتمكن ذوو الشأن من تبين مدى سلامته، وأوجه الطعن فيه عند الاقتضاء. وتحقيقاً لهذه العلة، يجب أن تكون أسباب القرار كافية لحمله وإنما لا يلزم أن تكون هذه الأسباب مسهبة وينبني على عدم تسبب القرار بطلان القرار. ويجب أن يتم إخطار ذوي الشأن بالقرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول، فلا تحل وسيلة أخرى من وسائل الإخطار محل هذا الخطاب.

وتلتزم الجهة الإدارية المختصة بتنفيذ هذا القرار فور صدوره واتخاذ الإجراءات الكفيلة بمنع الاستمرار في أعمال الهدم.

ويكون لهذه الجهة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة وذلك لمدة لا تجاوز خمسة عشر يوماً مالم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك. وبشرط عدم الإضرار بحقوق الغير (م3/11).

161- صلافة الضبطية القضائية لرؤساء المراكز والبلدان والأحياء

والمهندسين:

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية وبغيرهم من المهندسين والموظفين المختصين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بشئون الإدارة المحلية صفة الضبطية القضائية، وذلك في إثبات ما يقع من مخالفات لأحكام القانون ولائحته التنفيذية واتخاذ الإجراءات اللازمة في شأنها (م1/11 من القانون).

(ثانياً)

**(المباني والمنشآت التي لا يجوز الترخيص بهدمها
أو الإضافة إليها)****162- المقصود بهذه المباني والمنشآت :**

تنص المادة الثانية من القانون رقم 144 لسنة 2006 على أنه يحظر الترخيص بالهدم أو الإضافة للمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبطة بالتاريخ القومي أو بشخصية تاريخية أو التي تمثل حقبة تاريخية أو التي تعتبر مزاراً سياحياً وذلك مع عدم الإخلال بما يستحق قانوناً من تعويض.

ويصدر رئيس مجلس الوزراء قراراً بمعايير ومواصفات المباني والمنشآت المشار إليها وذلك بناء على اقتراح الوزير المختص بشئون الثقافة بالاتفاق مع الوزراء المختصين وبعد موافقة مجلس الوزراء.

ويصدر بتحديد هذه المباني والمنشآت قرار من رئيس مجلس الوزراء. وقد صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2276 لسنة 2006 بمعايير ومواصفات المباني والمنشآت ذات الطابع المعماري (منشور بملحق التشريعات).

163- حصر المباني والمنشآت المحظور هدمها أو الإضافة إليها :

تختص بحصر المباني والمنشآت المحظور هدمها أو الإضافة إليها لجنة دائمة أو أكثر بكل محافظة تشكل بقرار من المحافظ ومكونة من:

- ممثل لوزارة الثقافة يختاره وزير الثقافة وتكون له رئاسة اللجنة.
- ممثل لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية يختاره الوزير

المختص بشئون الإسكان.

- اثنين يمثلان المحافظة.
- خمسة من أعضاء هيئات التدريس بالجامعات المتخصصين فى مجالات الهندسة المعمارية والهندسة الإنشائية والآثار والتاريخ والفنون يختارهم رؤساء الجامعات المختصون بناء على طلب من المحافظ المختص.
- وتختص اللجنة بالإضافة إلى حصر المباني والمنشآت بمراجعة هذا الحصر بصفة دورية.

ويرفع المحافظ المختص قرارات اللجنة إلى رئيس مجلس الوزراء (م3 من القانون) وقد نصت المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 266 لسنة 2006 على أن: «تتولى لجنة حصر المباني والمنشآت الصادر بها قرار من المحافظ المختص حصر المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبطة بالتاريخ القومى أو شخصية تاريخية أو التى تمثل حقبة تاريخية أو التى تعتبر مزارا سياحيا وذلك لبيان مدى مطابقتها للمعايير ومواصفات المباني والمنشآت الصادر بها قرار رئيس مجلس الوزراء.

وللجنة فى سبيل إنجاز مهامها الرجوع إلى المعلومات الوثائقية وقواعد البيانات لهذه المباني لدى الجهات ذات الصلة».

164- إجراءات اللجنة:

(أ)- تقوم اللجنة بقيد العقارات المحظور هدمها فى سجلات يوضح بها أسباب القيد للمباني والمنشآت وذلك على الوجه التالى:

1- المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز.

2- المباني والمنشآت المرتبطة بالتاريخ القومى.

- 3- المباني والمنشآت المرتبطة بشخصية تاريخية.
 - 4- المباني والمنشآت التي تمثل حقبة تاريخية.
 - 5- المباني والمنشآت التي تعتبر مزارا سياحيا.
- ويدون في السجلات البيانات الخاصة بالمباني والمنشآت، وعلى الأخص:

- 1- موقع المباني والعقارات بالتفصيل.
 - 2- مكونات المبنى وتفاصيله.
 - 3- اسم المالك والشاغلين.
 - 4- الحالة القانونية للمباني والمنشآت.
 - 5- استخدام المبنى ووظيفته.
 - 6- نوعية الإنشاء.
 - 7- الحالة الإنشائية الظاهرية للمبنى.
 - 8- العناصر والأجزاء التي تستوجب الحفاظ عليها.
- وتدعم السجلات بالصور الفوتوغرافية للمباني والمنشآت المحظور هدمها. كما تقوم اللجنة بقيد ما يستجد من عقارات أو حذفها إذا دعت الحاجة (م2 من اللائحة التنفيذية للقانون).
- (ب) - تجتمع اللجنة بدعوة من المحافظ المختص مرة واحدة كل عام على الأقل أو كلما دعت الضرورة وتحدد الدعوة مكان وموعد انعقاد الاجتماع. ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور أكثر من نصف أعضائها وتصدر قراراتها مسببة.
- وهذا يقتضى أن تبين اللجنة فى قرارها الأسباب التى دعتها إلى إصدار قرارها.

والعلة فى إيجاب تسبیب قرار اللجنة، أن قرارها النهائى قابل للطعن

فيه، ومن ثم فإنها يجب أن تذكر أسباب قرارها حتى يتمكن ذوو الشأن من تبين مدى سلامته وأوجه الطعن فيه عند الاقتضاء.

وتحقيقاً لهذه العلة، يجب أن تكون أسباب اللجنة كافية لحمل قرارها، وإنما لا يلزم أن تكون هذه الأسباب مسهبة.

ويكون للجنة أمانة فنية من عناصر ذوى كفاءة فى النواحي الفنية والقانونية والإدارية ويصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص.

وتكون إجراءات اللجنة ومناقشتها وقراراتها بالقيود أو الإضافة أو الحذف فى محاضر توقع من رئيسها ومن حضرها من أعضائها.

ويرفع المحافظ المختص قرارات اللجنة إلى رئيس مجلس الوزراء ليصدر قراراً بشأنها بالقيود أو الحذف أو الإضافة.

(م3 من اللائحة التنفيذية).

165- إخطار ذوى الشأن بالقرارات النهائية الصادرة من اللجنة :

نصت المادة الخامسة من القانون على أن يخطر ذوو الشأن بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بالقرارات النهائية للجنة بعد اعتمادها من رئيس مجلس الوزراء.

وبين فى هذا الإخطار خضوع العقار للخطر وأسباب الخطر (م4 من اللائحة التنفيذية).

غير أن اللائحة التنفيذية للقانون فى مادتها (2/4) أضافت إلى الإخطار السابق تكليف الوحدات المحلية بالإعلان عن القرار بوضعه فى مقرها فى مكان ظاهر ليطلع عليه ذوو الشأن.

ولما كان القانون لم يفوض وزير الإسكان فى إضافة طريق آخر للإخطار، فإن النص الوارد باللائحة التنفيذية بوسيلة الإعلان الأخرى

يضحى مخالفا للقانون،

والقاعدة أنه لا يجوز لتشريع أدنى مخالفة تشريع أعلى، ومن ثم فإن تخلف هذا الإجراء فى الإعلان لا يرتب ثمة بطلان. والمقصود بذوى الشأن مالك العقار أو أصحاب الحقوق عليه، كصاحب حق الانتفاع أو الدائن المرتهن أو المستأجر.

166- التظلم من القرارات النهائية للجنة؛

يجوز لذوى الشأن التظلم من القرارات النهائية الصادرة من اللجنة المنصوص عليها بالمادة الرابعة من القانون بعد اعتمادها من رئيس مجلس الوزراء.

ويكون التظلم أمام اللجنة المشار إليها فى الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون، وهى اللجنة التى تشكل بقرار من الوزير المختص بشئون الإسكان، وتتولى تقدير التعويض المستحق قانونا.

وبقدم التظلم خلال شهر من تاريخ استلام الإخطار. (م 1/4 من القانون). ويسدد رسم قدره خمسة وسبعين جنيها (م 5 من اللائحة التنفيذية)⁽²⁸⁾.

167- بيانات طلب التظلم؛

يشمل طلب التظلم على الأخص البيانات الآتية:

- 1- اسم المتظلم وعنوانه وصفته.
- 2- تاريخ صدور القرار المتظلم فيه.
- 3- تاريخ إعلان المتظلم بالقرار بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.
- 4- موضوع القرار المتظلم منه والأسباب التى بنى عليها التظلم.

(28) وقد نصت المادة السادسة من القانون على أن رسم التظلم لا يجاوز مائة جنيها، ويجوز زيادته سنويا بنسبة (5%)، وعلى أن تبين اللائحة التنفيذية فئات هذا الرسم.

5- إرفاق المستندات التى يرى المتظلم تقديمها.

168- إجراءات اللجنة فى نظر التظلم:

تتولى اللجنة الفصل فى التظلم من خلال مراجعة المستندات المقدمة والرجوع لسجلات الحصر، ولها إجراء المعاينة اللازمة على الطبيعة إذا اقتضى الأمر (م6 من اللائحة التنفيذية).

ويتم البت فى التظلم خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه (م5 من القانون، م6 من اللائحة التنفيذية).

وهذا الميعاد تنظيمى ولا يترتب على مخالفته ثمة بطلان.

ورغم أن المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون أوجبت تسبيب قرار لجنة حصر المباني والمنشآت، إلا أن اللائحة لم تشترط تسبيب القرار الصادر فى التظلم.

169- إخطار المتظلم بقرار اللجنة:

نصت المادة السادسة من اللائحة التنفيذية للقانون على أن «على لجنة التظلمات إخطار مقدم التظلم بقرارها»، إلا أنها لم تحدد وسيلة الإخطار، ولذلك يصح أن يتم الإخطار بأى وسيلة شريطة أن تصل إلى علم المتظلم.

170- الطعن فى القرار الصادر من لجنة التظلمات:

القرار الصادر من لجنة التظلمات فى التظلمات المرفوعة إليها هو قرار إدارى، ومن ثم يجوز الطعن عليه أمام محكمة القضاء الإدارى عملاً بالمادة 10/خامسا من القانون رقم 47 لسنة 1972 بشأن مجلس الدولة.

171- التعويض عن المبنى عند صدور قرار نهائى بحظر هدمه أو عطله

نزع ملكيته:

بعد أن نصت الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون بحظر

الترخيص بالهدم أو الإضافة للمباني والمنشآت سالفه الذكر، أُرِدفت بعبارة «وذلك مع عدم الإخلال بما يستحق قانونا من تعويض».

ومفاد ذلك أن الفقرة المذكورة نصت على حق المالك فى التعويض عند صدور قرار نهائى من اللجنة المختصة بحظر هدم المبنى أو إضافته، أو عند نزع ملكيته.

172- اللجنة المختصة بتقدير التعويض :

يتولى تقدير التعويض المستحق للمالك لجنة تشكل بقرار من الوزير المختص بشئون الإسكان (م/5 من القانون).

173- تقدير التعويض :

نصت الفقرة الأولى من المادة الثانية على مبدأ التعويض، ولكنها لم تضع معيارا للتعويض، ومن ثم فإن هذا التعويض يقدر طبقا للقواعد العامة على أساس قيمة المبنى وقت صدور القرار النهائى أو نزع الملكية.

إلا أنه يجوز أن يكون التعويض عينيا بناء على طلب المالك. وهذا يقضى تعويض المالك بعقار مماثل لعقاره من حيث المساحة ومستوى البناء والتشطيب والموقع.

174- التظلم من قرار اللجنة التى تقدر التعويض :

لذوى الشأن التظلم من القرار الصادر من اللجنة التى تقدر التعويض، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إبلاغهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، ويقدم التظلم إلى لجنة تشكل بقرار من رئيس مجلس الوزراء تضم ممثلين للوزارات والجهات المعنية. وللجنة أن تقبل التظلم وترفع قيمة التعويض أو تستبدل التعويض العيني بالتعويض النقدي إذا كان المالك قد طلب التعويض العيني وقدرت له اللجنة تعويضا نقديا، ولها أن ترفض التظلم.

ولم يوجب القانون تسبیب قرار اللجنة.
وقرار اللجنة هو قرار نهائی ويجوز لذوى الشأن الطعن فيه أمام محكمة القضاء الإدارى عملاً بالمادة (10/ خامساً) من القانون رقم 47 لسنة 1972 بشأن مجلس الدولة.

175- النطاق الزمنى لسريان أحكام القانون:

نصت المادة السادسة عشرة من القانون على إنفاذ القانون رقم 178 سنة 1961 فى شأن تنظيم هدم المبانى، وكل حكم يخالف أحكام القانون. ونصت المادة الخامسة عشرة على أن تسرى أحكام هذا القانون على طلبات التصريح بالهدم التى لم يبت فيها حتى تاريخ العمل بالقانون. ونصت المادة السابعة عشرة على أن ينشر القانون بالجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره. وقد نشر القانون بالجريدة الرسمية العدد 28 (مكرر) فى 15 يولية سنة 2009.

وعلى ذلك يسرى القانون اعتباراً من يوم 16 يولية سنة 2009، أى يسرى على طلبات التصريح بالهدم التى تقدم اعتباراً من هذا التاريخ، كما يسرى على طلبات التصريح بالهدم التى لم يبت فيها حتى يوم 16 يولية سنة 2009.

الجرائم والعقوبات فى القانون رقم 144 لسنة 2006

176- (أولاً) - جريمة هدم كلى أو جزئى لمبضى أو منشأة طن المبانى والمنشآت ذات الطراز المعطارى المتميز المرتبطة بالتاريخ القومى أو بشخصية تاريخية أو القى تمثّل حقبة تاريخية أو القى تعظم طزارا

سياحيا:

وهذه الجريمة نصت عليها الفقرة الأولى من المادة (12) من القانون التى تعاقب كل من هدم كلياً أو جزئياً مبنى أو منشأة مما نص عليه فى الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون، وهى المبانى والمنشآت ذات الطراز المعمارى المتميز المرتبطة بالتاريخ القومى أو بشخصية تاريخية أو التى تمثل حقبة تاريخية أو التى تعتبر مزاراً سياحياً.

وهذه الجريمة تتطلب قصداً جنائياً عاماً، يتمثل فى علم الجانى بالفعل الذى ارتكبه، وإرادة ارتكاب هذا الفعل.

ولا تتطلب الجريمة قصداً جنائياً خاصاً.

ويعاقب على الجريمة بمقتضى الفقرتين الأولى والثالثة من المادة الثانية عشرة، والعقوبة كالاتى:

1- الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على خمس سنوات وغرامة لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد على خمسة ملايين جنيه (م12 من القانون) فالحكم بالحبس والغرامة معاً وجوبى. ويجوز وقف تنفيذ عقوبة الحبس إذا لم تجاوز سنة والغرامة أياً كان مقدارها (مادتان 55، 56 عقوبات).

2- إذا وقف الفعل عند حد الشروع فقط جاز للقاضى أن يقضى إما بالحبس فقط أو الغرامة فقط.

والشروع هو البدء فى تنفيذ فعل بقصد ارتكاب جنائية أو جنحة إذا وقف أو خاب أثره لأسباب لا دخل لإرادة الفاعل فيها.

ولا يعتبر شروعا فى الجنائية أو الجنحة مجرد العزم على ارتكابها ولا الأعمال التحضيرية لذلك (م45 عقوبات).

3- بوقف الأعمال المخالفة.

4- بنشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه.

5- يشطب اسم المهندس أو المقاول أو المحكوم عليه من سجلات نقابة المهندسين أو الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء بحسب الأحوال وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفى حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن سنتين ولا تجاوز خمس سنوات.

177- ثانياً: جريمة هدم أو شروع فى هدم مبضى أو منشأة غير آيلة للسقوط بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم:

وهذه الجريمة هى مخالفة حكم الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون.

والركن المادى فى الجريمة هو هدم أو الشروع فى هدم مبنى أو منشأة غير آيلة للسقوط بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

والركن المعنوى أى القصد الجنائى فى الجريمة هو القصد الجنائى العام الذى يتمثل بالعلم بالركن المادى للجريمة وإرادة ارتكابه فلا يلزم توافر قصد جنائى خاص فى الجريمة.

وعقوبة الجريمة طبقاً للفقرتين الرابعة والسادسة من المادة الثانية عشرة من القانون هى:

1- الحبس وغرامة لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تجاوز مليون جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. أى أن القضاء بالحبس جوازى وليس وجوبياً، إذ يجوز الحكم إما بالحبس وإما بالغرامة فقط.

ويترتب على هدم المبنى أو المنشأة عدم جواز البناء على أرضها لمدة خمسة عشر عاما إلا في حدود المساحة والارتفاع اللذين كانا عليه قبل الهدم، وذلك دون الإخلال بما تحدده اشتراطات البناء من مساحة أو ارتفاعات أقل (م2/12 من القانون).

والحد الأدنى لعقوبة الحبس أربع وعشرين ساعة (م18 عقوبات). ويجوز وقف تنفيذ عقوبة الحبس إذا لم تجاوز مدته سنة، كما يجوز وقف تنفيذ الغرامة أيا كان مقدارها (مادتان 55، 56 عقوبات).

2- وقف الأعمال المخالفة.

3- نشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المحكوم عليه وإخطار نقابة المهندسين أو الاتحاد المصرى لمقاوى التشييد والبناء - بحسب الأحوال - بأحكام الشطب.

178- ثالثا: جريمة الترخيص بالهدم أو الإضافة للمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري:

والجريمة هي مخالفة حكم الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون. والركن المادى فى الجريمة هو الترخيص بالهدم أو الإضافة للمباني والمنشآت ذات الطراز العمرانى المتميز المرتبطة بالتاريخ القومى أو بشخصية تاريخية أو التى تمثل حقبة تاريخية أو التى تعتبر مزارا سياحيا، طبقا للقرار الصادر من مجلس الوزراء والركن المعنوى فى الجريمة، هو القصد الجنائى العام الذى يتمثل فى العلم بالركن المادى للجريمة وإرادة فعله. ولا تستلزم الجريمة قصدا جنائيا خاصا.

وعقوبة الجريمة طبقا للفقرتين الرابعة والسادسة من المادة الثانية عشرة من القانون، هى ذات عقوبة الجريمة السابقة.

179- رابعا: جريمة تخلف المالك المرخص له بالهدم أو من يمثله قانونا عن أن يعهد إلى مهندس نقابى مدنى أو معمارى بالإشراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها طوال مدة تنفيذها ، وعن التعاقد مع مقاول متخصص لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها :

وهذه الجريمة هى مخالفة حكم الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون.

وركنها المادى هو تخلف المالك المرخص له بالهدم أو من يمثله قانونا بأن يعهد إلى مهندس نقابى مدنى أو معمارى بالإشراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها طوال مدة التنفيذ.

وتخلفه عن التعاقد مع مقاول متخصص لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها. والركن المعنوى فى هذه الجريمة يتوافر بمجرد الخطأ أى الإهمال فلا يشترط العمد فى ارتكاب الجريمة.

وعقوبة هذه الجريمة طبقا للفقرتين الرابعة والسادسة من المادة الثانية عشرة من القانون: هى ذات عقوبة الجريمة (ثانيا).

180- خامسا: جريمة البدء فى تنفيذ أعمال الهدم قبل مضى أسبوعين على الأقل من إخطار الجهة الإدارية المختصة :

وهذه الجريمة هى مخالفة ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة الثامنة من أنه لا يجوز البدء فى تنفيذ أعمال الهدم قبل مضى أسبوعين على الأقل من إخطار الجهة الإدارية المختصة.

وركنها المادى هو اقتراف الفعل المذكور وركنها المعنوى (القصد الجنائى) فهو القصد الجنائى العام، فلا يتطلب فيها القانون قصدا جنائيا خاصا

وعقوبة الجريمة طبقا للفقرتين الرابعة والسادسة من المادة الثانية عشرة من القانون وهى ذات عقوبة الجريمة (ثانيا).

وهذه العقوبة توقع على المقاول المنفذ والمهندس المشرف (م 3/8 من القانون).

181- جريمة عدم التزام المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة للمحافظة - على سلامة البيئة، ووقاية وسلامة القاطنين على التفتيش والبطيران والظارة والممتلكات والشوارع والممرات وما فى باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها ، طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية للقانون فى هذا الشأن :

وهذه الجريمة هى مخالفة الالتزام المنصوص عليه فى المادة العاشرة من القانون والركن المادى للجريمة هو عدم التزام المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المنفذ بالإجراءات سالفه الذكر .
والركن المعنوى فى الجريمة يتوافر بمجرد الخطأ أى الإهمال فلا يلزم ارتكاب الفعل عن عمد .

وعقوبة الجريمة طبقا للفقرتين الرابعة والسادسة من المادة الثانية عشرة من القانون. هى ذات عقوبة الجريمة (ثانيا).

182- سابعا : جريمة البناء على أرض المبنى أو المنشأة التى قضى بهدمها طبقا لفقرة الأولى من المادة (12) من القانون بأكثر من المصاحبة والارتفاع اللذين كانا عليه قبل الهدم خلال خمس عشرة سنة من تاريخ الحكم ودون الإخلال بما تحدده اشتراطات البناء من مساحة أقل :

هذه الجريمة هي مخالفة الالتزام المنصوص عليه بالفقرة الثانية من المادة الثانية عشرة من القانون.

وركنها المادى هو القيام بالبناء على النحو المذكور.

وركنها المعنوى (القصد الجنائى)، وهو القصد الجنائى العام الذى يتمثل فى العلم والإرادة.

ولا تتطلب الجريمة قصدا جنائيا خاصا.

وعقوبة الجريمة طبقا للفقرتين الرابعة والسادسة من المادة الرابعة عشرة، هي ذات عقوبة الجريمة (ثانيا).

183- ثامنا: جريمة هدم إنهاء أعطال الهدم المرخص بها على مدة أقصاها سنة من تاريخ بدء الأعمال:

هذه الجريمة هي مخالفة أحكام المادة التاسعة من القانون.

وركنها المادى، عدم إنهاء أعمال الهدم المرخص بها فى مدة أقصاها سنة من تاريخ بدء الأعمال.

وركنها المعنوى يتوافر بمجرد الخطأ أى الإهمال، فلا يلزم فيه توافر العمد.

وعقوبة الجريمة طبقا للفقرتين الخامسة والسادسة من المادة الثانية عشرة من القانون هي:

1- غرامة لا تقل عن خمسين جنيها ولا تجاوز مائة جنيه عن كل يوم من تجاوز المدة المنصوص عليها بالمادة التاسعة من القانون.

والجريمة مخالفة، ولذلك لا يجوز وقف تنفيذ العقوبة (م55 عقوبات).

2- وقف الأعمال المخالفة.

3- نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة

المحكوم عليه.

4- إخطار نقابة المهندسين أو الاتحاد المصرى لمقاوى التشييد والبناء بأحكام الشطب.

184- تاسعا: جريمة إخلال كل موظف عمومى مختص عمدا بواجبات وظيفته مما ترتب عليه وقوع إحدى الجرائم المنصوص عليها فى هذا القانون أو اتخاذ الإجراءات الواجبة فى شأنها:

هذه الجريمة نص عليها فى المادة الثالثة عشرة من القانون التى تجرى على أن:

«مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل موظف عمومى مختص أخل عمدا بواجبات وظيفته مما ترتب عليه وقوع إحدى الجرائم المنصوص عليها فى هذا القانون أو اتخاذ الإجراءات القانونية الواجبة فى شأنها، وذلك فضلا عن الحكم بالعزل من الوظيفة مدة مساوية لمدة الحبس».

فالركن المادى فى هذه الجريمة هو إخلال الموظف العمومى المختص عمدا بواجبات وظيفته مما ترتب عليه وقوع إحدى الجرائم المنصوص عليها فى القانون رقم 144 لسنة 2006 أو اتخاذ الإجراءات القانونية الواجبة فى شأنها.

فالمادة لا تعاقب على مجرد إخلال الموظف العمومى المختص بواجبات وظيفته عمدا وإنما تشترط أن يترتب على هذا الإخلال أحد أمرين:

إما وقوع إحدى الجرائم المنصوص عليها فى القانون المذكور، أو اتخاذ الإجراءات القانونية الواجبة فى شأنها.

ومثال الأمر الأول وقوع جريمة الهدم الكلى أو الجزئى لمبنى أو منشأة ذات طراز معمارى متميز.

أو جريمة عدم إنهاء أعمال الهدم المرخص بها فى مدة أقصاها سنة من تاريخ بدء الأعمال.

ويجب أن يصدر حكم جنائى بات فى هذه الجريمة.

أما الأمر الثانى فيتحقق بمجرد اتخاذ الإجراءات القانونية فى شأن الجريمة التى وقعت، مثل صدور قرار مسبب من المحافظ المختص أو من ينيبه بوقف أعمال الهدم غير المصرح بها أو التى تتم دون مراعاة أحكام قانون البناء (م11 من القانون).

والركن المعنوى فى الجريمة (القصد الجنائى) يتحقق من علم الجانى بالركن المادى للجريمة وإرادة ارتكابه. فهى جريمة عمدية ويفصح عن ذلك أن المادة نصت على أن: «كل موظف عمومى أخل عمدا إلخ». ولكن لا يلزم لتوافر الجريمة وجود قصد جنائى خاص.

وعقوبة الجريمة هى:

1- الحبس وغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

أى يجوز الحكم بالحبس والغرامة معاً، أو الحكم بإحدى هاتين العقوبتين فقط، والحد الأدنى لعقوبة الحبس أربع وعشرين ساعة، والحد الأقصى ثلاث سنوات (م18 عقوبات).

ويجوز وقف تنفيذ عقوبة الحبس إذا لم تجاوز سنة، ويجوز وقف تنفيذ عقوبة الغرامة أيا كان مقدارها (م55 عقوبات).

2- العزل من الوظيفة مدة مساوية لمدة الحبس وهى عقوبة تكميلية

وجوبية.

غير أنه لا يقضى بالعزل إذا لم يحكم فى الجريمة بعقوبة الحبس وقضى بالغرامة فقط.

185- حظر هدم القصور والفيلات بمقتضى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 463 لسنة 1998 وقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 18 لسنة 1998 ثم إلغاء هذا الحظر:

(أ) نصوص القرارات:

نصت المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 463 لسنة 1998 بشأن حظر هدم القصور والفيلات فى أنحاء جمهورية مصر العربية⁽²⁹⁾ على أن:

«يحظر الموافقة على هدم القصور أو الفيلات أو على إقامة بناء فى أرض عقار سبق هدمه أو يشرع فى هدمه بغير ترخيص، إلا فى حدود ارتفاعه الذى كان عليه من قبل دون أى تجاوز، وذلك فى جميع أنحاء جمهورية مصر العربية».

ونصت المادة الثانية من القرار على أن:

«تعتبر كل موافقة صريحة أو ضمنية، بالمخالفة لأى حكم أو قيد فى المادة السابقة باطلة بطلاناً مطلقاً، وعلى الجهات الإدارية المختصة اتخاذ جميع الإجراءات القانونية حيال ما يشرع فيه بالمخالفة لأحكام هذا القرار. وتتخذ الإجراءات التأديبية فى الحال ضد كل مسئول عن الموافقة المخالفة، وكذلك ضد كل رئيس مختص، أياً كان موقعه أو الجهة الإدارية التى يعمل

(29) الوقائع المصرية العدد 45 فبراير سنة 1998.

بها يتراخى فى محاسبة ذلك المسئول».

كما نص قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم 180 لسنة 1998 بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء⁽³⁰⁾ بالمادة الأولى منه على إضافة فصل ثان مكرر لللائحة التنفيذية للقانون المذكور، وضمن المواد المضافة بهذا الفصل المادة 11 مكررا (5) وتجرى على أن:

«يحظر الموافقة على هدم القصور والفيلات أو على إقامة بناء فى أرض عقار سبق هدمه أو يكون فى هدمه بغير ترخيص، إلا فى حدود ارتفاعه الذى كان عليه من قبل دون أى تجاوز، وذلك فى جميع أنحاء جمهورية مصر العربية».

(ب) الحظر الوارد بالقرارين:

حظر قرار رئيس مجلس الوزراء وقرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ما يأتى:

1- الموافقة على هدم القصور والفيلات.

2- إقامة بناء فى أرض عقار سبق هدمه أو يشرع فى هدمه بدون ترخيص إلا فى حدود ارتفاعه الذى كان عليه من قبل دون أى تجاوز».

والذى يعنينا هنا هو الحظر الأول، إذ حظر القراران هدم القصور والفيلات.

واعتبرت المادة الثانية من القرار الأول كل موافقة صريحة أو ضمنية، بالمخالفة لهذا الحظر باطلة بطلانا مطلقا.

(ج) المقصود بالقصور والفيلات:

(30) الوقائع المصرية العدد 44 (تابع) فى 29 يونيه سنة 1998.

لم تعرف تشريعات الهدم والبناء المقصود بالقصور والفيلات. وقد خلت الأعمال التحضيرية لهذه التشريعات من هذا التعريف.

وقد عرفت المحكمة التأديبية لمستوى الإدارة العليا فى الدعوى رقم 53 لسنة 40 ق جلسة 1998/10/21 الفيلات بقولها:

«إن المشرع فى تشريعات الهدم والبناء السارية لم يحدد صراحة فحوى لفظ الفيلات المحظور هدمها قانونا، ومتى استعصى استخلاص ذلك من دلالات النص المختلفة، أو من مذكرته الإيضاحية، أو من مصادره التاريخية، فيجب أن يفهم فحوى النص فى ضوء العرف السائد خاصا كان أو عاما بحسبان (العرف) هو الذى يتحدد به مراد الشارع من النص لما هو مقرر، أن مالا ضابط له فى النص، أو اللغة يرجع فيه إلى العرف فقد جرى العرف الهندسى على أن الفيلات هى: كل مبنى يتكون من دور واحد أو دورين أو ثلاثة أدوار على الأكثر بخلاف البديوم إن وجد يربط بينهما سلم داخلى، ويشكل وحدة سكنية متكاملة، ويشمل المبنى نسبة من الأرض، وباقى المساحة فراغ سواء كانت حديقة أو أفنية خارجية» أما بالنسبة للقصور، فنرى أن مواصفات الفيلات ينسحب عليها، مع فارق يتمثل فى اتساع مساحة القصر وضخامة بنائه، وتعدد الغرف المخصصة لمرافقه، وأن غالبا ما يلحق به حديقة.

(د) - مخالفة قرار رئيس مجلس الوزراء وقرار وزير الإسكان للقانون :

لما كان المشرع قد أجاز فى القانون رقم 178 لسنة 1961 - الذى صدر القراران سالفا الذكر فى ظله - هدم المباني غير الآيلة للسقوط بشروط حددها دون أن يستثنى من الخضوع لأحكامه عقارات بعينها أو يفوض غيره فى هذا الاستثناء، ومن ثم لا يجوز بأداة تشريعية أدنى تخصيص عمومه أو

تقييد إطلاقه، وبالتالي فإن ما تضمنه القراران المذكوران من حظر هدم القصور والفيلات هو تحريم لما أباحه القانون ومخالفة لأحكامه، وهو أمر لا يجوز طبقاً لقواعد التدرج التشريعي.

وهو ما أخذت به الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة.

فقد أفتت بأن:

استعرضت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إفتاءها السابق الذى استندت فيه إلى نصوص الدستور والقوانين ذات الصلة بأعمال البناء وقانون هدم المباني رقم 178 لسنة 1961، ومستعرضة ما استقر عليه إفتاؤها وقضاء كل من المحكمة العليا والمحكمة الدستورية العليا ومحكمة النقض الإدارية من أن الدستور ناط برئيس الجمهورية أو من يعينه القانون إصدار اللوائح التنفيذية للقوانين شريطة ألا تتضمن تعديلاً لحكم فى القانون أو تعطيلاً لمقتضاه أو إعفاء من تنفيذه ولا أن تتناول بالتنظيم مالم ينظمه القانون. وقد وضع المشرع تنظيماً متكاملًا لهدم العقارات غير الآيلة للسقوط بالقانون رقم 178 لسنة 1961 المشار إليه فحظر هدمها داخل حدود المدن التى يسرى عليها قانون تنظيم المباني إلا بعد الحصول على تصريح بالهدم يصدر وفق إجراءات حددها والتى تبدأ بطلب من مالك البناء يعرض على لجنة تُشكل لهذا الغرض ثم يعرض قرارها فى الطلب على المحافظ لاعتماده فإذا اعترض عليه رفع الأمر إلى وزير الإسكان ليصدر فيه قراراً نهائياً. وقد اشترط المشرع للموافقة على طلب التصريح بالهدم مضى أربعين عاماً على إقامة البناء وأجاز للجنة المشار إليها التجاوز عن هذا الشرط لاعتبارات تتعلق بالصالح العام. وجعل التصريح المشار إليه

شرطا لازما للترخيص بالبناء.

وفى ظل هذا القانون تعاقبت القوانين المنظمة لأعمال البناء ومنها ما أشار إلى الهدم ضمن الأعمال التى لا تتم إلا بترخيص ومنها ما أغفل النص عليه دون أن يتناول أى منها بالتنظيم الشامل ما نظمه القانون رقم 178 لسنة 1961. حيث صدر قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 45 لسنة 1962 فى شأن تنظيم المباني وعدّد فى المادة (1) الأعمال التى لا يجوز القيام بها إلا بترخيص ومن بينها الهدم. بيد أنه لم ينظم إجراءات أو شروط الترخيص بالهدم ولم ينص على إلغاء قانون الهدم المشار إليه ثم صدر قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 55 لسنة 1964 بتنظيم وتوجيه أعمال البناء وعدد فى المادة (1) منه الأعمال التى لا تتم إلا بترخيص واسقط منها الهدم. ثم صدر القانون رقم 106 لسنة 1976 بتوجيه وتنظيم أعمال البناء وعدّد فى المادة (4) منه الأعمال التى لا تتم إلا بترخيص ومن بينها الهدم كالقانون رقم 45 لسنة 1962 ثم صدر القانون رقم 101 لسنة 1996 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 مستبعدا الهدم من الأعمال التى عدّتها المادة (4) اكفاء بأحكام قانون الهدم رقم 178 لسنة 1961 على ما صرحت به مذكرته الإيضاحية.

استخلصت الجمعية العمومية من ذلك أن المشرع أجاز هدم المباني غير الآيلة للسقوط بشروط حددها دون أن يستثنى من الخضوع لأحكامه عقارات بعينها أو يفوض غيره فى هذا الاستثناء ومن ثم فلا يجوز بأداة أدنى تخصيص عمومه أو تقييد إطلاقه. وبالتالي فإن ما تضمنه قرار وزير الإسكان رقم 180 لسنة 1996 من حظر هدم القصور والفيلات هو فى حقيقته تحريم لما أباحه القانون رقم 178 لسنة 1961 وهذا غير جائز وفقا لقواعد التدرج التشريعى كما أنه استحداث لحكم استبعده المشرع من قانون تنظيم البناء فى القانون رقم

101 لسنة 1996 مفصحا عن قصده من هذا الاستبعاد وهو توحيد أحكام الهدم فى تشريع واحد هو القانون رقم 178 لسنة 1961 وهو أمر غير جائز أيضا من باب أولى لذا فإنه لا يجوز إعمال الحظر الذى استحدثه هذا القرار أو ورد النص عليه فى أى قرار آخر وإنما تعمل فقط أحكام القانون رقم 178 لسنة 1961 تغليبا للأعلى فى مدارج التشريع وهو القانون، على الأدنى وهو اللائحة التنفيذية وغيرها من القرارات أيا كان مسماهما.

وقد تدارست الجمعية العمومية ما تقدم وأمعنت النظر فيه من جديد فلم تجد فى نصوص القوانين الحالية ما يمكن تأويله على نحو يقيم سنداً شرعياً لحظر هدم الفيلات سوى القيود المفروضة بالقانون رقم 178 لسنة 1961 - المشار إليه - لذا فليس من سبيل للحظر إلا باستصدار قانون يفرضه إذا ما قنعت السلطة التشريعية بمبرراته. وحتى يصدر مثل هذا القانون فلا مناص من إعمال أحكام القانون رقم 178 لسنة 1961، وكل قول بغير ذلك فيه خروج على المشروعية وإهدار لحقوق كفلها الدستور، فلا يعتد به والدولة تعلق راية الشرعية وتستظل بسيادة القانون. ومن ثم يكون امتناع السيد محافظ الإسكندرية عن تنفيذ ما افتت به الجمعية العمومية إهداراً لكل القوانين التى أشارت إليها الفتوى وإخلالاً بمبدأ الفصل بين السلطات.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى تأكيد إفتاء الجمعية العمومية السابق بجواز منح ترخيص هدم للعقار المملوك للسيد/..... الكائن 14 شارع معروف الرصافى برشدى بالإسكندرية وفقاً لأحكام القانون رقم 178 لسنة 1961 فى شأن تنظيم هدم المباني الآيلة للسقوط، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

(فتوى رقم 710 بتاريخ 2005/6/27 جلسة 2005/6/1 ملف

رقم 208/2/7)

(هـ) - إلغاء قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 463 لسنة 1998 بقرار
رئيس مجلس الوزراء رقم 925 لسنة 2000⁽³¹⁾؛

نصت المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 925 لسنة
2000 على إلغاء قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 463 لسنة 1998 والذي
كان يحظر هدم القصور والفيلات. وقد جاء لذلك إعمالاً للفتوى الصادرة من
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة سالف الذكر.
كما أن قرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية سالف
الذكر قد ألغى بإلغاء القانون رقم 106 لسنة 1976 ولائحته التنفيذية.



(31) الجريدة الرسمية - العدد 17 في 27 أبريل سنة 2000.

مظادة (39 مكررا)

(مضافة بالقرار بالقانون رقم 23 لسنة 2015 – الجريدة الرسمية –
العدد 16 مكرر (ب) فى 20 أبريل سنة 2015).

مع عدم الإخلال بأحكام المادة السابقة، تُستثنى المشروعات القومية الصادر بها قرار من مجلس الوزراء التى أقامتها الهيئة الهندسية للقوات المسلحة، والتى ثبتت سلامتها الإنشائية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة بناء على شهادة تصدرها الهيئة، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة ترخيص منتج لآثاره.

الشطرح

186- كيفية الترخيص بالنسبة للمشروعات القومية الصادر بها قرار من مجلس الوزراء التى أقامتها الهيئة الهندسية للقوات المسلحة :

تستثنى المادة (39 مكررا) المضافة بالقرار بالقانون رقم 23 لسنة 2015 من الحصول على ترخيص طبقا لأحكام هذا الباب الثالث، المشروعات القومية الصادر بها قرار من مجلس الوزراء التى أقامتها الهيئة الهندسية للقوات المسلحة والتى ثبتت سلامتها الإنشائية ومطابقتها للاسترشادات التخطيطية والبنائية المعتمدة بناء على شهادة صادرة من الهيئة المذكورة، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة ترخيص منتج لآثاره.

وواضح أن هذا الاستثناء قاصر على المباني والأعمال التى أقيمت قبل

العمل بالقرار بالقانون رقم 23 لسنة 2015



(الفصل الثانى)

مستندات الترخيص

مطادة (40)

تلتزم الجهة الإدارية بإعطاء أصحاب الشأن بياناً بصلاحيه الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع، وذلك بمراعاة أحكام المادة (19) من الباب الأول من هذا القانون.

ويقدم طلب الحصول على الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسى المعتمد إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا به المستندات اللازمة، ويكون من يصدر الترخيص باسمه مسئولاً عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه فى الترخيص.

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية.

ويكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولاً عن استيفاء المستندات، وعن أعمال التصميم، وعليه الالتزام عند مراجعة الرسومات وتعديلاتها بالاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بالموقع والكودات والأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت التقدم بطلب الترخيص، وتبين اللاحة التنفيذية لهذا القانون المستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص.

الشّرح

187- تقديم طلب الحصول على الترخيص :

يقدم طلب الحصول على الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسى المعتمد إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا به المستندات اللازمة، والتي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون. فقد استحدث القانون آلية جديدة لاستصدار رخص البناء عن طريق المكاتب الهندسية المتخصصة لرفع المعاناة عن طالبي الترخيص وتخفيف العبء عن الوحدات المحلية بإشراك هذه المكاتب فى إجراءات إصدار الترخيص.

188- المستندات الواجب إرفاقها بالطلب.

نصت على هذه المستندات المادة (112) من اللائحة التنفيذية للقانون المستبدلة بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2013⁽³²⁾، والتي جرت على أن:

مادة (112) : المستندات المطلوبة لاستخراج ترخيص بناء

- يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج المرفق بهذه اللائحة من المهندس أو المكتب الهندسى مرفقا به المستندات الآتية:
- المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص.
 - صورة من بطاقة الرقم القومى لمن سيصدر الترخيص باسمه.
 - حضور من سيصدر باسمه الترخيص أو من يمثله قانونا لتفويض المهندس أو المكتب الهندسى للسير فى إجراءات استخراج الترخيص.
 - حساب قيمة الأعمال طبقا للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه

(32) الوقائع المصرية العدد 66 (تابع) فى 20 مارس سنة 2013.

اللائحة.

- شهادة صلاحية الأعمال للترخيص طبقا للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقا بها صورة بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسى.
- ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسى.

وفى حالة المباني التى تخضع لوثيقة التأمين طبقا للمادة (46) من القانون يتعين بالإضافة إلى المستندات السابق ذكرها تقديم وثيقة تأمين مرفقا بها نسخة الرسومات الإنشائية المعتمدة من مكتب الجمعية المصرية لتأمين المسؤولية المدنية عن أخطار أعمال البناء والصادر على أساسها الوثيقة ودراسة التربة والنوطة الحسابية طبقا للنماذج المرفقة بهذه اللائحة.

189- رسم الترخيص:

يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص. ويؤدى طالب الترخيص تأمينا بنسبة (0.2%) من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها يخصص لمواجهة ما قد يلزم من النفقات والمتطلبات كإزالة الأعمال المخالفة أو تصميمها ورفع الإشغالات بالطريق ورفع مخلفات البناء - وإصلاح ما قد يتلف بالمرافق أو الشوارع (م109 من اللائحة التنفيذية).

190- مسئولية من يحطد الترخيص باسطة عطا يقده طن بياضات

ومستندات متعلقة بحقه فى الترخيص:

تنص الفقرة الثانية من المادة فى عجزها على أن: «ويكون من يصدر

الترخيص باسمه مسئولا عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه فى «الترخيص» وهذه العبارة لم تكن واردة فى مشروع الحكومة - كما أقره مجلس الشورى واللجنة المشتركة بمجلس الشعب - إلا أن مجلس الشعب استبدل هذه العبارة بعبارة «ويكون المالك أو من يمثله قانونا مسئولا عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بالملكية المبينة فى طلب الترخيص» التى كانت واردة فى عجز الفقرة المذكورة والمستفاد من المناقشات التى دارت بالمجلس حول هذا التعديل، أن الترخيص بالبناء ليس قاصرا على المالك بمعناه القانونى، بأن يكون عقد شرائه مسجلا إذا كان مشتريا، بل من الجائز أن يكون منتفعا أو مشتريا بموجب عقد عرفى، أو يوجد اتفاق بين طالب الترخيص مع مالك الأرض على البناء عليها⁽³³⁾.

(33) فقد قرر السيد العضو ماهر زكى على رئيس لجنة الإدارة المحلية والتنظيمات الشعبية أنه «وفقا للقانون الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل، قد أكون مالكا بعقد عرفى ولم أسجل العقد العرفى يعطينى حقا شخصيا وحقا عينيا على العين المشترية».

وقرر السيد العضو المستشار محمود محمود محمد الدكرورى:

«وقد يكون طالب الترخيص ليس مالكا بعد لأنه لم يقم بإجراءات تسجيل الملكية وقد يكون طالب الترخيص شخصا اتفق مع مالك الأرض على البناء عليها باتفاق بينهما».

وقرر السيد رئيس المجلس أنه:

«البناء شىء والملكية شىء آخر فالملكية تعطى حق الانتفاع ويشمل البناء وكذلك حق التصرف وحق الانتفاع من الممكن أن يكون لصاحب الترخيص بالتالى يمكن إعطاء حق البناء لصاحب الترخيص».

وقرر السيد العضو الدكتور عبد الأحد جمال الدين أن «.... المالك أو من يمثله» أى بمعنى إننى مالك وبعث بعقد عرفى ولست مالكا بالتسجيل فإننى أعطى لصاحب العقد العرفى الحق فى اتخاذ اللازم نحو القيام بالبناء.....».

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا - فى ظل القانون رقم 45 لسنة 1962

- بما يؤيد النظر المتقدم :

إذ جرى قضاؤها على أن :

1- «من حيث إن الثابت فيما تقدم أن القانون رقم 45 لسنة 1962 فى شأن تنظيم المباني - وخلافا لما كان يقضى به القانون رقم 656 لسنة 1954 من قبل - لا يستلزم فى طلب رخصة البناء أن يكون موقعا عليه من مالك الأرض التى ينصب عليها الطلب وذلك ضنا بالوقت الذى يبذل فى إثبات الملكية مادام أن الترخيص يصرف تحت مسئولية مقدمه ولا يمس بحال حقوق ذوى الشأن المتعلقة بالأرض، ونظرا لأن الترخيص فى حقيقته إنما يستهدف أصلا مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشترطات تنظيم المباني ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية ولا ينال من حقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية والتى لم يشرع الترخيص لإثباتها، أن يبقى دوما لكل صاحب حق رغم صدور الترخيص أن يلمس من الوسائل والإجراءات القانونية لدى جهات الاختصاص ما يؤكد به حقه يزود عنه، ومن ثم فلا مدعاة إلى أن تستغرق جهة الترخيص فى تحرى أسباب الملكية ومستنداتها من كل طالب على نحو تستطيل معه إجراءات الفحص فى كل حالة ويستعصى إصدار الترخيص بالسرعة المطلوبة.

وقرر السيد العضو رمضان محمود الشريينى «إن اقتراحى هو «وعلى طالب الترخيص» ولا نقول «وعلى المالك» لأن المالك يطلب الترخيص والمستأجر يطلب الترخيص إلخ».

(مضبطة مجلس الشعب - الطبعة المؤقتة - الفصل التشريعى التاسع دور الانعقاد العادى الثالث - الجلسة الثالثة والخمسين المعقودة بعد ظهر يوم الأربعاء الموافق 12 مارس سنة 2008 ص 9 وما بعدها)

لئن كان ذلك كذلك إلا أن هذه القاعدة والتي صدر القانون رقم 45 لسنة 1962 فى إطار منها، إنما يعمل بها على إطلاقها مادام أن طلب الترخيص لا تعتوره شكوك ظاهرة أو منازعات حادة تنفى عن طالبه وجه الأحقية فى الاستحواز عليه والاستئثار به من دون صاحب حق آخر أولى منه. إذ يعلو فى هذه الحالة أصل لا مرية فيه يفرض على جهة الترخيص تغليب صاحب الحق وحجب الترخيص عن يثبت تجرده من حق البناء على الأرض الذى يصدر الترخيص طبقاً له وتنظيماً لمتطلباته - وعليه فليس من شأن تلك القاعدة غل يد جهة الإدارة عن رفض الترخيص ابتداءً أو إلغاء ترخيص سابق إذا ما ثبت لها أن طالب الترخيص أو صاحبه يتجرد من حق البناء على الأرض، ويرجح عليه حق آخر أولى بالرعاية والتفضيل وأحق منه بالترخيص.

ومن حيث إن الثابت من واقعات المنازعة أن المطعون ضدهما صدر لهما ترخيص المبانى رقم 212 لسنة 1974 مصر الجديدة ببناء عمارة على قطعة أرض تحقق لهما شراؤها من إحدى شركات القطاع العام - شركة الشرق للتأمين - بعقد ابتدائى مؤرخ فى 19 من ديسمبر سنة 1972، وأن الشركة سبق لها شراء هذه الأرض من ذى قبل من الحراسة العامة حيث كانت ملكية الأرض عائدة أصلاً إلى السيدة..... التى فرضت عليها الحراسة بمقتضى الأمر رقم 221 لسنة 1963 الصادر فى 7 من مارس سنة 1963، لما كان ذلك وكان الظاهر من الأمر أن المطعون ضدهما يملكان على مقتضى ما تقدم حق البناء على هذه الأرض بمقتضى سند صادر من إحدى شركات القطاع العام، وأن اعتراض السيدة..... أمام جهة الترخيص بعد إصداره - لا ينقض هذا السند إذ يبقى عقد البيع برغم الاعتراض قائماً بأركانها ولم يتقرر بعد فسخه أو إبطاله ومن ثم ما كان يسوغ لجهة الإدارة أن

تبادر إلى إلغاء ترخيص البناء الذى سبق لها إصداره بذريعة من هذا الاعتراض طالما أن عقد ملكية المدعين للأرض مثار المنازعة قائم ولم يصدر بإبطاله حكم من القضاء المدنى صاحب الولاية وبالتالي لم يرسخ للمعترضه حق ثابت يناقض هذا الترخيص ويستوجب نقضه - وإنما يبقى أن الترخيص لا يمس حقوق ذوى الشأن المتعلقة بالأرض ولا يترتب أية مسئولية على الجهة الإدارية التى نأى بها المشرع عن أن توغل فى تقصى أسباب الملكية وتتصب نفسها قاضيا بين المتنازعين وإنما لكل منازع أن يلج سبيل القضاء المدنى فى إثبات وجه ملكيته والذود عنه على النحو الذى يراه إلخ».

(طعن رقم 223 لسنة 23 ق جلسة 1978/1/14)

2- «ومن حيث إن المادة (10) من القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أن يكون طالب الترخيص مسئولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبنية فى طلب الترخيص. وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض. ومفاد حكم هذه المادة أن الترخيص يصرف تحت مسئولية طالبه لا يمس بحال حقوق ذوى الشأن المتعلقة بالأرض محل الترخيص ولئن كان ذلك، إلا أنه لا يكون من شأن حكم المادة (10) من القانون رقم 106 لسنة 1976 المشار إليها غل يد جهة الإدارة عن رفض الترخيص ابتداء أو إلغاء ترخيص سابق إذا ما ثبت لها أن طالب الترخيص أو صاحبه ليس له الحق فى البناء، وقد سبق لهذه المحكمة أن قضت بأن الترخيص وإن كان فى حقيقته إنما يستهدف أصلاً مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام واشتراطات تنظيم المبانى وتخطيط المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية إلا أن ثمة أصل لا شبهة فيه يفرض على

جهة الترخيص تغليب مصلحة صاحب الحق وحجب الترخيص عمن يثبت تجرده من حق البناء على الأرض التي يصدر الترخيص طبقا له وتنظيما لمتطلباته (حكم المحكمة الإدارية العليا الصادر بجلسة 1978/1/14 فى الطعن رقم 223 لسنة 23 القضائية) فإذا كان ذلك وكان الثابت فى خصوصية المنازعة الماثلة أن المطعون ضده فى الطعن المائل قد حصل فى مواجهة المرخص له بالبناء على حكم من محكمة جنوب القاهرة الابتدائية فى الدعوى رقم 696 لسنة 80 مدنى كلى إيجارات بوقف أعمال البناء ومنع تعرض المرخص له وغيره فى انتفاعه بكامل أرض وبناء الفيلا المؤجرة له تأسيسا على التزام المرخص له، كأحد مؤجرى الفيلا، بضمان عدم التعرض للمستأجر (المطعون ضده بالطعن المائل) سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا بالتطبيق لحكم المادتين 571 من القانون المدنى و28 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تنظيم العلاقة الإيجارية وقد أصبح ذلك الحكم نهائيا بعدم استئنافه حسبما تفيد الشهادة الصادرة من قلم الجدول بمحكمة استئناف القاهرة بتاريخ 1980/6/13 (المستند رقم 4 من حافظة مستندات المطعون ضده المقدمة للمحكمة الإدارية العليا بجلسة 1986/12/1) فإن مفاد ذلك الكشف عن عدم أحقية الترخيص قائما اعتداء على حق مقرر للمطعون ضده فى الانتفاع بكامل أرض وبناء العقار المؤجر له، مما يتعين معه إلغاء الترخيص الذى سبق منه عن ثبت تجرده من حق البناء على الأرض يصدر استنادا للحق فى البناء وتنظيما لمتطلباته على ما سبق البيان. فإذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى إلغاء الترخيص فإنه يكون صحيحا فيما انتهى إليه مما تكتفى معه هذه المحكمة بأن تحل ما أوردته من أسباب محل الأسباب التى أقام عليها الحكم المطعون فيه قضاءه. وإذا كان من يخسر الدعوى يلزم مصروفاتها إعمالا لحكم المادة 184 من قانون المرافعات».

(طعن رقم 1852 لسنة 29 ق جلسة 1987/5/16)

وجاء بفتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع (رقم 559

بتاريخ 1987/6/11 جلسة 1987/6/2 ملف رقم 1539/2/32) أنه:

تنص المادة 925 من القانون المدنى على أنه: «إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها فى المادة السابقة يعتقد بحسن نية أنه له الحق فى إقامتها، فلا يكون لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة، إنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو أن يدفع مبلغا يساوى ما زاد فى ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت»، كما استعرضت الجمعية العمومية نص المادة 926 من ذات القانون التى تنص على أنه: «إذا أقام أجنبى منشآت بمواد من عنده بعد الحصول على ترخيص من مالك الأرض، فلا يجوز لهذا المالك إذا لم يوجد اتفاق فى شأن هذه المنشآت أن يطلب إزالتها ويجب عليه إذا لم يطلب صاحب المنشآت نزعها أن يودى إليه إحدى القيمتين المنصوص عليهما فى الفقرة الأولى من المادة السابقة».

واستبان لها أن المشرع قد عامل البانى فى ملك الغير بترخيص المالك فى حالة عدم الاتفاق بينهما على تنظيم هذه العلاقة معاملة البانى بحسن نية فى أرض الغير فيبقى البناء فى الأرض ويتملكه مالك الأرض بالاتصاق مقابل تعويض البانى بأقل القيمتين قيمة الزيادة فى ثمن الأرض بسبب البناء أو قيمة المواد المستخدمة فى هذا البناء مع أجر العمال وذلك مالم يطالب صاحب المنشآت بإزالتها فيلتزم فى هذه الحالة بإعادة الأرض إلى الحالة التى كانت عليها أو بتعويض مالكةا عن الضرر الذى يمكن أن يصيب هذه الأرض من جراء نوع المنشآت التى أقيمت عليها.

ومن حيث إن الأصل أن تنظيم العلاقة بين البانى فى ملك الغير ومالك الأرض المقام عليها المبانى تخضع لاتفاق الطرفين وأن حكم المادة 936

سألفة الذكر لا تطبق إلا في حالة عدم الاتفاق على تنظيم هذه العلاقة وإذا كان الثابت في الحالة المعروضة أن الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء قد أقام بعض المنشآت على الأرض - المجاورة له والمملوكة للجهاز المركزي للتنظيم والإدارة وأنه تعهد لهذا الأخير بتسليمه هذه الأرض وما أقيم عليها من منشآت بدون مقابل فور شروعه في البناء عليها وأن هذا الجهاز قد قبل التعهد المشار إليه إذ سبق له التمسك بهذا التعهد في مواجهة مصدره حينما أبدى هذا الأخير استعداده لشراء الأرض التي أقيمت عليها المنشآت المشار إليها ومن ثم تكون هذه المنشآت قد أقيمت بموافقة المالك باعتبار أن الإجازة اللاحقة كالإذن السابق كما يعتبر التعهد الصادر من الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء والمقبول من الجهاز المركزي للتنظيم والإدارة بمثابة الاتفاق على تنظيم العلاقة بينهما بشأن المنشآت المشار إليها وطبقاً لهذا الاتفاق يقتصر حق الجهاز مالك الأرض على تملك هذه المنشآت دون أن يكون له الحق في مطالبة الباقي بقيمة التكاليف التي تكبدها في إزالتها وهو الأمر الذي يتعين معه رفض مطالبة الجهاز المشار إليه في هذا الشأن.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى رفض المطالبة.

كما جاء بفتاها (رقم 301، بتاريخ 2004/4/4 جلسة 2004/2/18

ملف رقم 213/2/7) أنه:

استظهرت الجمعية العمومية أنه لا يجوز قانوناً إقامة مبان أو تعديلها أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ولا يتأتى الحصول على هذا الترخيص - بعد تعديل قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء بالقانون رقم 101

لسنة 1996 - إلا بناء على طلب يقدمه المالك أو من يمثله قانونا مرفقا به البيانات والمستندات والمواصفات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية فإذا ما قدم طلب الترخيص على هذا النحو مستوفيا للشروط والأوضاع التي أوجبها القانون تعين على الجهة الإدارية المختصة بحثه وإصدار قرار بشأنه خلال المواعيد المحددة فى القانون وإلا اعتبر سكوتها عن إصدار القرار خلال المدة القانونية المحددة بمثابة موافقة على طلب الترخيص يسوغ لصاحب الشأن تنفيذ الأعمال الواردة بطلب الترخيص. خاصة وأن الترخيص يصدر تحت مسئولية مقدمه ولا يمس بأى حال حقوق ذوى الشأن المتعلقة بملكية الأرض والتي لم يشرع الترخيص لإثباتها. وهذه القاعدة يعمل بها طالما أن طلب الترخيص لا تعتوره شكوك جادة تنبئ عن أن الطالب لا حق له فى البناء على الأرض ويكون ذلك فى حالة كون طالب الترخيص غير مالك للأرض أو أن ملكيته مقيدة بقيود يحميها القانون من شأنها منعه من البناء.

استبان للجمعية العمومية أن اختصاص الجهة الإدارية المعنية بشئون التنظيم فى منح تراخيص إنشاء المبانى أو إقامة الأعمال المنصوص عليها فى القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 هو اختصاص مقيد ومخصص الأهداف أبان منه المشرع بوضوح أن الهدف الذى تغياه من اشتراط الحصول على الترخيص قبل القيام بإنشاء المبانى أو الأعمال المشار إليها هو التحقق من مطابقة هذه المبانى والأعمال للأصول الفنية والهندسية والمعمارية ومراعاة خطوط التنظيم وذلك فى ضوء المستندات والرسومات والبيانات التى يقدمها ذوو الشأن فإذا ما استوفى طالب الترخيص هذه الشروط والبيانات والرسومات وكانت مطابقة لأحكام القانون ولأحتته التنفيذية بغير نقص فلا يكون للجهة الإدارية الامتناع عن

منح الترخيص إذ اعتبر المشرع سكوتها عن منحه خلال المدة المحددة بمثابة ترخيص ضمنى بالبناء لذا فلا سبيل إلى تقدير الجهة الإدارية فى منح الترخيص إذ يتحدد موقفها فى شأنه بناء على سلطة مقيدة وعلى ذلك فإذا ما استبان بعد ذلك عدم أحقية من صدر له الترخيص قانونا فى البناء على الأرض محل الترخيص لكونه غير مالك تعين على الجهة الإدارية سحبه إذ أن فى بقاء الترخيص قائما اعتداء على حق مقرر لهذا المالك فى الانتفاع بكامل الأرض والبناء عليها وفقا لما يراه وبمراعاة القوانين وهو حق مصون دستوريا. وحيث إنه إذا ثبت للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن السيدة/..... الصادر لصالحها ترخيص البناء رقم 134 لسنة 2001/2000 فى 2000/11/7 ليست المالكة للأرض محل الترخيص المذكور والصادر لها بهذه الصفة وأن مالكي الأرض المشار إليها هم: السيدة/..... وآخرين بموجب عقد بيع مسجل بالشهر العقارى برقم 3075 لسنة 1950 مكتب توثيق قويسنا عن مساحة 350.75م² من ضمنها مساحة 119م² الصادر عنها الترخيص المذكور قد تضرروا من هذا الترخيص فإنه يتعين على الجهة الإدارية سحب هذا الترخيص لأن فى بقاءه قائما اعتداء على حق مقرر لمالكي هذه الأرض والذين ثبتت ملكيتهم بعقد مسجل فى الشهر العقارى منذ سنة 1950 فى حين أن الصادر لصالحها الترخيص لم يكن بيدها سوى عقد بيع ابتدائى - من شخص لم تثبت له أية ملكية - رفعت بشأنه دعوى صحة ونفاذ لم يتم التأشير بها فى هامش تسجيل صحيفة الدعوى بالشهر العقارى وانتهت هذه الدعوى صلحا بموجب عقد صلح بين البائعة والمشتريه الحق بمحضر جلسة المحكمة ومن ثم فإن مالكي هذه الأرض بعقد مسجل هم الأولي بالرعاية والأجدر بالحماية ويتعين سحب الترخيص المشار إليه إذ أن بقاءه يشكل اعتداء على ملكيتهم.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى سحب الترخيص رقم 134 لسنة 2000 بتاريخ 2000/11/7 الممنوح للمواطنة/..... ويكون من يصدر الترخيص باسمه مسئولا عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه في الترخيص، فإذا قدم طالب الترخيص مثلاً عقداً يثبت ملكيته للأرض أو أن له حقاً في البناء عليها وتبين تزوير هذا العقد، كان طالب الترخيص هو المسئول عن هذا التزوير، دون أن تكون هناك مسؤولية على المهندس أو المكتب الهندسي مقدم طلب الترخيص وأغفلت المادة النص على ما كانت تقضى به المادة الخامسة من القانون رقم 45 لسنة 1962 الملغى من عدم مسؤولية الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عن تنفيذ الأعمال موضوع الترخيص، ذلك الحكم الذى تقضى به القواعد العامة من عدم مسؤولية الإدارة عن تنفيذ التراخيص التى تصدرها، ولم يكن العدول عنه - كما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون - بقصد التوصل إلى عكسه وإنما كان لأن (المشروع) قد نظم أحكام المسؤولية عن التنفيذ، مما يصبح معه إيراد مثل هذا النص لا جدوى فيه.

لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية:

إذا صدر الترخيص بالبناء تأسيساً على أن الطالب مالك للأرض، فليس ذلك دليلاً على ملكيته للأرض. ويبقى دائماً لكل صاحب حق رغم صدور الترخيص أن يلتمس من الوسائل والإجراءات القانونية لدى جهة الاختصاص ما يؤكد حقه ويذود عنه.



الفصل الثالث

البت فى الترخيص

مطادة (41)

يتولى المهندس أو المكتب الهندسى تقديم الرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص، وإصدار شهادة بصلاحية الأعمال للترخيص، وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اعتماد هذه الشهادة وإصدار الترخيص بالبناء فى مدة لا تجاوز ثلاثين يوما من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب القائم بالإعداد، والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة.

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف عما يرتكب من مخالفات، يكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولا عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون معايير وإجراءات تحديد المهندسين والمكاتب الهندسية المشار إليهما فى الفقرة الأولى، وإجراءات إصدار الترخيص.

المنظر

191- مسئولية المهندس أو المكتب الهندسى :

تنص الفقرة الثانية من المادة على أنه مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف عما يرتكب من مخالفات يكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولا

عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة. ولما كانت المسؤولية الجنائية شخصية فالمرخص له مسئول جنائيا عما يبدر منه من مخالفات فى المستندات التى يتقدم بها كسند الملكية مثلا، فمثل هذه المستندات لا شأن للمهندس أو المكتب الهندسى بها. أما المهندس أو المكتب الهندسى، فيكون مسئولا عن سلامة المستندات المرفقة والتى تولى استخراجها مثل المستندات المتعلقة بالدفاع المدنى والحريق والآثار.

كما يكون مسئولا عن أعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة. فالمهندس أو المكتب لا يسأل إلا عما نسب إليه. (أنظر فى تفصيل الإزالة والتصحيح والأحكام الصادرة بشأنها فى شرح المادة 107).

(ج) - تتعدد العقوبات بتعدد المخالفات، فلا تطبق أحكام الارتباط المنصوص عليها بالمادة 2/32 من قانون العقوبات، فلا يحكم بعقوبة واحدة إذا وقعت عدة جرائم لغرض واحد وكانت مرتبطة ببعضها بحيث لا تقبل التجزئة.

(د) فى حالة العود تكون العقوبة الحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات، ومثل الغرامة المشار إليها سلفا.

(هـ) فى حالة تكرار المخالفة تقضى المحكمة بشطب المهندس المخالف أو المكتب الهندسى الذى ارتكب المخالفة لصالحه أو من أحد العاملين لديه من سجلات نقابة المهندسين.

192- إجراءات الترخيص:

أوردت اللائحة التنفيذية للقانون هذه الإجراءات في المادة 17 المعدلة بالقرار الوزاري رقم 109 لسنة 2013، والتي تجرى على أن:

«إجراءات إصدار الترخيص:

(أ) يتعين على المالك أو من يمثله قانونا التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي للقيام بإعداد ملف الترخيص.

(ب) يقوم المهندس أو المكتب الهندسي بإعداد رسومات ومستندات الترخيص.

(ج) يكون مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي مسئولاً عن سلامة المستندات المرفقة بطلب الترخيص وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع.

(د) يتقدم مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي بالملف مصحوباً بكامل المستندات والرسومات المطلوبة على أن يرفق به الإيصال الدال على سداد الرسوم طبقاً للنموذج المرفق أو ما يقوم مقام الإيصال من أدوات السداد.

(هـ) تلتزم الجهة الإدارية باستلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقدمة وإعطاء الملف رقم تسلسلي مؤرخ، ويجب على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان محتوياته يوم التقدم بالملف.

(و) يقوم مهندس الجهة الإدارية المختصة بالتأكد من استيفاء ملف الترخيص لجميع المستندات المطلوبة، والتأكد من مطابقة الرسومات المعمارية للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع

للبناء المعتمد من الجهة الإدارية، وطبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
(ز) يتم اعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص من الجهة الإدارية وإصدار الترخيص في مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ ورود ملف الترخيص وتسليم المالك أو من يمثله قانوناً الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة.

(ح) يتعين على الجهة الإدارية في حالة عدم استيفاء مستندات ملف الترخيص، أو عدم مطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء، والمعتمدة من الجهة الإدارية طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة، أن تقوم في خلال أسبوع من تاريخ استلام الملف بطلب استيفاء المستندات أو تعديل الرسومات من مقدم الترخيص، وطبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة على العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب، على أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يزيد على 21 يوماً، ويجب على الجهة الإدارية إصدار الترخيص خلال 21 يوماً من تاريخ ورود الاستيفاءات أو تعديل الرسومات المطلوبة.

(ط) إذا لم يتم الاستيفاء خلال المدة المحددة تلتزم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بانقضاء المدة المحددة للاستيفاءات المطلوبة والحضور لاستلام ملف الترخيص.

(ي) يتم رفض طلب الترخيص في حالة قيام طالب الترخيص بتقديم الاستيفاءات غير كاملة. وتقوم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول موضح به أسباب الرفض والحضور لاستلام الملف.

(ك) في حالة رفض الجهة الإدارية يحق لطالب الترخيص إعادة التقدم مرة أخرى بطلب الحصول على الترخيص أو التظلم لدى لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة (111) من القانون. ولا يمنع نظر التظلم من

إعادة التقدم للحصول على الترخيص مع سداد كافة الرسوم المستحقة».

193- الجزاء الجنائي على مخالفة أحكام المادة:

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر (م98 من القانون) تعاقب المادة (103) من القانون، المهندس أو الشخص المسئول عن المكتب الهندسى القائم بأعمال الاعتماد على مخالفته لأحكام المادة (41) بالعقوبات التى سنذكرها.

والأفعال المعاقب عليها هي:

- 1- عدم سلامة المستندات المرفقة بطلب الترخيص.
وهذه المستندات هي التى يستخرجها المهندس أو المكتب الهندسى، وليست المستندات التى يقدمها المالك على مسئوليته.
- 2- عدم سلامة أعمال التصميم التى يقدمها المهندس أو المكتب الهندسى مع طلب الترخيص.
- 3- عدم مطابقة أعمال التصميم التى يقدمها المهندس أو المكتب الهندسى للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة.

والعقوبة التى رصدتها المادة لهذه الجرائم هي:

- (أ)- الحبس وغرامة لا تقل عن 5% (خمسة فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها ولا تزيد على 10% (عشرة فى المائة) من قيمة هذه الأعمال وذلك بحد أدنى خمسين ألف جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين.
والحد الأدنى للحبس أربع وعشرين ساعة والحد الأقصى ثلاث سنوات (م18 عقوبات).

ويجوز الحكم بالحبس والغرامة معا كما يجوز الحكم بإحدى العقوبتين فقط.

ويجوز وقف تنفيذ عقوبة الغرامة وعقوبة الحبس إذا لم تتجاوز سنة (مادتان 55، 56 من قانون العقوبات).

(ب) - يحكم بإزالة المخالفات وتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف.

وهى عقوبة تكميلية وجوبية.

فيحكم بإزالة المخالفات، إذا كانت الأعمال المخالفة لا يمكن رفع ما شابها من مخالفات إلا بإزالتها.

ويحكم بتصحيح الأعمال المخالفة إذا كانت تلك الأعمال المخالفة يمكن تصويبها برفع ما شابها من مخالفات بما يجعلها صحيحة. ولا يجوز وقف تنفيذ الإزالة أو التصحيح.

194- معايير وإجراءات تحديد المهندسين والمكاتب الهندسية :

نصت على هذه المعايير والإجراءات اللائحة التنفيذية للقانون فى المواد 124، 125، 126 (المستبدلة بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2013).

وقد جرت هذه المواد على ما يأتى :

مادة (124) :

تنقسم فئات الأعمال إلى:

- فئة (أ): جميع الأعمال.
- فئة (ب): جميع الأعمال فيما عدا المنشآت والمشروعات الوارد ذكرها بالمادة (124) مكررا.
- أعمال التعليق والتعديل والتدعيم والترميم.
- فئة (ج): (المباني السكنية حتى ارتفاع 28 مترا، والمباني غير

- السكنية حتى ارتفاع 22 مترا، ومساحة الدور لا تزيد على 1000م².
- فئة (د): المباني السكنية والإدارية والتجارية حتى ارتفاع 16 مترا، ومساحة الدور لا تزيد على 500م².

مادة (125):

يُشترط فيمن يتقدم لاستخراج ترخيص بناء لأى من فئات الأعمال المبينة فى المادتين (124)، (124 مكررا) أن يكون مستوفيا للاشتراطات الواردة بالمادة (126)، على أن يستعين بالخبرات والتخصصات المطلوبة طبقا لفئات الأعمال المتقدم لها.

وفى جميع الأحوال يجب أن تكون التصميمات معتمدة من مهندس من ذات التخصص، على أن تكون التصميمات الإنشائية معتمدة من مهندس إنشائى طبقا لفئة الأعمال ونوعيتها.

مادة (126):

تكون اشتراطات المهندس أو المكتب الهندسى القائم بتصميم الأعمال المطلوب ترخيصها طبقا لفئات الأعمال على النحو الآتى:

- أولا: الأعمال فئة (أ): بيت خبرة هندسى، أو مكتب استشارى هندسى خبرته لا تقل عن 5 سنوات، أو مهندس استشارى خبرته لا تقل عن 10 سنوات.
- ثانيا: الأعمال فئة (ب): مكتب استشارى هندسى، أو مهندس استشارى.
- ثالثا: الأعمال فئة (ج): مهندس متخصص فى الهندسة المعمارية أو المدنية، خبرته لا تقل عن 7 سنوات على الأقل.
- رابعا: الأعمال فئة (د): مهندس متخصص فى الهندسة المعمارية أو المدنية، خبرته لا تقل عن سنتين.

وفى جميع الأحوال يجب أن تكون التصميمات معتمدة من مهندس من ذات التخصص، على أن تكون التصميمات الإنشائية معتمدة من مهندس إنشائي طبقاً لفئة الأعمال ونوعيتها.



مطادة (42)

يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه، وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إعلان المحافظ المختص بعزمه على البدء في التنفيذ، مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية من اعتماد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص.

الشطرح

195- الموافقة على طلب الترخيص صراحة أو ضمناً :

الأصل أن يصدر الترخيص بإنشاء البناء أو إقامة الأعمال صراحة، غير أن المادة اعتبرت انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه.

وقد قصد المشرع من هذا الحكم حث همة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم على البت في طلب الترخيص خلال المدة المحددة قانوناً⁽³⁴⁾.

(34) وكانت المادة السابعة من القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) تنص على أنه يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص المدة المحددة للبت فيه، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصميمات على الرسومات وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء في التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية.

وغنى عن البيان أن اعتبار عدم البت فى الترخيص بمثابة الموافقة عليه، منوط بأن يكون طلب الترخيص قد استوفى الشروط والأوضاع المقررة فى القانون ولائحته التنفيذية وأن يرفق به المستندات التى بينها اللائحة وذلك حتى يمكن القول بأن سكوت السلطة المختصة عن الرد على طلب الترخيص بمثابة قبول منها لهذا الطلب.

وحال مناقشة المادة بمجلس الشعب اقترح أحد السادة الأعضاء تقنين ذلك بإضافة عبارة «المستوفى لجميع أركانه» إلى المادة بحيث يكون نص المادة كالاتى: «يعتبر بمثابة الموافقة على طلب الترخيص المستوفى بجميع أركانه انقضاء المدة المحددة».

فأجاب السيد مقرر القانون، بأن الجهة الإدارية لن تقبل منه «الورق إلا إذا كان مستوفيا»⁽³⁵⁾.

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) - فى ظل القانون رقم 45 لسنة 1962 (الملغى) بأن:

وقد قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - فى ظل القانون رقم 656 لسنة 1954 فى شأن تنظيم المباني بأن:

= «نظمت المادة الثالثة من القانون رقم 656 لسنة 1954 فى شأن تنظيم المباني - طريقة استصدار الترخيص بإنشاء بناء أو إقامة أعمال مما نصت عليه المادة الأولى من القانون، ومؤدى هذا النص أن الترخيص لا يعد ممنوحا للطالب بمقتضى القانون إلا إذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوما متوالية أو مجزأة على فترتين فى حالة إخطار السلطة القائمة على أعمال التنظيم للطالب بما يعين لها من تعديلات أو تصحيحات فى الرسوم المقدمة وإعادة هذه الرسوم إليها وبشرط أن يمضى عشرة أيام من تاريخ إعلان الإنذار إليها من الطالب على يد محضر».

(طعن رقم 2424 لسنة 29 قى جلسة 1960/5/30)

(35) السيد العضو محمود نبيه حسانين - مضبطة مجلس الشعب - سألقة الذكر ص31.

1- «لما كان ذلك، وكان ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه فى تفسير المادة الثانية من القانون رقم 45 لسنة 1962 من أن مجرد تقديم طلب الحصول على الترخيص للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وانقضاء أكثر من أربعين يوما على تقديمه دون رد على الطلب كاف وحده لاعتبار الطلب مقبولا، هو تفسير بعيد عن مراد الشارع ذلك بأن هذه المادة قد نصت صراحة على وجوب أن يقدم طلب الحصول على الترخيص وفقا لأحكامها وهى توجب لاعتبار الطلب حقيقا بهذا الوصف أن يكون قد استوفى الشروط والأوضاع المقررة فى القانون ولائحته التنفيذية وأن يرفق به المستندات التى بينتها اللائحة وذلك حتى يمكن القول بأن سكوت السلطة المختصة عن الرد على طلب الترخيص بعد انقضاء أربعين يوما على تقديمه يعتبر بمثابة قبول منها لهذا الطلب. لما كان ذلك، وكان الحكم فوق ذلك قد جاء مشوبا بالقصور إذ لم يبين ما إذا كان الطلب المقدم من المطعون ضده قد أرفق به المستندات والرسومات التى بينتها اللائحة التنفيذية أم لا، مما يستوجب نقضه».

(طعن رقم 1171 لسنة 39 ق جلسة أول ديسمبر سنة 1969)

كما قضت المحكمة الإدارية العليا بأن :

1- «ولا تثريب على جهة الإدارة إن هى رفضت منح الطاعن ترخيصا بالبناء بموجب الطلب رقم 408 لسنة 1978 الذى تقدم به لاستكمال البناء على كامل مساحة الأرض، وذلك لأن ما قدمه من أوراق ومستندات لا تغير من واقع الأمر شيئا، إذ يتعين مراعاة خط التنظيم المعتمد الذى يوجب عليه البناء بمراعاة مساحة الردود التى تداخلت من أرضه مع خط التنظيم المشار إليه، وغنى عن البيان أن ذلك لا يغير منه ما قال به الطاعن من أن الترخيص رقم 408 لسنة 1978 يعتبر صادرا له بقوة القانون لعدم رد الجهة

الإدارية عليه فى الميعاد المقرر قانونا، ذلك لأن فكرة الترخيص الضمنى كما قال الحكم المطعون فيه بحق لا تعفى صاحب الترخيص من الالتزام بحكم القانون الذى يحظر البناء على الأجزاء البارزة عن خط التنظيم، وإذ ذهب الحكم المطعون فيه هذا المذهب فيكون قد جاء متفقا مع الواقع وصحيح حكم القانون».

(طعن رقم 1163 لسنة 30 جلسة 1986/12/20)

2- «لا يكون ثمة وجه لما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من أنه يترتب على انقضاء المدة المحددة بالمادة 6 من القانون 106 لسنة 1976 من تاريخ تقديم طلب تعديل الترخيص اعتبار الطلب مقبولا بما يوجب منح الترخيص المطلوب، إذ يلزم لترتيب هذا الأثر على انقضاء المدة المشار إليها أن يكون الطلب مستوفيا لشروط قبوله، وأن يكون من الجائز صرف الترخيص وهو مالا يتحقق فى الحالة الماثلة، إذ الأرض التى قدم طلب الترخيص بشأنها تدخل فى خط التنظيم ومن الأموال العامة التى لا يجوز لأحد تملكها أو ادعاء أى حق عليها أو إقامة مبان بها، فلا تكون للمدة مهما استطالت أثر فى قبول الطلب».

(طعن رقم 1800 لسنة 30 جلسة 1987/1/31)

3- «ومن حيث إنه لا محل للقول، فى واقعة المنازعة الماثلة، بأن سكوت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عن البت فى طلب الترخيص، بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها بالمادة (1) من القانون رقم 106 لسنة 1976، المدة المحددة بالمادة (6) من القانون المشار إليه يعتبر بمثابة الترخيص الضمنى إعمالا لحكم المادة (7) من ذات القانون ذلك أن مفاد هذه المادة الأخيرة أنه يلزم لقيام الترخيص الضمنى بفوات المدة المحددة أن يكون طلب الترخيص مطابقا للقانون وملتزما أحكامه فقد جرت عبارة

المادة (7) المشار إليها بأنه في حالة الترخيص الضمني، يلتزم طالب الترخيص في هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له». والثابت أن طلب الترخيص بالتعليق المقدم من المطعون ضدهم كان يتضمن تجاوزاً لحدود الارتفاع المقرر بالمادة (35) من اللائحة التنفيذية رقم 106 لسنة 1976 وأيضاً لحدود الارتفاع المقرر بالمادة (35) من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني. ولا يتأتى الالتزام بجميع الشروط والأوضاع والضمانات المقررة إلا إذا كان طلب الترخيص أساساً مطابقاً لهذه الشروط والأوضاع والضمانات وملتزمًا بها. فضلاً عن ذلك فإنه في حالة التعليق فإن عبارة المادة (7) إلخ».

(طعن رقم 2399 لسنة 31 ق جلسة 18/3/1989)

وقد قضى بأن تمسك المتهم باعتبار الترخيص ممنوحاً له بانقضاء المدة المذكورة يعتبر دفاعاً جوهرياً يتعين على المحكمة تحقيقه بلوغاً لغاية الأمر فيه.

إذ قضت محكمة الطعن (الطائرة الجنائية) بقرارين 1982/5/2 على

الطعن رقم 2034 لسنة 52 ق بأن:

«المقرر أن المحكمة متى قدم إليها دليل بعينه فواجب عليها تحقيق هذا الدليل مادام ذلك ممكناً بغض النظر عن مسلك المتهم في شأنه لأن تحقيق الأدلة في المواد الجنائية لا يصح أن يكون رهناً بمشئنة المتهم في الدعوى وكان تمسك الطاعن باعتبار الترخيص بالهدم ممنوحاً له طبقاً لنص المادة الثانية من القانون 45 لسنة 1962 لعدم إصدار الجهة المختصة بشئون التنظيم قراراً برفض الطلب المقدم منه للحصول على ترخيص بهدم البناء موضوع الاتهام خلال مدة أربعين يوماً المحددة لذلك في تلك المادة - يعد

فى صورة الدعوى دفاعا جوهريا يتغير به لو صح - وجه الرأى فى الدعوى، ومن ثم فقد كان لزاما على المحكمة - حتى يستقيم قضاؤها - أن تحققه بلوغا لغاية الأمر فيه دون تعليق ذلك على ما يقدمه الطاعن تأييدا لدفاعه أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدى إلى إطراحه إلخ».

196- إعلان طالعب الترخيص أو من يمثله قانونا المحافظ المختص

بعزمه على البدء فى التنفيذ:

يجب على طالب الترخيص أو من يمثله قانونا إعلان المحافظ المختص بعزمه على البدء فى التنفيذ.

ولم تحدد المادة وسيلة إعلان المحافظ، ومن ثم يجوز إعلانه بأى وسيلة بشرط إثبات وصول الإعلان إليه.

ويحسن أن يكون بخطاب موصى عليه بعلم الوصول منعا من تعذر إثبات وصول الإعلان بطريقة أخرى إلى المحافظ المختص.

التزام طالب الترخيص بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى القانون ولائحته التنفيذية من اعتماد المهندس أو المكتب الهندسى للرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص:

وبجانف هذا الالتزام يجب ألا يقيم طالب الترخيص البناء على أرض مقسمة قبل اعتماد التقسيم وذلك وفقا للشروط والأوضاع المقررة قانونا.



محتويات المجلد الأول

رقم البند	الموضوع	الصفحة
—	تقديم.....	5
—	قانون رقم 119 لسنة 2008 (المعدل بالقرار بالقانون رقم 23 لسنة 2015) بإصدار قانون البناء (المادة الأولى)	
1—	دواعي إصدار القانون.....	7
2—	مجال العمل بالقانون.....	9
	(المادة الثانية)	10
3—	الحظر المنصوص عليه بالمادة.....	28
4—	المقصود بالمباني.....	29
5—	المقصود بالمنشآت.....	32
6—	حظر اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم الأراضى....	36
7—	المقصود بالحيز العمرانى للقرى والمدن.....	39
8—	تعريف الأراضى الزراعية فى القرار الوزارى رقم 1836 لسنة 2011.....	41
—	استثناءان من الحظر المنصوص عليه بالمادة	43
9—	الاستثناء الأول: الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى فى إطار الخطة	43

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بالزراعة.....	-10
45	الاستثناء الثاني: الأراضي التي يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمي، وذلك طبقاً للضوابط التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة.....	-
47	الجرائم والعقوبات المنصوص عليها في المادة الثانية من قانون إصدار قانون البناء، والمادة (2/102) من القانون، والمادتين (152، 156) من قانون الزراعة المضافتين بالقانون رقم 116 لسنة 1983	-11
47	الجريمة الأولى: جريمة إقامة أي مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن، أو اتخاذ أي إجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضي	-12
50	الجريمة الثانية: الشروع في إقامة أية مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى أو المدن أو اتخاذ أي إجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضي	-13
51	الجريمة الثالثة: إقامة أي مبان أو منشآت أو اتخاذ أي إجراءات في شأن تقسيم الأراضي بالمناطق التي ليس لها مخطط استراتيجي عام معتمد	

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-14	القصد الجنائي فى الجرائم سالفة الذكر	51
-15	تسبب أحكام الإدانة	51
-16	جريمة إقامة مبان أو منشآت فى الأرض الزراعية	
	جريمة وقتية	59
-17	جريمة إقامة مبان أو منشآت فى الأرض الزراعية	
	جريمة متتابعة الأفعال	63
-18	جريمة إقامة مبان على أرض زراعية بغير ترخيص وإقامته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها إنما تقوم على فعل مady واحد	65
-19	نقد تشريعى	67
-	(المادة الثالثة)	
		68
-20	القوانين والنصوص الملغاة	68
-21	المادة (13 مكررا) من القانون رقم 106 لسنة 1976 (المعدل) فى شأن تنظيم أعمال البناء	71
-22	جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء	71
-23	تنظيم العمل بالجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها	72
-	(المادة الرابعة)	
		73
	(معدلة بقرار رئيس جمهورية مصر العربية)	

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	بالقانون رقم 23 لسنة 2015)	
73	إصدار الوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية اللائحة التنفيذية للقانون	-24
75	(المادة الخامسة)	-
75	توفيق أوضاع الملاك أو ذوى الشأن فى المباني التى بها مصاعد	-25
77	(المادة السادسة)	
77	تاريخ نشر القانون بالجريدة الرسمية وتاريخ العمل به..	-26
77	العمل باللوائح والقرارات المنظمة السارية وقت صدور القانون	-27
	قانون البناء	-
	(الباب الأول)	
	التخطيط العمرانى	
	(الفصل الأول)	
78	التخطيط والتنمية العمرانية	
78	مادة (1)	-
78	نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون	-28
80	مادة (2)	

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-	مادة (3)	85
-29	إنشاء مجلس أعلى للتخطيط والتنمية العمرانية	85
-30	تكون له الشخصية الاعتبارية.....	85
-30	اشتراط أن يكون نصف الخبراء العشرة	85
-30	المتخصصين فى المسائل ذات الصلة على الأقل	85
-30	من غير العاملين فى الحكومة ووحدات الإدارة	85
-30	المحلية.....	85
-	مادة (4)	87
-31	اختصاصات المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية	88
-31	العمرانية.....	88
-32	الأحكام الواردة باللائحة التنفيذية للقانون	89
-	مادة (5)	93
-	مادة (6)	94
-	مادة (7)	95
-33	المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية.....	95
-	مادة (8)	96
-34	القواعد والإجراءات التى حددتها اللائحة التنفيذية	96

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	 للقانون	
97	مادة (9) (الفصل الثانى) التخطيط والتنمية العمرانية القومية والإقليمية	-
98	مادة (10) تعديل لفظى بسيط فى المادة عند مناقشتها بمجلس الشورى.....	-35
98	(الفصل الثالث) التخطيط والتنمية العمرانية المحلية	
100	مادة (11) قواعد وإجراءات إعداد المخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى المنصوص عليها باللائحة التنفيذية للقانون	-36
101	مادة (12) عرض مشروع المخطط الاستراتيجى العام وتلقى ملاحظات المواطنين والجهات ذات الصلة والمجلس الشعبى المحلى	-37
107	إجراءات عرض المخطط الاستراتيجى العام	-38

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-39	سلطة المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية في إجراء تعديلات في مشروع المخطط الاستراتيجي العام	109
-40	عدم اشتراط موافقة المجلس الشعبي المحلي المختص على إقرار مشروع المخطط الاستراتيجي العام	110
	مادة (13)	111
-41	مراجعة وتحديث المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية كل خمس سنوات على الأكثر	111
-42	قواعد وإجراءات تعديل وتحديث المخطط واعتماد هذا التعديل والتحديث	112
	مادة (14)	113
	مادة (15)	114
-43	إعداد المخططات التفصيلية للمدن أو القرى واعتمادها	115
-44	وضع قواعد واشترطات مؤقتة لمخططات تفصيلية لتنظيم العمران في حالتين	116
-45	الاشتراطات البنائية المؤقتة بالمناطق القائمة التي لم تحدد لها اشتراطات بنائية وعلى الأخص خطوط التنظيم للشوارع وارتفاعات المباني	117
-46	عدم زيادة الارتفاع الكلي للبناء عن مرة ونصف	117

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين مترا فى الاشتراطات البنائية المؤقتة.....	
119	مادة (16)	
119	تعريفات	-47
	اعتماد المخططات التفصيلية المبينة بالفقرة الأولى من المادة يصدر بقرار من المحافظ المختص.....	-48
121		
122	مادة (17)	
123	وقف تنفيذ كافة الأعمال المخالفة	-49
	سلطة المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية فى الاستثناء من الاشتراطات البنائية وتغيير استخدام الأراضى.....	-50
123		
	سلطة المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية فى الموافقة على تغيير استخدام الأراضى لمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته	-51
124		
	وعقوبة الإخلال بأى من مهام الوظيفة المنصوص عليها بالمادة.....	-52
128		
132	مادة (18)	
132	المقصود بالجهة التى تتولى الإعلان	-53
	إجراءات الإعلان المنصوص عليها باللائحة التنفيذية للقانون	-54
133		

الصفحة	الموضوع	رقم البند
135	مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية.....	-55
136	الجرائم المنصوص عليها بالمادة.....	-56
137	مادة (19)	
137	أوجه صرف حصيلة الرسوم.....	-57
	تقسيم الأراضى	
139	مادة (20)	
	مشروعات تقسيم الأراضى تكون فى المدن والقرى	-58
140	والنحور.....	
	عدم الإخلال بالفقرة الثانية من المادة (15) من	-59
140	القانون.....	
140	تعريف التقسيم.....	-
	أولاً: فى القانون رقم 52 لسنة 1940 بشأن تقسيم	-60
140	الأراضى المعدة للبناء.....	
	ثانياً: فى القانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون	-61
143	التخطيط العمرانى.....	
146	ثالثاً: فى قانون البناء رقم 119 لسنة 2008	-62
	أحكام اللائحة التنفيذية فى تحديد الحالات التى	-63
	تعتبر تقسيماً، والإجراءات الخاصة باعتماد مشروع	
147	التقسيم والمعدلات التخطيطية، والقواعد والشروط	

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	الواجب توافرها فى التقسيم، وكيفية التعامل على أراضى التقسيم أو أى شطر منها.....	
162	مادة (21)	
162	عقوبة مخالفة حكم المادة.....	-64
162	الجريمة من الجرائم الوقتية.....	-65
165	مادة (22)	
	طلب اعتماد مشروع التقسيم فى المناطق التى لها مخططات عمرانية معتمدة.....	-66
165	ممن يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم؟.....	-67
166	المستندات والرسومات والبيانات التى يجب أن تصحب الطلب.....	-68
166	اعتماد الرسومات أو أى تعديلات فيها من المهندسين أو المكاتب الهندسية المتخصصة.....	-69
169	التزام الجهة الإدارية بالبت فى طلب الاعتماد فى موعد أقصاه ثلاثة أشهر.....	-70
169	فحص واعتماد مشروع التقسيم.....	-71
170	المناطق الصناعية والحرفية	
173	مطادة (23)	
173	المقصود بالمناطق الصناعية.....	-72
173	المقصود بالمناطق الحرفية.....	-73
174	المقصود بالجهة الإدارية المختصة التى تقوم	-74

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	باعتتماد التخطيط التفصيلي للمناطق الصناعية والحرفية.....	
-75	الأحكام التي تسرى على مشروعات التقسيم فى المناطق الصناعية والحرفية.....	174
-76	الشروط والأوضاع المبينة باللائحة التنفيذية للقانون..	175
	مناطق إعادة التخطيط	
	مطادة (24)	
-77	عدم إخلال المادة بأحكام القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.....	178
-78	المقصود بمناطق إعادة التخطيط.....	178
-79	الأسس والمعايير التى تنص عليها اللائحة التنفيذية للقانون بشأن تحديد مناطق إعادة التخطيط والإجراءات التى تتخذ فى شأنها.....	178
-80	الخطوات والإجراءات المنصوص عليها باللائحة التنفيذية للقانون للتفاوض مع ملاك العقارات.....	181
-81	التزام الدولة بتدبير أماكن بديلة لسكنى الشاغلين من غير الملاك بالمنطقة أو ممارسة نشاطهم قبل تنفيذ نزع الملكية.....	184
	المناطق غير المخططة	
	مطادة (25)	
-82	تعريف المناطق غير المخططة	187

الصفحة	الموضوع	رقم البند
187	الأسس والمعايير الخاصة بتحديد المناطق غير المخططة وأسلوب التعامل معها	-83
	الباب الثاني	
	التنسيق الحضاري	
	الفصل الأول	
	تنظيم أعمال التنسيق الحضاري	
188	مطالبة (26)	
188	نطاق سريان أحكام هذا الباب	-84
190	مطالبة (27)	
192	المقصود بالمباني ذات القيمة المتميزة	-85
193	المقصود بالمناطق ذات القيمة المتميزة	-86
194	مطالبة (28)	
195	مطالبة (29)	
196	أهداف التنسيق الحضاري المنصوص عليها فى قرار رئيس الجمهورية رقم 37 لسنة 2001	-87
196	أحكام اللائحة التنفيذية للقانون فى تنفيذ حكم البند (أ) من المادة	-88
196		

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-89	عقوبة الإخلال بأى من مهام الوظيفة المنصوص عليها بالفقرة (ج) من المادة.....	197
	مطادة (30)	199
-90	قيام الجهاز بإعداد مشروع تنسيق حضارى للتطوير والارتقاء بمناطق معينة.....	199
-91	تقاضى المجلس مقابلا لإعداد المشروعات.....	200
	مطادة (31)	201
-92	إنشاء جداول لقيد المكاتب الاستشارية والخبراء.....	201
-93	قواعد وشروط القيد والشطب والحذف من الجداول...	201
	الفصل الثانى	
	المناطق ذات القيمة المتميزة	
	مطادة (32)	203
-94	المقصود بالمناطق ذات القيمة المتميزة.....	203
-95	المقصود بالمبانى والمنشآت ذات القيمة المتميزة غير الخاضعة لقانون الآثار رقم 117 لسنة 1983...	203
-96	عقوبة الإخلال بأى من مهام الوظيفة المنصوص عليها بالمادة.....	204
	مطادة (33)	205

الصفحة	الموضوع	رقم البند
205	المقصود بإقامة أو تعديل أو ترميم أى مبان أو مشروعات أو منشآت ثابتة أو متحركة.....	-97
206	مادة (34)	
206	قيام الجهاز بإعداد النماذج الرائدة وجوبى.....	-98
207	مطادة (35)	
207	نزع الملكية يتم طبقا لأحكام القانون رقم 10 لسنة 1990.....	-99
207	تقدير التعويض طبقا لأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006.....	-100
208	طلب إزالة المخالفات بالمبنى ذات القيمة المتميزة....	-101
	الفصل الثالث	
	الإعلانات واللافتات	
209	مطادة (36)	
209	المقصود بالإعلانات.....	-102
209	الاشتراطات المتعلقة بالإعلانات المنصوص عليها باللائحة التنفيذية للقانون.....	-103
212	مطادة (37)	
213	قضاء محكمة القضاء الإدارى - فى شأن تنظيم الإعلانات.....	-104
214	عقوبة كل من أخل بأى من مهام وظيفته	-105

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	المنصوص عليها بالمادة.....	
	الباب الثالث	
	تنظيم أعمال البناء	
	الفصل الأول	
	أحكام عامة	
	مطادة (38)	
216	(مستبدلة بالقرار بالقانون رقم 23 لسنة 2015)	
	التشريعات الخاصة بتنظيم المباني السابقة على القانون	-106
217	رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء الحالي.....	
217	نطاق سريان أحكام هذا الباب.....	-107
	مطادة (39)	
219		
220	الحظر المنصوص عليه بالمادة.....	-108
220	أولا: إنشاء مبان أو منشآت.....	-
220	ثانيا: إقامة أعمال.....	-
221	ثالثا: التوسيع.....	-
222	رابعا: التعلية.....	-
	عدم دستورية حظر الموافقة على طلب الترخيص	-109
	في التعلية صراحة أو ضمنا بالنسبة للمباني التي	
	بدئ في إنشائها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 101	
	لسنة 1996 المعدل لبعض أحكام القانون رقم 106	
229	لسنة 1976، إلا في الحدود التي كان مسموحا بها	

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	قبل هذا التاريخ.....	
-	خامسا: التعديل.....	237
-110	هل يعتبر تعديلا فى البناء تقفيل أو إحاطة الشرفات والتراسات بالزجاج أو الخشب أو الصاج أو ما شابه ذلك؟.....	238
-	سادسا: التدعيم والترميم.....	245
-	سابعا: الهدم.....	252
-	ثامنا: التشطيبات الخارجية.....	254
-111	الحظر المنصوص عليه بالمادة رهن بإقامة البناء أو الأعمال لا بملكيتها.....	255
-112	وجوب الحصول على الترخيص بالبناء ولو كانت الأرض غير مقسمة.....	256
-113	المخاطبون بأحكام المادة (39) من القانون.....	257
-114	شروط الترخيص.....	260
-115	ارتفاع المبنى.....	272
-116	تقيد الحد الأقصى لارتفاع المباني فى ظل القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى).....	272
-117	الحد الأقصى لارتفاع المباني فى ظل القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996.....	275

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-118	إقامة المباني على جانبي الطرق العامة.....	277
-119	حقوق الارتفاق الجورية.....	280
-120	التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه.....	281
-121	إقامة محطات أجهزة التليفون المحمول فوق أسطح العقارات.....	283
-122	حق المستأجر فى استعمال سطح العقار.....	285
	الجزاء الجنائى على مخالفة أحكام	
	المطالبة (39)	
-	(أولاً): جريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.....	287
-123	الركن المادى فى الجريمة.....	288
-124	وحدة الفعل المادى المكون لجريمتى إقامة بناء بدون ترخيص وإقامة البناء على أرض لم يصدر قرار باعتماد تقسيمها.....	289
-125	مخالفة البناء للمواصفات القانونية وواقعة إقامة البناء ذاته بدون ترخيص قرينان ملازمان فعل	296

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	البناء	
-126	وحدة الفعل المادى المكون لجريمتى إقامة بناء بدون ترخيص وإقامة البناء على أرض زراعية	
	بغير ترخيص.....	298
-127	مثال للإخلال بدفاع جوهرى بصدد الركن المادى	301
-128	تعذر الحصول على الترخيص لا يصلح مسوغا لإقامة البناء.....	301
-129	تعلل المتهم بخطأ الجهة الإدارية المختصة لا يسوغ إقامة البناء بدون ترخيص.....	302
-130	لا عبرة بما يثيره الطاعن من أنه تقدم بطلب الحصول على ترخيص فى ظل قانون معين طالما لم يمنح له هذا الترخيص.....	302
-131	الترخيص اللاحق لا يعفى من المسؤولية.....	302
-132	لا عقوبة على الشروع فى البناء أو إقامة الأعمال أو التوسيع أو التعليق أو التعديل أو التدعيم أو الترميم أو الهدم بدون ترخيص.....	303
-133	القصد الجنائى فى الجريمة	303
-134	عقوبة الجريمة	304
-135	العبرة فى تحديد قيمة الغرامة بقيمة الأعمال المخالفة وقت حصول المخالفة	318
-136	بيان قيمة الأعمال أو مواد البناء بالحكم.....	319

الصفحة	الموضوع	رقم البند
320	الغرامة عقوبة نسبية.....	-137
	قضاء النقص في تسبيب أحكام الإدانة في جرائم	-138
322	المباني بصفة عامة.....	
	جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص	-139
325	جريمة وقتية.....	
	جريمة البناء أو إقامة الأعمال بدون ترخيص	-140
328	جريمة متتابعة الأفعال.....	
	عدم تجريم إنشاء منشآت بدون ترخيص من الجهة	-141
335	الإدارية المختصة.....	
	(ثانياً): جرائم إقامة أعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو في متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها	-
336	حكم هذه الجرائم.....	-142
336	(أ) الجرائم الثلاث الأولى.....	-143
337	القانون رقم 119 لسنة 2008 أصلح في جريمة إقامة أعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء	-144
341	(ب)- الجريمة الرابعة: الغش في استخدام مواد البناء	-145
343	(ج) الجريمة الخامسة: جريمة استخدام مواد غير	-146

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	مطابقة للمواصفات المقررة.....	
-147	العقوبات المقررة للجرائم الخمس.....	345
-148	جريمة الإخلال بمهام الوظيفة المنصوص عليها	
	بالمادة (39).....	346
-	أحكام القانون رقم 114 لسنة 2006 فى شأن تنظيم	
	هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ	
	على التراث المعمارى.....	348
-	(أولاً): المباني والمنشآت التى يجوز الترخيص	
	بهدمها	348
-149	المقصود بهذه المباني والمنشآت	348
-150	ممن يقدم طلب الترخيص	350
-151	المستندات الواجب إرفاقها بالطلب.....	350
-152	أداء رسم المعاينة.....	351
-153	فحص طلب الترخيص	351
-154	إصدار الترخيص.....	352
-155	القرار الصادر من الوزير المختص بالإسكان فى	
	الاعتراض	353
-156	التزامات المالك المرخص له بالهدم	353
-157	تشكيل لجنة أو أكثر لمتابعة أعمال هدم المباني	
	والمنشآت الكبرى.....	354
-158	مسئولية المقاول المنفذ والمهندس المشرف على	355

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	التنفيذ	
	التزامات المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول	-159
355	قبل البدء فى تنفيذ أعمال الهدم وأثناء التنفيذ	
356	ميعاد إنهاء الأعمال	-160
	صفة الضبطية القضائية لرؤساء المراكز والمدن	-161
357	والأحياء والمهندسين	
	(ثانياً) : (المباني والمنشآت التى لا يجوز الترخيص	-
358	بهدمها أو الإضافة إليها)	
358	المقصود بهذه المباني والمنشآت	-162
	حصر المباني والمنشآت المحظور هدمها أو	-163
358	الإضافة إليها	
359	إجراءات اللجنة	-164
	إخطار ذوى الشأن بالقرارات النهائية الصادرة من	-165
361	اللجنة	
362	التظلم من القرارات النهائية للجنة	-166
362	بيانات التظلم	-167
362	إجراءات اللجنة فى نظر التظلم	-168
363	إخطار المتظلم بقرار اللجنة	-169
363	الطعن فى القرار الصادر من لجنة التظلمات	-170
	التعويض عن المبنى عند صدور قرار نهائى بحظر	-171
363	هدمه أو عند نزع ملكيته	

الصفحة	الموضوع	رقم البند
364	اللجنة المختصة بتقدير التعويض	-172
364	تقدير التعويض	-173
364	التظلم من قرار اللجنة التى تقدر التعويض	-174
364	النطاق الزمنى لسريان أحكام القانون	-175
	الجرائم والعقوبات المنصوص عليها فى القانون	-
365	رقم 144 لسنة 2006	-176
	(أولاً) - جريمة هدم كلى أو جزئى لمبنى أو منشأة من المباني والمنشآت ذات الطراز المعمارى التمتيز المرتبطة بالتاريخ القومى أو بشخصية تاريخية أو التى تمثل حقبة تاريخية أو التى تعتبر مزارا سياحيا	-177
365	ثانياً: جريمة هدم أو شروع فى هدم مبنى أو منشأة غير آيلة للسقوط بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم	-178
366	ثالثاً: جريمة الترخيص بالهدم أو الإضافة للمباني والمنشآت ذات الطراز المعمارى	-179
368	رابعاً: جريمة تخلف المالك المرخص له بالهدم أو من يمثله قانونا عن أن يعهد إلى مهندس نقابى مدنى أو معمارى بالإشراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها طوال مدة تنفيذها، وعن التعاقد مع مقاول متخصص لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها	-180
368	خامساً: جريمة البدء فى تنفيذ أعمال الهدم قبل مضى أسبوعين على الأقل من إخطار الجهة	
369		

رقم البند	الموضوع	الصفحة
181-	الإدارية المختصة سادسا: جريمة عدم التزام المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة للمحافظة على سلامة البيئة، ووقاية وسلامة القائمين على التنفيذ والجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات وما فى باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها، طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية للقانون فى هذا الشأن	369
182-	سابعًا: جريمة البناء على أرض المبنى أو المنشأة التى قضى بهدمها طبقا للفقرة الأولى من المادة (12) من القانون بأكثر من المساحة والارتفاع الذين كانا عليه قبل الهدم خلال خمس عشرة سنة من تاريخ الحكم ودون الإخلال بما تحدده اشتراطات البناء من مساحة أقل	370
183-	ثامنا: جريمة عدم إنهاء أعمال الهدم المرخص بها فى مدة أقصاها سنة من تاريخ بدء الأعمال	370
184-	تاسعا: جريمة إخلال كل موظف عمومى مختص عمدا بواجبات وظيفته مما ترتب عليه وقوع إحدى الجرائم المنصوص عليها فى هذا القانون أو اتخاذ	371

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	الإجراءات الواجبة في شأنها.....	
	حظر هدم القصور والفيلات بمقتضى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 463 لسنة 1998 وقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 18 لسنة 1998 ثم إلغاء هذا الحظر.....	185-
373		
373	(أ) نصوص القرارات.....	-
374	(ب) الحظر الوارد بالقرارين.....	-
375	(ج) المقصود بالقصور والفيلات.....	-
	(د) - مخالفة قرار رئيس مجلس الوزراء وقرار وزير الإسكان للقانون.....	-
375	(هـ) - إلغاء قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 463 لسنة 1998 بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 925 لسنة 2000.....	-
379		
	مطالبة (39 مكررا)	-
	(مضافة بالقرار بالقانون رقم 23 لسنة 2015)	
380		
	كيفية الترخيص بالنسبة للمشروعات القومية الصادر بها قرار من مجلس الوزراء التي أقامتها الهيئة الهندسية للقوات المسلحة.....	186-
380		
	(الفصل الثانى)	
381	مستندات الترخيص	

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	مطادة (40)	
187-	تقديم طلب الحصول على الترخيص	382
188-	المستندات الواجب إرفاقها بالطلب	382
189-	رسم الترخيص	383
190-	مسئولية من يصدر الترخيص باسمه عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه في الترخيص	383
-	لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية	393
	الفصل الثالث	
	البت فى الترخيص	
	مطادة (41)	
191-	مسئولية المهندس أو المكتب الهندسى	394
192-	إجراءات الترخيص	395
193-	الجزاء الجنائى على مخالفة أحكام المادة	397
194-	معايير وإجراءات تحديد المهندسين والمكاتب الهندسية	399
	مطادة (42)	
195-	الموافقة على طلب الترخيص صراحة أو ضمنا	401
196-	إعلان طالب الترخيص أو من يمثله قانونا المحافظ المختص بعزمه على البدء فى التنفيذ	405
-	محتويات المجلد الأول	407

تم بحمد الله وتوفيقه المجلد الأول

