



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 الثاني

(المواد 43 - 97)

الطبعة الثانية

2017

طبعة خاصة بنادي قضاة مصر

مادة (43)

يشترط فى حالات التعليه الالتزام بقواعد الارتفاع والاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية على أن يسمح الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته بتحمل الأعمال المطلوبة، وذلك طبقا للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولا عن سلامة العقار وأعمال التعليه ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والموصفات الفنية.

الشرح

197- شرطا الموافقة على الترخيص بالعليه :

نظرا لما تتسم به عليه المباني من خطورة إذا كان المبنى المراد عليه لا يتحملها، فقد وضعت المادة شرطين للتخص بالعليه.

الشرط الأول :

الالتزام بقواعد الارتفاع والاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية.

الشرط الثانى :

أن يسمح الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته بتحمل الأعمال المطلوبة، وذلك طبقا للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون.

وحال مناقشة المادة بمجلس الشورى اقترح أحد السادة الأعضاء أن يضاف إلى المادة عبارة «مع الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع التخص الأول» استنادا إلى أن هذه العبارة كانت موجودة بالقانون الملغى. وقد عقب السيد وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية على هذا الاقتراح بأن القانون ينقل المسئولية بالكامل ومنها

التصميمات الإنشائية على عاتق المكتب الهندسى مما يؤكد التزامه بالجودة⁽¹⁾.

198- المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص تعليه :

نصت على هذه المستندات المادة (115) من اللائحة التنفيذية المستبدلة بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2013 بقولها:

«المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص تعليه/ تعديل أو كليهما:
طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسى طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحددة بالمادة (112) من هذه اللائحة.

تقرير من مهندس استشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية أو فى تصميم المنشآت الخرسانية أو فى تصميم المنشآت المعدنية بحسب الأحوال لإثبات أن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته يتحمل أعمال التعليه أو التعديل المطلوب الترخيص بها وذلك طبقا للنموذج الصادر عن نقابة المهندسين ويحتوى على الأخص معاينة وفحص ودراسة المبنى».

199- الترخيص بالتعليه منوط بوجود ترخيص سابق بالبناء :

وفى هذا أفقت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن:

«استظهرت الجمعية العمومية أنه يتعين على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ألا تمنح الترخيص بالتعليه إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بإجمالى الأعمال المطلوب الترخيص بها وفى هذا

(1) السيد العضو المستشار فتحى رجب - مضبطة مجلس الشورى - سألقة الذكر ص30 وما بعدها.

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 الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأعمال الأعمال المطلوب الترخيص بها. مفاد ذلك أن الترخيص بالتعليق منوط بوجود ترخيص سابق للبناء المراد تعليقه مستوفيا للشروط القانونية الأمر الذى لا يجوز معه للجهة الإدارية صراحة أو ضمنا الترخيص بالتعليق لعقار تم بناؤه بدون ترخيص.

استبان للجمعية العمومية أنه من المستقر فى فقه القانون الجنائى أنه لا تسقط بمضى المدة غير العقوبات التى يستلزم تنفيذها أعمالا مادية على شخص المحكوم عليه أو أمواله كالإعدام والعقوبات السالبة للحرية والغرامة أما العقوبات التى تنفذ من تلقاء نفسها كالعزل والحرمان من بعض الحقوق فإنها لا تسقط بمضى المدد المنصوص عليها فى قانون الإجراءات الجنائية - المعروضة حالته سبق وأن تقدم بطلب إلى مركز ومدينة دمنهور للترخيص له ببناء الدور الأول علوى إلى الرابع علوى وكان قد سبق وأن صدرت ضده أحكام غيابية بالحبس والإزالة لمخالفته أحكام قانون تنظيم وتوجيه أعمال البناء رقم 106 لسنة 1976 بأن قام باستئناف أعمال موقوفة بالبناء المشار إليه وأقام الدور الأول علوى بدون ترخيص فإنه والحال كذلك لا يجوز لجهة الإدارة منح المعروض حالته ترخيصا بتعليق العقار المشار إليه المقام بالمخالفة لأحكام قانون تنظيم وتوجيه أعمال البناء الصادر بالقانون رقم 106 لسنة 1976. ولما كان الحكم الجنائى الصادر بإزالة البناء المخالف يعد عقوبة جنائية قصد بها محو الخطر الذى أحدثته المخالفة وتنفيذ الحكم الصادر بها إنما يكون بإزالة الأثر الناشئ عن مخالفة القانون ولا يستلزم تنفيذها أعمالا مادية على شخص المحكوم عليه أو على أمواله ومن ثم فإن الحكم الجنائى الصادر ضد المعروضة حالته فيما تضمنه من إزالة الأعمال

التي تمت بالمخالفة للقانون لا يسقط بالتقادم المنصوص عليه فى قانون الإجراءات الجنائية».

(فتوى 843 بتاريخ 2002/10/7 جلسة 2002/9/4 ملف رقم 108/1/58)
200- مسئولية المهندس أو المكتب الهندسى :

تنص الفقرة الثانية من المادة على أن يكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولاً عن سلامة العقار وأعمال التعلية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية.

201- عقوبة مخالفة أحكام المادة :

تعاقب المادة (103) من القانون المهندس أو الشخص المسئول فى المكتب الهندسى القائم بأعمال الاعتماد على مخالفته حكم المادة، بالعقوبة التى سنذكرها. فتكون الجريمة هى إخلال المهندس أو المسئول عن المكتب الهندسى بسلامة العقار وأعمال التعلية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية.

وعقوبة الجريمة هى 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. ويحكم بإزالة المخالفات وتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات. وفى حالة العود تكون العقوبة الحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات. ومثل الغرامة المشار إليها فى الفقرة الأولى. وفى حالة تكرار المخالفة تقضى المحكمة بشطب المهندس المخالف أو المكتب الهندسى الذى ارتكب المخالفة لصالحه أو من أحد العاملين لديه من سجلات نقابة المهندسين.

(راجع فى التفصيل شرح المادة 41)

مطادة (44)

يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى وقف الترخيص بالبناء فى المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقا لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط، على ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية.

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب بناءً على اقتراح المحافظ المختص مد الوقف لمدة أو لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها بما لا يزيد على سنتين.

وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وقف إصدار الترخيص، وعدم إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر بها قرار الوقف.

الشطرح

202- سلطة المحافظ المختص بطلد موافقة المجلس الشعبى المحلى على

وقف الترخيص بالبناء:

أجازت الفقرة الأولى من المادة للمحافظ المختص بقرار مسبب بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى وقف الترخيص بالبناء فى المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقا لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية.

ويلاحظ في هذا الشأن ما يأتي:

1- يجب أن يسبق قرار المحافظ المختص موافقة المجلس الشعبي المحلي، فلا يكفي مجرد أخذ رأى المجلس. فإذا صدر قرار المحافظ دون موافقة المجلس كان القرار باطلا.

2- يجب أن يكون القرار الصادر بوقف الترخيص بالبناء من أجل تحقيق غرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط ومثال ذلك الرغبة في إنشاء كوبرى أو شارع أو حديقة عامة.

3- يجب أن يكون القرار مسببا فيجب إذن أن يبين المحافظ فى قراره الأسباب التى دعتة إلى إصدار القرار. والعلة فى تسبيب قرار المحافظ، أن قراره قابل للطعن فيه بعد صيرورته نهائيا أمام القضاء الإدارى. ومن ثم فإنه يجب أن يذكر أسباب قراره حتى يتمكن ذوو الشأن من تبين مدى سلامته وأوجه الطعن فيه عند الاقتضاء. وتحقيقا لهذه العلة، يجب أن تكون أسباب القرار كافية لحمل القرار، وإنما لا يلزم أن تكون هذه الأسباب مسهبة.

4- يجب ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار بالوقائع المصرية.

5- يجوز للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية مد الوقف لمدة أو لمدد أخرى، لاعتبارات يقدرها ولمدة لا تزيد على سنتين وبقرار مسبب ويشترط أن يصدر قرار المد بناء على اقتراح المحافظ المختص.

203- 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 (م98 من (القانون)، تعاقب المادة (99) كل من أخل بأى من مهام وظيفته المنصوص عليها فى 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 هي :

إخلال الموظف المسئول بمهام وظيفته بعدم وقف إصدار تراخيص البناء وعدم إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي صدر بها قرار الوقف.

والركن المعنوي في هذه الجريمة يتحقق بتوافر الخطأ غير العمدى، أى بالإهمال وعدم الاحتياط الذى يؤدى إلى النتيجة المعاقب عليها، فلا يلزم له توافر العمد.

(راجع فى تفصيلات العقوبة شرح المادة 17).



الفصل الرابع

رسوم الترخيص

مطادة (45)

يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي بالمحافظة، قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز ألف جنيه لكل رسم إصدار، ويزاد هذا الحد الأقصى سنويا بواقع 3% (ثلاثة في المائة).

ويؤدى طالب الترخيص تأمينا 0.2% (اثنان من عشرة في المائة) من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها تخصص لمواجهة ما قد يلزم من نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المنظر

204- زيادة الحد الأقصى للرسوم سنويا بواقع 3%:

تنص الفقرة الأولى من المادة على أن قرار المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي بالمحافظة بتحديد قيمة الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده تكون بما لا يجاوز ألف جنيه لكل رسم إصدار. ويزاد هذا الحد الأقصى سنويا بواقع 3% (ثلاثة في المائة).

وحال مناقشة المادة بمجلس الشورى اعترض أحد السادة الأعضاء على عبارة «ويزاد هذا الحد الأقصى سنويا بواقع 3%» واقترح استعمال عبارة «ويجوز زيادة» حتى يكون للمحافظ سلطة تقديرية في هذه الزيادة، ولا تكون الزيادة وجوبية، إلا أن المجلس لم يوافق على الاقتراح⁽²⁾.

(2) مضبطة مجلس الشورى سائلة الذكر ص34.

205- تخصيص الرسم لنفقات الإزالة وتصحيح الأعطال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وذلك وقطاعا تبينه اللائحة التنفيذية للقانون:

تنص الفقرة الثانية من المادة على أن يخصص الرسم المقرر لمواجهة ما قد يلزم من نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وقد بينت اللائحة التنفيذية للقانون أوجه صرف حصيلة الرسوم فى المادتين 75، 76 منها، وقد جاء بهما:

مادة (75):

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 إعداد المخططات التفصيلية للتعامل مع مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة.
- إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ أحكام القانون وذلك بموجب قرار يصدر من المحافظ المختص.

مادة (76):

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.

ملاحظة (46)

لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبنى المكون من أربعة طوابق فأكثر أو التعليقات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم أعمال التعليق التى لا تتجاوز قيمتها مائتى ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة.

وتعطى وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث بالمباني والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى:

- (1) مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم.
- (2) مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة 651 من القانون المدنى.

ومع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك، وتحدد مسؤوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار التى تلحق بالغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد، على ألا تتعدى مسؤولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار مبلغ مائة ألف جنيه.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالتأمين بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده

وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط 0.2% (اثنان من عشرة فى المائة) من قيمة المبنى، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بالتأمين.

وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذى يعتمد عليه الوزير المختص بالتأمين⁽³⁾.

(3) تقابل المادة (8) من القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) وكانت المادة عدلت بالقوانين رقم 2 لسنة 1982، 30 لسنة 1983، 25 لسنة 1992، 101 لسنة 1996. ونصها الآتى:

«لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر، أو التعليقات أى كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التعليية التى لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً.

وتغطى وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى:

- 1- مسؤولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم.
- 2- مسؤولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة 651 من القانون المدنى.

206- اشتراط تقديم طالب الترخيص وثيقة تأمين:

حظرت الفقرة الأولى من المادة إصدار ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبنى المكون من أربعة طوابق أو التعليلات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين. والمقصود بالأعمال - فى تطبيق هذا النص - كافة أعمال البناء المنصوص عليها بالمادة (39) من القانون.

وعلى ذلك تكون هذه الأعمال هى إنشاء مبان أو منشآت 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 أو إجراء تشطيبات خارجية.

= وبدون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسؤولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك وتحدد مسؤوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسؤولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه.

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط 0.5% (نصف فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد.

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد».

إلا أنه يشترط لتقديم وثيقة التأمين أن تكون قيمة الأعمال مليون جنيه فأكثر، أو يكون المبنى مكوناً من أربعة طوابق فأكثر.

أما التعليات فيشترط تقديم وثيقة تأمين بالنسبة لها عدا التعليات التي لا تتجاوز قيمتها مائتي ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة.

207- هل تلغى الحكومة والهيئات العامة وشركات القطاع العام

وشركات قطاع الأعمال العام بتقديم وثيقة تأمين؟

جاء نص الفقرة الأولى من المادة فى اشتراط تقديم وثيقة تأمين قبل إصدار ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة للأعمال المبينة بها عاماً، فيسرى على كافة طالبي البناء سواء كانوا من الأفراد أو هيئات القطاع الخاص، أم من الحكومة والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال العام.

وبهذا أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة

- فى ظل القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) بأن:

«تنص المادة 4 من القانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانونين رقمى 2 لسنة 1982، 30 لسنة 1983 على أنه «لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء أكان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة

وشركات القطاع العام (وتنص المادة 8 من ذات القانون قبل تعديلها بالقانونين رقمي 2 لسنة 1982، 30 لسنة 1983 المشار إليها على أنه «لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التي تصل قيمتها عشرة آلاف جنيه فأكثر إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين وتغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بمالك البناء أو بالغير خلال فترة التنفيذ كما تغطي مسئوليتهم خلال فترة الضمان المنصوص عليها بالمادة 651 من القانون المدني، وتنص هذه المادة بعد تعديلها بالقانونين المشار إليهما على أنه «لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التي تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه والتعليات مهما بلغت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين وتغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تهدم كلي أو جزئي وذلك بالنسبة لما يلي: (1) مسؤولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم. (2) مسؤولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة 651 من القانون المدني ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به» وتنص المادة 1 من قرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم 282 لسنة 1982 على أن «تسرى الأحكام والقواعد الواردة في هذا القرار على التأمين من المسؤولية المدنية قبل الغير المنصوص عليها بالمادة 8 من القانون رقم 106 لسنة 1976 ...»، وتنص المادة 2 من ذات القرار على أن: يقصد بالمؤمن لهم حيثما ورد بهذا القرار (المهندسون والمقاولون ومالك البناء) ويكونون

مسؤولين بالتضامن عن صحة البيانات الواردة في طلب التأمين»، وتنص المادة 8 على أن: «يتم سداد قسط التأمين في جميع الأحوال بمعرفة مالك البناء عن نفسه ونياية عن المهندسين والمقاولين».

واستظهرت الجمعية العمومية أن المشرع حظر في القانون رقم 106 لسنة 1976 المشار إليه على الأفراد والهيئات الخاصة والوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام إنشاء أية مبان أو تعديل مبنى قائم أو توسيعه أو تعليته إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة كما حظر على هذه الجهة صرف أية تراخيص بالبناء أو البدء فيها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين عن الحوادث التي تلحق بالغير وفي هذا المقام اتجه المشرع بداية الأمر إلى جعل هذه الوثيقة تغطي المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بالغير أثناء مدة التنفيذ وخلال فترة الضمان المنصوص عليها بالتقنين المدني وذلك من جراء ما يحدث في المباني من تهدم كلي أو جزئي أو بسبب ما يوجد بها من عيوب تهدد متانتها وسلامتها واعتبر مالك البناء من المؤمن لصالحهم في هذا الشأن ثم عدلت أحكام تلك المسؤولية بصور القانونين رقمي 2 لسنة 1982 و 30 لسنة 1983 بحيث أصبحت وثيقة التأمين تغطي أيضا مسؤولية مالك البناء خلال فترة الضمان المنصوص عليها بالقانون المدني كما تغطي مسؤولية المهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بالغير أثناء مدة التنفيذ فقط، وقد ناط المشرع بوزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان سلطة تحديد شروط ذلك التأمين وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن الرجوع على المسئول عن الضرر، كما ناط به أيضا تحديد أقساط ذلك التأمين والشخص الملزم به وقد صدر تنفيذا لذلك القرار رقم 282 لسنة 1982 بتقرير المسؤولية التضامنية لكل من مالك البناء والمهندس والمقاول عن صحة البيانات الواردة بوثيقة التأمين وبإلزام المالك بأداء أقساط التأمين

المستحقة بالأصالة عن نفسه وبالنيابة عن باقى المؤمن لهم (المهندسين والمقاولين).

ولما كان البادئ من استعراض الأحكام المتقدمة أن وثيقة التأمين المشار إليها أصبحت وفقاً لصريح حكم المادة 8 من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانونين رقمي 2 لسنة 1982 و 30 لسنة 1983 تغطي المسؤولية المدنية لكل من المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ ومسؤولية مالك البناء خلال فترة الضمان المنصوص عليها بالقانون المدنى وأنهم جميعاً يعتبرون مؤمناً لهم ومسؤولين بالتضامن عن صحة البيانات الواردة فى تلك الوثيقة، ومن ثم فإن عبء أداء قيمة الوثيقة المشار إليها يقع على عاتقهم جميعاً. ويقسم بينهم بالتساوى طالما أن المشرع لم يحدد نصيب كل منهم فيها، ويؤكد ذلك حرص المشرع بالنص فى القرار رقم 282 لسنة 1982 الصادر بتنفيذ أحكام القانون 106 لسنة 1976 وفى حدود التفويض الوارد به على أن التزام المالك بسداد أقساط التأمين إنما يكون عن نفسه وبالنيابة عن المهندسين والمقاولين أى أنه ولئن اعتبر مالك البناء هو الملزم بأداء أقساط ذلك التأمين فى مواجهة المؤمن إلا أنه فى مجال العلاقة بينه وبين المهندسين والمقاولين المتعاقدين معه فيقسم عليهم ذلك الالتزام بالتساوى مالم يتفقوا على غير ذلك سواء بتحديد نصيب كل منهم فى أداء تلك الأقساط على نحو مغاير أو يتحمل أحدهم قيمتها بالكامل، وترتيباً على ما تقدم فإن عبء أداء قيمة وثيقة التأمين على عملية استكمال مبنى منطقة كفر الشيخ الأزهرية المشار إليها يقع على عاتق مقاول هذه العملية والجهة التى يتم التنفيذ لحسابها على أن تتحمل هذه الأخيرة بقيمة نصيب المهندس إذا كانت قد قامت بالأعمال الهندسية للعملية المشار إليها مادام أنهما لم يتفقا على خلاف ذلك ولا ينال مما تقدم ما تنص عليه المادة 77 من لائحة المناقصات والمزايدات التى تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينهما على التزام المقاول باتباع جميع القوانين واللوائح الحكومية

المتعلقة بتنفيذ العملية، ذلك أن هذا النص يفرض التزاما عاما على المقاول باتباع القواعد والأحكام المتعلقة بالتنفيذ كالحصول على رخص الإشغال وتصاريح العمل فيما يجاوز الميعاد المحدد واتباع الإرشادات والتعليمات المتعلقة بالمحافظة على سيولة المرور بمنطقة تنفيذ العملية إلى غير ذلك من الالتزامات التي يتطلبها التنفيذ، أما استخراج تراخيص البناء وسداد قيمة وثيقة التأمين فذلك التزام خاص يتضمن اتفاقا صريحا على التزام المقاول بالقيام به.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى التزام الجهة الإدارية والمقاول بتحمل عبء أداء قيمة وثيقة التأمين عن عملية استكمال مبنى منطقة كفر الشيخ الأزهرية على النحو المبين بالأسباب.

(فتوى رقم 739 بتاريخ 1988/6/29 جلسة 1988/4/27 ملف رقم 124/2/7)

المسؤولية عن البناء:

208- أولا: خلال فترة التنفيذ:

يعتبر القانون المدني كلا من المهندس التنفيذي والمقاول الذي يشيد البناء حارسا له خلال فترة تشييده، ويقضى بمسؤولية حارس البناء عما يحدثه انهزام البناء من ضرر، مالم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه، وسواء كان المضرور هو مالك البناء أو الغير، وتستند هذه المسؤولية إلى المادة 1/177 مدنى التى تجرى على أن: «حارس البناء، ولو لم يكن مالكا له، مسئول عما يحدثه انهزام البناء من ضرر، ولو كان انهزاما جزئيا مالم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه».

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

1- «إن الأصل المقرر فى القانون 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».

(طعن رقم 1278 لسنة 38 ق جلسة 1968/11/4 - ذات المبدأ طعن رقم

2108 لسنة 32 ق جلسة 1963/4/30)

كما قضت محكمة النقض (الدائرة المدنية) بقايرخ 1984/4/26 على

الطعن رقم 1641 لسنة 50 ق بأن:

«لما كان النص فى المادة 177 من القانون المدنى على أن «1- حارس البناء، ولو لم يكن مالكا له، مسئول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر، ولو كان انهداما جزئيا، مالم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه» مفاده أن حارس البناء الذى يفترض الخطأ فى جانبه على مقتضى نص هذه المادة هو ذلك الشخص الطبيعى أو المعنوى الذى تكون له السيطرة الفعلية على البناء بأن يكون ملتزما بصيانتة وترميمه وتلافى أسباب إضراره بالناس فالمسئولية المنصوص عليها فى تلك المادة تتعلق بهدم البناء كليا أو جزئيا بغير تدخل إنسان. والأصل أن تكون الحراسة للمالك مالم يثبت انتقالها إلى الغير بتصرف قانونى كالبيع أو المقايضة وكان من المقرر فى القانون أن من يشترك فى أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصى فصاحب البناء لا يعتبر مسئولا 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 فإن الأخير هو الذى يسأل عن نتائج خطئه».

209- ثانياً : بعد الانتهاء من التنفيذ :

بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال البناء يسأل المهندس والمقاول متضامنين عما يحدث من تدهم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى فى خلال عشر سنوات من وقت تسلم العمل، وذلك عملاً بالمادة 651 مدنى التى تنص على أنه:

«يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى وذلك ولو كان التدهم ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها، أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة، ما لم يكن المتعاقدان فى هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات.

ويشمل الضمان المنصوص عليه فى الفقرة السابقة ما يوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته. وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل. ولا تسرى هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن».

ودعوى الضمان المنصوص عليها بالمادة سالفه الذكر تقوم على المسؤولية العقدية فيما بين رب العمل ومالك البناء من جهة والمهندس أو المقاول من جهة أخرى. أما بالنسبة للغير، فليست هناك روابط عقدية. فإذا انهدم البناء مثلاً، وأصاب أحد المارة بضرر، كان للضرر أن يرجع بالتعويض على حارس البناء (رب العمل) بموجب المسؤولية التقصيرية الناجمة عن حراسة البناء، وهى مبنية على خطأ مفترض. وكان للضرر أيضاً أن يرجع بالتعويض على المقاول أو المهندس، ولكن بشرط أن يثبت فى

جانب المسئول خطأ تقوم عليه المسئولية التقصيرية. وإذا رجع على رب العمل، كان لهذا أن يرجع على المقاول أو المهندس بدعوى الضمان بشرط أن يحصل التهدم في خلال السنوات العشر التالية لتسلم البناء وأن يرفع دعوى الضمان في خلال ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم⁽⁴⁾.

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بتاريخ 1966/6/6 على الطعن رقم 366 لسنة 36 ق بأن:

«المسئولية المفترضة لمالك البناء قبل الغير بتعويضه عن الضرر الذى يحدثه تهدمه لا شأن لها بالمسئولية الفعلية للمقاول الذى أنشأه عن خطأ إقامته دون مراعاة الأصول الفنية فى تشييده، لأن المسئولية المفترضة فى جانب المالك ضمانه مقررة لمصلحة الغير تقوم بقيام موجبها على الدوام وليست رخصة يتحلل بها المقاول الذى أخطأ فى تشييده بل يظل مسئولا قبل المالك طبقا للضمان المقرر فى المادة 651 من القانون المدنى كما يكون مسئولا عما يحدثه تهدمه بخطئه الفعلى من ضرر للمالك أو غيره، وللمالك حق الرجوع عليه انتهاء بما يلزم بأدائه من تعويض للغير ابتداء».

ويكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه (م 653 مدنى)، وتسقط دعاوى الضمان المنصوص عليها بالمادة 651 مدنى بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب (م 654 مدنى).

210- المسئولية التى تغطيها وثيقة التأمين:

تغطى وثيقة التأمين المنصوص عليها بالمادة المسئولية المدنية للمهندس والمقاول عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى:

(4) الدكتور عبد الرازق السنهورى الوسيط فى القانون المدنى ج7 المجلد الأول 1964 ص130 وما بعدها.

- 1- مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم، باعتبار أن التأمينات الاجتماعية تغطي مسؤولية هؤلاء العمال⁽⁵⁾.
 - 2- مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة 651 من القانون المدنى.
- وقد نصت المادة الأولى من قرار وزير الاستثمار رقم 351 لسنة 2007 على أن يغطى التأمين المنصوص عليه فى هذا القرار المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين المنصوص عليها فى المادة (8) من القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء عن الأضرار الجسمانية والمادية التى تلحق الغير بسبب ما يحدث للمبانى والمنشآت من تهمد كلى أو جزئى أثناء فترة التنفيذ المبينة بجدول الوثيقة أو خلال أى امتداد لها بموجب ملاحق مكملة.
- كما يغطى مسؤولية مالك البناء عن الأضرار المشار إليها إذا وقعت خلال العشر سنوات التالية لتسليم الأعمال.
- كما نصت المادة الثانية من القرار على أنه يقصد بالغير فى مفهوم هذا القرار كل شخص يلحقه ضرر بسبب ما يحدث فى المبانى من تهمد كلى أو جزئى، ولا يعتبر من الغير:
- 1- مالك البناء أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة (651) من القانون المدنى.
 - 2- المهندس أو المهندسون المسؤولون عن أعمال تصميم البناء أو الرقابة على التنفيذ.
 - 3- المقاول أو المقاولون القائمون بأعمال التنفيذ.
 - 4- عمال المهندس أو المقاول.

(5) المذكرة الإيضاحية للقانون الملغى.

ويقصد بالمؤمن له... (1) المهندس أو المقاول.

(2) مالك البناء.

ونصت المادة السابعة من القرار على أنه: «لا تغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية الناشئة بطريق مباشر أو غير مباشر فى الحالات الآتية:

1- الأضرار التى تلحق العهد والمهمات المملوكة للمهندسين أو المقاولين أو المسلمة لأى منهم لاستخدامها فى تنفيذ أعمال البناء.

2- رجوع الغير على مالك البناء أو المهندس أو المقاول وفقاً لقواعد وأحكام المسؤولية العقدية».

3- الأضرار المادية الناشئة عن الخسائر غير المباشرة أو الخسائر التبعية.

4- الخسائر أو الأضرار التى قد تحدث أو تنشأ أو تتفاقم بسبب:

(أ) حرب أو غزو أو أى عمل من عدو أجنبى أو عدوان أو عمليات حربية (سواء أعلنت الحرب أو لم تعلن) أو حرب أهلية أو ثورة أو تأمر أو أعمال قوة عسكرية أو سلطة غاصبة أو أعمال الإرهاب أو التخريب.

(ب) الإشعاعات النووية أو التلوث من النشاط الإشعاعى من أى وقود نووى أو نفايات نووية أو الانفجارات النووية أو أى جزء منها.

(ج) المصادرة أو الاستيلاء أو تدمير الممتلكات بأمر الحكومة الشرعية أو الحكومة القائمة أو أى سلطة محلية.

(د) الظواهر الطبيعية من فياضات أو زوابع أو عواصف أو ثورة البراكين أو الزلازل أو السيول وغيرها من الظواهر الطبيعية غير العادية وغير المألوفة.

ويلاحظ أن المادة لم تخول المضرور الحق فى رفع دعوى مباشرة ضد المؤمن (شركة التأمين).

211- إلزام المؤمن بمراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ:

مع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية، ألزمت المادة المؤمن (شركة التأمين) بمراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك. على أن تحدد مسؤوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون⁽⁶⁾.
ويقصد بمتابعة التنفيذ ممارسة المؤمن حق معاينة الأعمال محل التأمين والاطلاع على البيانات والرسومات والمستندات الخاصة بتنفيذها (م/8 من القرار الوزاري المشار إليه).

ويلتزم المؤمن له بالقيام بكل ما يكلفه به المؤمن من تعديلات على الرسومات والأعمال التنفيذية بما يتفق والأصول الهندسية (م/3 من القرار الوزاري المشار إليه).

وفي حالة عدم قيام المؤمن له بتنفيذ ما طلبه منه المؤمن، فلأخير أن يخطر جهة إصدار الترخيص وجهاز التفتيش الفني على أعمال البناء بوزارة الإسكان ومالك البناء والمهندس المشرف على التنفيذ لاتخاذ ما يرويه لازماً للحيلولة دون تعرض الغير للخطر (م/4 من القرار الوزاري المشار إليه).

212- الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن:

يكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار التي تلحق بالغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسؤولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار مبلغ مائة ألف جنيه.

(6) وقد صرح السيد/ مختار هانى وزير الدولة لشئون مجلسي الشعب والشورى حال

مناقشة المادة - ضمن مواد القانون رقم 2 لسنة 1982 (الملغى) - بمجلس الشعب

بأن: «شركات التأمين كلها، بها إدارات هندسية تستطيع أن تؤدي هذا العمل».

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة 20 بتاريخ 2 يناير سنة 1982 ص34)

والأضرار تشمل الأضرار التي تلحق بالأموال أو بأى حق مالى،
والأضرار الجسمانية التي تلحق بالأشخاص فى أجسامهم أو أرواحهم.

213- القواعد المنظمة للتأمين وشروطه :

نصت الفقرة الخامسة من المادة على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالتأمين بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط 0.2% (اثنان من عشرة فى المائة) من قيمة المبنى ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالتأمين.

والقرار السارى الآن هو قرار وزير الاستثمار رقم 351 لسنة 2007 بشأن القواعد والشروط المنظمة للتأمين من المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تدهم كلى أو جزئى⁽⁷⁾.

والصادر فى ظل القانون رقم 106 لسنة 1976 الملغى، وقد ألغى هذا القرار قرار وزير الاقتصاد والتعاون الاقتصادى رقم 282 لسنة 1982.
والقرار المشار إليه منشور بملحق التشريعات.

214- قسط التأمين :

يكون قسط التأمين بواقع 0.2% (اثنين من عشرة فى المائة) من القيمة الكلية للأعمال المرخص بإقامتها وتتخذ القيمة التقديرية الواردة فى طلب التأمين أساسا لتحديد مقدار قسط التأمين.

(7) الوقائع المصرية العدد الأول فى أول يناير سنة 2008.

وبالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بشئون الاستثمار، تحدد قيمة القسط بما لا يجاوز (اثنين من عشرة فى المائة) من أقصى خسارة محتملة. وفى حالة امتداد فترة تنفيذ الأعمال موضوع التأمين بما يجاوز المدة المحددة بجدول الوثيقة، يجب على المؤمن له إبلاغ المؤمن بذلك ويستحق قسطا إضافيا عن الفترة الزائدة بنفس الشروط والأسعار وبنسبة مدة التجاوز إلى مدة التنفيذ المحددة بجدول الوثيقة (م 1/5، 2، 3) من القرار الوزارى سالف الذكر).

215- من الملزم بقسط التأمين ؟

أحالت المادة (46) من القانون على القرار الذى يصدر من الوزير المختص بالتأمين فى تحديد الشخص الملزم بأداء قسط التأمين. وقد قضت الفقرة الرابعة من المادة الخامسة من القرار الوزارى سالف الذكر على أن يلتزم مالك البناء بسداد قسط التأمين عن نفسه ونياابة عن المهندسين والمقاولين.

ومفاد ذلك أن المؤمن لهم فى الوثيقة والذين يلتزمون بالتالى بقسط التأمين هم: المالك والمهندسون والمقاولون، غير أن القرار الوزارى جعل المالك هو الملزم بسداد القسط جميعه للمؤمن باعتباره نائبا عن باقى المؤمن لهم فى أداء قيمة نصيبهم فى القسط، ومن ثم يكون للمالك الرجوع على باقى المؤمن لهم بما أداه عنهم من نصيب فى هذا القسط.

وهو نفس الحكم الذى تضمنته المادة الثانية من القرار الوزارى رقم 282 لسنة 1982 (الملغى).

وإزاء عدم تحديد القرار الوزارى نصيب كل من المؤمن لهم فى قسط التأمين فإننا نرى إلزامهم به مثالثة بينهم، إلا إذا اتفقوا على غير ذلك.

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة

بأن:

«استظهار الجمعية العمومية من أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 ومن سابق إفتائها بجلسة 1988/4/27 أن المشرع حظر إنشاء أية مبان أو إقامة أعمال أو تعديل مبنى قائم أو توسيعه أو تعليته أو تدعيمه أو إجراء أية تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم كما حظر على هذه الجهة صرف ترخيص البناء أو البدء فى تنفيذ الأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر أو التعليات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين، ويستثنى من الحكم المتقدم التعليه التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا، وتغطى وثيقة التأمين مسؤولية مالك البناء خلال فترة الضمان المنصوص عليها بالقانون المدنى كما تغطى مسؤولية المهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير أثناء مدة التنفيذ، هذا وقد ناط المشرع بوزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان سلطة تحديد شروط ذلك التأمين وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن الرجوع على المسئول عن الضرر كما ناط به أيضا تحديد أقساط ذلك التأمين والشخص الملزم به على ألا يجاوز القسط نصف فى المائة من قيمة الأعمال المرخص بها وقد صدر تنفيذا لذلك القرار رقم 282 لسنة 1982 بتقرير المسؤولية التضامنية لكل من مالك البناء والمهندس والمقاول عن صحة البيانات الواردة بالوثيقة وبإلزام المالك بأداء أقساط التأمين المستحقة بالأصالة عن نفسه وبالنياابة عن باقى المؤمن لهم (المهندسين والمقاولين) - الحاصل أن المسؤولية المدنية لكل من المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ ومسؤولية مالك البناء خلال فترة الضمان المنصوص عليها بالقانون المدنى

وأنهم جميعا يعتبرون مؤمنا لهم ومسؤولين بالتضامن عن صحة البيانات الواردة فى تلك الوثيقة ومن ثم فإن عبء أداء قيمة الوثيقة المشار إليها يقع على عاتقهم جميعا ويقسم بينهم بالتساوى حيث لم يحدد المشرع نصيب كل منهم فيها. وأنه ولئن كان المالك هو الملزم فى مواجهة المؤمن بسداد أقساط التأمين عن نفسه وبالنسبة عن المهندسين والمقاولين إلا أنه فى مجال العلاقة بينه وبين المهندسين والمقاولين المتعاقدين معه فيقسم عليهم ذلك الالتزام بالتساوى مالم يتفقوا على غير ذلك سواء بتحديد نصيب كل منهم فى أداء تلك الأقساط على نحو مغاير أو بتحمل أحدهم قيمتها. مؤدى ذلك: التزام الجهة الإدارية والمقاول والمهندس بتحمل عبء أداء قيمة وثيقة التأمين المنصوص عليها بالمادة (8) من القانون رقم 106 لسنة 1976 وتعديلاته مالم يتفق على غير ذلك تأييدا للافتاء السابق الصادر فى هذا الشأن».

(فتوى رقم 720 بتاريخ 1998/6/9 - ملف رقم 40/2/78 - جلسة 1998/5/20)

كما أفتت بأن اتفاق إحدى الشركات مع المقاول على التزام الأخير باستخراج جميع التراخيص اللازمة لتنفيذ عملية البناء يوجب على المقاول أداء كافة نفقات التراخيص اللازمة لتنفيذ عملية البناء ومن بينها نفقات وثيقة التأمين. **إذ جاء بفتاها الصادرة بتاريخ 1983/5/4 - ملف رقم 7/18 أظه (8) :**

«... ومن حيث إن المستفاد من نصوص القانون رقم 106 لسنة 1976 ولائحته التنفيذية أن وثيقة التأمين المنصوص عليها فى هذه النصوص إنما تغطى المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بمالك البناء أو بالغير خلال فترة التنفيذ أو خلال فترة الضمان المنصوص عليها

فى المادة 651 من القانون المدنى.

ومن ثم فإن المقاول يعتبر من المؤمن لهم فى وثيقة التأمين ويلتزم تبعا لذلك بسداد قيمة هذه الوثيقة.

ومن حيث إن المادة 13 من العقد المبرم بين الشركة والمقاول تنص على إلزام المقاول باستخراج جميع التراخيص اللازمة لتنفيذ عملية البناء فإن هذا النص يوجب على المقاول أداء كافة نفقات التراخيص اللازمة لتصفية عملية البناء ومن بينها نفقات التأمين الذى فرضه القانون رقم 106 لسنة 1976 سالف الذكر. لذلك انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى التزام المقاول فى الحالة المعروضة بقيمة وثيقة التأمين المنصوص عليها فى المادة 8 من القانون رقم 106 لسنة 1976 المشار إليه».

216- أحكام الضمان لا تخل بالمسئولية الجنائية :

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن :

ولئن كانت مسئولية المهندسين والمقاولين تنقضى بانقضاء المدة المنصوص عليها فى المادتين 651، 652 من القانون المدنى، إلا أن ذلك لا شأن له بالمسئولية الجنائية.

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن :

1- لما كان ما ينهه الطاعنان الثانى والثالث بانتفاء مسئولية أولهما كمقاول للبناء وانتفاء مسئولية ثانيهما كمهندس له لانقضاء مدة الضمان عملا بحكم المادتين 651، 652 من القانون المدنى مردودا بأن مفاد نص المادتين المشار إليهما أن الضمان قاصر على مسئولية المدنية سواء كانت مسئولية عقدية أو تقصيرية ولا تتعداه إلى نطاق المسئولية الجنائية يؤيد ذلك ما نصت عليه المادة الثامنة من القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 1983 أنه «لا يجوز صرف

ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التى تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه والتعليقات مهما بلغت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين..... وتغطى وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى، ومن ثم فلا ينال من سلامة الحكم المطعون فيه التفاته عن الرد على ما دفع به الطاعنان الثانى والثالث فى هذا الشأن لأنه دفاع قانونى ظاهر البطلان.

2- لما كان الحكم المطعون فيه قد عرض لدفع الطاعن الثالث بعدم جواز الإثبات بالبينة ورد عليه بقوله إن دفعه «بعدم إثبات صفته كمهندس مصمم للعقار ومشرف على التنفيذ إلا بالكتابة إعمالاً لنص المادتين 651، 652 من القانون المدنى والمادتين الخامسة والثانية عشرة من القانون 106 لسنة 1976 فالمحكمة تلتفت عن هذا الدفع لأنه يتجافى وصحيح القانون فالمشرع حين أوجب فى الفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون سالف الذكر أن تكون رسومات إنشاء العقار أو أية تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس نقابى مختص وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين إنما قصد من وراء ذلك تحقيق مصلحة عامة تتمثل فى حماية الأرواح والأموال بأن لا يقدم على إجراء هذه الرسومات أو تعديلها إلا شخص تتوافر فيه صلاحيات معينة تقرها الدولة ونقابة المهندسين ولم يكن يهدف من وراء التوقيع على تلك الرسومات تقييد الدليل الجنائى فى شأن إثبات شخص المهندس الذى قام بعمل الرسومات لتحديد من تقع عليه المسؤولية الجنائية عند مراعاة الأصول الفنية فيها وكذا الشأن فيما نصت عليه المادة 12 من القانون 106 لسنة 1976 والتى اشترطت أن يقدم المالك للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تعهداً كتابياً من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها

وفى حالة تحلل المهندس من الإشراف عليه إخطار الجهة كتابة بذلك فقد قصد المشرع من ذلك ذات المصلحة العامة سالفة البيان ولا تتضمن المادتان سالفتا الذكر أى استثناء على حرية القاضى الجنائى فى تكوين عقيدته وتحصيل فهم الواقع فى الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها فإذا ما ثبت بالدليل اليقينى الذى أطمأنت إليه المحكمة أن المتهم الرابع هو القائم بالإشراف على أعمال البناء ولم يقدم ذلك المتهم ما يناقض ذلك القول فإنه يتعين رفض ذلك الدفاع إذ أن الكتابة ليست شرطاً لإثبات اقرار المتهم الرابع للاتهام المسند إليه، وما أورده الحكم - على ما سلف - رداً على الدفع المشار إليه سائغ وكاف وصحيح فى القانون ذلك أنه من المقرر أن الجرائم على اختلاف أنواعها إلا ما استثنى بنص خاص جائز إثباتها بكافة الطرق بما فى ذلك البيئة وقرائن الأحوال وإذ كانت الجريمة التى دين بها الطاعن الثالث ليست من الجرائم المستثناة من هذا الأصل كما أن صفته كمهندس هى عنصر من عناصر هذه الجريمة ومن ثم تعتبر مسألة جنائية ولا تعد من المسائل الغير جنائية التى يسرى عليها نص المادة 225 من قانون الإجراءات الجنائية ويكون نعيه فى هذا الصدد غير سديد.

(طعن رقم 2111 لسنة 67 قى جلسة 1998/3/5)

217- عقوبة المهندس أو الشخص المسئول عن المكتب الهندسى القائم

بأعمال الاعتماد على مخالفة أحكام المادة:

تنص المادة (103) من القانون على أن «يعاقب المهندس أو الشخص المسئول فى المكتب الهندسى القائم بأعمال الاعتماد على مخالفته لأحكام المواد (46) إلخ» فالجريمة التى تعاقب عليها هذه المادة هى: إصدار ترخيص بالبناء أو البدء فى تنفيذ الأعمال التى تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبنى المكون من أربعة طوابق فأكثر أو التعليقات أيا كانت قيمتها - إلا ما استثنى - قبل أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

وعقوبة هذه الجريمة كالآتى :

1- 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. ويحكم بإزالة المخالفات وتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف. وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات وفى حالة العود تكون العقوبة الحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات، ومثلئى الغرامة المشار إليها. وفى حالة تكرار المخالفة تقضى المحكمة بشطب المهندس المخالف أو المكتب الهندسى الذى ارتكب المخالفة لصالحه أو من أحد العاملين لديه من سجلات نقابة المهندسين.
(راجع فى التفصيل شرح المادة 41).



مطادة (47)

يلتزم المالك فى حالة رفع الغطاء التأمينى لأى سبب من الأسباب بإيقاف الأعمال ولا تستأنف إلا بعد إعادة التغطية التأمينية، وفى حالة إصدار شهادة الصلاحية للمبنى لا يجوز رفع الغطاء التأمينى.

المنظر

218- التزام المالك فى حالة رفع الغطاء التأمينى بإيقاف الأعمال :

يلتزم المالك فى حالة رفع الغطاء التأمينى بإيقاف الأعمال. ولا يهم سبب رفع الغطاء التأمينى، فقد يكون من جانب المالك أو من جانب غيره⁽⁹⁾. ولا تستأنف الأعمال إلا بعد إعادة التغطية التأمينية.

219- عطلهم جلاوز رفلع الغطاء القلائمى فلى حافظلة إصطدار شلهادة الصلاحية للمبنى :

تنص المادة فى عجزها بأنه فى حالة إصدار شهادة الصلاحية للمبنى لا يجوز رفع الغطاء التأمينى. والعلة فى ذلك أن هذا النوع من التأمين يدفع قسط التأمين مرة واحدة، ويستمر التأمين فى تغطية ضمان صلاحية الإنشاء لمدة عشر سنوات، وقد يكون المالك قد أدى هذا القسط قبل إصدار الترخيص⁽¹⁰⁾.

(9) وأثناء مناقشة المادة بمجلس الشورى اعترض أحد السادة الأعضاء على إيقاف الأعمال فى حالة رفع التغطية لأى سبب من الأسباب، واقترح أن يكون رفع التغطية بسبب يرجع إلى المالك، إلا أن المجلس لم يوافق على الاقتراح.

(10) تصريح السيد المهندس وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية حال مناقشة المادة بمجلس الشعب.

(مضبطة مجلس الشعب الطبعة المؤقتة - الفصل التشريعى التاسع دور الانعقاد الثالث الجلسة الرابعة والخمسين المعقودة صباح السبت الموافق 22 من مارس سنة 2008 ص 60)

(الفصل الخامس)

التزامات طالب الترخيص

مطادة (48)

يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى، وذلك وفقا لاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراجات فى الكود المصرى لاشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض، ووفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشطرح

220- التزام طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات:

يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى، وذلك وفقا لاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراجات فى الكود المصرى لاشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض.

ووفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية للقانون.

وقد نصت المادة 108 من اللائحة (المستبدلة بالقرار الوزارى رقم

109 لسنة 2013)⁽¹¹⁾ على ما يأتى:

«يحدد المخطط التفصيلى أو الاشتراطات التخطيطية والبنائية المؤقتة شروط توفير أماكن لإيواء السيارات للمبانى، ويلتزم طالب الترخيص بالمدن بتوفير هذه الأماكن لإيواء السيارات، على أن يتم الالتزام بأحكام الكود المصرى

(11) وكان قد سبق استبدالها بالقرار الوزارى رقم 200 لسنة 2010.

لاشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض، وكذلك الملحق (أ) من ذات الكود وعلى الأخص عند حساب عدد أماكن الانتظار والمساحة اللازمة. وتعفى القرى من توفير أماكن لإيواء السيارات، ويجوز للمحافظ المختص بعد موافقة المجلس المحلى وضع اشتراطات لتوفير أماكن لإيواء السيارات لبعض القرى أو لأماكن فيها إذا دعت الحاجة إلى ذلك».



مطادة (49)

يلتزم طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للكود المصرى لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق ووفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشرح

221- اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق :

ألزمت المادة طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للكود المصرى لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت ضد الحريق ووفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية للقانون.

وقد نصت اللائحة التنفيذية للقانون على ما يأتى :

مادة (106) :

يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق فى إنشاء المباني التى سيتم الترخيص بها فيما عدا ما يأتى :

1- المباني السكنية (الشقق السكنية والفيلات) والتى 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- مباني الإشغالات الإدارية والمهنية ومباني 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 التعليقات حتى لو كانت ضمن الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة إلا بعد التأكد من أن المبنى بعد التعديل يحقق لأحكام الكود.

2- عند تعديل نوعية الإشغال للمبنى أو لجزء منه بحيث يكون ذلك التعديل محققا لمتطلبات الكود.

(أنظر أيضا شرح المادة 63).



مطادة (50)

يلتزم طالب الترخيص بالعدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله واشتراطات التأمين على الحوادث، مع الالتزام بالموصفات والاشتراطات الفنية الواردة بالكود المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية فى المباني، وذلك كله وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، على أن يتم التركيب من خلال إحدى الشركات المتخصصة والمسجلة بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء.

المنظر

222- أحكام اللائحة التنفيذية للقانون بشأن المصاعد الكهربائية :

مادة (147) :

يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى السكنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه 17 مترا وفى المباني غير السكنية الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيها 10 أمتار، وفى حالة تركيب المصاعد بالمبنى يجب ألا يقل عدد المصاعد وسعتها (الحمولة والسرعة) عما هو وارد بالموصفات القياسية المصرية رقم 1994/2636 بشأن مصاعد الأفراد المقامة فى مبان سكنية - التخطيط والاختيار والموصفات العالمية فى حالة عدم وجود مواصفات مصرية وكذا ما ورد بالكود المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد فى المباني وذلك طبقا لسعة الإشغال بالمبنى.

مادة (148) :

يجب ألا تقل مساحة الصاعدة الصافية عن الحد الأدنى وألا تزيد عن الحد الأقصى طبقا للحمولة وعدد الأشخاص كما يجب أن يزود المصعد بوسيلة لمراقبة الأحمال الزائدة داخل المصاعد وذلك طبقا لما هو وارد بالكود المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد فى المباني.

مادة (149) :

فى حالة تركيب مصعد فى مبنى قائم يضاف إلى مستندات ورسومات الترخيص الواردة بهذه اللائحة مقايضة تتضمن الأعمال وقيمتها.

مادة (150) :

فى حالة طلب إنشاء مباني تشمل مصاعد أو تركيب مصعد فى مبنى قائم يلزم تقديم الرسومات الهندسية المطلوبة والمعتمدة طبقا للقانون ومستندات الترخيص المطلوبة فى هذه اللائحة وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات أخرى للمبنى مع تقديم الحسابات اللازمة وذلك طبقا لما هو وارد بالكود المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد فى المباني.

مادة (151) :

إضافة إلى ما ورد بالكود المصرى للمصاعد يتعين قبل البدء فى تركيب المصعد تقديم الآتى للجهة الإدارية:

- 1- عقد تركيب المصعد من إحدى شركات المصاعد المتخصصة معتمدا من اتحاد المقاولين وصورة من تصريح مزاوله المهنة للشركة.
- 2- صورة بطاقة قيد وتصنيف شركة المصاعد بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء.
- 3- ملف المواصفات الفنية والرسومات الهندسية لإنشاء المصعد ونسخ من شهادة اختبارات الطراز للمكونات.

4- نوتة حسابية متضمنة حسابات دلائل الحركة وحساب معامل أمان الحبال وحسابات الجر والضغط النوعي وحسابات مخمدات البئر.

مادة (152) :

يلتزم المهندس المشرف بتقديم الآتى للجهة الإدارية:

1- شهادة صلاحية تشغيل المصعد بعد تركيبه بمبنى جديد أو مبنى قائم أو تحديث المصعد أو تعديله وتكون معتمدة من شركة المصاعد وتقيد تحقيق المصعد لمتطلبات الكود المصرى للمصاعد ومدون بها الرقم المسلسل للمصعد.

2- إقرار من المنشأة بتدريب الأشخاص الذين يخصصهم مالك المبنى أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال لتولى إخراج الركاب من المصعد فى حالة تعطله بين الأدوار.

3- تقديم ما يفيد قيام المنشأة بالتأمين ضد مخاطر الحوادث عن كل حادثة تؤدى إلى العجز أو الوفاة والتأمين على الممتلكات عن كل حادثة تؤدى إلى الإضرار بالممتلكات بقيمة غير محدودة.

وقد قضت محكمة النقض - فى ظل القانون رقم 106 لسنة 1976

(الملغى) بأن :

«المقرر فى قضاء محكمة النقض - أن المشروع قد ألزم مالك البناء - الذى يرتفع بنائه عن قدر معين - بتركيب العدد اللازم من المصاعد فنص فى المادة 11 المضافة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 651 لسنة 1970 إلى اللائحة التنفيذية للقانون الخاص بتنظيم المباني رقم 45 لسنة 1962 والصادر بها قرار وزير الإسكان والمرافق رقم 169 لسنة 1962 على أنه «يلزم طالبو البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المباني التى لا يقل ارتفاع أرضية أعلى دور فيها عن 14 مترا من منسوب الشارع - وإذ ألغى القانون رقم 45 لسنة 1962 بالقانون رقم 106 لسنة 1976 فى

شأن توجييه وتنظيم أعمال البناء وصدرت اللائحة التنفيذية للقانون الأخير بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم 237 لسنة 1977 نصت المادة 49 من هذه اللائحة على أن يلتزم طالبو البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى - عدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وذلك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ - وأوجب المشروع أيضا على لجان تحديد الأجرة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وتضيف ما تقرره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابقة لها تحديدها بنصه في المادة 17/2 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 49 لسنة 1977 الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم 99 سنه 1978 على أن «وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد على أن تضيف ما تقرره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها..» مما يدل على أن المشروع ألزم المؤجر بتركيب المصعد في البناء المرخص له به أو ينشئه أو الذى يقوم بتعليقه بإضافة طوابق إليه متى ارتفع البناء عن قدر معين واعتبر تكاليف إنشاء المصعد من عناصر تقدير الأجرة القانونية تتولى لجنة تحديد الأجرة تقديرها على حدة وإضافة مقابل الانتفاع به لأجرة الوحدات المنتفعة به السابق لها تحديدها وعندئذ تعتبر جزءا من الأجرة القانونية وتخضع لأحكامها. ومن ثم فإن حق المستأجر في الانتفاع بالمصعد الذى ألزم القانون مالك البناء بتركيبه إذا تجاوز البناء ارتفاعا معينا هو حق مصدره القانون لا يجوز حرمانه منه متى طلبه باعتباره من التحسينات التى تزيد الانتفاع بالعين المؤجرة ولو كان مستأجرا لوحده قبل تعليقه البناء وتركيب المصعد ويلتزم المالك وخلفه العام (الورثة) وخلفه الخاص (المشتري أو اتحاد الملاك) بتمكينه من الانتفاع بالمصعد ويلتزم المستأجر بأن يؤدي للمالك مقابل انتفاعه بالمصعد بالقدر الذى تحدده لجنة تحديد الأجرة المختصة باعتباره جزءا من الأجرة القانونية».

(طعن رقم 76 لسنة 59 ق جلسة 1993/6/24)

(الفصل السادس)

تنفيذ الأعمال المرخص بها

مطادة (51)

يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والمستندات الصادر بها الترخيص، ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص بهذا التعديل أو التغيير طبقا لقواعد إصدار الترخيص.

ويكتفى فى شأن التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ بموافقة المهندس أو المكتب الهندسى الذى قام بالإعداد، وعلى المهندس أو المكتب إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، على أن يتم توقيعها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها، وذلك كله وفقا للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها.

الشطرح

223- كيفية تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها :

أوجبت الفقرة الأولى من المادة تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والمستندات الصادر بها الترخيص وهذا النص يخاطب القائم بالتنفيذ أى كانت صفته مالكا أو مقاولا أو مهندسا أو غير ذلك.

224- تعديل أو تغيير الرسومات المعتمدة:

حظرت المادة إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص بهذا التعديل أو التغيير طبقا لقواعد إصدار الترخيص.

والتعديل أو التغيير الجوهري هو الذى يمس الناحية المعمارية أو الإنشائية أو يؤثر على جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال. أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بموافقة المهندس أو المكتب الهندسى الذى قام بالإعداد. فيقوم بتوقيع تلك التعديلات على الرسومات المعتمدة للترخيص بعد اعتماد مهندس إنشائي خبرته لا تقل عن سبع سنوات، وتقدم بعد ذلك للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، على أن تقوم هذه الجهة باعتماد الرسومات بعد التعديل وإرفاقها بملف الترخيص (م 121 من اللائحة مستبدلة بالقرار الوزاري رقم 109 لسنة 2013).

وقد أوردت المادة (121) من اللائحة التنفيذية مثالين للتعديلات التى لا تمس الناحية الإنشائية للمبنى، وهما انحراف بعض مواضع الفتحات وتحويل بعض الحوائط ونضيف إليها انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق المبنى وتحويل بعض الحوائط.

وقد جاء بالمادتين (121، 122) من اللائحة التنفيذية (مستبدلتين بالقرار الوزاري رقم 109 لسنة 2013) ما يأتى:

مادة (121) :

«إذا اقتضت الضرورة أثناء التنفيذ إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية للمبنى (مثل انحراف بعض مواضع الفتحات، أو تحويل بعض الحوائط ...) بما لا يخالف الاشتراطات والكودات، يقوم المهندس المشرف بتوقيع تلك التعديلات على الرسومات المعتمدة للترخيص بعد اعتماد مهندس إنشائي

خبرته لا تقل عن سبع سنوات، وتقدم بعد ذلك للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، على أن تقوم الجهة الإدارية باعتماد الرسومات بعد التعديل وإرفاقها بملف الترخيص».

مادة (122):

«بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال، وإذا ما نشأت الحاجة إلى إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية ولا تعتبر تعديلات جوهرية فى الرسومات المعتمدة فإنه يتعين على المهندس أو المكتب الهندسى التقدم بطلب للجهة الإدارية مرفقا به الرسومات المعمارية المعتمدة من الجهة الإدارية موقعا عليها التعديلات، ومعتمدة من مهندس إنشائي خبرته لا تقل عن سبع سنوات».

225- الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة على موقع

التنفيذ:

أوجبت الفقرة الثالثة من المادة الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى تجرى تنفيذها عليها.

وقد ورد هذا الالتزام لأول مرة فى القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) وتغيا الشارع منه إحكام الرقابة على تنفيذ الأعمال التى يجرى تنفيذها وتسهيل مهمة المهندسين القائمين بأعمال التخطيط والتنظيم بوحدات الإدارة المحلية.



مطادة (52)

إذا لم يبدأ المرخص له البناء خلال سنة من تاريخ استلامه
الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة
الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا
التاريخ.



مطادة (53)

يجب على المالك أو من يمثله قانوناً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها قبل البدء بأسبوعين على الأقل، ويترتب على عدم الإخطار إيقاف الأعمال التي تتم قبل إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حتى تأذن الجهة الإدارية باستئناف الأعمال.

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين، يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى أو مكتب هندسى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، ويكون المشرف مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى أو مكتب هندسى متعدد التخصصات تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها.

وفى حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ التخلّى عن التزامه بالإشراف، فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانوناً والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل، ويوضح فى الإخطار أسباب التخلّى، وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى فى ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك، قبل حلول موعد التوقف عن الإشراف، فإذا لم يعهد المالك بالإشراف إلى مهندس آخر قبل هذا الموعد تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بوقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

وعلى المشرف على التنفيذ أن يخطر المالك والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها، على أن تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ الإجراءات القانونية حيال المخالفات.

وفى حال التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوما يتعين على المرخص له أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم. وذلك كله طبقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشرح

226- إخطار المالك أو من يمثله قانونا الجهة الإدارية المختصة بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها :

أوجبت الفقرة الأولى من المادة (53) على المالك أو من يمثله قانونا كالولى الشرعى أو الوصى على القاصر أو القيم على المحجور عليه، أو ممثل الشخص الاعتبارى، إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موسى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها قبل البدء فى التنفيذ بأسبوعين على الأقل.

ولما كانت هذه الفقرة قد حددت وسيلة الإخطار بخطاب موسى عليه بعلم الوصول فإنه لا يجوز قانونا الإخطار بوسيلة أخرى كخطاب مسجل أو خطاب عادى أو الفاكس.

والحكمة من هذا الإخطار أن تعلم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بتنفيذ الأعمال المرخص بها حتى تتمكن من مباشرة واجبها فى الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال طبقا لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

227- جزاء عدم الإخطار:

إذا قام المالك أو من يمثله قانونا بالبدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها بدون إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإنه يترتب على ذلك إيقاف الأعمال المرخص بها، فإذا تم الإخطار بعد الإيقاف كان للجهة الإدارية أن تأذن باستئناف الأعمال الموقوفة.

وعبارة «حتى تأذن الجهة الإدارية باستئناف الأعمال» لم تكن موجودة بعجز الفقرة الأولى من المادة - كما وردت بمشروع الحكومة - وإنما أضافها مجلس الشورى عند مناقشة المادة حتى يستمر وقف الأعمال رغم حصول الإخطار⁽¹²⁾.

228- إشراف مهذس نقابى أو مكاتب هندسى معمارى أو مدنى على

تنفيذ الأعمال المرخص بها :

من المقرر - على نحو ما سبق شرحه - أن القانون المدنى وهو بصدد تنظيم عقد المقولة تضمن أحكاما نص عليها فى المادة (651) مؤداها تضامن المهندس المعمارى والمقاول فى ضمان ما يحدث خلال عشر سنوات تبدأ من وقت تسلم العمل من تهدم كلى أو جزئى فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت، ولو كان التهدم ناتجا عن عيب فى الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة وأن هذا الضمان يشمل ما يوجد فى المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.

إلا أن المادة (53) حرصت - مع مراعاة قانون نقابة المهندسين - على إلزام المالك بأن يعهد إلى مهذس نقابى أو مكتب هندسى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها. ويكون المشرف مسئولا مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال - على أن تحدد اللائحة التنفيذية

(12) مضبطة مجلس الشورى سائلة الذكر ص 45 وما بعدها.

للقانون الحالات التي يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابي أو مكتب هندسي متعدد التخصصات تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها.

229- الحالات التي يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابي أو

مكتب هندسي متعدد التخصصات :

نظرا لوجود أعمال تحتاج بسبب نوعيتها إلى أن يكون الإشراف على تنفيذها لأكثر من مهندس نقابي أو مكتب هندسي متعدد التخصصات نصت الفقرة الثانية من المادة على أن تحدد اللائحة التنفيذية للقانون الحالات التي يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابي أو مكتب هندسي متعدد التخصصات تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها.

وقد نصت المادتان (128، 129) من اللائحة التنفيذية (المستبدلتين

بالقرار الوزاري رقم 109 لسنة 2012) على أن:

مادة (128):

«يشترط في المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على تنفيذ الأعمال المرخص بها أن يكون بذات الفئة المنصوص عليها بالمادة (126)».

مادة (129):

«يشترط أن تسند أعمال الإشراف على التنفيذ في حالتها التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية للمبنى لمهندس استشاري متخصص في الهندسة الإنشائية».

وقد نصت المادة (126) المشار إليها بالمادة 128 (بعد استبدالها

بالقرار الوزاري رقم 109 لسنة 2013) على أن:

«تكون اشتراطات المهندس أو المكتب الهندسي القائم بتصميم الأعمال المطلوب ترخيصها طبقا لفئات الأعمال على النحو الآتي:

أولاً: 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.

ثانياً: الأعمال فئة (ب): مكتب استشارى هندسى، أو مهندس استشارى.

ثالثاً: الأعمال فئة (ج): مهندس متخصص فى الهندسة المعمارية أو المدنية خبرته لا تقل عن 7 سنوات على الأقل.

رابعاً: 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 إنشائى طبقاً لفئة الأعمال ونفعيتها».

230- حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ التخلّى عن التزامه بالإشراف على التنفيذ:

توجب الفقرة الثالثة من المادة على المهندس المشرف على التنفيذ فى حالة عزمه على التخلّى عن التزامه بالإشراف، أن يخطر المالك أو من يمثله قانوناً والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل، وأن يوضح فى الإخطار أسباب التخلّى.

وهذا الإخطار له فائدته، لأن تخلّى المهندس المشرف على التنفيذ عن استمراه فى الإشراف، قد يؤدى إلى حصول مخالفات من شأنها الإضرار بالأشخاص والأموال وحددت الفقرة الثالثة شكل الإخطار بأنه يكون كتابياً، فأى كتابة إذن تكفى، كخطاب مسجل أو حتى خطاب عادى أو إخطار يسلم باليد.

231- التزام المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى بالإشراف على

التنفيذ على حافظة عزم المهندس المشرف على التنفيذ التخلّى عن

إشرافه :

ألزمت الفقرة الثالثة من المادة المالك بعد إخطاره بتخلي المهندس عن الإشراف على التنفيذ بأن يعهد إلى مهندس نقابى فى ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك، قبل حلول موعد التوقف عن الإشراف. فإذا لم يعهد المالك بالإشراف إلى مهندس آخر قبل هذا الموعد تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بوقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

ولم يحدد النص شكل إخطار المالك للجهة الإدارية ومن ثم فيصح أن يكون كتابيا كما يصح أن يكون شفهيًا وفى هذه الحالة يتحمل المالك عبء إثبات حصوله إذا تطلب الأمر ذلك. والحكمة من وقف الأعمال ألا تستمر الأعمال المذكورة دون إشراف هندسى على التنفيذ.

232- القزام المهندس المشرف على التنفيذ بالإخطار كتابة على أى

مخالفة :

أوجبت الفقرة الرابعة من المادة على المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر المالك والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها مالم يتم تصحيحها، على أن تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ الإجراءات القانونية حيال المخالفة.

وقد اشترطت الفقرة أن يكون إخطار المشرف على التنفيذ كتابة، إلا أنها لم تحدد شكلا معينا للإخطار، وبالتالي يصح أن يكون بخطاب مسجل أو بخطاب عادى أو بكتاب يسلم إلى المالك والمقاول موقعا عليه منهما بالتسليم.

233- حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها :

تنص الفقرة الخامسة من المادة على أنه فى حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوما يتعين على المرخص له

إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بذلك.

234- أحكام اللائحة التنفيذية:

بعد أن أوردت المادة الأحكام المنصوص عليها فيها أوردت أن ذلك كله طبقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية للقانون.

ونصت الفقرة الرابعة من المادة (133) على أن: «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 والتي تبين بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات وقرارات بشأنها».

متابعة تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات المعتمدة.

إعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل طبقاً للنموذج المرافق بهذه اللائحة وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى الانتهاء من أعمال البناء.

اتباع الإجراءات الواردة في شأن التعديلات التي تطرأ أثناء التنفيذ. إخطار المرخص له والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها مالم يتم تصحيحها.

عند الانتهاء من تنفيذ الأعمال يقوم المهندس بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال مرفقاً 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 قانوناً وإخطار الجهة الإدارية المختصة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل ويلتزم المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية الأعمال التى تمت تحت إشرافه».

مطادة (54)

يقوم المشرف على التنفيذ بإعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل، وحين انتهاء الأعمال المرخص بها، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى إتمام البناء ووفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشطرح

235- إعداد المشرف على التنفيذ تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل؛

تنص المادة على أن يقوم المشرف على التنفيذ بإعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل، وحين انتهاء الأعمال المرخص بها، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى إتمام البناء.

وقد تغيا الشارع من هذه التقارير وقوف الجهة الإدارية على سير العمل وما قد يعترضه من عقبات.

وكان النص - كما عدلته اللجنة المشتركة بمجلس الشورى - يقضى بأن يقوم المشرف على التنفيذ بإعداد تقارير مرحلية، إلا أن بعض السادة الأعضاء اعترضوا على كلمة (مرحلية) تأسيسا على أنها كلمة غير منضبطة وتؤدى إلى خلاف فى التفسير، فعدل المجلس النص باستبدال كلمة «ربع سنوية» بكلمة «مرحلية»⁽¹³⁾.

وقد نصت اللائحة التنفيذية للقانون فى المادة (131 المعدلة بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2003) التى تنص على التزامات المهندس أو

(13) مضبطة مجلس الشورى سألقة الذكر ص 47 وما بعدها.

المكتب الهندسى المشرف على التنفيذ على أن ضمن هذه الالتزامات «إعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة. وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى الانتهاء من أعمال البناء».

236- عقوبة مخالفة أحكام المادة:

تعاقب المادة (106) من القانون كل من يخالف أحكام المادة (54) من القانون بغرامة لا تقل عن مائتى جنيه ولا تزيد على ألف جنيه وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات.

وعلى ذلك تعاقب المادة بهذه العقوبة على المخالفات الآتية:

1- عدم قيام المشرف على التنفيذ بإعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل وحين انتهاء الأعمال المرخص بها وفقا لما تقضى به باللائحة التنفيذية للقانون.

2- عدم موافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتقارير المبينة برقم (1) وذلك حتى إتمام البناء وذلك وفقا لما تنص عليه اللائحة التنفيذية.

والعقوبة: هى غرامة لا تقل عن مائتى جنيه ولا تزيد على ألف جنيه. وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات. ومعنى ذلك عدم تطبيق المادة 2/32 من قانون العقوبات التى تقضى بأنه إذا وقعت عدة جرائم لغرض واحد وكانت مرتبطة ببعضها بحيث لا تقبل التجزئة وجب اعتبارها كلها جريمة واحدة والحكم بالعقوبة المقررة لأشد تلك الجرائم. والجريمة تشكل جنحة. ويجوز وقف تنفيذ العقوبة عملا بالمادتين 55، 56 من قانون العقوبات.



مطادة (55)

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء، يلتزم المالك بأن يعهد إلى أحد المقاولين المصنفين الأعضاء بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء بتنفيذ الأعمال موضوع الترخيص متى زادت قيمة تلك الأعمال على ثلاثمائة وخمسين ألف جنيه، ويقدم صورة من التعاقد مع المقاول للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

فإذا كانت قيمة الأعمال أقل من القيمة المذكورة يلتزم المالك بتقديم صورة من التعاقد مع أحد المقاولين إلى الجهة الإدارية المذكورة.

ويترتب على عدم الالتزام بحكم الفقرتين السابقتين إيقاف الأعمال.



مطادة (56)

يتعين عند البدء فى البناء أو التعليق أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم أن توضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون البيانات والمواصفات الواجب توفرها فيها.

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن وضع هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

الشطرح

237- وضع لافتة فى مكان ظاهر من مواقع البناء:

أوجبت الفقرة الأولى من المادة عند البدء فى البناء أو التعليق أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم وضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء.

وهذا الحكم استحدث فى القانون رقم 30 لسنة 1983 المعدل بالقانون رقم 106 لسنة 1976 الملغى (مادة 12 مكرراً).

وواضح أن وضع اللافتة واجب عند البدء فى البناء أو التعليق أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم فقط.

فلا يلزم وضعها عند البدء فى أعمال البناء الأخرى، مثل توسيع المبانى أو تعديلها أو إجراء التشطيبات الخارجية.

كما لا يلزم وضع هذه اللافتة - كما كان ينص القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) عند الشروع فى البناء الذى يتحقق بأعمال الحفر الخاص بالأساسات.

ولم تتطلب المادة أن تكون اللافتة فى مواجهة البناء بل اكتفت بأن تكون فى مكان ظاهر من موقع البناء بحيث يمكن للمارة رؤيتها وقراءة بياناتها بسهولة.

ولا يلزم وضع أكثر من لافتة مهما اتسع موقع البناء، وإن كان هذا لا يمنع المالك أو المقاول من وضع أكثر من لافتة، وفى هذه الحالة لا يلتزم بالشروط الواردة بالمادة فى اللافتات الزائدة.

وقد تغيا الشارع من الحكم المنصوص عليه بالفقرة الأولى من المادة تحقيق مصلحة الأفراد الراغبين فى التأجير والتملك بحمايتهم من المشروعات الوهمية التى انتشرت بصورة مقلقة فى السنوات الأخيرة، وذلك باطلاعهم على كافة المعلومات المتعلقة بالبناء وتحقيق مصلحة عامة بإحكام الرقابة على تطبيق قانون البناء ولائحته التنفيذية وتسهيل مهمة الرقابة للقائمين عليها، وذلك كما سيتضح من البيانات التى أوجبت اللائحة التنفيذية توافرها فى اللافتة ولم يحدد النص البيانات الواجب توافرها فى اللافتة، وإنما أحال إلى اللائحة التنفيذية فى تحديد البيانات والمواصفات الواجب توافرها فيها.

238- البيانات والمواصفات الواجب توافرها فى اللافتة :

أحالت الفقرة الأولى من المادة إلى اللائحة التنفيذية للقانون فى بيان البيانات والمواصفات الواجب توافرها فى اللافتة.

وقد نصت اللائحة التنفيذية على أن:

مادة (133) :

تكون الالتزامات المشتركة بين المرخص له والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول على النحو الآتى:

يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة فى 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 الأرضى بطريقة فنية سليمة، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة فى مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

يتعين إلخ».

وورد نموذج اللافتة باللائحة التنفيذية للقانون معدلة بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2013 كالاتى:

نموذج يوضح شكل لافتة الأعمال المرخص بها

الموقع: قرية/مدينة: محافظة:

اسم المالك أو من يمثله قانونا:

رقم الترخيص: تاريخ الترخيص / /

نوع الترخيص: الأعمال المرخص بها.

المهندسون أو المهندسون المشرفون على التنفيذ:

الاسم: العنوان: التخصيص: رقم القيد:

الاسم: العنوان: التخصيص: رقم القيد:

الاسم: العنوان: التخصيص: رقم القيد:

اسم المقاول: العنوان:

اسم شركة التأمين: العنوان:

239- مسؤولية المالك والمقاول عن اللافتة:

ألقت الفقرة الثانية من المادة على كل من المالك والمقاول مسؤولية وضع اللافتة وبقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

240- عقوبة مخالفة أحكام المادة:

نصت المادة (106م) من القانون على معاقبة كل من يخالف أحكام المادة (56) بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة. وهذه العقوبة توقع على المالك والمقاول إذا ارتكبا إحدى الجريمتين الآتيتين:

- 1- عدم وضع اللافتة واضحة البيانات فى مكان ظاهر من موقع البناء.
 - 2- عدم بقاء اللافتة فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.
- والركن المادى فى الجريمة الأولى، هو عدم وضع المالك أو المقاول عند البدء فى البناء أو التعليق أو استكمال الأعمال أو التدعيم أو الترميم لافطة فى مكان ظاهر من موقع البناء تتضمن البيانات المطلوبة.
- والركن المادى فى الجريمة الثانية، هو عدم إبقاء اللافتة سائلة الذكر فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.
- والركن المعنوى فى الجريمتين كما يتحقق بالقصد الجنائى أى بالعمد فإنه، يتحقق بالخطأ أى الإهمال.
- وينفى الركن المعنوى فى الجريمة الثانية، إزالة هذه اللافتة بسبب لا دخل لإرادة الجانى فيه كسرقتها أو احتراقها نتيجة حريق أو طمس بياناتها بفعل الطبيعة أو بسبب فعل أحد المارة.

وعقوبة الجريمة نصت عليها المادة 106 من القانون وهى:

غرامة يومية قدرها مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة.

والواقعة تشكل مخالفة طبقا للمادة 18 من قانون العقوبات مهما ارتفع مقدار الغرامة تبعا لتعدد أيام المخالفة.

ونفصيل ذلك أن هذه الجريمة من الجرائم المستمرة والتى مهما تعدد أيام ارتكابها تقع تنفيذا لمشروع إجرامى واحد، وتكون وحدة إجرامية فى نظر القانون، إلا أن المشرع خرج عن هذا المبدأ واعتبر كل يوم تقع فيه الجريمة

واقعة مستقلة بذاتها أفرد عنها عقوبة مستقلة لغاية ارتآها هي الإسراع فى إزالة أسباب المخالفة، ومهما ارتفع مقدار الغرامة تبعا لتعدد أيام المخالفة فإن ذلك لا يعتبر من نوع الجريمة التى حددها المشرع والذى لا عبرة فيه إلا بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة.

وبالترتيب على ذلك لا يجوز وقف تنفيذ العقوبة عملا بالمادة 55 من قانون العقوبات.

وقد قضت محكمة النقض – الدائرة الجنائية – بأن:

1- «إذا كانت النيابة العامة قد أقامت الدعوى الجنائية ضد الطاعنة بوصف أنها فى يوم بدائرة قسم امتنعت عن تنفيذ حكم المحكمة المبين بالمحضر الصادر من المحكمة المختصة وهى الجريمة التى دينت بها الطاعنة والمعاقب عليها بالمادة 24 من القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء التى تنص على أن: «يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار. مما مفاده أن هذه الجريمة مخالفة طبقا للمادة 12 من قانون العقوبات المعدلة بالقرار بقانون رقم 169 لسنة 1981 التى عرفت المخالفة بأنها الجرائم المعاقب عليها بالغرامة التى لا يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه، ولا يغير من ذلك ما نص عليه فى المادة 24 السالف ذكرها من توقيع عقوبة الغرامة المنصوص عليها فيها عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ لأن هذا مرجعه استثناء خرج به المشرع عن مبدأ وحدة الواقعة فى الجرائم المستمرة إذ اعتبر كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ واقعة مستقلة بذاتها أفرد عنها عقوبة مستقلة لغاية ارتآها هى حث المخالف على المبادرة إلى

تنفيذ الحكم أو القرار النهائي للجهة المختصة ومهما ارتفع مقدار الغرامة تبعا لعدد أيام الامتناع عن التنفيذ فإن ذلك لا يغير نوع الجريمة التى حددها المشرع والذى لا عبرة فيه - على مقتضى التعريف الذى أورده القانون لأنواع الجرائم إلا بالعقوبة الأصلية المقررة لها - والقول بغير ذلك يجعل تحديد نوع الجريمة موضوع الطعن المائل - رهنا بعدد ايام الامتناع عن التنفيذ ومقدار الغرامة التى يقضى بها الحكم عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ وهو قول لا يصح فى القانون، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون صادرا فى مخالفة غير جائز الطعن فيه بطريق النقض».

(طعن رقم 16951 لسنة 59 ق جلسة 1993/10/31)

2- «لما كانت المادة 441 من قانون الإجراءات الجنائية قد حددت حالات طلب إعادة النظر بمقتضى نصها الذى يجرى على أنه «يجوز طلب إعادة النظر فى الأحكام النهائية الصادرة بالعقوبة فى مواد الجنايات والجرح فى الأحوال الآتية بما مفاده أنه لا يجوز طلب إعادة النظر فى مواد المخالفات والمعرفة قانونا بأنها الجرائم المعاقب عليها بالغرامة التى لا يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه، ولما كانت الجريمة التى رفعت بها الدعوى الجنائية على الملتمس ودانه بها الحكم الصادر فى القضية رقم لسنة والمقيدة برقم لسنة موضوع الالتماس هى فى صحيح القانون تطبيقا للمادة 24 من القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء مخالفة، إذ نصت هذه المادة على أن «يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من اللجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار». ولا يغير من نوع الجريمة هذه باعتبارها مخالفة ما نص عليه

المشرع من توقيع عقوبة الغرامة عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ، إذ لا يعدو ذلك استثناء من مبدأ وحدة الواقعة في الجرائم المستمرة يجعل المشرع كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ واقعة قائمة بذاتها تستحق عنها غرامة مستقلة مقطوعة الصلة عما يسبقها. لما كان ما تقدم، وكان موضوع الطلب المطروح جريمة وصفها الحق في القانون مخالفة فإنه يتعين القضاء بعدم جواز طلب إعادة النظر».

(طعن رقم 13857 لسنة 70 ق جلسة 2000/11/20)



مطادة (57)

يلتزم المقاول المنفذ والمهندس المشرف على التنفيذ بالتضامن فيما بينهما باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة 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 وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات فى هذا الشأن.

الشطرح

241- التزام المقاول المنفذ والمهندس المشرف على التنفيذ بالتضامن

فيما بينهما :

تنص المادة على التزام المقاول المنفذ والمهندس المشرف على التنفيذ بالتضامن فيما بينهما باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة الموضحة بالمادة وطبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية للقانون من إجراءات فى هذا الشأن. وعلى ذلك يكون للمضروع الرجوع عليهما متضامنين بالتعويض عند إخلالهما بالالتزام الوارد بالمادة، إذا نجم عن هذا الإخلال ضرر به. وقد رفض مجلس الشورى اقتراحا من أحد السادة أعضاء المجلس بإضافة لفظ (المالك) إلى المقاول المنفذ والمهندس المشرف على التنفيذ فى التزامهما التضامنى وذلك حماية للمارة والجيران باعتبار المالك أكثر ملاءة⁽¹⁴⁾.

(14) مضبطة مجلس الشورى سألقة الذكر ص 51 وما بعدها.

242- الإجراءات المنصوص عليها باللائحة التنفيذية:

نصت على هذه الإجراءات المادتان 1/132، 2، 3/133 من اللائحة التنفيذية على نحو ما يلي:

مادة (1/132، 2): يلتزم المقاول بما يأتي:

«إقامة سياج حول الموقع قبل البدء في تنفيذ الأعمال على أن يراعى أن يكون السياج من مادة مناسبة قوية وبارتفاع لا يقل عن مترين ومزود بعلامات إشارية عاكسة.

عدم إشغال الطريق أمام البناء، وأن تتم التشوينات داخل الموقع واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية المارة والجيران».

مادة (3/133): تكون الالتزامات المشتركة بين المرخص له والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول على النحو الآتي:

«يلتزم المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول باتباع الإجراءات والاحتياطات المحددة من قبل المصمم واللائحة 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 في تنفيذ الأعمال المرخص بها».



الفصل السابع

التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات

مظادة (58)

يختص جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى جميع أنحاء الجمهورية.

وعلى الجهات الإدارية المختصة أن تضع جميع المستندات والبيانات تحت طلب لجان التفتيش المختصة من الجهاز، وتنفيذ جميع التوصيات والقرارات التى يصدرها الجهاز ولجانه المختصة.

الشطرح

243- اختصاص جهاز التفتيش الفنى على أعطال البلاء بوزارة

الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية :

رأينا أن المادة الثالثة من قانون إصدار القانون رقم 119 لسنة 2008 نصت على إلغاء القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، فيما عدا المادة 13 مكررا منه.

وأن المادة الأخيرة خاصة بإنشاء جهاز يسمى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم. بالتفصيل الذى ذكرناه سلفا.

وقد جعلت المادة (58) اختصاص الجهاز عاما بالنسبة لجميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى جميع أنحاء الجمهورية.

وقد أُلزمت الفقرة الثانية من المادة (58) الجهات الإدارية المختصة أن تضع جميع المستندات والبيانات تحت طلب لجان التفتيش المختصة من الجهاز، وتنفيذ جميع التوصيات والقرارات التي يصدرها الجهاز ولجانه المختصة.

وقد نصت المادة (136) من اللاحة 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 وهيئة العامة للتنمية السياحية وهيئة العامة للتنمية الصناعية والتجمعات السكنية التى يصدر بتحديدھا 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».



مطادة (59)

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن هذا القرار بالطريق الإداري إلى شخص المالك أو من يمثله قانوناً والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم إخطاره بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أي أعمال بناء جديدة فيها، كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية.

وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافئة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات فى شأنها، ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسئولين عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إلزالتها.

ويصدر المحافظ المختص أو من ينيبه خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال قراراً مسبباً بإزالة الأعمال التى تم إيقافها أو تصحيحها إذا كانت تؤثر على مقتضيات

الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وذلك مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، ويعلن القرار إلى ذوى الشأن.

244- وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى:

أوجبت الفقرة الأولى من المادة وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى. والمقصود بذلك هو وقف أعمال البناء أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط كلياً أو جزئياً أو إجراء أى تشطيبات خارجية، إذا كان البناء أو الأعمال تخالف أحكام القانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية.

وصياغة النص تدل على أن الوقف وجوبى وليس جوازياً، فقد استعملت الفقرة المذكورة لفظ (توقف) لاسيما وأن الفقرة الثانية من المادة استعملت عبارة «يكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة إلخ»⁽¹⁵⁾.

وقد حدا الشارع إلى تقرير هذا الحكم الإيمان بأن الوقاية خير من العلاج، ولتدارك المخالفات قبل استفحالها واكتمالها حتى تصبح مبان تتكلف مبالغ طائلة يترتب على إزالتها ضياع جزء من الثروة القومية، فضلاً عن إخراج السكان منها بعد استقرارهم، وحتى لا تصل الأعمال المخالفة إلى وضع يتعذر معه تصحيحها من الناحية الفنية.

(15) كما يؤيد هذا النظر أن المادة (15) من القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) كانت تستعمل ذات اللفظ، وجاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون أنه: «أوجبت المادة 17 من المشروع (أصبحت 15) إيقاف الأعمال المخالفة» - وعكس ذلك الدكتور عبد الناصر العطار ص 83 إذ يرى أن الوقف جوازى للجهة الإدارية.

وهذا الوقف يتم قبل اتخاذ الإجراءات الجنائية فى محضر المخالفة كما هو الوضع فى القانون الجنائى حرصا من الشارع على الفصل الكامل بين المجال الإدارى والمجال الجنائى⁽¹⁶⁾.

245- صدور قرار مسبب بالوقف من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم:

يصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بياناً بالأعمال المخالفة التى يتقرر وقفها. ويجب أن يكون الإيقاف فى صورة قرار إدارى بمعنى أنه لا بد وأن تعبر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عن إرادتها الملزمة فى وقف أعمال البناء المخالفة فى صورة قرار إدارى فلا يكفى إخطار من الجهة الإدارية المذكورة بوقف أعمال البناء. وأوجب النص أن يكون قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مسبباً، فيجب إذن أن تبين هذه الجهة فى قرارها الأسباب التى دعتها إلى إصدار قرارها بالوقف.

والعلة فى إيجاب تسبب قرار هذه الجهة، تكمن - من ناحية - فى ضمان عدم تعسف الجهة الإدارية فى إصدار قرارات الإيقاف وحتى يطمئن أصحاب الشأن إلى صحة هذه القرارات التى تستند فى أسبابها إلى الأساس القانونى أو السند فى إصدار قرارات الإيقاف للأعمال المخالفة. ومن ناحية أخرى، فإن تسبب القرار الإدارى يسهل مهمة القضاء الإدارى فى رقابة مشروعيته إذا ما طعن عليه أمامه⁽¹⁷⁾.

(16) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى).

(17) الأستاذ حامد الشريف فى ملحق أحكام المبانى ص 43 وما بعدها.

وتحقيقاً لهذه العلة يجب أن تكون أسباب الجهة الإدارية كافية لحمل قرارها، وإنما لا يلزم أن تكون هذه الأسباب مسهبة.

كما يجب أن يكون التسبب واضحاً بدرجة تمكن من تفهمه ورقابته. ويتربط على عدم تسبب قرار الجهة الإدارية أو عدم توافر المقومات السابقة في التسبب بطلان القرار⁽¹⁸⁾.

وللإدارة بما لها من حق التنفيذ المباشر، أن تنفذ قرارها بالقوة الجبرية إذا امتنع صاحب الشأن عن تنفيذه، وذلك دون اللجوء إلى القضاء⁽¹⁹⁾.

وقد قضت محكمة الطنقز - المدايرة الجنائية - على نطل القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) بأن :

«لما كانت المادة 22 من القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 30 لسنة 1983 قد نصت فى فقرتها الثانية على أنه «ومع عدم الإخلال بحكم المادة 24 يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة 15» -

(18) الدكتور سليمان الطماوى النظرية العامة للقرارات الإدارية ص 259.

(19) وحال مناقشة المادة (59) من القانون الملغى بمجلس الشعب اقترح السيد العضو محمد حسن درة النص على تنفيذ قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالقوة الجبرية، فأجاب السيد مقرر اللجنة المشتركة على ذلك قائلاً:

«وبالنسبة لما أثاره الزميل المهندس محمد حسن درة، فقد أوضحت اللجنة أنها رأت بالنسبة للملاحظة الأولى وهى استعمال القوة الجبرية لإزالة المخالفة، أن قرار وقف الأعمال المخالفة يتم بالطريق الإدارى كما هو وارد بالنص وأن الإدارة لها سلطات التنفيذ بالقوة الجبرية دون حاجة إلى النص عليه، لأنه يعتبر من باب تحصيل حاصل».

وتتص المادة 15 من ذات القانون فى فقرتها الأولى على أنه «توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى. فإذا تعذر الإعلان لشخصه لأى سبب يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه. وفى جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة». ومفاد هذين النصين أن الشارع اشترط أن يصدر بوقف الأعمال المخالفة قرار مسبب من الجهة المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال. وأن يتم إعلان ذى الشأن بهذا القرار على الوجه المبين بالمادة 15 سالفه البيان».

(طعن رقم 45205 لسنة 59 ق جلسة 1996/1/19)

246- إعلان قرار وقف الأعمال بالطريق الإدارى:

يعلن القرار الصادر بوقف الأعمال من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالطريق الإدارى إلى شخص المالك أو من يمثله قانوناً والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ. والمقصود بعبارة «أو من يمثله قانوناً» هو النائب عن المالك كالولى والوصى والقيم وممثل الشخص الاعتبارى.

ويتم الإعلان بالطريق الإدارى، أى عن طريق السلطة العامة كالشرطة والخبراء⁽²⁰⁾.

(20) وحال مناقشة المادة (15) من القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) بمجلس الشعب اقترح العضو عدلى عبد الشهيد أن يكون الإعلان عن طريق المحضرين وقال شرحاً لاقتراحه: «... هذا القرار حتى يتصل بعلم صاحب الشأن يتعين أن يعلن بالطريق المرسوم فى القانون وهو عن طريق المحضرين، حيث يتم تسليم القرار ويثبت بعد ذلك فى دفتر، وعلى المحضر أن يبادر بإعلان القرار خلال أسبوع، =

ويكون الإعلان لشخص المالك أو من يمثله قانونا، ويتم ذلك بتوقيعه على أصل الإعلان بما يفيد الاستلام ويكفى إعلان أى من ذويه مهما كانت صلة قرابته به.

وقد قضت محكمة النقض ببطء الإعلان الإدارى المنطوق عليه باطالة **58 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بأن:**

«لما كانت المادة 58 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نصت على أن «يعلم قرار اللجنة بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من ملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلّم الإعلان تلصق نسخة من

= فإذا وجد المكان مغلقا أو امتنع صاحب الإعلان عن استلامه أو كان غير موجود يقوم بإيداع الإعلان قسم الشرطة ثم يرسل خطابا مسجلا. وبهذا الطريق نضمن تماما أن قرار الوقف اتصل بعلم صاحب الشأن اتصالا قانونيا لا رجعة فيه إلخ».

فأجاب مقرر اللجنة المشتركة بأن:

«بالنسبة لما أثاره السيد العضو عدلى عبد الشهيد وهو ما أثاره أيضا فى اجتماع اللجنة، وقد ردت اللجنة على ذلك بأن حددت صور الإعلان الإدارى، ومن بينها اللصق فى موقع العقار بما يقطع بعلم المخالف بمضمون الإعلان، فضلا عن أنه من المستقر فى الفقه والقضاء الإدارى أن الإدارة لها صلاحيات الإعلان بالطريق الإدارى كقاعدة عامة وعلاوة على ذلك، فقد أضافت اللجنة صورة أخرى من صور الإعلان الإدارى لتحقيق مزيد من ضمانات وصول الإعلان وهو الإعلان بكتاب موصى عليه». ولم يوافق المجلس على الاقتراح سالف الذكر.

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة 67 بتاريخ 1983/6/5 ص 7 وما بعدها).

القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الإعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال. وتتبع الطريقة ذاتها فى إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها كما نصت الفقرة الأولى من المادة 59 على أنه «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانة بالقرار، أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة (18) من هذا القانون، وكان مفاد ذلك أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة لذوى الشأن، وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة لا يكون إلا فى حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان. وأن ميعاد الطعن فى هذا القرار لا يفتح إلا بالإعلان الذى لا يغنى عن العلم اليقينى بصدوره (21) وكان من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المعول عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى يفتح به ميعاد الطعن، وهو البيان الوارد عنه فى ورقة الإعلان وأنه يجب على المحكمة أن تصدت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالاً لحقها المقرر قانوناً أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقاً للقانون. لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك بصحيفة الاستئناف بأنه لم يعلن بقرار الهدم إعلاناً قانونياً ولم يعلم به إلا فى 17/8/1982 وهو التاريخ الذى استخرج فيه صورة القرار، ورغم ذلك أقام الحكم قضاءه بتأييد الحكم المستأنف الذى قضى بعدم قبول طعنه لرفعه بعد الميعاد على سند مما ورد بشهادة حى شمال القاهرة المنظمة أن القرار أرسل إلى الشرطة المختصة لإعلانه وأعيد

(21) ويجرى الفقه والقضاء الإدارى على عكس ذلك.

الرد بأن المالك والسكان رفضوا التوقيع أو استلام القرار وعلمت صورة منه بالعقار وأخرى بلوحة إعلانات القسم بتاريخ 1982/8/1، واعتد الحكم فى إثبات تاريخ الإعلان بما ورد فى هذه الشهادة وانتهى إلى أن الطعن فى القرار بتاريخ 1982/8/22 قد أقيم بعد فوات الميعاد المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة 59 من القانون 49 لسنة 1977، فى حين أن ما ورد بهذه الشهادة من بيانات، لا يدعو أن يكون تقريراً بما ورد من الجهة المختصة المنوط بها الإعلان، وليس من شأن هذه البيانات إضفاء قوة خاصة فى إثبات تمام الإعلان على الوجه الصحيح قانوناً إذ يتعين الرجوع إلى الصورة الإعلانبة التى أثبتت فيها الجهة الإدارية التى قامت بالإعلان ما اتخذته بشأنه وذلك للتحقق من تمامه وفق القانون، وإذ لم يفتن الحكم المطعون فيه إلى ذلك، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 821 لسنة 54 قى جلسة 16 يناير سنة 1985)

أما إذا تعذر الإعلان لأى من الواجب إعلانهم بشخصه، لأى سبب من الأسباب كغيبته أو عدم الاستدلال عليه أو امتناعه عن تسلّم الإعلان أو عدم التوقيع باستلامه، فإنه يتم إخطاره بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على محل إقامته المختار المدون لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

ورغم أن الإعلان على يد محضر أقوى من الإعلان بالطريق الإدارى، إذ تتوافر فيه ضمانات أكثر للمعلن إليه، فكان يجوز من باب أولى أن يتم إعلان ذوى الشأن على يد محضر.

وبهذا رأى قضت محكمة استئناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ 1983/6/9 فى الاستئناف رقم 316 لسنة 38 قى مدنى:

غير أن محكمة النقض أخذت بالرأى العكسى وأوجبت أن يتم الإعلان بالطريق الإدارى.

إذ قضت بتاريخ 1991/6/27 فى الطعن رقم 948 لسنة 55ق بأن:

«النص فى المادتين 58 و59 من القانون 49 لسنة 1977 وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع حدد طريقة إعلان ذوى الشأن بقرار اللجنة المختصة الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى أو الترميم أو الصيانة على النحو الموضح بالمادة 58 المذكورة، وجعل هذا الإعلان هو الإجراء الذى يفتح به ميعاد الطعن فى ذلك القرار ولا يغنى عنه العلم المؤكد بصدوره بأية طريقة أخرى بما لازمه أن تتحقق المحكمة من تمام الإعلان بالطريقة التى حددها القانون، ولا محل لإعمال مواد قانون المرافعات فى هذا الشأن مادام قانون إيجار الأماكن قد رسم طريقا خاصا لإعلان قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الخبير ضمن تقريره بأن الطاعنين لم يتم إعلانهما بالطريق الإدارى الذى رسمه القانون ورغم ذلك ذهب الحكم إلى أن المطعون ضده أعلن الطاعنين بقرار الإزالة على يد محضر وهو أقوى من الإعلان الإدارى ورتب على ذلك صيرورة القرار نهائيا واجب التنفيذ فيكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

247- الحظوظ المخوطة للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط

والتنظيم فى حالة وقف الأعمال المخالفة:

خولت المادة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بعد إصدارها قرارها بوقف الأعمال المخالفة ما يأتى:

1- اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة.

والقصد من ذلك سد الطريق أمام الملاك الذين يقومون بأعمال مخالفة فى سرعة التصرف بالبيع فى الوحدات المخالفة أو تأجيرها للغير حسن النية حتى يضعون الجهة الإدارية المختصة أمام الأمر الواقع بقيام المالك للوحدة أو المستأجر لها بشغلها والإقامة فيها على نحو يعوق من الناحية العملية

السيطرة على البناء المخالف لاتخاذ إجراءات تصحيح أو إزالة الأعمال المخالفة.

2- اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع إقامة أى أعمال بناء جديدة. وهذه الإجراءات هى التى تضع قرار الإيقاف لأعمال البناء المخالفة موضع التنفيذ، حتى تتم إزالة الأعمال المخالفة.

وللجهة الإدارية السلطة التقديرية فى الإجراءات التى تنفذها - فى الحالتين السابقتين - وفقا لظروف المخالفة والمخالف⁽²²⁾.

3- التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة. فقد خولت المادة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم الحق فى التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية.

ويتم التحفظ على الأدوات والمهمات سواء بموقع العمل أو بأى موقع آخر تراه الجهة الإدارية مناسبة للحفاظ عليها.

وقد قصد من ذلك تجريد المخالف من الإمكانات التى تعينه على الاستمرار فى المخالفة.

والغير حسن النية، هو ذلك الذى لم يكن ضالعا فى ارتكاب المخالفة. ولم يجعل النص التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة وجوبيا، خشية أن يكون بموقع البناء كميات كبيرة من مواد البناء القابلة للتلف مما يؤدى التحفظ عليها إلى تلفها، وهو ما يؤثر على الاقتصاد القومى⁽²³⁾.

(22) الأستاذ محمود عبد الرسول ص52 وما بعدها.

(23) وأثناء مناقشة المادة (15) من القانون الملغى بمجلس الشعب اقترح السيد العضو محمد حسن درة أن يكون التحفظ وجوبيا وليس جوازيا فأجاب مقرر اللجنة المشتركة قائلا: =

وقد حددت المادة مدة التحفظ بما لا يزيد على أسبوعين، مالم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك.

248- وضع لافتة فى مكان ظاهر مبينا بها الأعمال المخالفة وطا اتخذ من إجراءات أو قرارات؛

إذا قررت الجهة الإدارية وقف الأعمال المخالفة سواء اتخذت أى من الإجراءات المنصوص عليهما بالفقرة الثانية من المادة أم لم تتخذه، فإنه يجب عليها وضع لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات فى شأنها. ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسئولين عن إبقاء اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها.

ونعرض فيما يلى نموذج يوضح شكل لافتة المخالفة والتى وردت باللائحة التنفيذية للقانون معدلة بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2013:

= «أما بالنسبة للملاحظة الثانية، قد رأت اللجنة أن التحفظ على الأدوات والمهمات جوازياً، لأنه فى بعض الحالات قد يكون بالموقع كميات كبيرة من الأسمنت أو غيرها من مواد البناء القابلة للتلف، وفى بقائها متحفظاً عليها إهدار لهذه المواد، مما يؤثر على الاقتصاد القومى، ولهذا فقد يسمح للمخالف فى هذه الحالة بسحب هذه الكمية من الموقع، كما قد تكون هناك معدات مستخدمة ليست مملوكة للمالك أو المقاول، فلا يصح حجزها على اعتبار أن العقوبة شخصية وقد وافقت اللجنة على ذلك بالإجماع». ولم يوافق المجلس على هذا الاقتراح.

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة 67 بتاريخ 1983/6/5 ص7 وما بعدها)

.....:محافظة:

.....:الوحدة المحلية لمدينة/لقرية:

نموذج يوضح شكل لافتة المخالفات

تنبيه وتحذير بعدم التعامل مع هذا العقار

تخلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مسئوليتها عن أى تعامل مع هذا العقار (المذكور ببياناته أسفل) سواء بشراء أو تأجير أى وحدة من وحداته وذلك حيث إنه قد تم اتخاذ الإجراءات القانونية ضده.

بيانات الموقع

رقم القطعة:..... شارع:.....

...../منطقة.....

.....:مدينة:..... محافظة:.....

بيانات الترخيص

رقم الترخيص:..... تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص.....
الأعمال المرخص بها:.....

بيانات المالك أو من يمثله قانونا

...../الاسم:

الإجراءات القانونية المتخذة (القرارات)

رقم القرار تاريخ القرار / /

(1) بيان الأسباب

رقم القرار تاريخ القرار / /

(2) بيان الأسباب

رقم القرار تاريخ القرار / /

(3) بيان الأسباب

الموظف المسئول

...../الاسم:..... الوظيفة:.....

..... / / التاريخ / / التوقيع:.....

اعتماد الجهة الإدارية المختصة

249- إصدار المحافظ أو من ينيبه قرار مسببا بإزالة الأعمال القلى تم إيقافها أو تصحيحها :

نصت الفقرة الرابعة من المادة على أن يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قرارا مسببا بإزالة الأعمال التى تم إيقافها، أو تصحيحها إذا كانت تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

والمقصود بعبارة (قرارا مسببا بإزالة الأعمال التى تم إيقافها أو تصحيحها «أنه إذا كانت الأعمال التى تم وقفها لم تصحح فإن قرار المحافظ أو من ينيبه يصدر بالإزالة، أما إذا كانت المخالفة التى تم وقفها صححت فإن قراره يصدر بالتصحيح» ولأنه من غير المعقول أن تزال المخالفة بعد أن صححت ويجب أن يصدر القرار بالإيقاف ويترتب على عدم تسبيب القرار بطلانه⁽²⁴⁾.

وقد حرصت الفقرة على أن تكون الإزالة فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية بدلا من وضع نسب جامدة فى القانون، قد يكشف التطبيق العملى عن أوضاع غيرها.

250- ميعاد إصدار القرار :

حددت الفقرة الأخيرة من المادة ميعادا لإصدار قرار الإزالة أو التصحيح بأن يكون فى خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ إيقاف الأعمال، والحكمة من هذا الميعاد أن ينحسم الموقف خلال أقصر وقت ممكن، إلا أنه لا يترتب على مخالفة هذا الميعاد ثمة جزاء، فهو مجرد ميعاد تنظيمى.

(24) راجع المناقشات التى دارت حول هذه المادة بمجلس الشورى - مضبطة المجلس

المشار إليها ص6 وما بعدها.

251- إعلان القرار:

نصت الفقرة الأخيرة من المادة على إعلان القرار الذى يصدر من المحافظ المختص أو من ينيبه بإزالة الأعمال التى تم إيقافها أو تصحيحها، إلى ذوى الشأن. إلا أنها لم تحدد وسيلة إعلان القرار وعلى ذلك يصح الإعلان بأية وسيلة كخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، أو بخطاب موصى عليه، أو بخطاب عادى أو بالفاكس أو حتى شفاهة وفى الحالة الأخيرة يتحمل المحافظ أو من ينيبه عبء إثبات حصول الإعلان. والمقصود بذوى الشأن المالك أو من يمثله قانونا والمقاول القائم بأعمال التنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ.

252- أحكام الفقرة الأخيرة من المادة لا تخل بالمسئولية الجنائية:

أردفت الفقرة الأخيرة من المادة بعجزها أن حكمها لا يخل بالمسئولية الجنائية.

فإذا لم تر الجهة الإدارية إزالة المخالفات التى أشارت إليها، فلا شأن لذلك بالمحاكمة الجنائية لأن الجريمة وقعت بالفعل ولا يحول عدم الإزالة دون أن تقضى المحكمة بالإدانة عند ثبوت المخالفة أمامها.

253- طبيعة الإزالة:

تحديد طبيعة الإزالة له أهميته، لأنه لو قيل إن الإزالة عقوبة ما جاز توقيعها بقرار إدارى يصدر من المحافظ أو من ينيبه، وكان نص المادة غير دستورى تطبيقا للمادة (66) من دستور سنة 1971 (المعدل) - الذى صدرت المادة فى ظله - والتى تقضى بأن «العقوبة شخصية. ولا جريمة ولا عقوبة إلا بناء على قانون، ولا توقع عقوبة إلا بحكم قضائى، ولا عقاب إلا على الأفعال اللاحقة لتاريخ نفاذ القانون».

أما لو قيل بأن الإزالة مجرد تدبير وليست عقوبة فإنه يجوز أن يصدر بها قرار إدارى، ويكون النص الذى خول المحافظ أو من ينيبه سلطة إصدار قرار الإزالة ناصا دستوريا.

والرأى أن الإزالة تدبير وليست عقوبة. ويجوز بالتالى أن يصدر بالإزالة قرار من جهة الإدارة، ويكون النص الذى ناط بالإدارة سلطة إصدار قرار بها بمنأى عن مخالفة الدستور.

وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن القانون رقم 30 لسنة 1983 (الملغى) أن «الإزالة الإدارية ما هى إلا تدبير تملكه الدولة لإقرار النظام العام وحماية للمصلحة العامة وأمن المواطنين، وأن أمرها مستقر فى القانون الإدارى ونجد تطبيقا لها فى عديد من التشريعات المعمول بها فى مصر وعلى رأسها القانون المدنى الذى أجاز للدولة إزالة التعدى على أراضيها بالطريق الإدارى».

ذلك أن العقوبات وردت فى قانون العقوبات على سبيل الحصر، وهى إما عقوبات أصلية أو عقوبات تبعية، والعقوبات الأصلية ورد النص عليها فى المواد 13، 14، 16، 18، 22 من قانون العقوبات، وهى الإعدام والسجن المؤبد والسجن المشدد والسجن والحبس والغرامة، والعقوبات التبعية ورد النص عليها فى المادة 24 من قانون العقوبات، وهى الحرمان من الحقوق والمزايا المنصوص عليها فى المادة 25 من قانون العقوبات، والعزل من الوظائف الأميرية ووضع المحكوم عليه تحت مراقبة الشرطة والمصادرة.

وواضح أن الإزالة ليست ضمن العقوبات الأصلية أو التبعية.

والإزالة الإدارية لها تطبيقات فى عديد من التشريعات السابقة على القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) وعلى رأسها القانون المدنى، فقد نصت المادة 970 من هذا القانون على أنه:

«فى جميع الأحوال لا تكتسب حقوق الإرث بالتقادم إلا إذا دامت الحياة مدة ثلاث وثلاثين سنة.

ولا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة وكذلك أموال الوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو للهيئات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لأيهما والأوقاف الخيرية أو كسب أى حق عينى على هذه الأموال بالتقادم».

ولا يجوز التعدى على الأموال المشار إليها بالفقرة السابقة وفى حالة حصول التعدى يكون للوزير المختص حق إزالته إدارياً (25).

وقرار الإزالة أو التصحيح قرار عينى يستهدف الإزالة أو التصحيح فى ذاته بصرف النظر عن شخص مرتكبها.

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا فى الطعن رقم 2707 لسنة 40 ق بتاريخ 2000/7/2 بأن:

«ومن حيث إن مبنى الطعن المائل أن الحكم المطعون فيه قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وتأويله وذلك للأسباب الآتية:

(25) راجع تصريح السيد مختار هانى وزير الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى أثناء مناقشة المادة (16) من القانون الملغى بمجلس الشعب (مضبطة المجلس الجلسة 67 بتاريخ 1983/6/5 ص10) - وكان السيد العضو عدلى عبد الشهيد يرى أن الإزالة عقوبة ويجب أن توقع من القاضى وضمانا للسرعة توقع من القاضى المستعجل وقد جاء باقتراحه:..... ولقد ردت على وزارة العدل برد غير مقتنع بالنسبة لهذا الأمر، وذكرت أن الإزالة فى هذه الحالة هى تدبير، ولكنى أقول أن الأصل فى التدبير هو التوقيف بينما الإزالة هى حسم لموقف يترتب عليه إزالة العقار، وهذا يتطلب تعديل نص المادة بحيث يسمح بعرض الأمر على القاضى المستعجل لأنه يستطيع أن يحسم الأمر باستماعه للرأى الآخر، وهذه ناحية إلخ».

(مضبطة المجلس الجلسة 67 بتاريخ 1983/6/5 ص9)

(1) أن القرار المطعون فيه قد بنى على قرار إيقاف لم يصادف محلا ويخالف المعاينة التي قامت بها شرطة والتي أثبتت عدم وجود تكسير، هذا بالإضافة إلى أن الحجرة محل القرار لم يقيم هو بإقامتها كما أن الحجرة بوضعها هذا لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو الجيران أو المارة، ومن ثم يجوز التجاوز عنها، ومن ثم يكون هذا القرار قد صدر منعما وهو لا يعدو أن يكون عقبة مادية يجوز إزالتها أى وقت لعدم تحصنه كما أن وجه إساءة استعمال السلطة فيه كان جليا إذ لم يصدر سوى ابتغاء مصلحة شخصية وهى مصلحة مالكة العقار.

(2) أن الحجرة المطلوب إزالتها تمت قبل صدور القانون رقم 106 لسنة 1976 أو تعديلاته، ومن ثم فإنه لا ينطبق على هذه الحالة طبقا لمبدأ عدم سريان القوانين بأثر رجعى.

ومن حيث إن المادة الرابعة من القانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 1983 تنص على أنه «لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية ... إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك».

وتنص المادة 16 من ذات القانون على أن «يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران».

والمستفاد مما تقدم أن المشرع حظر إقامة أية أعمال متصلة بالبناء أو الهدم إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، كما ناط المحافظ المختص أو من ينييه سلطة إزالة أية أعمال تخالف أحكام القانون المذكور بإقامة تلك الأعمال دون ترخيص وذلك بعد أخذ رأى لجنة مشكلة وفقا لنص المادة 16 المشار إليها.

ومتى كان ذلك، وكان البادى من الأوراق أن الطاعن والقاطن بالدور الأرضى بالعقار الكائن بشارع بالاسكندرية قد أقام فى منور العقار المذكور حجرة وقام بتسقيفها وذلك دون الحصول على ترخيص بذلك الأمر الذى حدا بالجهة الإدارية إلى تحرير محضر مخالفة رقم 234 لسنة 1992 بتاريخ 1992/11/24، ثم تلتها بإصدار قرار وقف الأعمال رقم 413 لسنة 1992 بتاريخ 1992/11/25 واعتمدته بإصدار قرار الإزالة رقم 1101 لسنة 1992 والمطعون عليه بالطعن المائل بعد أن تم عرضه على اللجنة الثلاثية المنصوص عليها فى المادة 16 من القانون المذكور ولما كانت المخالفة المنسوبة إلى الطاعن هى البناء بدون ترخيص وهى ليست من المخالفات التى يتعين فيها أن يصدر المحافظ القرار بنفسه، وإذ كان القرار المطعون فيه قد صدر من رئيس الحى بإزالة المخالفة بعد عرضه على اللجنة المشكلة وفقا لأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 فارتأت إزالة البناء فبذلك يكون القرار المطعون فيه قد صدر من السلطة المختصة بإصداره بالتطبيق الصحيح لأحكام القانون.

ولا ينال من ذلك ما ادعاه «الطاعن» من عدم قيامه بالبناء فإن الذى قام به شخص آخر سواه، إذ أن ذلك مردود عليه بأن القرارات التى تصدر طبقا لأحكام هذا القانون رقم 106 لسنة 1976 هى قرارات عينية تستهدف إزالة المخالفة ذاتها بصرف النظر عن شخص مرتكبها، كما لا ينال مما تقدم

ما ساقه الطاعن من أن هذه الحجرة مقامة قبل العمل بأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 وتعديلاته وبالتالي فلا يلحقه تطبيق أحكام هذا القانون، فإن ذلك مردود عليه بأن ما قدمه إليها من مستندات في هذا الشأن لا تصلح سنداً لإثبات صحة ذلك وعلى ذلك فإن إبداء هذا الدفاع يكون قد جاء قولاً ومرسلاً منه لم يقدّم الدليل على صحته الأمر الذي يتعين معه الالتفات عنه وعدم التعويل عليه، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض طلب وقف تنفيذ قرار الإزالة المطعون فيه رقم 1101 لسنة 1992 فإنه يكون قد أصاب وجه الحق في قضائه وبضحي الطعن عليه غير قائم على سند صحيح من القانون الأمر الذي يتعين معه القضاء برفض الطعن».

254- عقوبة مخالفة أحكام الفقرة الثالثة من المادة:

تنص المادة (106) من القانون في فقرتها الثانية على أن «يعاقب كل من يخالف أحكام المادة (59 فقرة ثالثة) من القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة».

وعلى ذلك يعاقب المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ عن عدم إبقاء اللافتة التي تضعها الجهة الإدارية المختصة في مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات في شأنها، في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها.

فهذه المادة تعاقب على:

1- عدم قيام المسئول بالجهة الإدارية المختصة بوضع لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات في شأنها.

2- عدم إبقاء المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ على اللافتة المبيّنة برقم (1) فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إلزائها.

والركن المعنوى فى هاتين الجريمتين يتوافر بمجرد الخطأ أى الإهمال فلا يشترط توافر العمد فيهما، غير أن الركن المعنوى لا يكون متوافرا فى الجريمة الثانية إذا أثبت المتهم أن المساس باللافتة قد وقع بفعل شخص آخر سواء دون علمه أو أن اللافتة قد أزيلت وطُمست بياناتها بفعل الطبيعة كالعاصفة أو المطر أو خلاف ذلك.

وعقوبة الجريمتين، هى غرامة يومية قدرها مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة.

والجريمة مخالفة أيا كان مقدار الغرامة المقضى بها. ولذلك لا يجوز وقف تنفيذ العقوبة (م55 من قانون العقوبات). والجريمتان من الجرائم المستمرة التى تقع تنفيذا لمشروع إجرامى واحد وتكون وحدة إجرامية فى نظر القانون، إلا أن المشرع خرج عن هذا المبدأ واعتبر كل يوم تقع فيه الجريمة واقعة مستقلة بذاتها أفرد عنها عقوبة مستقلة، وقد تغيا من ذلك إحكام الرقابة على تنفيذ حكم الفقرة الثالثة من المادة.

(راجع فى التفصيل شرح المادة 56).

255- عقوبة استئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإدارى :

(راجع شرح المادة 39 وأنظر شرح المادة 107).

256- أحكام اللائحة التنفيذية للقانون :

تنص المادة (135) من اللائحة التنفيذية للقانون (مستبدلة بالقرار

الوزارى رقم 109 لسنة 2013) على أن:

«يتعين على مهندس الجهة الإدارية عرض سجل الأحوال بصفة دورية على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون. ويعاد إلى المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تأشيرة الرئيس المختص، على أن يتضمن سجل الأحوال التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يوصى بها جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته.

وفى حافظة وجلود مخالفات يتعين على مهذس الجهة الإدارية اتخاذ الإجراءات التالية:

- 1- تحرير قرار إيقاف أعمال مسبب لكل من شخص المالك أو من يمثله قانوناً أو المقاول القائم بالتنفيذ أو المهندس المشرف على التنفيذ طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
- 2- تحرير محضر مخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
- 3- إعداد مشروع قرار بالإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة بالطريق الإداري طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة لاعتماده من السلطة المختصة.
- 4- تحرير محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح أو إزالة أعمال مخالفة وذلك طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
- 5- تحرير محضر استئناف أعمال في حالة استئناف الأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
- 6- التأكد من تثبيت لافتة بالمخالفات بموقع العقار طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
- 7- متابعة إعلام ذوى الشأن بالقرارات والمحاضر الصادرة عن الأعمال المخالفة.

- 8- إبلاغ رئيس الجهة الإدارية بأية عقبات في سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف أو إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة.
- 9- اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو قطع المرافق عن الأجزاء أو الوحدات المخالفة والتحفظ على مواد البناء والأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة بالتنسيق مع الجهات المختصة».
- ونعرض فيما يلي نموذج محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح/إزالة أعمال مخالفة الوارد باللائحة التنفيذية للقانون (معدلة بالقرار الوزاري رقم 109 لسنة 2013).

محافظة.....
 بيانات القيد بسجل محاضر مخالفات البناء
 الوحدة المحلية لمدينة/لقرية..... رقم القيد بالسجل.....
 مركز/حى..... التاريخ / /
 الموظف المسئول/.....

محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح/إزالة

أعمال مخالفة

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة / / الساعة:.....
 اسم المهندس القائم بالمعاينة الوظيفة:.....
 حيث تبين من المعاينة عدم تنفيذ قرار (تصحيح/إزالة) الأعمال المخالفة الآتية:
 بيان المعاينة:

والتي سبق أن صدر لها قرار (تصحيح/إزالة الأعمال) المذكور بياناته أسفله
 وقد تحرر هذا المحضر للحكم عليه لعدم تنفيذ قرار المحافظ وذلك بالغرامة
 المقررة قانونا عن كل يوم يتمتع فيه المخالف عن تنفيذ قرار المحافظ
 وذلك بدءا من تاريخ إعلان المخالف بالقرار.

بيانات المخالف

الاسم/..... (مالك أو من يمثله قانونا - مهندس مشرف - مقاول)
 رقم قومى صفة المخالف
 عنوان المخالف:..... عقار رقم: شارع:.....
 حى/منطقة مدينة:..... محافظة:.....

بيانات قرار تصحيح/إزالة الأعمال

رقم القرار..... تاريخ صدور القرار / /
 تاريخ إعلان المخالف / / وذلك بعد منحه المهلة الممنوحة له للتنفيذ بمعرفته

بيانات موقع المخالفة

رقم القطعة:..... شارع:.....
 حى/ منطقة:.....
 مدينة:..... محافظة:.....

كروكى الموقع



سهم اتجاه الشمال

وقد تحرر هذا المحضر من أصل وأربع صور يرسل الأصل وثلاث صور
 لقسم الشرطة المختص ليقوم بإخطار النيابة العامة بالأصل لإقامة الدعوى وطلب
 الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانونا - وتسليم صورة لكل من (المالك أو
 من يمثله قانونا) والمهندس المشرف والمقاول المنفذ - ويحتفظ بالصورة الرابعة
 بالجهة الإدارية للرجوع إليها عند اللزوم.

مدير التنظيم

المهندس محرر المحضر

الاسم:.....

الاسم/.....

التوقيع:.....

التوقيع/.....

التاريخ: / /

ختم الجهة الإدارية

257- عقوبة الامتناع عن تنفيذ القرار النهائى بالإزالة :

(أنظر شرح المادة (107)).

مادة (60)

تزال بالطريق الإدارى على نفقة المالك المخالفات الآتية :

- 1- المبانى والمنشآت والأعمال التى تقام بدون ترخيص.
 - 2- الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانونا والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.
 - 3- التعديات على خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات.
 - 4- الأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التى تخصص لإيواء السيارات.
 - 5- التعديات على الأراضى الخاضعة لقانون حماية الآثار.
 - 6- المبانى والمنشآت والأعمال التى تقام خارج الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية.
- ويصدر بذلك قرار من المحافظ المختص دون التقييد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال ولا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات.

الشرح

258- المخالفات الواردة بالمادة :

- 1- المبانى والمنشآت والأعمال التى تقام بدون ترخيص.
- وقد سبق أن تناولنا هذه المبانى والمنشآت والأعمال فى شرح المادة (39) فنحيل إليه فى ذلك.
- 2- الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانونا والصادر بها قرار

المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

فقيود الارتفاع هذه يصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

3- التعديت على خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات. والمقصود بخط التنظيم، الخط المعتمد الذى يوضع لتعيين حد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة وبين المنافع العامة، وقد يكون على حد الملكية أو داخلا أو خارجا عنه (الباب التمهيدي من اللائحة التنفيذية للقانون). أما الردود فتنقسم إلى ردود أمامية وردود جانبية وردود خلفية. فالارتداد الأمامى هو المسافة التى يرتد بها خط البناء عن خط التنظيم أو حد الطريق أو حد الملكية. والارتداد الجانبى هو المسافة التى يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الجانبية. والارتداد الخلفى هو المسافة التى يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الخلفية.

«الباب التمهيدي من اللائحة التنفيذية للقانون».

4- الأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التى تخصص لإيواء السيارات.

(راجع فى التفصيل شرح المادة (48)).

5- التعديت على الأراضى الخاضعة لقانون حماية الآثار.

وينظم الآثار الآن القانون رقم 117 لسنة 1982 (المعدل بالقوانين رقم 12 لسنة 1991، 95 لسنة 2003، 3 لسنة 2010، 61 لسنة 2010) بإصدار قانون حماية الآثار. (المستبدلة بالقانون رقم 3 لسنة 2010).

وقد نصت المادة الأولى من القانون على أنه: «فى تطبيق أحكام هذا القانون يعد أثرا كل عقار أو منقول متى توافرت فيه الشروط الآتية:

- 1- أن يكون نتاجا للحضارة المصرية أو الحضارات المتعاقبة أو نتاجا للفنون أو العلوم أو الآداب أو الأديان التى قامت على أرض مصر منذ عصور ما قبل التاريخ وحتى ما قبل مائة عام.
- 2- أن يكون ذا قيمة أثرية أو فنية أو أهمية تاريخية باعتباره مظهرا من مظاهر الحضارة المصرية أو غيرها من الحضارات الأخرى التى قامت على أرض مصر.
- 3- أن يكون الأثر قد أنتج أو نشأ على أرض مصر أو له صلة تاريخية بها.

وتعتبر رفات السلالات البشرية والكائنات المعاصرة لها فى حكم الأثر الذى يتم تسجيله وفقا لأحكام هذا القانون».

ويجوز بقرار من رئيس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الثقافة أن يعتبر أى عقار أو منقول ذا قيمة تاريخية أو علمية أو دينية أو فنية أو أدبية أثرا متى كانت للدولة مصلحة قومية فى حفظه وصيانه وذلك دون التقيد بالحد الزمنى سالف الذكر ويتم تسجيله وفقا لأحكام قانون حماية الآثار وفى هذه الحالة يعد مالك الأثر مسئولا عن المحافظة عليه وعدم إحداث أى تغيير به، وذلك من تاريخ إبلاغه بهذا القرار بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. (م2).

وتعتبر أرضا أثرية الأراضى المملوكة للدولة التى اعتبرت أثرية بمقتضى قرارات أو أوامر سابقة على العمل بالقانون أو التى يصدر باعتبارها كذلك قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الثقافة ويجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الثقافة إخراج أية أراضى من عداد الأراضى الأثرية أو أراضى المنافع العامة للآثار إذا ثبت للهيئة خلوها من الآثار، أو

أصبحت خارج أراضى خط التجميل المعتمد للأثر (م3).

والمباني الأثرية هي تلك التى سجلت بمقتضى قرارات أو أوامر سابقة على العمل بالقانون رقم 3 لسنة 2010 أو التى يصدر بتسجيلها قرار باعتبارها أثرا وفقا لأحكام هذا القانون. ويجوز للمجلس الأعلى للآثار متى كانت للدولة مصلحة قومية فى ذلك يقرها مجلس الإدارة أن يقوم بتوفيق أوضاع المستأجرين للأماكن التاريخية أو المواقع الأثرية التى لم يتقرر نزع ملكيتها وإنهاء العلاقة الإيجارية خلال عام من تاريخ الإجراء الذى يصدر لتوفيق الأوضاع، وذلك بإيجاد أماكن بديلة مناسبة لهم أو تعويضهم تعويضا عادلا (م4 مستبدلة بالقانون رقم 3 لسنة 2010).

وقد قضت محكمة النقض - فى ظل القانون رقم 14 لسنة 1912 -

بأن:

1- «إن الفقرة العاشرة من المادة التاسعة من القانون المدنى، إذا كانت نصت على أن «الآثار العمومة وكافة ما يكون مملوكا للحكومة من مصنوعات الفنون أو الأشياء التاريخية» يكون معتبرا بذاته من المنافع العامة، وكانت الفقرة الحادية عشرة منها قد ذكرت أن المال الثابت أو المنقول إذا تخصص بالفعل للمنفعة العامة كان عاما أيضا - إذا كان هذا هو نص القانون المدنى، فإن المادة السادسة من قانون الآثار رقم 14 الصادر فى 12 يونيه سنة 1912 تجرى بأن «أراضى الحكومة المقررة أو التى سيتقرر أنها أثرية تعد جميعها من أملاك الحكومة العامة». وهذا النص واضح الدلالة على أن الأرض لا تعتبر أثرية إلا إذا تقرر ذلك من قبل الحكومة، أى صدر به قرار من مجلس الوزراء أو على الأقل من قبل وزير الأشغال المكلف بتنفيذ هذا القانون فيما يخصه بمقتضى المادة الثانية والعشرين منه. فكل

ورقة أو مخاطبة إدارية ليست قراراً من هذا القبيل فلا يمكن - فى علاقة الحكومة بالجمهور - أن تعتبر مغيرة لوصف الأرض ومخرجة لها من ملك الحكومة الخاص إلى ملكيتها العامة. وإذن فلا يكفى لاعتبار الأرض أثرية غير ممكن اكتسابها بوضع اليد بمضى المدة لا مجرد صدور خطاب من مصلحة الآثار باعتبارها كذلك ولا وصفها بأنها أثرية فى قوائم المساحة والتحديد».

(طعن رقم 75 لسنة 4 ق جلسة 1935/2/21)

2- «إن حكم المادة السادسة من القانون رقم 14 لسنة 1912 الخاص بالآثار ليس مقصوراً على الأراضى التى تقرر الحكومة بعد صدوره أنها أثرية بل يتناول أيضاً - كما هو صريح نصها - الأراضى التى سبق أن قررت الحكومة، أى مجلس الوزراء أو الوزير المنوط به تنفيذ قانون الآثار، أن لها هذه الصفة. فالقرار الصادر من وزير الأشغال قبل صدور قانون الآثار باعتبار أرض معينة أرضاً أثرية يكفى لينسحب عليها حكم المادة السادسة من هذا القانون ولو كان القرار المذكور غير مستند إلى قانون سابق».

(طعن رقم 82 لسنة 16 جلسة 1947/5/15)

وواضح مما سلف أن الأثر قد يكون منقولاً وقد يكون عقاراً⁽¹⁾.

6- المباني والمنشآت والأعمال التى تقام خارج الحيز العمرانى للمدينة أو القرية (راجع فى التفصيل شرح المادة الثانية من قانون إصدار القانون رقم 119 لسنة 2008).

(1) راجع مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى القانون المدنى الجديد الطبعة الثانية المجلد الحادى عشر ص 933 وما بعدها.

259- القرار الصادر من المحافظ بالإزالة :

خولت المادة المحافظ المختص سلطة إصدار قرار بإزالة المخالفات المنصوص عليها بالمادة.

وتكون هذه الإزالة على نفقة المخالف لا يجوز تحصيل نفقات الإزالة بطريق الحجز الإدارى.

والمادة لم تخول نائب المحافظ المختص هذه السلطة، كما فعلت المادة (59) من القانون، ويعزى ذلك إلى خطورة القرار الصادر بالإزالة. ولا يتقيد المحافظ المختص فى إصدار قرار الإزالة بالإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال المنصوص عليها فى المادة (59) من القانون.

ولا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات وهذا يعنى أن إصدار قرار الإزالة وجوبى⁽²⁾.

وأثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب اقترح أحد السادة الأعضاء أن يضاف إلى النص عبارة «بعد صدور حكم قضائي» قبل عبارة «ويتحمل المخالف جميع النفقات» إلا أن المجلس لم يوافق على الاقتراح⁽³⁾.

(2) تصريح الدكتور مفيد شهاب (وزير الدولة للشئون القانونية والمجالس النيابية) حال مناقشة المادة بمجلس الشورى. (مضبطة مجلس الشورى - دور الانعقاد العادى الثامن والعشرين - الجلسة التاسعة عشرة المعقودة فى 13 ديسمبر سنة 2007 ص10.

(3) مضبطة مجلس الشعب الطبعة المؤقتة الفصل التشريعى التاسع، ودور الانعقاد العادى الثالث الجلسة السبعين المعقودة صباح يوم الأحد الموافق 10 من ابريل سنة 2008 ص41 وما بعدها.

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا فى ظل القانون 106 لسنة 1976 (الملغى) بأن: «من حيث مبنى الطعن المائل مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون وصدوره مشوبا بالقصور فى التسبيب والإخلال بحق الدفاع، وذلك أن مبنى العقار محل الإزالة

مطابقة للمواصفات العامة وأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 وغير مخالفة لقيود الارتفاع أو خطوط التنظيم، الأمر الذى يكون معه الحكم المطعون فيه مخالفا للقانون ومشوبا بالقصور فى التسبيب ومخلا بحق الدفاع مما يتعين معه إلغاؤه والقضاء مجددا بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه، وعليه خلص الطاعنان إلى طلب الحكم لهما بطلابتهما المسطرة بصدر هذا الحكم.

ومن حيث إنه عن موضوع الطعن، فإنه وفقا لما جرى عليه قضاء هذه المحكمة أنه طبقا للمادة (49) من قانون مجلس الدولة رقم 47 لسنة 1972 أنه يشترط لوقف تنفيذ القرار الإدارى المطعون فيه أن يتوافر ركنى الجدية بأن يكون القرار مرجح الإلغاء لدى نظر الموضوع وكذلك ركن الاستعجال بأن يكون من شأن الاستمرار فى تنفيذ القرار المطعون فيه ترتيب آثار يتعذر تدارك نتائجها فى حالة القضاء بإلغاء هذا القرار.

= ومن حيث إنه عن ركن الجدية بشأن طلب وقفت تنفيذ القرار المطعون فيه فإن دائرة توحيد المبادئ بالمحكمة الإدارية العليا قد قضت بجلستها المنعقدة فى 2001/6/7 فى الطعن رقم 724 لسنة 41ق عليا بأن «لكل من القانون رقم 3 لسنة 1982 بشأن التخطيط العمرانى والقانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء مجال إعمال ونطاق تطبيق بغير تداخل أو تصادم بين أحكام كل منهما وأنه يتعين الالتزام بأحكام القانونين معا بترتيب زمنى وفق التسلسل الذى رسمه المشرع والذى يبدأ باتخاذ تقسيم الأرض الواردة تفصيلا بالقانون رقم 3 لسنة 1982 بشأن التخطيط العمرانى ثم الحصول على ترخيص البناء وفقا للإجراءات المحددة فى القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، وقد وضع المشرع تنظيما خاصا لإزالة المباني المخالفة لأحكام كل من القانونين المذكورين بحيث يتعين الالتزام بتطبيق أحكام كل منهما بمراعاة مجال إعماله دون أن يصح القول بتداخل أحكامهما بحيث يسريان معا لحكم واقعة محددة أو تنظيم واقع معين لأنه مما يتأبى على صحيح فهم القانون ومقتضيات التفسير وأصوله ترتيب هذه النتيجة، إذ يتعين دائما أن يصدر التفسير عن أصل ثابت قوامه تحقيق التناغم والاتساق بين التشريعات تنزيها للمشرع عن شبهة الالتباس أو الخلط أو الخطأ، فإذا

كان ذلك وكان لكل من القانونين المشار إليهما نطاق إعمال ومجال تطبيق فإنه يتعين إعمال أحكام كل منهما على الوقائع التي تحكمها نصوصه وبالتالي لا يكون جائزا القول بتطبيق أحكام كل منهما حسبما يترأى لجهة الإدارة إذ في هذا القول إحلال لإرادة الجهة الإدارية محل إرادة المشرع، الأمر الذي يتعين معه أن يهبط قاضى المشروعة لتقويمه إعلاء لكلمة القانون وقالة الحق فى صحيح تطبيق أحكامه وعليه فقد خلصت دائرة توحيد المبادئ فى حكمها المشار إليه إلى أنه فى حالة البناء على أرض غير مقسمة وبدون ترخيص، فإن القانون رقم 3 لسنة 1983 يكون وحده هو الواجب التطبيق.

ومن حيث إنه ترتيبا على ما تقدم، ولما كان البادى من ظاهر وقائع الدعوى رقم 5826 لسنة 48ق المطعون على الحكم الصادر فيها أن المخالفة المنسوبة إلى الطاعنين هى إقامة بناء على أرض غير معتمدة التقسيم وبدون ترخيص على ما ورد =

= صراحة بمحضر المخالفة رقم 307 لسنة 1993 وقرار الإيقاف رقم 702 لسنة 1993 المشار إليهما بمحضر اللجنة الوارد عليها القرار المطعون عليه، ومن ثم فقد كان المتعين على الجهة الإدارية إعمال أحكام القانون رقم 3 لسنة 1982 بشأن التخطيط العمرانى الذى يقضى بعرض أمر هذه المخالفة على اللجنة المنصوص عليها فى المادة (59) من ذلك القانون لإصدار قرار فى شأن هذه الأعمال، بيد أن الجهة الإدارية قد أصدرت قرارها رقم 152 لسنة 1994 المطعون فيه بإزالة الأعمال المخالفة من نائب محافظ القاهرة للمنطقة الشرقية طبقا لأحكام المادة (16) من القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته، وبالتالي فإن قرار الإزالة المطعون فيه يكون قد خالف القانون لصدوره طبقا لأحكام قانون غير واجب التطبيق فى تلك الحالة ومن غير الجهة المختصة قانونا بإصداره وهو ما يرجح معه إلغاء هذا القرار لدى نظر موضوع الدعوى، ومن ثم فإن ركن الجدية بشأن طلب وقف تنفيذه يكون متوافرا، فضلا عن توافر ركن الاستعجال بشأنه لما يترتب على استمرار تنفيذ القرار من نتائج يتعذر تدارك آثارها تتمثل فى المساس بملكية الطاعنين لعقارهما وحرمانهما من الانتفاع به، مما يتعين معه القضاء بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه، وإذ خلص الحكم المطعون فيه إلى غير تلك النتيجة، فمن ثم فإنه يكون قد خالف صحيح القانون وأخطأ فى تطبيقه، الأمر الذى يتعين معه الحكم بإلغائه

260- التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات :

نصت المادة الأولى من قرار وزير الإسكان والمجمعات العمرانية رقم 372 لسنة 2013⁽⁴⁾ على تعديل المادة (135 مكررا) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء المضافة بالقرار الوزارى رقم 200 لسنة 2010 لتصبح على الوجه التالي:

«يجوز للمحافظ المختص أن يصدر قرارا بالتجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى تم تنفيذها والتى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية وذلك فى الحدود التالية:

1- (15%) من البروزات المسموح بها لواجهات المباني المطلة على الطرق والأفنية.

2- (5%) من الطول الظاهر لدرج السلم.

3- (5%) من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ وبشرط ألا تقل المساحة عن (95%) من المساحة الواجب توافرها.

4- (15%) نسبة سماح تراعى عند قياس أبعاد بمختلف أنواعها.

5- (10%) نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها بشرط عدم زيادة عدد الأدوار المرخص بها.

6- (10%) من الحد الأدنى للردود نسبة سماح تراعى عند قياس ردود المباني على ألا تتجاوز الزيادة فى المساحة المبنية (5%) من المساحة

والقضاء مجددا بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه مع ما يترتب على ذلك من آثار».

(طعن رقم 3346 لسنة 43 جلسة 2002/11/30)

(4) الوقائع المصرية - العدد 174 فى 29 يولييه سنة 2013.

البنائية المسموح بها مع عدم الإخلال بقواعد المسؤولية المدنية». ونصت المادة الثانية من القرار على أن ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

فقد أجازت المادة الأولى للمحافظ التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى تم تنفيذها والتى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المادة أو الجيران مما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة ومع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية وقواعد المسؤولية المدنية وذلك فى الحدود الواردة بالمادة.

وهذه الإجازة قاصرة على الإزالة فقط فلا تمتد إلى تصحيح الأعمال المخالفة⁽⁵⁾.

والعلة فى إجازة التجاوز عن الإزالة فى هذه المخالفات أنه ليس لها أثر مباشر على مقتضيات الصحة العامة وأمن المنتفعين بالبناء أو المارة أو الجيران، وقد تحدث عن غير قصد، ورغم بساطتها فقد تترتب على إزالتها أضرار مباشرة على سلامة البناء تفوق بكثير الأضرار الناتجة من بقائها. وقد حرص النص على أن تكون سلطة التجاوز عن هذه المخالفات فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية للقانون بدلا من وضع نسب جامدة فى القانون قد يكشف التطبيق العملى عن أوضاع غيرها.

وواضح أن التجاوز عن هذه المخالفات لا شأن له بالمحاكمة الجنائية، لأن الجريمة قد وقعت بالفعل وأن هذا التجاوز قد وضع للمبررات سائلة

(5) وقد ذهب رأى بأن النص وإن صرح بأن سلطة المحافظ فى التجاوز تسرى على حالات الإزالة فقط فإن ذلك يرجع إلى اختلاط لدى المشرع وبالتالى فإن المقصود = من الإزالة فى هذا النص الإزالة أو التصحيح أيضا (الأستاذ حامد الشريف ملحق أحكام المباني فى التشريع المصرى ص41).

الذكر، ومن ثم فإنه لا يحول دون أن تقضى المحكمة بالإدانة عند ثبوت المخالفة أمامها.

كما أنه لا شأن لهذا التجاوز بقواعد المسؤولية المدنية.

261- طبيعة الإزالة:

تحديد طبيعة الإزالة أمر له أهميته، لأنه لو قيل إن الإزالة عقوبة ما جاز توقيعها بقرار إدارى يصدر من المحافظ أو من ينيبه، وكان نص المادة (60) التى تجيزه، غير دستورى تطبيقا للمادة 66 من دستور سنة 1971 (المعدل) الذى صدرت المادة فى ظله - التى تقضى بأن العقوبة شخصية. ولا جريمة ولا عقوبة إلا بناء على قانون، ولا توقع عقوبة إلا بحكم قضائى، ولا عقاب إلا على الأفعال اللاحقة لتاريخ نفاذ القانون.

أما لو قيل بأن الإزالة مجرد تدبير وليست عقوبة فإنه يجوز أن يصدر بها قرار إدارى، ويكون النص الذى خوله المحافظ المختص سلطة إصدار قرار بالإزالة نصا دستوريا.

والرأى أن الإزالة تدبير وليست عقوبة. ويجوز بالتالى أن يصدر بالإزالة قرار من جهة الإدارة، ويكون النص الذى ناط بالإدارة سلطة إصدار قرار بها بمنأى عن مخالفة الدستور⁽⁶⁾.

ذلك أن العقوبات وردت فى قانون العقوبات على سبيل الحصر، وهى إما عقوبات أصلية أو عقوبات تبعية، والعقوبات الأصلية ورد النص عليها

(6) وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن القانون 30 لسنة 1983 أن «الإزالة الإدارية ما هى إلا تدبير تملكه الدولة لإقرار النظام العام وحماية للمصلحة العامة وأمن المواطنين، وأن أمرها مستقر فى القانون الإدارى ونجد تطبيقا لها فى عديد من التشريعات المعمول بها فى مصر وعلى رأسها القانون المدنى الذى أجاز للدولة إزالة التعدى على أراضيها بالطريق الإدارى».

فى المواد 13 ، 14 ، 16 ، 18 ، 22 من قانون العقوبات وهى الإعدام والسجن المؤبد والسجن المشدد والسجن والحبس والغرامة، والعقوبات التبعية ورد النص عليها فى المادة 24 من قانون العقوبات، وهى الحرمان من الحقوق والمزايا المنصوص عليها فى المادة 25 من قانون العقوبات، والعزل من الوظائف الأميرية ووضع المحكوم عليه تحت مراقبة الشرطة والمصادرة.

وواضح أن الإزالة ليست ضمن العقوبات الأصلية أو التبعية.

والإزالة الإدارية لها تطبيقات فى عديد من التشريعات السابقة على القانونين رقم 106 لسنة 1976 ، 119 لسنة 2008، وعلى رأسها القانون المدنى، فقد نصت المادة 970 من هذا القانون على أنه:

فى جميع الأحوال لا تكتسب حقوق الإرث بالتقادم إلا إذا دامت الحياة مدة ثلاث وثلاثين سنة.

ولا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة وكذلك أموال الوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو للهيئات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لأيهما والأوقاف الخيرية أو كسب أى حق عينى على هذه الأموال بالتقادم.

ولا يجوز التعدى على الأمور المشار إليها بالفقرة السابقة وفى حالة حصول التعدى يكون للوزير المختص حق إزالته إدارياً⁽⁷⁾.

(7) راجع تصريح السيد مختار هانى وزير الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى أثناء مناقشة المادة (16) من القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغى) بمجلس الشعب (مضبطة المجلس الجلسة 67 بتاريخ 1983/6/5 ص10) - وكان السيد العضو عدلى عبد الشهيد يرى أن الإزالة عقوبة ويجب أن توقع من القاضى وضماناً للسرعة توقع من القاضى المستعجل وقد جاء باقتراحه: «... ولقد ردت على وزارة العدل برد غير

وقرار الإزالة أو التصحيح قرار عيني يستهدف الإزالة أو التصحيح في ذاته بصرف النظر عن شخص مرتكبها.

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا على الطعن رقم 2707 لسنة 40 ق بتاريخ 2000/7/2 بأن:

«ومن حيث إن مبنى الطعن المائل أن الحكم المطعون فيه قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وتأويله وذلك للأسباب الآتية:

(1) أن القرار المطعون فيه قد بنى على قرار إيقاف لم يصادف محلاً ويخالف المعاينة التي قامت بها شرطة.... والتي أثبتت عدم وجود تكسير، هذا بالإضافة إلى أن الحجرة محل القرار لم يقيم هو بإقامتها كما أن الحجرة بوضعها هذا لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو الجيران أو المارة، ومن ثم يجوز التجاوز عنها، ومن ثم يكون هذا القرار قد صدر منعداً وهو لا يعدو أن يكون عقبة مادية يجوز إزالتها أى وقت لعدم تحصنه كما أن وجه إساءة استعمال السلطة فيه كان جلياً إذ لم يصدر سوى ابتغاء مصلحة شخصية وهي مصلحة مالكة العقار.

(2) أن الحجرة المطلوب إزالتها تمت قبل صدور القانون رقم 106 لسنة 1976 أو تعديلاته، ومن ثم فإنه لا ينطبق على هذه الحالة طبقاً لمبدأ عدم سريان القوانين بأثر رجعى.

مقتع بالنسبة لهذا الأمر» وذكرت أن الإزالة في هذه الحالة هي تدبير، ولكنى أقول أن الأصل في التدبير هو التوقيف بينما الإزالة هي حسم لموقف يترتب عليه إزالة العقار، وهذا يتطلب تعديل نص المادة بحيث يسمح بعرض الأمر على القاضى المستعجل لأنه يستطيع أن يحسم الأمر باستماعه للرأى الآخر، وهذه ناحية.... الخ

ومن حيث إن المادة الرابعة من القانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 1983 تنص على أنه «لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.. إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك».

وتنص المادة 16 من ذات القانون على أن «يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها ... ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظة بعد أخذ رأى اللجنة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران...».

والمستفاد مما تقدم أن المشرع حظر إقامة أية أعمال متصلة بالبناء أو الهدم إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، كما ناط المحافظ المختص أو من ينيبه سلطة إزالة أية أعمال تخالف أحكام القانون المذكور بإقامة تلك الأعمال دون ترخيص وذلك بعد أخذ رأى لجنة مشكلة وفقا لنص المادة 16 المشار إليها.

ومتى كان ذلك، وكان البادى من الأوراق أن الطاعن والقاطن بالدور الأرضى بالعقار الكائن بشارع..... بالإسكندرية قد أقام فى منور العقار المذكور حجرة وقام بتسقيفها وذلك دون الحصول على ترخيص بذلك الأمر الذى حدا بالجهة الإدارية إلى تحرير محضر مخالفة رقم 234 لسنة 1992 بتاريخ 1992/11/24، ثم تلتها بإصدار قرار وقف الأعمال رقم 413 لسنة 1992 بتاريخ 1992/11/25 واعتمدته بإصدار قرار الإزالة رقم 1101 لسنة 1992 والمطعون عليه بالطعن المائل بعد أن تم عرضه على اللجنة

الثلاثية المنصوص عليها في المادة 16 من القانون المذكور ولما كانت المخالفة المنسوبة إلى الطاعن هي البناء بدون ترخيص وهي ليست من المخالفات التي يتعين فيها أن يصدر المحافظ القرار بنفسه، وإذ كان القرار المطعون فيه قد صدر من رئيس الحى بإزالة المخالفة بعد عرضه على اللجنة المشكلة وفقا لأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 فارتأت إزالة البناء فبذلك يكون القرار المطعون فيه قد صدر من السلطة المختصة بإصداره بالتطبيق الصحيح لأحكام القانون.

ولا ينال من ذلك ما ادعاه «الطاعن» من عدم قيامه بالبناء فإن الذى قام به شخص آخر سواه، إذ أن ذلك مردود عليه بأن القرارات التى تصدر طبقا لأحكام هذا القانون رقم 106 لسنة 1976 هي قرارات عينية تستهدف إزالة المخالفة ذاتها بصرف النظر عن شخص مرتكبها، كما لا ينال ما تقدم ما ساقه الطاعن من أن هذه الحجرة مقامة قبل العمل بأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 وتعديلاته وبالتالي فلا يلحقه تطبيق أحكام هذا القانون، فإن ذلك مردود عليه بأن ما قدمه إليها من مستندات فى هذا الشأن لا تصلح سندا لإثبات صحة ذلك وعلى ذلك فإن إبداء هذا الدفاع يكون قد جاء قولاً مرسلاً منه لم يقم الدليل على صحته الأمر الذى يتعين معه الالتفات عنه وعدم التعويل عليه، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض طلب وقف تنفيذ قرار الإزالة المطعون فيه رقم 1101 لسنة 1992 فإنه يكون قد أصاب وجه الحق فى قضائه ويضحي الطعن عليه غير قائم على سند صحيح من القانون الأمر الذى يتعين معه القضاء برفض الطعن».

262- نقد تشريعي:

رغم وجاهة المبررات التى دعت المشرع إلى النص على التجاوز عن

المخالفات الواردة بالمادة الأولى من القرار الوزاري سالف الذكر، والتي أشرنا إليها في البند السالف إلا أن نص هذه المادة يخالف الشرعية، ذلك أن المادة (60) من القانون قد أوجبت - كما رأينا سلفا - إزالة المخالفات المنصوص عليها فيها بالطرق الإدارية، وأردفت أنه لا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات وقد خلا النص من تفويض الوزير المختص في استثناء بعض المخالفات من الإزالة قرار منه. ومن ثم فإن القرار سالف الذكر والذي أضيف إلى اللائحة التنفيذية للقانون يكون قد جاء مخالفا للقانون، وعلى خلاف قاعدة التدرج التشريعي باعتبار أن اللائحة أدنى مرتبة من القانون، فلا يجوز أن يخالف تشريع أدنى تشريع أعلى، ومن ثم فإنه يجب عدم الاعتداد بالقرار سالف الذكر.



مظادة (61)

على ذوى الشأن المبادرة إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويخطر ذوو الشأن بالقرار وبالمدة المحددة للتنفيذ بموجب كتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

فإذا امتنع عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم التنفيذ بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه به، ويتحمل المخالف جميع النفقات، وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى.

وفى حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية، ولها فى سبيل تنفيذ قرار إزالة المخالفة أو تصحيحها أن تخلق المبنى بالطريق الإدارى من شاغليه دون حاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضى تنفيذ أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه، يتم ذلك الإخلاء بالطريق الإدارى، مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاء مبانيهم، وبيانات العين التى تم إخلاؤها، وتعتبر العين خلال المدة التى تستغرقها أعمال التصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً.

ويكون لمن تم إخلاء العين التى كان يشغلها الحق فى العودة إليها فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك

بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه.

ويتحمل المتسبب فى المخالفة تكاليف إزالة المخالفة أو تصحيحها، إضافة إلى القيمة الإيجارية للوحدات التى تم إخلؤها والوحدات البديلة لحين الانتهاء من الأعمال.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات التنفيذية اللازمة.

الشطرح

263- واجب ذوى الشأن فى المبادرة إلى تنفيذ القرار المطاد بإزالة أو

تصحيح الأعمال المخالفة :

أوجبت الفقرة الأولى من المادة على ذوى الشأن المبادرة إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة الصادر طبقاً للمادة 59 أو المادة 60 من القانون، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، على أن يخطر ذوى الشأن بالقرار وبالمدة المحددة للتنفيذ بموجب كتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول.

والمقصود بذوى الشأن، المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ. ويتم التنفيذ خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم. ويخطر ذوى الشأن بالقرار وبالمدة المحددة للتنفيذ بموجب كتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول، وذلك لتحقيق مزيد من التأكد من وصول الإعلان.

وطبقاً لما ذهب إليه محكمة النقض - كما رأينا سلفاً - لا يقوم مقام الإخطار بموجب كتاب موسى عليه بعلم الوصول الإعلان بطريق آخر ولو كان على يد محضر، طالما أن القانون حدد وسيلة الإخطار.

وهذا القرار واجب التنفيذ حتى لو تم الطعن فيه أمام القضاء الإدارى،

ما لم تأمر المحكمة بوقف التنفيذ.

وفي هذا قضت محكمة الطنقز - الدائرة الجنائية - على نطل القانون

الملغى بأن:

«وحيث إن القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء المعدل بالقوانين أرقام 30 لسنة 1983 ، 54 لسنة 1984 ، 25 لسنة 1992 ، 101 لسنة 1996 بعد أن نص فى المادة 15 منه على أن توقف الأعمال المخالفة بقرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة أوجب فى المادة 16 أن يصدر المحافظ المختص قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وقد أوجبت المادة 17 من القانون ذاته «على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية...». وتشير المادة 18 من القانون سالف الذكر إلى أن هذا القرار واجب التنفيذ حتى لو تم الطعن فيه ما لم تأمر المحكمة بوقف التنفيذ ويبين من نص المادة 22 من القانون رقم 106 لسنة 1976 - منذ صدوره وما لحقه من تعديلات بالقوانين المتعاقبة - المشار إليها أنفا - أن المشرع قد رتب جزاء على عدم تنفيذ القرار الإدارى بالإزالة أو التصحيح خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية هو عقوبة الحبس والغرامة أو إحداهما ومن ثم فإن الجريمة فى هذه الحالة تعد من الجنح. لما كان ذلك، وكانت المادة 24 من القانون 106 لسنة 1976 قبل تعديله تنص على أن يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية لتنفيذ الحكم أو القرار وقد نصت المادة الخامسة من القانون رقم 30 لسنة 1983 على

أن يستبدل بعبارة «القرار النهائي للجنة المختصة عبارة قرار الجهة الإدارية المختصة» وبعبارة «المجلس المحلي» عبارة «الوحدة المحلية». وذلك أينما وردتا في أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 المشار إليه فإنه ومنذ بدء العمل بالتعديل المدخل بالقانون رقم 30 لسنة 1983 يتعين تطبيق المادة 24 سالفه الذكر وإنزال العقوبة المبينة بها إلى جانب العقوبة المبينة في المادة 22 على المخالف إذا استطالت مدة عدم تنفيذ قرار الجهة الإدارية بالإزالة أو التصحيح إلى ما بعد المدة التي حددتها لتنفيذه باعتبار أن الغرامة المنصوص عليها في المادة 24 إنما هي غرامة تهديدية لإجبار المخالف على التنفيذ يتعين الحكم بها حتى ولو لم يصبح القرار نهائياً. ولا يتصور تطبيق هذه المادة الأخيرة وحدها في حالة صدور قرار الجهة الإدارية بالإزالة أو التصحيح والحالة التي يصح فيها تطبيق المادة 24 وحدها هي حالة ما إذا كانت الإزالة أو التصحيح قد صدر بهما حكم لم يسبقه قرار من الجهة الإدارية وهو ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة من أن عدم تنفيذ الحكم الصادر بذلك بعد انتهاء المدة المحددة لتنفيذه يعتبر من المخالفات. غير أنه وقد صدر الأمر العسكري رقم 4 لسنة 1992 وبدأ العمل به منذ 25 أكتوبر سنة 1992 ونص في البند رابعا من المادة الأولى منه على حظر الامتناع أو التراخي في تنفيذ أو متابعة القرارات أو الأحكام النهائية بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون... إلخ. ونصت المادة الثانية من ذات الأمر على معاقبة من يخالف هذا الحظر بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات وتكون العقوبة الأشغال الشاقة التي لا تقل عن سبع سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص... إلخ. ومن ثم فقد أصبحت جريمة الامتناع عن تنفيذ القرار أو الحكم النهائي بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال جنائية منذ بدء العمل بالأمر العسكري رقم 4 لسنة

1992. لما كان ذلك، وكانت الواقعة محل الاتهام ولو أنها لاحقة على العمل بالأمر العسكرى سالف الذكر إلا أنها تظل محكومة بالمواد 17 ، 22 ، 24 من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل وتعد فى صحيح القانون جنحة مادام البين من الأوراق أن القرار بالتصحيح ليس نهائيا للطعن عليه أمام محكمة القضاء الإدارى. وإذ تخلت محكمة الجنح المستأنفة عن نظر موضوع الاستئناف فإن ذلك مما يؤذن بقيام حالة التنازع السلبى إذ ليس هناك ما يمنع من قيام تلك الحالة بين جهة التحقيق - النيابة العامة - وجهة الحكم بناء على حكم واحد من محكمة الجنح مادامت محكمة الجنايات سوف تقضى حتما بعدم اختصاصها بنظر الدعوى فيما لو أحيلت إليها. وتجدر الإشارة إلى أن محكمة الجنح المستأنفة بقضائها الخاطئ بتاريخ بإلغاء حكم محكمة أول درجة وحكمها بعدم اختصاصها نوعيا بنظر الدعوى وقضاء محكمة جنح الصحيح بتاريخ بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بعد أن استنفذت ولايتها بالفصل فى موضوعها تقوم به حالة التنازع السلبى بين المحكمتين وصحيح القانون يقتضى الحكم بتعيين محكمة الجنح المستأنفة لنظر الدعوى».

(طعن رقم 13957 لسنة 70 ق جلسة 7 يناير سنة 2001)

264- حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار الإزالة أو التصحيح:

تنص الفقرة الثانية من المادة على أنه: «إذا امتنع ذوو الشأن عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم التنفيذ بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه به. ويتحمل المخالف جميع النفقات. وتحصل منه بطريق الحجز الإداري».

ومفاد ذلك أن الجهة الإدارية تقوم بالتنفيذ فى حالتين:

الأولى: حالة امتناع ذوى الشأن عن التنفيذ ولو كانت المدة التى حددتها الجهة الإدارية المختصة لذلك مازالت ممتدة. ومثل ذلك أن يصرح ذوو الشأن بعدم اعتزامهم التنفيذ.

والثانية: حالة انقضاء المدة المذكورة دون تنفيذ ذوى الشأن للقرار. ولا شك أن قيام الجهة الإدارية سالفه الذكر بهذه المهمة يقتضى وجود عدد كاف من المهندسين والعمال لديها وهو أمر يتعذر فى كثير من الحالات⁽⁸⁾.

(8) ولذلك اقترح السيد العضو محمد حسن درة حال مناقشة المادة (17) من القانون الملغى بمجلس الشعب أن يضاف إلى عجز الفقرة الثانية منها عبارة نصها الآتى: «وذلك بإنشاء إدارة فنية مستكملة من مهندسين وعمال تضطلع بأعمال الإزالة بمجرد صدور الأمر».

وأوضح اقتراحه قائلا:

«واقتراحى هذا يهدف إلى توحيد المسؤولية فى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مع توقيع عقوبة الإهمال حالة عدم تنفيذ القرار الصادر بالإزالة أو التصحيح، فضلا عن أن فى الأخذ بهذا الاقتراح ما يوفر الإمكانيات اللازمة للتنفيذ من قبل الجهات الإدارية».

وقد أجاب مقرر اللجنة على هذا الاقتراح بأن اللجنة قد «رأت أن هذا الاقتراح ليس موضعه القانون ولذلك فقد اكتفت اللجنة فى هذا الصدد بالتوصية لدى الحكومة بتوفير الاعتمادات لدعم إمكانيات الأجهزة المحلية للقيام بهذه المهمة»، وفى النهاية لم يوافق المجلس على هذا الاقتراح

(مضبطة المجلس الجلسة 67 بتاريخ 1983/6/5 ص12).

وقد جاء ضمن توصيات اللجنة المشتركة بمجلس الشعب أنها توصي: بتوفير العدد اللازم من المهندسين للعمل بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، مع تدبير وسائل النقل اللازمة لهم للمرور على أعمال البناء وكذلك صرف حوافز ومكافآت مادية لهم لتشجيعهم على الاستمرار فى العمل فى هذا المجال.

وقيام الجهة الإدارية بالتنفيذ فى الحاليتين السابقتين يمليه الحرص على سلامة الجيران والمارة والأموال نتيجة عدم تنفيذ القرار والذى قد يترتب عليه نتائج يتعذر تداركها.

ويتحمل المخالف فى هاتين الحاليتين جميع نفقات الإخلاء، وتحصل منه هذه النفقات بطريق الحجز الإدارى.

265- حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال :

فى هذه الحالة تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية السالفة الذكر، ولها فى سبيل تنفيذ قرار إزالة المخالفة أو تصحيحها أن تخلق المبنى بالطريق الإدارى من شاغليه دون اتخاذ إجراءات قضائية.

والإخلاء يكون - بداهة - فى حالة إصدار قرار بالإزالة، أما إذا كانت أعمال التصحيح لا تستلزم الإخلاء فلا محل للإخلاء، إلا إذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتا كما سنرى.

وإذا اقتضى تنفيذ أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه، يتم ذلك بالطريق الإدارى وللجهة الإدارية المختصة الاستعانة فى ذلك بالشرطة بدون الرجوع إلى القضاء ويجب تحرير محضر بأسماء الشاغلين الذين يتم إخلاء العين منهم وبيانات العين التى تم إخلاؤها وذلك حرصا على حقوق الشاغلين عند الانتهاء من أعمال التصحيح، فهذه الوسيلة يمكن تحديد الوحدة التى يشغلها كل منهم حتى إذا ما أعيد الشاغلون إلى المبنى بعد التصحيح فلا يكون ثمة نزاع بينهم أو بين المالك على ما كانوا يشغلونه فى المبنى، وحتى لا يندس غيرهم بغية اكتساب حق أو حقوق عليه ليست لهم قانونا.

وهذا المحضر إما أن تحرره الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط

والتنظيم بنفسها أو تعهد إلى الشرطة بتحريره.

266- اعتبار العين المؤجرة خلال مدة التصحيح على حيازة المستأجر

قانونا:

تعتبر العين المؤجرة التي أخليت طوال الفترة التي يستغرقها التصحيح في حيازة المستأجر قانونا.

ومعنى ذلك أن يد المستأجر لم ترفع عن العين إلا رفعا رمزيا لإجراء أعمال التصحيح، ومن ثم لا يجوز للمالك تأجير العين لآخر، وإذا حدث وأجر المالك العين لآخر، جاز للمستأجر اللجوء إلى القضاء المستعجل لتمكينه من الاستمرار في العين طالما انتهت المدة المحددة للتصحيح.

ذلك أنه لا يحق لمستأجر جديد - ولو كان حسن النية - أن يزعم أنه صاحب حق في البقاء بالعين ويمنع المستأجر من العودة إليها، لأن أى يد تحل محل المستأجر في الوقت الذى يحق له العودة فيه للعين هى يد لا يعتد بها، لأنها جاءت على عين مشغولة فعلا بيد المستأجر الأصلى التى لم ترفع إطلاقا ولا زالت تتمتع بالعقد القديم، ولا نكون هنا أمام حالة مفاضلة بين مستأجرين بعقدين، بل نكون أمام واضع يد واحدة، أما إذا انتهز المالك فرصة وجود المستأجر خارج العين وقام بهدم العقار، للتصرف بالبيع فى الأرض أو إقامة بناء جديد عليها، فلا يحق للمستأجر مطالبته بوحدة جديدة بدلا من الوحدة التى هدمت، غير أنه لما كان ما بدر من المالك يتضمن اعتداء على حقه فى الاستمرار فى العين قبل الهدم فإنه يثبت له الحق فى مطالبته بالتعويض⁽⁹⁾.

267- حق الشاغلين فى العودة إلى العين بعد التصحيح:

(9) نقض طعن رقم 1109 لسنة 48 ق جلسة 12/5/1979.

لشاغلي البناء الحق في العودة إليه فور انتهاء أعمال تصحيح الأعمال دون حاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه، وللجهة الإدارية الاستعانة بالشرطة في ذلك دون اللجوء إلى القضاء. وهذا مشروط ألا يكون الشاغل قد أبدى رغبته في إنهاء عقد الإيجار.

268- تحمل المخالف تكاليف الإزالة والتصحيح والقيمة الإيجارية:

يتحمل المتسبب في المخالفة تكاليف إزالة المخالفة أو تصحيحها. كما يتحمل القيمة الإيجارية للوحدات التي تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين الانتهاء من الأعمال. ولا يقبل تضرر المتسبب في المخالفة من ذلك لأن إخلاء العين جاء نتيجة خطئه، كما أن المقرر قانوناً أن الأجرة مقابل المنفعة التي يحصل عليها المستأجر، وقد فانت منفعة العين بعد إخلائها.

269- عقوبة مخالفة حكم المادة:

(راجع شرح المادة 59).

270- مسئولية الخلف الطام أو الخاص عن تنفيذ الحكم أو القرار

النهائي الصادر بإزالة أو التصحيح أو الاستكمال:

(راجع شرح المادة 59).



(الفصل الثامن)

صلاحية المبنى للإشغال

مطادة (62)

بعد إتمام تنفيذ الأعمال الصادر بها الترخيص يقوم المهندس المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال تفيد أنه تم التنفيذ مطابقا للترخيص المنصرف والكودات المنظمة ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، وتودع هذه الشهادة بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا بها نسخة معتمدة من المهندس المشرف للرسومات المنفذة فعليا بالطبيعة.

ويلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمالك بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال فى مكان ظاهر فى مدخل العقار، ويلتزم المالك بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدور الشهادة.

ولا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها إلا بعد إيداع شهادة صلاحية المبنى ومرافقه للإشغال بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة رخصة تشغيل للمبنى، وتلتزم الجهة الإدارية بإصدار خطابات لتوصيل المرافق فى مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع الشهادة، وذلك كله وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون⁽¹⁰⁾.

(10) المادة كانت تقابل الفقرة الثالثة من المادة فى القانون رقم 106 لسنة 1976

(الملغي)، المادة (17 مكررا) منه المضافة بالقانون رقم 25 لسنة 1992 وكان
يجرى نصها على أن:

«لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من
وحداتها بخدماتها، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة
بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص
ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية».

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 22 مارس سنة 1997 برفض القضية
رقم 55 لسنة 18 قضائية «دستورية» التى أقيمت بطلب الحكم بعدم دستورية هذه
المادة (الجريدة الرسمية العدد 14 فى 13 ابريل سنة 1977). وننشر الحكم بأسبابه
كاملة فيما يلي:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت 22 مارس سنة 1997 الموافق 13 ذو القعدة سنة
1417هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر
رئيس المحكمة
وعضوية السادة المستشارين:- عبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف
والدكتور/ عبد المجيد فياض ومحمد على سيف الدين وعدلى محمود منصور
ومحمد عبد القادر عبد الله.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى
رئيس هيئة المفوضين
وحضور السيد/ حمد أنور صابر
أمين السر

أصدرت الحكم الآتي

فى القضية المقيمة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 55 لسنة 18 قضائية
"دستورية "

المقاطعة وطن

السيدة / فاطمة محمد بهاء الطوبجى.

مظلم

- = 1- السيد/ رئيس الجمهورية.
- = 2- السيد/ رئيس مجلس الوزراء
- 3- السيد/ وزير الكهرباء
- 4- السيد/ وزير الحكم المحلى.
- 5- السيد/ محافظ القاهرة.
- 6- السيد/ رئيس حى البساتين.
- 7- السيد/ رئيس مجلس إدارة شركة توزيع كهرباء القاهرة.

الإجراءات

فى الثالث من يونيو سنة 1996، أودعت المدعية قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالبة الحكم بعدم دستورية المادة (17) مكررا من القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، وكذلك الحكم بعدم دستورية المادة (24) من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 1982.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً 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 فى أن المدعية وآخرين، كانوا قد أقاموا ضد المدعى عليه السابع الدعوى رقم 14319 لسنة 1995 مدنى شمال القاهرة بطلب إلزامه بتوصيل الكهرباء إلى الوحدات السكنية المملوكة لهم، والكائنة بالعقار رقم 17 شارع 263 بالمعادى فى أدواره الرابع والخامس والسادس والسابع فوق الأرضى، وذلك على سند من أن قرار إزالة الدور الثامن بهذا العقار قد قضى بوقف تنفيذه من محكمة القضاء الإدارى، وأثناء نظر محكمة شمال القاهرة الابتدائية لهذه الدعوى، دفعت المدعية بعدم دستورية نص المادة (17) مكررا المضافة بالقانون رقم 25 لسنة 1992 إلى القانون رقم 106

لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، وكذلك بعدم دستورية المادة (24) من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 1982. =
= وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع وصرحت للمدعية باللجوء إلى طريق الطعن بعدم الدستورية، فقد أقامت الدعوى الماثلة.

وحيث إن النصين المطعون عليهما بعدم الدستورية فى الدعوى الراهنة يجرىان كالاتي:
أولاً:- المادة (17) مكررا من القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، ونصها:-

«لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق، تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبنى المقامة، ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية».

ثانياً:- المادة (24) من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 1982، ونصها:

«تعتبر الشروط الواردة بالقائمة المنصوص عليها بالمادة السابقة، شروطا بنائية تأتى فى مرتبة الأحكام الواردة بقوانين ولوائح المبانى، وتسرى على مناطق التقاسيم التى تناولتها، وعلى الوحدة المحلية المختصة مراقبة تطبيق تلك الشروط، والتمسك بها فى مواجهة المقسمين والمشتريين واتخاذ كافة القرارات والإجراءات التى تكفل وضعها موضع التنفيذ وفقا لأحكام هذا القانون».

وتنص المادة (23) من هذا القانون - المحال إليها بمقتضى المادة الرابعة والعشرين - على ما يأتى "يجب أن يذكر فى عقود التعامل على قطع التقسيم، القرار الصادر باعتماد التقسيم، وقائمة الشروط الخاصة به، وأن ينص فيها على سريان هذه القائمة على المشتريين وخلفائهم مهما تعاقبوا. وعلى مصلحة الشهر العقارى والتوثيق مراعاة ذلك.

وتعتبر قائمة الشروط المشار إليها جزءا من قرار التقسيم، وتسرى عليها أحكام هذا القانون، كما تعتبر الشروط الواردة بها حقوق ارتفاق يجوز للمشتريين والمقسم أن يتمسكوا بها قبل بعضهم البعض».

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية -

مناطقها أن تتوافر ثمة علاقة منطقية بينها وبين المصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي، وذلك بأن يكون الحكم في المسائل الدستورية المطروحة على هذه المحكمة، لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها؛ وكان من المقرر كذلك أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة، يتغيا أن تفصل المحكمة الدستورية العليا في الخصومة الدستورية من جوانبها العملية، وليس من معطياتها النظرية، ومؤداه ألا تقبل الخصومة إلا من هؤلاء الذين أضرروا من جريان سريان النص المطعون عليه في شأنهم، سواء أكان هذا الضرر يهددهم أم كان قد وقع فعلاً، بشرط أن يكون هذا الضرر مستقلاً بالعناصر التي يقوم عليها، ممكناً تحديده ومواجهته بالترضية القضائية تسوية لآثاره، عائداً في مصدره إلى النص المطعون فيه، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق أصلاً على من ادعى مخالفته للدستور؛ أو كان من غير المخاطبين بأحكامه؛ أو كان قد أفاد من مزايده، أو كان الإخلال بالحقوق التي يدعيها لا يعود إليها؛ دل ذلك على انتفاء مصلحته الشخصية المباشرة، ذلك أن إبطال النص القانوني في هذه الصور جميعها لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانوني بعد الفصل في الدعوى الدستورية عما كان عليه قبلها. وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان النزاع الموضوعي يدور حول رفض شركة توزيع كهرباء القاهرة، توصيل التيار الكهربائي لبعض وحدات العقار رقم 17 شارع 263 بالمعادي على أساس عدم التقيد عند بناء هذا العقار بالردود القانونية ومخالفته قيود الارتفاع والشروط البنائية التي تتطلبها شركة المعادي للتنمية والتعمير، مما أدى إلى صدور عدد من القرارات التي تقضي بإزالة بعض أدواره؛ فإن المصلحة الشخصية والمباشرة للمدعية تتوافر في الطعن بعدم دستورية المادة (17) مكرراً من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، وكذلك المادة (24) من قانون التخطيط العمراني.

وحيث إن المدعى ينعي على المادة (17) مكرراً من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، مخالفتها للمادتين (66، 184) من الدستور، تأسيساً على أن الجهات الإدارية والشرطة هي التي كان يتعين عليها أن تتولى بنفسها تنفيذ أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، إلا أن المشرع افترض عجزها عن هذا التنفيذ، وأثر أن يتولاه حسنو النية الذين يستأجرون الوحدات السكنية أو يشترونها، وحرّمهم من المرافق العامة

التي تلزمها، مهذرا بذلك آدميتهم من خلال إيقاع عقوبة صارمة عليهم بغير حكم قضائي.

= وحيث إن هذا النعي بكل أوجهه مردود أولا: بأن الجزاء الجنائي لا يفترض، ولا عقوبة بغير نص يفرضها.

ومردود ثانيا: بأن قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، حدد حصرا الأفعال التي أثمها. ولئن كان هذا القانون لم يجز تزويد المباني بالمرافق التي تلزمها إلا بعد صدور شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تقيّد صدور ترخيص بإحداثها، ومطابقتها لشروط الترخيص، ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، إلا أن هذا الجزاء لا يتمحض عقابا جنائيا، بل هو نتيجة مترتبة بالضرورة على مخالفة نص المادة (4) من هذا القانون التي تقضى بأن الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون 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 ثالثا: بأن الأصل في سلطة المشرع في موضوع تنظيم الحقوق، أنها سلطة تقديرية ما لم يقيد الدستور بضوابط محددة تعتبر تخوما لها لا يجوز اقتحامها أو تخطيها. ويتمثل جوهر هذه السلطة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - في المفاضلة التي يجريها المشرع بين البدائل المختلفة التي تتزاحم فيما بينها على تنظيم موضوع محدد، فلا يختار من بينها غير الحلول التي يقدر مناسبتها أكثر من غيرها 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، تفقر في الأعم الأغلب من الأحوال لشروط متانتها. ولا تلتئم كذلك والأوضاع التنظيمية المطلوبة فيها، بل تكون عملا عشوائيا يهدد بتداعيتها، ويفقدها قيمها الجمالية، بما يخل بأمن سكانها وجيرانهم، ويحتم إخلاءها، وتلك جميعها مضار تدخل المشرع لتوقيها درءا لمفاسدها، وبما لا مخالفة فيه للدستور.

ومردود رابعا: بأن النص المطعون فيه لا يتضمن مساسا بحقوق الغير حسنى النية،

ذلك أن المادة (15) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، تخول الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تصدر في شأن الأعمال المخالفة، قرارا بوقفها. =
 ولها أيضا أن تتخذ التدابير التي تحول بها دون الانتفاع بهذه الأعمال أو إجراء أعمال بناء جديدة فيها، وذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسنى النية. =
 وعليها كذلك أن تعلن عن الأعمال المخالفة بلافتة تعلنها فى مكان ظاهر بموقع العقار، تبين فيها نطاق هذه الأعمال والتدابير التى اتخذتها بشأنها. ويعتبر المالك مسئولاً عن بقاء هذه اللافتة فى مكانها - ببياناتها الواضحة - إلى أن تزال المخالفة أو يتم تصحيحها.

كذلك تقضى المادة (17 مكررا/1) من هذا القانون ببطلان الأعمال القانونية التى يكون محلها وحدة أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح بها قانونا، كذلك تجرم المادة (22 مكررا/2) من هذا القانون، عدم تضمين عقود بيع أو تأجير الوحدات الخاضعة لأحكامه، البيانات المنصوص عليها فى مادته الثانية عشرة مكررا/1. وهذه - بدورها- تقرر جزاء مدنيا فى شأنها يتمثل فى عدم شهر عقود بيعها أو تأجيرها إذا لم تحرر على نموذج يتضمن ما تعلق من بياناتها بالترخيص الصادر فى شأن بنائها أو تعليقاتها، والجهة التى صدر عنها هذا الترخيص، والأدوار المرخص بها وعدد وحداتها، وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية.

ومردود خامسا: بأن من يقومون بشراء مكان معد للسكنى أو باستجاره، لا يلتزمون وفقا للنص المطعون فيه، بمراقبة الخاضعين لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء لحملهم على التقيد بها، والامتناع عن مخالفتها. وحتى لو فعل - وهو غير متصور - فإن ذلك لا يخولهم حقوقا ليس لها سند من أحكام هذا القانون ويندرج تحتها إدخالهم مرافق لمبان لم يصدر ترخيص بإنشائها، ولا بإجراء أعمال فيها، ولا بتعليقها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو تشطيبها.

وحيث إن المدعية تنعى على المادة (24) من قانون التخطيط العمرانى، مخالفتها لنص المادة (86) من الدستور، تأسيسا على معاملتها الشروط التى تتضمنها قائمة التقسيم - وهى شروط يتفق عليها الأفراد فيما بينهم - باعتبارها شروطا بنائية ترقى مرتبتها إلى النصوص القانونية التى تشتمل عليها قوانين المبانى ولوائحها، واغتصابها بالتالى الاختصاص المقرر للسلطة التشريعية بمقتضى نص المادة (86)

من الدستور فى مجال إقرار القوانين، وهى ولاية لا يجوز أن تتخلى عنها، ولا أن تعهد لغيرها بها.

= وحيث إن هذا النعى **مردود**، أولاً: بأن شروط تقسيم الأراضى المعدة للبناء، لا تعتبر فى أغلب جوانبها وليدة الإرادة، بل تصدر وفق أحكام قانون التخطيط العمرانى، وبما لا يعارضها، وبمراعاة أن هذا التخطيط إما يكون عاماً أو تفصيلياً.

ويعتبر أولهما شاملاً الصورة الإجمالية للمدن والقرى التى ينتظمها، كافلاً احتياجاتها العمرانية على المدى الطويل، قائماً على ضوء أوضاعها البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية، ودون إخلال بمتطلبات الدفاع القومى، ولا بوضع المدينة أو القرية بالنسبة إلى المحافظة والإقليم الواقعة به، أو الأقاليم المحيطة، وما تقضى به المخططات الإقليمية المعتمدة، وغير ذلك من الأوضاع التى تبينها اللائحة التنفيذية.

وبصدر ثانيهما بعد اعتماد التخطيط العام للمدينة أو القرية، متضمناً إعداد التخطيط التفصيلى للمناطق التى يتكون منها التخطيط العام مشتملاً تحديداً على ارتفاع المباني وطابعها المعماري، وكثافتها السكانية والبنائية، وعدد وحداتها وأماكن خدماتها ومرافقها وشوارعها، وحدود أبعاد قطع الأراضى ومساحاتها، والأجزاء التى تشغلها المباني منها، والشروط الخاصة بالمناطق التاريخية والسياحية والأثرية بما يكفل الحفاظ عليها وفقاً للقوانين المنظمة لها، وغير ذلك من الشروط التى تتوخى صون النواحي الجمالية. وللوحدة المحلية - وإلى أن يتم إعداد التخطيط العام والتخطيط التفصيلى - وضع مشروعات بخطط تفصيلية لبعض الأراضى بالمدينة أو القرية متضمنة احتياجاتها العمرانية وشروط تقسيمها.

ومردود ثانياً: بأنه عملاً بنص المادة (22) من قانون التخطيط العمرانى، لا يجوز تنفيذ مشروع تقسيم أو إدخال تعديل فى تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد اعتماده وفقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية. بل إن المادة (15) من هذا القانون، صريحة فى إلزامها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة، بأن تتحقق قبل الانتهاء من فحص طلب اعتماد مشروع التقسيم، من سلامته فنياً، ومطابقته لأحكام هذا القانون.

ومردود ثالثاً: بأن ما تغياه النص المطعون فيه من اعتبار الشروط الصادر بها قرار

271- إصدار شهادة صلاحية المبنى للاتصال :

أوجبت الفقرة الأولى من المادة على المهندس المشرف على التنفيذ إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال بالتفصيل الوارد بها ثم إيداع هذه الشهادة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا بها نسخة معتمدة من المهندس المشرف للرسومات المنفذة فعليا بالطبيعة.

وفى هذا الإجراء حماية تامة لطالبي السكنى من عبث الملاك وحيلهم، إذ يتمكن طالبو السكنى من الاطلاع على هذه الشهادة بالجهة الإدارية

التقسيم، شروطا بنائية تأخذ حكم القواعد القانونية التى تتضمنها قوانين المبانى ولوائحها، هو إعمال لهذه الشروط بوصفها شريعة نافذة، فلا يتحلل أحد منها. =
ولا عدوان فى ذلك على ولاية السلطة التشريعية فى مجال إقرار القوانين وفقا لنص =
المادة (86) من الدستور، ذلك أن هذه السلطة ذاتها هى التى تنظم بتشريعاتها قواعد البناء فى مدن مصر وقراها، وهى قواعد لا يتصور أن تعارضها شروط التقسيم، بل تستمد هذه الشروط - فى أغلبها - مصدرها المباشر من نص القانون.
وحتى لو قيل بأن بعض الشروط التى تتضمنها قائمة التقسيم مصدرها الاتفاق، وأنها بذلك تعتبر حقوق ارتفاق فى شأن المبانى محلها، وأنها تتبادل - فيما بينها - مزاياها وأعباءها، إلا أن انقلابها بالنص المطعون فيه إلى قيود بنائية من نوع القيود التى تتضمنها القوانين واللوائح التى تنظم هذا الموضوع، يفيد انسلاخها عن صفتها كحقوق ارتفاق، وإندراجها تحت القيود القانونية التى يقتضيها التنظيم العام لحق الملكية، فلا يجوز تجاهلها، بل يكون الحمل على تنفيذها عينا -عند مخالفتها- لازما.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعية المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

والوقوف على سلامة المبنى وصلاحيته للإشغال.

272- عقوبة مخالفة أحكام الفقرة الأولى من المادة:

تعاقب المادة (103) من القانون المهندس أو الشخص المسئول فى المكتب الهندسى القائم بأعمال الاعتماد على مخالفته لأحكام الفقرة الأولى من المادة بالحبس 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.

ويحكم بإزالة المخالفات وتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف. وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات وفى حالة العود تكون العقوبة الحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات، ومثلئى الغرامة المشار إليها وفى حالة تكرار المخالفة تقضى المحكمة بشطب المهندس المخالف أو المكتب الهندسى الذى ارتكبت المخالفة لصالحه أو من أحد العاملين لديه من سجلات نقابة المهندسين.

وهذه العقوبة توقع على ارتكاب الجريمتين التاليتين:

1- عدم قيام المهندس المشرف على التنفيذ بعد إتمام تنفيذ الأعمال الصادر بها الترخيص بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال تفيد أنه تم التنفيذ مطابقا للترخيص المنصرف والكودات المنظمة ولأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية.

2- عدم إيداع المهندس المشرف على التنفيذ شهادة صلاحية المبنى للإشغال بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا بها نسخة معتمدة من المهندس المشرف للرسومات المنفذة فعليا بالطبيعة.

(راجع فى تفصيلات العقوبة شرح المادة 41).

ويتوافر الركن المعنوى فى هاتين الجريمتين بالعمد أو الخطأ أى الإهمال الذى أدى إلى حدوث النتيجة.

(راجع فى تفصيلات العقوبة شرح المادة 241).

273- التزام المهندس المشرف على التنفيذ والمالك بوضع صورة معتمدة

من شهادة صلاحية المبنى للإشغال فى مكان ظاهر فى مدخل العقار:

ألزمت الفقرة الثانية من المادة المهندس المشرف على التنفيذ ومالك المبنى بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية لمبنى للإشغال فى مكان ظاهر فى مدخل العقار. فلا يكفى وضع الشهادة فى مدخل العقار، وإنما يجب وضعها فى مكان ظاهر فيه بحيث يستطيع كل من يدخل المبنى تبين هذه الصورة وقراءتها.

كما ألزمت المالك بالإبقاء على هذه الصورة المعتمدة من شهادة الصلاحية لمدة سنة تبدأ من تاريخ صدور الشهادة.

274- عقوبة مخالفة حكم الفقرة الثانية من المادة:

تعاقب الفقرة الثانية من المادة 106 من القانون على مخالفة حكم الفقرة الثانية من المادة 62 بغرامة يومية قدرها مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة.

فالجريمتين المعاقب عليهما هما :

1- عدم قيام المهندس المشرف على التنفيذ والمالك بوضع صورة معتمدة من شهادة عدم صلاحية المبنى للإشغال فى مكان ظاهر فى مدخل العقار.

2- عدم إبقاء المالك على الصورة المعتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال التى وضعت بمكان ظاهر فى مدخل العقار لمدة سنة من تاريخ صدور الشهادة.

ويكفى لتوافر الركن المعنوى فى الجريمتين الخطأ أى الإهمال الذى أدى إلى حصول النتيجة، فلا يشترط توافر العمد.

والجريمتان من الجرائم المستمرة اللتين يجمعها وحدة الواقعة، إلا أن المشرع خرج عن هذا المبدأ، واعتبر كل يوم ترتكب فيه المخالفة جريمة مستقلة. والواقعة مخالفة. ولذلك لا يجوز وقف تنفيذ الغرامة. (م55 عقوبات).

(راجع فى التفصيلات شرح المادة 56).

275- تزويد العقارات المبنية أو وحداتها بامرافق رهن بإيداع شهادة صلاحية المبنى:

حظرت الفقرة الثالثة من المادة على الجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها إلا بعد إيداع شهادة صلاحية المبنى ومرافقه للإشغال بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ومثال هذه الخدمات تزويد المبنى بالمياه أو الكهرباء أو الغاز الطبيعى، لأن هذه الشهادة اعتبرها النص بمثابة رخصة تشغيل المبنى. وتلتزم الجهة الإدارية إصدار خطابات لتوصيل المرافق فى مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع الشهادة. وهذا كله وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية للقانون.

وقد تغيا الشارع من ذلك عدم تشجيع الأفراد والهيئات على البناء بدون ترخيص، وحتى لا يفيدوا من خدمات المرافق رغم مخالفتهم القانون.

وقد نصت اللائحة التنفيذية للقانون على ما يأتى:

مادة (138) - شهادة صلاحية المبنى للإشغال:

«يصدر المهندس المشرف على التنفيذ شهادة صلاحية المبنى للإشغال طبقا للنموذج المرفق تفيد أنه تم التنفيذ طبقا للترخيص الصادر ولأحكام قانون البناء والكودات المنظمة والمواصفات القياسية وهذه اللائحة على ان

تودع الشهادة بالجهة الإدارية».

مادة (139) - تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في خلال مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع شهادة صلاحية المبنى للإشغال بمعاينة المبنى للتأكد من إنهاء جميع الأعمال وجميع التشطيبات الخارجية والأفنية والأجزاء المشتركة من المبنى وملحقاته طبقا لشهادة الإشغال المقدمة. وبناء عليه تقوم الجهة الإدارية بما يلي:

- إصدار خطابات للجهات المختصة لتوصيل المرافق وتسليمها إلى المالك.

- إصدار خطاب بإتمام الأعمال إلى شركة التأمين.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«تكييف الفعل بأنه خطأ أو نفي ذلك عنه خاضع لرقابة محكمة النقض.

تصريح المهندس بإدخال المرافق العامة لبناء غير مرخص بإقامته. خطأ».

(طعن رقم 98 لسنة 39 ق جلسة 1982/6/21)

كما قضت محكمة القضاء الإداري بأنه :

«المشرع حرصا منه على ضمان تنفيذ أعمال البناء طبقا للقانون رقم (106) لسنة 1976 المشار إليه ولائحته التنفيذية، رخص لجهة الإدارة المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالجزء المخالف من أعمال البناء المغايرة لترخيص البناء، ومن باب أولى المقامة بدون ترخيص، ومن ضمن وسائل هذا المنع هذا الحظر المفروض على الجهات القائمة على شئون المرافق بتزويد العقارات المبنية أو أحد أجزائها بخدماتها إلا بعد تقديم شهادة تفيد صدور ترخيص للمبنى أو الجزء منه ومطابقة أعمال البناء لهذا الترخيص ولأحكام القانون المشار إليه

ولائحته التنفيذية. أنه بالتطبيق لما تقدم، ولما كان الثابت من أوراق الدعوى أن القرار المطعون فيه السلبي بامتناع حي حنوان عن توصيل خدمة الكهرباء للعين محل التداعى استند على سبب حاصله عدم قيام المدعى بعمل عدد (2) مخرج لمكان إيواء السيارات أسفل العقار وهو سبب للقرار المطعون فيه يظهر فساد حمله عليه. إذ تستطيع الجهة الإدارية حمله على تنفيذ ذلك سواء بمعرفته أو بنفسها وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء المشار إليه دون أن ينعكس ذلك بأثره على حرمان شاغلي الطابقين الثالث والرابع بالعقار من خدمة توصيل التيار الكهربائي إذ لا شأن لهم بهذه المخالفة وهو ما يتوافر معه ركن الجدية فى طلب وقف تنفيذ القرار المطعون فيه».

(الدعوى رقم 29029 لسنة 57ق - جلسة 2004/9/28)⁽¹¹⁾

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فى ظل المادة (17) من القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملفى) بأن:

استظهرت الجمعية العمومية - مما تقدم - أن المشرع فى سبيله للحد من ظاهرة البناء بدون ترخيص أو بالمخالفة لشروط الترخيص ولأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 ولائحته التنفيذية استحدث حكما يحول دون انتفاع المخالفين بمخالفاتهم ويدفعهم إلى النزول على حكم القانون والالتزام باستخراج تراخيص البناء اللازمة لتشييد المبنى، وتنفيذ ما ورد بها من شروط، ومراعاة القواعد والضوابط المقررة بقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية، وذلك بأن حطر على الجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخمات المرافق - كالكهرباء والمياه - إلا بعد أن يقدم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية

(11) موسوعة التشريعات المصرية - ملحق مجلة المحاماة ص 1270.

المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمباني المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 ولائحته التنفيذية، ومن ثم فإن هذه الشهادة تعد شرط لزوم بدونها لا يجوز توصيل المرافق للعقار أيا ما كان السبب المانع من صدورها.

ومن حيث إن الثابت من الأوراق أن المعروضة حالته خالف شروط الترخيص الممنوح له فترحرر ضده المحضر رقم 1105 لسنة 1999 ولم يتم التصرف فيه بعد، لذلك لم تصدر له شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد مطابقة البناء لشروط الترخيص، فمن ثم فلا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد ذلك العقار بالمرافق اللازمة لتخلف ما استوجبه المشرع من شرط لتوصيل خدمات المرافق إلى العقارات المبنية.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى عدم جواز توصيل المرافق العامة للعقار رقم 331 شارع عبد السلام عارف - السيوف بحرى - حى المنتزة بالإسكندرية. ما لم يحصل صاحب الشأن على شهادة من الحى بمطابقة البناء لشروط الترخيص وفقا لحكم المادة 17 مكررا من القانون رقم 106 لسنة 1976 المشار إليه.

(فتوى رقم 411 بتاريخ 2005/4/17 جلسة 2005/4/6 ملف رقم

(234/2/7

276- توصيل التيار الكهربائى إلى العقار إذا لم يمتد إداطة الماطك على

جريمة إقامة البناء بدون ترخيص :

أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن :

استبان للجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع أنه من المبادئ الأساسية فى الإجراءات الجنائية التى سما بها الدستور واحتواها ضمن أحكامه ما نصت عليه المادة (67) من أن المتهم برئ حتى تثبت إدانته فى محاكمة قانونية تكفل له فيها ضمانات الدفاع عن نفسه، إذ يتمتع كل إنسان وفقاً لهذا المبدأ بقرينة البراءة إلى أن يحكم بإدانته بحكم نهائى. وهذا الحكم وحده هو الذى يدحض قرينة البراءة فإذا لم يصدر ظلت هذه القرينة لصيقة بالإنسان ينعم بها ويعامل على أساسها ولا تنفك عنه. لما كان ذلك وكان السيد/..... قدم إلى المحكمة الجنائية فى جريمة بناء دون ترخيص ومخالفة الاشتراطات البنائية إلا أن المحكمة قضت بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة. ومن ثم تظل قرينة البراءة قائمة فى حقه ملازمة له إذ لم يصدر حكم بإدانته وينظر إليه حال إعمال شروط توصيل التيار الكهربائى إلى المنازل على أساس هذه القرينة فلا يجوز تبعا الامتناع عن إنارة منزله استنادا إلى ما حرر له من مخالفات مادام لم يصدر حكم جنائى بإدانته فى هذه المخالفات وأنه يستجمع بقية الشروط التى وضعت للكافة للتعاقد على إدخال التيار الكهربائى، وأن المبنى الذى أقامه لا يهدد بحال أمن وسلامة شاغليه.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى جواز توصيل الإنارة إلى الدور الأول بمنزل السيد/.....

(فتوى رقم 255 بتاريخ 1992/3/7 جلسة 1992/2/23 ملف رقم

(147/2/7)

277- عقوبة مخالفة أحكام الفقرة الثالثة من المادة:

تعاقب المادة (99) المنصوص عليها بالباب الخامس بالعقوبات كل من

أخل بأى من مهام وظيفته المنصوص عليها فى الفقرة الثالثة 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 فهذه المادة تعاقب على الجريمتين الآتيتين:

- 1- إخلال الموظف المسئول بشئون المرفق بمهام وظيفته بتزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماته قبل إيداع شهادة صلاحية المبنى ومرافقه للإشغال بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.
 - 2- إخلال الموظف المسئول بشئون المرفق بمهام وظيفته بعدم إصدار خطابات لتوصيل المرفق فى مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع شهادة صلاحية المبنى ومرافقه للإشغال.
- ويتحقق الركن المعنوى فى هاتين الجريمتين بتوافر الخطأ غير العمدى، أى بالإهمال وعدم الاحتياط الذى يؤدى إلى النتيجة المعاقب عليها أى لا يشترط العمد لتوافر الركن المعنوى.

والجريمتان تشكلان جنحة:

ويجوز توقيع عقوبتى الحبس والغرامة معا، كما يجوز توقيع إحدى العقوبتين فقط.

وعقوبة الحبس حداها الأقصى ثلاث سنوات وحدها الأدنى أربع وعشرين ساعة (م18 عقوبات) ويجوز وقف تنفيذ عقوبة الحبس التى لا تتجاوز سنة والغرامة أيا كان مقدارها عملا بالمادتين 55 ، 56 من قانون العقوبات.

ويجوز الحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة كعقوبة تبعية.

وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات، فلا يطبق نص الفقرة الثانية من المادة 32 من قانون العقوبات التي تقضى بأنه إذا وقعت عدة جرائم لغرض واحد وكانت مرتبطة ببعضها بحيث لا تقبل التجزئة وجب اعتبارها كلها جريمة واحدة والحكم بالعقوبة المقررة لأشد تلك الجرائم.



مطادة (63)

فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونا عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلى العقار، أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص له، أو استخدامه فى غير هذا الغرض، أو فى حالة امتناعه عن تشغيل المصعد أو الإخلاء باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانونا بكتاب موسى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه حسب الأحوال - خلال مدة لا تجاوز شهرا.

فإذا انقضت المدة دون التنفيذ يصدر المحافظ المختص قرارا بتنفيذ ما امتنع عنه المالك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات، ويتحمل المالك النفقات، بالإضافة إلى 10% (عشرون فى المائة) مصروفات إدارية، وتحصل النفقات والمصروفات الإدارية بطريق الحجز الإدارى.

وذلك كله وفقا للإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشرح

278- الحالات التى يندرفيها المالك أو من يمثله قانونا :

1- حالة امتناعه عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلى العقار وتحقق هذه الحالة ولو ظل المكان مخصصا لإيواء السيارات دون أن

يتولى المالك أو من يمثله قانونا إدارته.

2- عدم استخدام المالك أو من يمثله قانونا المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار فى الغرض المخصص له.

3- استخدام المالك أو من يمثله قانونا المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار فى غير هذا الغرض.

4- امتناع المالك أو من يمثله قانونا عن تشغيل المصعد.

5- إخلال المالك أو من يمثله قانونا باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

وكل ذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال.

279- شكل الإنذار:

فى حالة وقوع أى مخالفة من المخالفات الموضحة بالبند السابق، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانونا بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه خلال مدة لا تجاوز شهرا.

وواضح أن الإنذار يكون بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، فلا يصح أن يكون بكتاب موصى عليه أو بخطاب عادى، أو بالفاكس، أو شفاهة.

280- حالة عدم تنفيذ المالك أو من يمثله قانونا ما جاء بالإنذار:

إذا لم ينفذ المالك أو من يمثله قانونا ما جاء بالإنذار خلال مدة لا تجاوز شهرا، يصدر المحافظ المختص قرارا بتنفيذ ما امتنع عنه المالك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات.

وقد قضت اللائحة التنفيذية للقانون فى المادة 143 منها على أن:

«فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونا أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلى العقار أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص له، أو استخدامه فى غير هذا الغرض أو فى حالة امتناعهم عن تشغيل المصعد أو الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال. تقوم الجهة الإدارية بتوجيه إنذار لهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول متضمنا الأعمال المخالفة والتوصيات اللازمة وتوضع صورة من هذا الكتاب على واجهة العقار وعلى المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال تنفيذ ما ورد بالإنذار خلال شهر من تاريخ إعلامهم وإفادة الجهة الإدارية بذلك. وفى حالة عدم التنفيذ يتم العرض على المحافظ المختص لإصدار قرار بتنفيذ الأعمال عن طريق من تعهد إليه الجهة الإدارية على نفقة المتسبب بالإضافة إلى (10%) مصروفات إدارية ويتم تحصيل هذه المبالغ عن طريق الحجز الإدارى فى حالة امتناعهم عن السداد».

281- تحمل المالك النفقات والمصاريف الإدارية:

يتحمل المالك نفقات تنفيذ ما امتنع عنه، بالإضافة إلى 10% (عشرة فى المائة) مصروفات إدارية فإذا امتنع المالك عن أداء النفقات والمصاريف الإدارية فإنها تحصل بطريق الحجز الإدارى.

وقد قضت محكمة الطنقز - فى ظل القانون رقم 106 لسنة 1976

(الملغى) بأن:

1- «إن النص فى المادة 1/11 الواردة بالباب الثانى من القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه «يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال.... طبقا للرسومات والبيانات المستخدمة التى منح

الترخيص على أساسها» وفي المادة 1/11 مكرراً من هذا القانون - المضافة بالقانون رقم 25 لسنة 1992 - على أن «يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها....» وفي المادة 11 مكرراً (1) منه المضافة بالقانون رقم 25 لسنة 1992 المستبدلة بالقانون رقم 101 لسنة 1996 على أنه «فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض المرخص به.... تتولى الجهة الإدارية توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانوناً.... تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه..... وفى جميع الأحوال يحق لشاغلي المبنى القيام بالأعمال السابقة والتي امتنع أو تراخى المالك عن تنفيذها وذلك على نفقته خصماً من مستحقاته لديهم، ويعتبر المالك متراخياً فى حكم هذه المادة متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشئ من أجله» وفي المادة 28 منه على أنه «مع عدم الإخلاء بأحكام المادة (5) من قانون العقوبات تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له على المباني المرخص فى إقامتها قبل العمل به وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص» والنص فى المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976 الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 268 لسنة 1996 المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم 170 بتاريخ 1996/8/1 على أن «يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى المطلوب الترخيص فى إقامته... ولا يجوز بأى حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لإيواء السيارات فى أى غرض آخر...» يدل على أن

المشرع ألزم فى أحكام الباب الثانى من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل - المرخص له بالبناء بوجوب توفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات بالمبنى المرخص به بما يتناسب وعددها والمساحة اللازمة والغرض من المبنى ورتب على امتناع المالك أو من يمثله أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدامه فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض المرخص به أن تقوم الجهة الإدارية بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه، كما أعطى الحق للشاغلين - فى جميع الأحوال - القيام بالأعمال سائلة البيان التى امتنع المالك أو تراخى عن تنفيذها على نفقته خصما من مستحقاته لديهم، وقد قصد المشرع إلى سريان أحكام الباب المشار إليه من القانون على المباني المرخص فى إقامتها ولو صدر الترخيص قبل العمل بالقانون - فيما لا يتعارض مع شروطه خروجاً منه على الأصل التشريعى المقرر بعدم سريان القانون بأثر رجعى على الماضى وذلك لحكمة ارتأها تتمثل فى التقليل من ازدحام الطرق بالسيارات وشغلها بها على نحو يحول دون استعمالها فى كافة الأغراض المخصصة لها».

(طعن رقم 2865 لسنة 68 ق جلسة 2001/3/14)

2- «إذا كان الواقع فى الدعوى على نحو ما هو ثابت من صورة الترخيص المقدمة من المطعون ضدهم أمام محكمة الاستئناف ومن تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى، أن الطاعنة استصدرت الترخيص رقم 274 لسنة 1982 من حى مصر القديمة والمعادى ببناء عقار للسكنى يتكون من مكان لإيواء السيارات وعدة طوابق وأنه قد تم إنشاء المكان إلا أن الطاعنة لم تقم بإعداده وتجهيزه وإدارته لإيواء السيارات مما يحق معه للمطعون ضدهم إعمالاً لنص المادة 11 مكرراً (1) من القانون رقم 106 لسنة 1976

المضافة بالقانون رقم 25 لسنة 1992 المستبدلة بالقانون رقم 101 لسنة 1996 القيام بهذه الأعمال بوصفهم شاغلي أعيان بالعقار وهو ما تتوافر به صفتهم الموضوعية أو مصلحتهم في رفع الدعوى الماثلة حماية للمركز القانوني الذي أنشأه لهم النص سالف البيان ولو لم ينص في عقود شرائهم على هذا الحق، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فيما انتهى إليه من قضاء، وكان لا يبطله ما اشتملت عليه أسبابه من قرارات قانونية خاطئة، باستناده إلى قانون غير منطبق على واقعة الدعوى إذ لمحكمة النقض تصحيح هذه الأسباب دون أن تنقضه، فإن النعي عليه بهذه الأسباب يكون على غير أساس».

(طعن رقم 2865 لسنة 68 ق جلسة 2001/3/14)



مطادة (64)

تتبع فى شأن إجراء ما يلزم من تعديل أو تحديث بالمصاعد ذات الإجراءات المقررة لإصدار شهادة صلاحية رخصة المبنى للإشغال وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشرح

282- ما يتبع فى شأن إجراء ما يلزم من تعديل أو تحديث بالمصاعد:

يتبع فى شأن إجراء هذا التعديل أو التحديث ذات الإجراءات المقررة لإصدار شهادة رخصة المبنى للإشغال وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية للقانون وقد سبق أن عرضنا لذلك فى موضعه من الموسوعة.



ملاحظة (65)

إذا توقف البناء قبل استكماله وكان بالإمكان إشغال جزء منه جاز أن تصدر شهادة بصلاحية المبنى للإشغال الجزئى وذلك وفقا للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ولا يجوز للمالك البدء فى استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم باستكمال أعمال البناء وفقا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون فى هذا الشأن.

الشرح

283- حالة توقف البناء قبل استكماله :

إذا توقف البناء قبل استكماله وكان بالإمكان إشغال جزء منه جاز أن تصدر شهادة بصلاحية المبنى للإشغال الجزئى وفقا للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون.

ولا يهم سبب التوقف عن البناء، فيستوى أن يكون لسبب يرجع إلى المالك أو من يمثله قانونا أو لظرف خارج عن إرادته أو لسبب يرجع إلى المقاول أو المهندس الذى يشرف على التنفيذ.

وقد قضت المادة (140) من اللائحة التنفيذية للقانون (المستبدلة بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2013) بأن:

قواعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى :

يجوز إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى طبقا للنموذج

المرفق بهذه اللائحة لجزء من المبنى أو أحد أدواره قبل استكمالها، وبعد استيفاء كافة المتطلبات اللازمة للإشغال، على أن يكون ذلك وفقاً لتقرير مقدم من المهندس المشرف على تنفيذ الأعمال يفيد بصلاحية الجزء المراد إشغاله، وألا يتعارض إشغال هذا الجزء مع استكمال باقى أعمال الترخيص.

ويشترط لإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى بالمدن تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج.

284- شرط البدء فى استكمال البناء بعد مرور سنة :

لا يجوز للمالك البدء فى استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون فى هذا الشأن.

وقد نصت اللائحة التنفيذية للقانون فى المادة (141) منها على أن :

«لا يجوز للمالك البدء فى استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة باستكمال أعمال البناء ويكون ذلك عن طريق التقدم بطلب استكمال أعمال الترخيص، على أن تقوم الجهة الإدارية بالموافقة على استكمال الأعمال فى حالة مطابقة الأعمال للترخيص وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب».

كما نصت المادة 42 (المستبدلة بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة

2013) على أن :

«إذا توقف البناء بعد الشروع فيه لمدة تزيد على ثلاث سنوات كاملة، يجب قبل استئناف الأعمال التقدم للجهة الإدارية المختصة للحصول

على موافقتها وذلك دون مقابل. وتلتزم الجهة الإدارية بإعطائه الموافقة على استئناف الأعمال في موعد غايته شهر من تاريخ تقديم الطلب وذلك بشرط مطابقة الأعمال القائمة للترخيص الصادر».

مطادة (66)

يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتي:

1- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا.

2- أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

3- تغيير استخدام المبانى أو أى من وحداتها لغير الغرض المرخص به، وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة.

4- ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة على النحو الذى تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطان التصرف.

الشرح

285- التصرفات الباطلة:

يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتي:

1- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح بها قانونا.

2- أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

والبطالان يشمل أى تصرف سواء كان بمقابل كالبيع والبدل والإيجار أو

بدون مقابل كالهبة والوصية.

إنما لا يسرى البطلان على انتقال الملكية بسبب الميراث، لأن الميراث لا يعتبر تصرفاً.

والبطلان قاصر على التصرف المقصود به تغيير الغرض المرخص به المكان، كبيع المكان المذكور أو تأجيره لاستعماله حانوتا أو مكتبة أو مصنعا.

3- تغيير استخدام المبنى أو أى من وحداتها لغير الغرض المرخص به، وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة. ومثال ذلك تأجير المكان المخصص محلاً لاستعماله فى السكنى.

وقد نصت المادة (145) من اللائحة التنفيذية للقانون على أن:

يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتى:

- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً.

- أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

- تغيير استخدام المبنى أو أى من وحداتها لغير الغرض المرخص به، وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة.

ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد تقديم شهادة من الجهة الإدارية بعدم توافر أى من الشروط السابقة.

286- عدم جواز شهر التصرف إلا بعد الحصول على الموافقة اللازمة من

الجهة المختصة :

لا يجوز شهر التصرف المخالف إلا بعد الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة الإدارية المختصة على النحو الذى تحدده اللائحة التنفيذية.

ويجب على مصلحة الشهر العقاري الامتناع من تلقاء نفسها عن شهر التصرف إذا طلب منها شهره وفي رأينا أنه لا يجوز من باب أولى إثبات تاريخ التصرفات المخالفة والتي يجوز إثبات تاريخها قانونا كالإيجار.

287- البطلان المنصوص عليه بالمادة مما يتعلق بالنظام العام:

البطلان المنصوص عليه بالمادة بطلان مطلق يتعلق بالنظام العام، ولذلك نصت المادة في عجزها على أنه يجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف.

وكانت المادة 17 مكررا (1) من القانون رقم 106 لسنة 1976 (الملغي) المضافة بالقانون رقم 25 لسنة 1992 تنص على ذلك في فقرتها الأخيرة بقولها:

«ويقع باطلا بطلانا مطلقا... إلخ»⁽¹²⁾.

كما كانت المادة - كما وردت بمشروع الحكومة ووافق عليه مجلس الشورى واللجنة المشتركة بمجلس الشعب تنص على أنه: «يقع باطلا بطلانا مطلقا... إلخ».



(12) راجع تعليق السيد العضو الدكتور شوقي السيد أثناء مناقشة المادة بمجلس الشورى - مضبطة مجلس الشورى سألقة الذكر ص 25.

مطادة (67)

يجوز أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات.

الشرح

288- بيانات عقود البيع أو الإيجار:

أوجبت المادة أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها، وكذا البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية.

وقد هدف الشارع من إثبات البيانات المذكورة بعقود البيع والإيجار أن يكون المشتري أو المستأجر على علم تام بأن الوحدة محل التصرف مطابقة لأحكام القانون، وتعريفه بحقوقه التى رتبها له القانون.

وهذا النموذج لم تضعه اللائحة التنفيذية للقانون إلا عند تعديلها بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2013 وقد تضمن النموذج سائر البيانات التى نصت عليها المادة سوى بيان عدد الوحدات المرخص بها.

وانصياعا لحكم المادة يجب تعديل النموذج المذكورة بإضافة هذا البيان

وننشر النموذج المشار إليه فيما يلي.

نموذج عقد بيع / إيجار وحدة سكنية

البيانات المتعلقة بالعقار

..... عنوان العقار:

..... قيمة الوحدة:

..... أو قيمة إيجار الوحدة:

..... أساس الملكية:

..... رقم الترخيص وتاريخ إصداره:

..... الجهة الصادر منها:

..... عدد الأدوار المرخص بها:

..... الدور الذي يقع به الوحدة محل العقد:

..... البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات بالعقار:

نوع المصعد

سعد المصعد

عدد المصاعد

ركاب

.....

البيانات الخاصة بالمصاعد:

عفش

.....

البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق

.....

.....

البيانات الخاصة بالوحدة محل العقد

..... رقم الوحدة:

..... مساحة الوحدة:

..... وصفها:

مدة العقد (فى حالة الإيجار):

تابع

نموذج عقد بيع / إيجار وحدة سكنية

البيانات الخاصة بالطرف الأول ومالك العقار (بائع / مؤجر)

الاسم /

تحقيق الشخصية:

محل الإقامة:

البيانات الخاصة بالطرف الثاني (مشتري / مستأجر)

الاسم /

تحقيق الشخصية:

محل الإقامة:

شروط التعاقد

.....

.....

.....

التزامات الطرف الأول

..... -1

..... -2

..... -3

..... -4

التزامات الطرف الثاني

..... -1

- -2
- -3
- -4

توقيعات

الطرف الثاني

الطرف الأول

.....

.....

289- لا يجوز شهر أى عقد لا يتضمن البيانات الموضحة بالمادة:

نصت المادة فى عجزها على أنه لا يقبل شهر أى عقد غير متضمن البيانات الموضحة بالمادة.

والمقصود من المادة هو شهر العقد أو توثيقه، لأن من العقود ما يجوز شهره ومنها ما يجوز توثيقه.

وكانت المادة - كما وردت بمشروع القانون المقدم من الحكومة ووافق عليه مجلس الشورى - تنص فى عجزها على أنه: لا يعتد بأى عقد لا يتم توثيقه على هذا النحو كما لا يقبل شهره.

وحكم المادة ملزم لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق. وهو حكم يتعلق بالنظام العام لأنه تغيا الحفاظ على حقوق المشترين والمستأجرين، والاستقرار فى سوق التعامل فى العقارات.



(الفصل التاسع)

صيانة وتشغيل المصاعد

مطادة (68)

على المالك أو ذوى الشأن التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها فى مجال إنشاء وتشغيل المصاعد للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية ويعتبر هذا التعاقد شرطاً لتشغيل المصعد وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات هذا التعاقد وتسجيل اعتماد المنشآت المشار إليها.

الشرح

290- التعاقد مع إحدى المنشآت للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية للمصعد:

أوجبت المادة على المالك أو ذوى الشأن التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها فى مجال إنشاء وتشغيل المصاعد للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية، ويعتبر هذا التعاقد شرطاً لتشغيل المصعد. ويقصد بذوى الشأن اتحاد الشاغلين فى العقارات التى تسرى عليها أحكام الباب الرابع - الفصل الأول الخاص بتنظيم اتحاد الشاغلين.

291- إجراءات التعاقد على القيام بأعمال الإصلاح والصيانة:

أوردت هذه الإجراءات المادتان 153 ، 154 من اللائحة التنفيذية للقانون ونصها الآتى:

مادة (153): يلتزم المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال بالآتي:

«التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها في مجال إنشاء وتشغيل المصاعد والمقيدة بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية وتلتزم المنشأة بأعمال الصيانة وفحص واختبار المصعد وتقديم شهادة معتمدة وذلك على أن يكون مدونا بها الرقم المسلسل للمصعد. تثبيت لوحة داخل كابينة المصعد فى مكان ظاهر مدونا بها بيانات المصعد وهي: تاريخ إنشاء المصعد، الرقم المسلسل للمصعد، اسم الشركة المسؤولة عن الصيانة، تاريخ سريان شهادة تشغيل المصعد. إبلاغ الجهة الإدارية المختصة عن أى تغيير يطرأ على بيانات المصعد وذلك خلال موعد أقصاه أسبوعان من تاريخ التغيير. التبليغ الفورى للمنشأة المختصة بالصيانة عن الأعطال فى المصعد وإيقاف المصعد إذا لزم الأمر لتقوم بالإصلاح اللازم. تجديد شهادة تشغيل المصعد كل ثلاث سنوات».

مادة (154):

«لا يجوز لأى شخص أو شركة أو مؤسسة أو جهة إنشاء - تجميع - استبدال - تحديث - صيانة - تشغيل وإصلاح المصاعد أو المشايات الكهربائية أو السلالم الكهربائية بالمباني دون الحصول على ترخيص مزاولة أعمال مصاعد سارى المفعول من الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء».

292- عقوبة مخالفة حكم المادة:

تعاقب المادة 108 من القانون على مخالفة حكم المادة سواء كانت المخالفة من المالك أو ذوى الشأن بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة. فضلا عن إيقاف تشغيل المصعد بالطريق الإدارى حتى إزالة

أسباب المخالفة.

والجريمة المعاقب عليها هي عدم تعاقد المالك أو ذوى الشأن مع إحدى المنشآت المرخص لها فى مجال إنشاء وتشغيل المصاعد للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة المرورية والركن المعنوى فى الجريمة يتحقق بالخطأ أى بالإهمال وعدم الاحتياط.

فلا يشترط توافر العمد فى الجريمة.

(راجع فى تفصيلات العقوبة شرح المادة الخامسة من قانون الإصدار).



(الباب الرابع)

الحفاظ على الثروة العقارية

(الفصل الأول)

تنظيم اتحاد الشاغلين

مطادة (69)

تسرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت فى وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة والمباني التى يصدر بتحديدھا قرار من الوزير المختص، ولا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني التالية:

- المباني المستغلة إداريا بالكامل لجهات حكومية.
- المنشآت الخاضعة لأحكام القانون رقم (1) لسنة 1973 فى شأن المنشآت الفندقية والسياحية.
- المساكن المملوكة لشخص اعتبارى والمخصصة بأكملھا لسكنى العاملين بها.
- المساكن التى تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة.
- العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للقانون رقم (4) لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرھا والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارھا دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

الشرح

293- المقصود بالمباني والمنشآت :

(راجع شرح المادة الثانية من قانون الإصدار).

294- المباني التي تسرى عليها أحكام هذا الفصل :

تسرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت الآتية :

1- المباني فى وحدات الإدارة المحلية :

وحدات الإدارة المحلية هى المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى (م1 من القرار بقانون رقم 43 لسنة 1979 (المعدل) بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية.

2- المباني والمنشآت فى المجتمعات العمرانية الجديدة.

3- المباني التى يصدر بتحديدھا قرار من الوزير المختص. وهنا يفترض أن المبنى لا يخضع أصلاً لأحكام هذا الفصل ثم يصدر قرار من الوزير المختص وهو الوزير المختص بشئون الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية (م2 من القانون) بسريان أحكام الفصل المذكور عليه.

4- كافة المشروعات التى تنظمها الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان. وعلى هذا نصت المادة الثانية من مواد إصدار اللائحة التنفيذية لقانون البناء.

295- المباني والمنشآت التى لا تسرى عليها أحكام هذا الفصل :

لا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت الآتية :

1- المباني المستغلة إدارياً بالكامل لجهات حكومية. ويقصد بهذه المباني كافة المباني التى تتبع الوزارات والمصالح والإدارات الحكومية وفروعها

المختلفة ووحدات الإدارة المحلية، شريطة أن يكون المبنى مستغلا بالكامل لجهات الحكومة، فإذا كان استغلال جهات الحكومة له جزئيا أى لجزء من المبنى خضع المبنى كله لأحكام هذا الفصل⁽¹³⁾.

2- المنشآت الخاضعة لأحكام القانون رقم (1) لسنة 1973 فى شأن المنشآت الفندقية والسياحية وعلة هذا الاستثناء أن إشغال هذه الأماكن يكون مؤقتا.

3- المساكن المملوكة لشخص اعتبارى والمخصصة بأكملها لسكنى العاملين بها.

ويستوى أن يكون الشخص الاعتبارى (المعنوي) عاما أو خاصا كالشركات والجمعيات إنما يجب أن تكون المساكن بأكملها مخصصة لسكنى العاملين به، فإذا كان مخصصا بعض هذه المساكن فقط لسكنى العاملين لدى الشخص الاعتبارى، خضعت المساكن بأكملها لأحكام هذا الفصل.

4- المساكن التى تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة وهذه المساكن تشغل بتصاريح مؤقتة صادرة من الحكومة لمواجهة حالة الطوارئ والضرورة.

وهى تخرج عن نطاق قوانين إيجارات الأماكن رغم عدم ورود نص بذلك، لأن تصاريح الإشغال عمل إدارى فيكون شغلها بموجب هذا الترخيص

(13) وحال مناقشة المادة بمجلس الشعب اقترح السيد العضو مجدى محمد أحمد علام «حذف البند الأول والخاص بالمباني المستغلة إداريا بالكامل لجهات حكومية، لأن الجهات الحكومية يجب أن يكون لديها اتحاد للشاغلين شأنها شأن باقى المباني مثل مدرسة الزمالك والتى تهدم سورها فى السنة قبل الماضية جهة حكومية... إلخ». إلا أن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح. (مضبطة المجلس الطبعة المؤقتة - الجلسة 61 بتاريخ 25 ديسمبر سنة 2008 ص400).

وليس بموجب عقد إيجار.

وقد أوردت المادة الأولى من قرار وزير الإسكان والتعمير رقم 99 لسنة 1978 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 49 لسنة 1977 حالات (الطوارئ والضرورة) المشار إليها على سبيل الحصر وهي⁽¹⁴⁾:

(أ) الكوارث الطبيعية، ومثلها الزلازل والفيضانات.

(ب) الحروب.

(ج) انهيارات المباني.

(د) الحرائق.

(هـ) إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقاً للقوانين واللوائح بسبب الضرورات الملجئة للأمن العام أو حماية الصحة العامة كانتشار وباء في منطقة معينة مما يخشى معه على صحة القاطنين في هذه المنطقة إذا ما استمروا في الإقامة بها.

(و) إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقاً للقوانين واللوائح أو الإخلاء في الحالات التي تقتضيها الضرورة لتلاقي الأخطار المترتبة على تنفيذ المشروعات العامة والتي تحدد بالاتفاق بين وزير الإسكان والتعمير والوزير المختص.

وواضح أن علة استثناء هذه المساكن هو أن سكانها مؤقتة ويتوالى الشاغلون عليها بما لا يسمح بإقامة اتحاد للشاغلين⁽¹⁵⁾.

(14) راجع مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية الجزء الأول الطبعة السادسة عشرة ص 162 وما بعدها - عكس ذلك المستشار مصطفى زعزوع في بحثه "تعليق على المادة الأولى من قوانين إيجار الأماكن" - منشور بمجلة القضاء سنة 1981 العدد الأول ص 152 وما بعدها.

(15) ونعرض فيما يلي الأحكام الخاصة بهذه المساكن:

أ) ممن تصدر تصاريح الإشغال المؤقت؟

كانت المادة الثالثة من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم 330 لسنة 1970 (الصادر تنفيذًا للقانون رقم 52 لسنة 1969) تنص على أن تصدر تصاريح الإشغال المؤقت = من المحافظ الذى تم التهجير من محافظته، إلا أن اللائحة التنفيذية للقانون رقم 49 لسنة 1977 أغفلت النص على السلطة التى تختص بإصدار هذه التصاريح وإزاء هذا الإغفال يمكن صدور الترخيص من رئيس وحدة الإدارة المحلية التابع لها محل إقامة السكان قبل وبعد نقلهم، ومعنى ذلك أنه إذا تم النقل فى حدود القرية كان لرئيس مجلس القرية إصداره، وإذا تم فى حدود المدينة أو الحى كان لرئيس الوحدة المحلية للمدينة أو الحى إصداره، وإذا تم فى حدود المحافظة كان الاختصاص مقصوراً على المحافظ، فإذا تم من محافظة لأخرى انعقد الاختصاص لوزير التنمية المحلية.

ب) المساكن التى تخضع لنظام التصاريح:

يقتصر إصدار التصاريح بالإشغال المؤقت فى الحالات السابقة على المساكن المملوكة للدولة أو وحدات الإدارية المحلية أو القطاع العام فلا يجوز إصدارها عن مساكن مملوكة لشركات القطاع الخاص أو للأفراد (م2/2 من اللائحة). إنما لا يشترط فى هذه المساكن أن تكون معدة أصلاً للسكنى، فيمكن أن يصدر تصريح الإشغال المؤقت لشغل مكان لم يكن معداً أصلاً للسكنى كمدرسة مثلاً، فيكفى إذن أن يكون الغرض من التصريح هو الإسكان دون غيره.

وتصدر هذه التصاريح إما بذات المدينة أو القرية التى يقيم السكان فيها، أو بمدينة أو قرية أخرى بنفس المحافظة أو بمحافظة أخرى (م2/1 من اللائحة) ويراعى فى إصدارها حجم الأسرة المنقولة وقدرتها المالية مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لا يزيد على الأجرة القانونية للسكن الذى يصرح بإشغاله (م2/2 من اللائحة). ولما كان التصريح يعتبر عملاً إدارياً فإن التظلم من تحديد مقابل الانتفاع بالسكن يكون أمام القضاء الإدارى.

ج) إخلاء المساكن التى شغلت بموجب التصاريح:

تخلى هذه المساكن بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالإشغال المؤقت، ويصدر بالإخلاء قرار من السلطة التى أصدرت قرار الإشغال المؤقت. ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الإخلاء. ومعنى ذلك أنه يشترط للإخلاء صدور قرار به بعد أن يكون سبب الإشغال قد زال ويكون الطعن

5- العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للقانون رقم (4) لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهى إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

إذ تنص المادة الأولى من القانون رقم 4 لسنة 1996 على أن:

«لا تسرى أحكام القانونين رقمى 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها».

وتنص المادة الثانية من القانون على أن:

«تطبق أحكام القانون المدني فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها».

وهذه الأماكن هي:

(أ) الأماكن التى لم يطبق تأجيرها قبل العطل بالقانون رقم 4 لسنة 1996؛

يقصد بهذه الأماكن، كافة الأماكن التى لم سبق تأجيرها لأى فترة طالت

فى قرارات الإخلاء أمام القضاء الإدارى.

(راجع مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية الجزء الأول الطبعة السادسة عشرة ص 163 وما بعدها).

أو قصرت، وظلت هكذا حتى تاريخ العمل بالقانون رقم 4 لسنة 1996. ولا اعتبار فى هذا الشأن بتاريخ الترخيص بإقامة المكان أو بتاريخ إقامته⁽¹⁶⁾.

ويدخل فى هذه الأماكن، الأماكن التى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم 4 لسنة 1996 لأنها - بداهة - لا تكون قد أجرت قبل العمل به. وإذا كانت هذه الأماكن قد أجرت بموجب عقد إيجار صورى أو بعقد إيجار باطل كاستئجار مكان لإدارته للعب القمار أو للدعارة، أو بعقد إيجار قابل للإبطال فإنها تعتبر فى حكم الأماكن غير المؤجرة.

غير أنه لا ينال مما تقدم، أن تكون الأماكن السابقة قد شغلت بموجب عقد آخر غير عقد الإيجار، كأن يكون المكان قد شغل بهبة انتفاع أو اتفاق بين بائع العقار ومشتريه يتضمن شرطاً باحتفاظ البائع بالانتفاع بالمكان مدة معينة، أو على سبيل العارية، أو بموجب ترخيص إدارى، أو بسبب العمل.

(ب) الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بالقانون رقم 4

لسنة 1996 لآى سبب من الأسباب:

المقصود بهذه الأماكن، تلك التى سبق تأجيرها قبل العمل بالقانون رقم 4 لسنة 1996، أيا كان تاريخ تأجيرها أو المدة التى استمر فيها الإيجار، ثم انتهى إيجارها لآى سبب من الأسباب. فالنص لا يعنى بأسباب انتهاء الإيجار، فيستوى أن يكون سبب انتهائه هو تنازل المستأجر عن الإيجار أو إخلاء المستأجر لتوافر أحد الأسباب التى تبرر إخلاء المستأجر من المكان المؤجر طبقاً لأحكام القانون.

(16) تصريح العضو محمد محمد الجويلى أثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب - مضبطة

الجلسة (15) بتاريخ 1996/1/30 ص20.

ويشترط أن تظل هذه الأماكن غير مؤجرة حتى تاريخ العمل بالقانون المذكور.

(ج) الأماكن التى تنتهى عقود إيجارها بطل العطل بالقانون رقم 4 لسنة 1996 لآى سبب من الأسباب :

يقصد بهذه الأماكن، تلك التى كانت مؤجرة قبل العمل رقم 4 لسنة 1996 أيا كان تاريخ تأجيرها، ثم تنتهى عقود إيجارها بعد العمل به لآى سبب من الأسباب، بالتفصيل الذى ذكرناه فى الأماكن رقم (ب).

296- اشتراط ألا يكون لأحد حق البقاء طبقا للقانون فى الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العطل بالقانون رقم 4 لسنة 1996 ، أو تنتهى عقود إيجارها بعد العمل به :

وقد اشترطت المادة لعدم سريان أحكام القانونين رقم 49 لسنة 1977، 136 لسنة 1981 وقوانين إيجار الأماكن السابقة عليهما على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بالقانون رقم 4 لسنة 1996، أو تنتهى عقود إيجارها بعد العمل به، ألا يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون. وهى تعنى أن يكون الإيجار قد انتهى بالنسبة للمستأجر الأصلى ولمن استمر لصالحه عقد الإيجار.

ويستوى أن يكون حق البقاء فى المكان بموجب أحكام القانون رقم 49 لسنة 1977، أو بمقتضى أحكام قانون آخر من القوانين الخاصة⁽¹⁷⁾.

(17) وفى هذا صرح الدكتور فتحى سرور رئيس مجلس الشعب حال مناقشة المادة بأن: «كما تضاف» طبقا للقانون «فى آخر المادة حتى يشمل أى قانون سواء القانون رقم 49 لسنة 1977 أو أى قانون آخر من القوانين الخاصة» - مضبطة المجلس الجلسة (15) بتاريخ 1996/1/30 ص26.

ومن الأمثلة على أحقية الغير فى البقاء بالمكان طبقا للقانون رقم 49 لسنة 1977 ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة 29 من هذا القانون - على ضوء ما صدر بشأنها من قضاء للمحكمة الدستورية العليا - من أنه لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.

وما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة (29) بطالفة المذكر (مستبدلة بالمادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 1997) من أنه :

«إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

فهذا النص يسرى بأثر رجعى من تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 (م5 من القانون رقم 6 لسنة 1997).

ومن الأمثلة على أحقية الغير فى البقاء بالمكان طبقا للقوانين الخاصة، ما تنص عليه المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية من أنه: «لا ينتهى عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال... الخ».

(راجع فى التفصيل الجزء الثانى من موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية بند 46).

297- اشتراط أن تكون العقارات بكامل وحداتها خاضعة للقانون رقم

(4) لسنة 1996 :

اشتترطت المادة لاستثناء العقارات الخاضعة للقانون رقم (4) لسنة 1996 من أحكام هذا الفصل أن تكون هذه العقارات خاضعة بكامل وحداتها للقانون المذكور، أما إذا كان بعض وحدات العقار تخضع لأحكام قوانين الإيجار الاستثنائية فإن العقار بأكمله يخضع لأحكام هذا الفصل. والعلة فى استثناء الأماكن سالفة الذكر من الخضوع لأحكام هذا الفصل أن هذه العقارات تخضع لأحكام القانون المدنى، ومن ثم يكون مالکها هو الملزم بأعمال الصيانة والتدعيم والترميم طبقاً لأحكام المادة 567 من القانون المدنى⁽¹⁸⁾، ومن ثم فلا محل لإنشاء اتحاد الشاغلين.

والتعليل الذى ذكرناه سلفاً لاستثناء العقارات المذكورة من سريان أحكام هذا الفعل ينطبق تماماً على العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للتقنين المدنى، ومن ثم كان يجب مد الاستثناء إليها، ونعتقد أن إغفال ذلك من قبيل السهو.

(18) يؤيد ذلك ما جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير = ومكتب لجنة الثقافة والإعلام والسياحة بمجلس الشعب عن مشروع المادة (90) من القانون والتى أصبحت (مادة 92) أنه:

«تم إضافة عبارة» وإلى ملاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون 4 لسنة 1996 «وذلك بعد نهاية عبارة» يعلن قرار المحافظ فى شأن الأعمال الواردة فى المادة السابقة إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار. وقد جاء هذا التعديل لتأكيد وجوبية إجراء أعمال الصيانة للعقارات المؤجرة طبقاً للقانون 4 لسنة 1996 وحتى لا تخرج تلك العقارات من عمليات الصيانة بحيث يكون المالك هو الملزم دون الشاغل على اعتبار أن العلاقة الإيجارية فى تلك العقارات تحكمها قواعد القانون المدنى.



مطادة (70)

على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون توفير أوضاعها بما يتفق مع أحكامه، وذلك خلال اثني عشر شهرا من تاريخ صدور نظام اتحاد الشاغلين.

وإلى أن تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة في شأن اتحادات الملاك.

الشرح

298- اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بقانون البناء:

اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بأحكام قانون البناء نظمتها المواد من (73 إلى 75) من القانون رقم 49 لسنة 1977، وقرار وزير الإسكان والتعمير رقم 109 لسنة 1979 بإصدار النظام النموذجي لإتحاد الملاك، والذي عمل به اعتبارا من 1979/7/16 (تاريخ نشره بالوقائع المصرية العدد 140 عملا بالمادة 4 من مواد الإصدار وقد نصت المادة (73) من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه:

«إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة (862) من القانون المدني وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبةة أو الشقة الواحدة مالكا واحدا ولو تعددوا ويكون البائع للعقار بالتقسيط عضوا في الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن، كما يكون المشتري بعقد غير مسجل عضوا في الاتحاد» فهذه المادة جعلت تكوين اتحاد الملاك إجباريا إذ ينشأ الاتحاد

بقوة القانون، وذلك إذا توافر الشرطان المنصوص عليهما بالمادة⁽¹⁹⁾.

299- توفيق أوضاع اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بالقانون:

أوجبت المادة على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بقانون البناء أى فى 2008/5/12 توفيق أوضاعهم بما يتفق مع أحكام القانون، وذلك خلال اثنى عشر شهرا من تاريخ صدور نظام اتحاد الشاغلين.

وقد صدر النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم 200 لسنة 2009 بتاريخ 2009/5/21 وعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره بالوقائع المصرية - العدد 128 فى 3 يونية سنة 2009 (القرار منشور فى نهاية الكتاب وسنشير إليه بالكتاب كلما تطلب الأمر ذلك).

كما أن اللائحة التنفيذية للقانون كانت قد صدرت بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم 144 لسنة 2009 بتاريخ 2009/4/6 وعمل بها اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشرها بتاريخ 8 أبريل سنة 2009 - الوقائع المصرية - العدد 82 تابع (أ) فى 8 أبريل سنة 2009.

وقد تضمنت اللائحة فى الفصل الأول من الباب الرابع منها (تنظيم اتحاد الشاغلين) فى المواد (155 - 174).

وقد نصت المادة (155) من اللائحة على أن تتولى الإدارة المختصة بشئون

(19) وقد نصت المادة 862 مدنى على اتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق = بقولها: «وحيث وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات وشقق جاز للملاك أن يكونوا اتحاد فيما بينهم.

ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو اشتراكها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها».

اتحاد الشاغلين⁽²⁰⁾ حصر العقارات والمجمعات السكنية بنطاق الجهة الإدارية والتي تستوجب تكوين اتحاد شاغلين لها طبقاً للمادة (72) من القانون وكذا حصر اتحادات الملاك القائمة لتوفيق أوضاعها وأوجبت على الإدارة المختصة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة ونظام اتحاد الشاغلين إخطار شاغلي العقارات التي تسرى عليها أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من القانون والتي لم يتم إنشاء الاتحاد بها للقيام بإنشاء اتحادات للشاغلين أو توفيق أوضاع اتحادات الملاك القائمة، وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، مع لصق نسخة من الإخطار في مكان ظاهر من العقار.

ويباشر رئيس الاتحاد إجراءات قيد الاتحاد لدى الإدارة المختصة وذلك خلال خمسة وأربعين يوماً من تاريخ انتهاء المدة المشار إليها في الفقرة السابقة ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية اعتباراً من تاريخ قيده. ولم ينص القانون على جزاء جنائي على مخالفة حكم المادة.

300- استمرار العطل بالالوائح والقرارات المنظمة على شأن اتحاد الملاك :

نصت المادة في فقرتها الثانية على أن يستمر العمل بالوائح والقرارات المنظمة في شأن اتحادات الملاك إلى أن تصدر اللائحة التنفيذية للقانون ونظام اتحاد الشاغلين.

ومن ثم فإنه قبل العمل باللائحة التنفيذية لقانون البناء ونظام اتحاد

(20) وقد نصت الفقرة الأولى من المادة (155) من اللائحة على أن يحدد رئيس الجهة الإدارية مقر الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين وبيان العاملين بها ومسؤوليات وواجبات كل منهم ويعلن هذا القرار في لوحة الإعلانات بمقر الجهة الإدارية.

الشاغليين كان يعمل بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم 109 لسنة 1979
بإصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك.



مطادة (71)

يصدر الوزير المختص قرارا بنظام اتحاد الشاغلين.

الشرح

301- إصدار قرار بنظام اتحاد الشاغلين؛

تنص المادة على أن يصدر الوزير المختص قرارا بنظام اتحاد الشاغلين.

والوزير المختص هو الوزير المختص بشئون الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

وقد رأينا فيما سلف أن وزير شئون الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية أصدر بتاريخ 2009/5/21 نظام اتحاد الشاغلين، ونشر القرار بالوقائع المصرية - العدد 128 في 3 يونية سنة 2009، وعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره.

وقد نصت المادة الأولى من مواد الإصدار على أن يعمل بشأن نظام اتحاد الشاغلين بالنموذج المرفق.

كما نصت المادة الثانية على أن يلغى القرار الوزاري رقم 109 لسنة 1979 بإصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك.

وهذا القرار كان صادرا في ظل القانون رقم 49 لسنة 1977.



ملاحظة (72)

تنشأ اتحادات لشاغلي العقارات المبنية والتي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات، أو المجمعات السكنية سواء كانت كلها أو بعضها سكنية أو غير سكنية، مملوكة أو بحق انتفاع أو مؤجرة لأشخاص طبيعية أو اعتبارية وذلك أيا كان تاريخ إنشائها أو شغلها، كما يجوز إنشاء اتحاد يضم أكثر من عقار، ويجوز تكون اتحاد يضم مجموعة عقارات متجاورة، وفي حالة التجمعات السكنية المتكاملة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذا التجمع بإنشاء شركة أو أكثر للإدارة والصيانة، لها الاختصاصات المقررة لاتحاد الشاغلين، وذلك كله طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن.

وعلى الوحدات المحلية وغيرها من الجهات المختصة خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين، إخطار شاغلي العقارات التي تسرى عليها أحكام هذا الباب والتي لم يتم إنشاء الاتحاد بها للقيام بإنشاء اتحادات للشاغلين، أو توفيق أوضاع اتحادات الملاك القائمة، ومتابعة القيام بإنشاء الاتحادات أو توفيق الأوضاع وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشرح

إنشاء اتحادات شاغلين

أنواع اتحادات شاغلين

302- (أ) اتحادات لشاغلي العقارات المبنية التي لا يقل عدد وحداتها

عن خمس وحدات:

ينشأ اتحاد للعقار الواحد إذا كان عدد وحداته لا يقل عن خمس وحدات. وهذا هو الأصل في إنشاء اتحادات شاغلين إذ لا يكون لكل عقار مبنى اتحاد شاغلين مستقل.

303- (ب) اتحادات لشاغلي المجمعات السكنية:

ينشأ اتحاد لشاغلي المجمعات السكنية سواء كانت كلها أو بعضها سكنية أو غير سكنية، مملوكة أو بحق انتفاع أو مؤجرة لأشخاص طبيعية أو اعتبارية وذلك أيا كان تاريخ إنشائها أو شغلها. والمجمعات السكنية هي مجموعة من المباني السكنية والخدمية والترفيهية طبقا للمخطط التفصيلي المعتمد (م2 من اللائحة التنفيذية).

304- (ج) اتحادات تخظم أكثر من عتظار أو تخظم مجموعة عتظارات

متجاورة:

أجازت المادة إنشاء اتحاد يضم أكثر من عقار أو إنشاء اتحاد يضم مجموعة عقارات متجاورة. فقد يحدث أن يكون المبنى عبارة عن (برجين) أو أكثر متجاورة لها ماكينات كهرباء واحدة، وصرف صحي واحد، بل قد يكون مدخلها واحدا. وهذا مثل ما يوجد في بعض العمارات التي تقيمها

وزارة الأوقاف، فيكون من المصلحة إنشاء اتحاد واحد يجمع بينها⁽²¹⁾.

305- (د) اتحادات التجمعات السكنية المتكاملة من مجاورة أو أكثر:

التجمعات السكنية المتكاملة من مجاورة أو أكثر، هي عبارة عن مدن مستقلة تقام في أكثر من مكان، وذلك بتوجيه من الدولة وسماعها للشركات بإقامة مثل هذه المدن، وهي لها صفة المدن المتكاملة، وتتولى كل مدينة إدارة وصيانة المرافق العامة، مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي، كما تتولى حماية البيئة وصيانة المسطحات الخضراء، وبعض هذه المدن لها طبيعة خاصة في إدارة مرافق كثيرة كالنواصي وخطوط المواصلات الداخلية ومن هذه المدن، ما أنشئ حول القاهرة الكبرى أو بالساحل الشمالي مثل قرية مارينا⁽²²⁾.

306- وجوب إنشاء شركة أو أكثر للمطيانة على حافظة التجمعات

السكنية المتكاملة من مجاورة أو أكثر:

تنص المادة على أنه: «وفي حالة التجمعات السكنية المتكاملة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذا التجمع بإنشاء شركة أو أكثر للإدارة والصيانة، لها الاختصاصات المقررة لاتحاد الشاغلين، وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن».

وهذه الفقرة لم تكن واردة بمشروع الحكومة، وإنما أضيفت إلى المادة بمجلس الشورى واللجنة المشتركة بمجلس الشعب. والحكمة من إنشاء هذه الشركات، وجود صعوبة إن لم تكن استحالة من الناحية العملية في إلزام

(21) تصريح السيد رئيس مجلس الشورى حال مناقشة المادة بالمجلس (مضبطة الجلسة

21 بتاريخ 2008/1/1 ص12).

(22) مضبطة مجلس الشورى الجلسة 21 في 2008/1/1 ص13.

اتحادات الشاغلين بالقيام بمهامها سالفة الذكر.

وقد جاء عنها بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب أنه :

«وتم إضافة هذه الفقرة نظرا لخصوصية التجمعات السكنية المتكاملة والتي بطبيعتها لا يمكن أن تكون اتحاد شاغلين لها على غرار العقارات الأخرى، فكان لابد من إيجاد آلية للقيام بذات الأعمال والمهام التي سيقوم بها اتحاد الشاغلين، لذلك رأت اللجنة أن يكون هذا الكيان شركة يتم تكوينها تقوم بأعمال الإدارة والصيانة لوحدة تلك التجمعات السكنية ومرافقها المشتركة حتى تكون هناك آلية لاستمرارية صيانة تلك التجمعات والحفاظ على طابعها المميز لها».

وقد نصت المادة (158) من اللائحة على أنه :

«فى حالة التجمعات السكنية المتكاملة والمكونة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذه التجمعات وبالتنسيق مع المنمى العقارى فور إدخال الكهرباء العمومية وإشغال ستين فى المائة من إجمالى وحدات التجمع بتأسيس شركة أو أكثر للإدارة والصيانة طبقا لقانون الشركات يعهد إليها باختصاصات اتحاد الشاغلين إضافة إلى صيانة المنافع والخدمات العامة داخل التجمع، ويكون مساهمة كل عضو فى رأس مال هذه الشركة طبقا لنصيب الوحدة من الأرض منسوبا إلى إجمالى نصيب الوحدات بالتجمع، على أن يحتسب المتر المسطح فى الإشغال التجارى والإدارى بضعف المتر المسطح للإشغال السكنى.

وعلى التجمعات السكنية القائمة التى سبق وضع نظام للإدارة والصيانة بها توفير أوضاعها وفقا لأحكام القانون وهذه اللائحة».

307- إخطار الوحدات المحيطة وغيرها من الجهات المختصة ثغلا على

العقارات بإنشاء الاتحاد أو توفيق أوضاعها :

تنص الفقرة الثانية من المادة على أن :

على الوحدات المحلية وغيرها من الجهات المختصة خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين، إخطار شاغلي العقارات التي تسرى عليها أحكام هذا الباب والتي لم يتم إنشاء الاتحاد بها للقيام بإنشاء اتحاد للشاغلين، أو توفيق أوضاع اتحادات الملاك القائمة، ومتابعة القيام بإنشاء الاتحادات أو توفيق الأوضاع وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وقد رأينا فيما سلف أن اللائحة التنفيذية للقانون صدرت بتاريخ 2009/4/6، وصدر نظام اتحاد الشاغلين بتاريخ 21 مايو سنة 2009 ومن ثم فإن ميعاد ثلاثة الأشهر يحتسب من اليوم التالي للتاريخ الأخير. وقد نصت المادة (155) من اللائحة التنفيذية على أن تتولى الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين حصر العقارات والمجمعات السكنية بنطاق الجهة الإدارية والتي تستوجب تكوين اتحاد الشاغلين لها طبقا للمادة (72) من القانون وكذا حصر اتحادات الملاك القائمة لتوفيق أوضاعها.

وأوجبت أن يكون إخطار شاغلي العقارات بكتاب موصى عليه بعلم الوصول مع لصق نسخة من الإخطار في مكان ظاهر من العقار. كما أوجبت أن يباشر رئيس الاتحاد إجراءات قيد الاتحاد لدى الإدارة المختصة وذلك خلال خمسة وأربعين يوما من تاريخ انتهاء المدة المشار إليها ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية من تاريخ قيده.

308- مقر الجهة الإدارية المختصة بشئون اتحاد الشاغلين :

أوجبت الفقرة الأولى من المادة (155) من اللائحة التنفيذية على رئيس

الجهة الإدارية أن يحدد مقر الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين وبيان العاملين بها ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلن هذا القرار فى لوحة الإعلانات بمقر الجهة الإدارية.

309- إنشاء سجل خاص بالمباني الخاضعة لأحكام نظام اتحاد الشاغلين :

تتشئ الإدارة المختصة سجلا خاصا تقيد به المباني الخاضعة لأحكام نظام اتحاد الشاغلين وتقرر لكل مبنى صحيفة أو أكثر تثبت بها بيانات المبنى والبيانات المتعلقة بالاتحاد وعلى الأخص:

- عنوان العقار.
 - رقم الترخيص وتاريخه إن وجد.
 - وصف العقار.
 - حالة العقار الظاهرية.
 - اسم مالك أو ملاك العقار.
 - عدد الوحدات.
 - أسماء الشاغلين وسند الإشغال لكل وحدة إن وجد.
 - تاريخ انعقاد الجمعية العمومية التأسيسية.
 - أسماء أعضاء مجلس إدارة الاتحاد وصفتهم فى مجلس الإدارة.
 - قرارات الجمعية العمومية مع إرفاق صورة معتمدة من المحاضر.
 - بيان بالشكاوى والتظلمات من قرارات الجمعية العمومية أو أى شأن من شئون الاتحاد مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها.
- وتقوم الإدارة المختصة بتحديث البيانات الخاصة بالعقار وأعضاء الاتحاد وعليها متابعة قيام الاتحاد بالتزاماته المنصوص عليها فى القانون والتنبية على رئيس الاتحاد أو من ينوب عنه بضرورة الالتزام بالإجراءات والأعمال المطلوب الوفاء بها والتي يثبت عدم تنفيذها... الخ (م160 من

(اللائحة التنفيذية).

310- سلطة الجهة الإدارية المختصة باتحادات الشاغلين على الشكاوى والتظلمات التى تقدم إليها :

تنص الفقرة الأخيرة من المادة 160 من اللائحة التنفيذية على عجزها على أن :

«كما تتولى (أى الجهة الإدارية المختصة باتحادات الشاغلين) فحص الشكاوى والتظلمات وإبداء رأى بشأنها وإبلاغه لرئيس الاتحاد بعد اعتماده من رئيس الجهة الإدارية ليتولى عرضه على الجمعية العمومية للاتحاد فى أول اجتماع لها».

ومفاد هذا النص أن سلطة الجهة الإدارية المختصة باتحاد الشاغلين، بصدد الشكاوى التى تقدم إليها ضد الاتحاد، سواء من الشاغلين أو غيرهم والتظلمات التى تقدم إليها عن القرارات الصادرة من الجمعية العمومية تقتصر على فحص هذه الشكاوى والتظلمات وإبداء رأيا فيها فقط، ثم تعتمد من رئيس هذه الجهة، الذى يتولى عرضها على الجمعية العمومية للاتحاد فى أول اجتماع لها.

والجمعية هى التى تصدر قرارا فى شأن الشكاوى والتظلمات التى تحال إليها، وليست ملزمة أيضا بالموافقة على رأى الذى رآته الجهة الإدارية المختصة.



مطادة (73)

فى حالة عدم توفيق أوضاع اتحاد ملاك العقار القائم وقت العمل بهذا القانون أو عدم إنشاء اتحاد للشاغلين للعقار الذى تنطبق عليه أحكام هذا الفصل، تتولى الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين لجنة مؤقتة للإدارة مكونة من رئيس ونائب وأمين الصندوق من غير الشاغلين تتولى المهام المنوط بها اتحاد الشاغلين وذلك لحين اجتماع الجمعية العمومية وانتخاب مجلس إدارة لاتحاد شاغلى العقار.

الشرح

311- حالة عدم توفيق أوضاع الاتحاد أو عدم إنشاء اتحاد للشاغلين؛

لم يرد نص المادة (73) لا فى مشروع الحكومة ولا فى المشروع كما أقره مجلس الشورى، وإنما أضافته إلى المشروع اللجنة المشتركة بمجلس الشعب.

وقد واجهت اللجنة بهذا النص حالة امتناع الملاك أو تراخيهم فى توفيق أوضاع اتحاد ملاك العقار القائم وقت العمل بالقانون أو عدم إنشاء اتحاد للشاغلين للعقار، وذلك خلال الفترة المحددة فى المادة 155 من اللائحة التنفيذية⁽²³⁾.

(23) أوجبت المادة (155) من اللائحة التنفيذية على الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة إخطار الشاغلين إما للقيام بإنشاء اتحادات أو توفيق أوضاع اتحادات الملاك القائمة، وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول مع لصق نسخة من الإخطار فى مكان ظاهر من العقار

فأوجب على الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين لجنة مؤقتة للإدارة مكونة من رئيس ونائب وأمين الصندوق من غير الشاغلين وقد أشار تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب إلى أن هذه اللجنة المؤقتة تختار من العاملين بالوحدة المحلية، وتتولى هذه اللجنة المهام المنوط بها اتحاد الشاغلين وذلك لحين اجتماع الجمعية العمومية وانتخاب مجلس إدارة لاتحاد شاغلي العقار.

وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن هذه المادة أنه:
«تم إضافة مادة جديدة لمشروع القانون نصها الآتى... وقد جاءت هذه المادة محققة هدفين:

الأول: مواجهة حالة تقاعس شاغلي العقار عن توفير أوضاعهم فى إنشاء أو تكوين اتحاد وفقا للقانون.

الثاني: تحفيز شاغلي العقار على الإسراع بتشكيل اتحاد للشاغلين حالة قيام لجنة مؤقتة من الوحدة المحلية تتصرف فى شئونهم الخاصة بصيانة العقار». ولا يوجد ما يحول دون تقاضى أعضاء اللجنة المؤقتة مكافأة شهرية عن عملهم تؤدى إليهم من مالية الاتحاد بعد تشكيله.



مطادة (74)

يجوز لمجالس إدارات اتحادات الشاغلين القائمة فى مجمع سكنى أن تنشئ فيما بينها اتحادا للتنسيق فى المسائل المشتركة ولمعاونة تنفيذ الجهات الإدارية لواجباتها المحلية وذلك وفقا للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشرح

312- إنشاء اتحاد تنسيقى فى المسائل المشتركة :

أجازت المادة لمجلس إدارات اتحادات الشاغلين القائمة فى مجمع سكنى أن تنشئ فيما بينها اتحادا للتنسيق فى المسائل المشتركة ولمعاونة تنفيذ الجهات الإدارية لواجباتها المحلية وذلك وفقا للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية.

فهذا الاتحاد هو اتحاد تنسيقى فى المسائل المشتركة بين هذه العقارات وقد أوردت المادة 159 من اللائحة التنفيذية أمثلة لهذه المسائل المشتركة بالحدائق وأماكن انتظار السيارات والأسوار والمظلات فنصت فى فقرتها الأولى على أنه:

«يجوز تشكيل اتحاد تنسيقى بين عدة اتحادات قائمة لعقارات أو مجمعات سكنية للتنسيق فى المسائل المشتركة بين تلك العقارات (حدائق - أماكن انتظار سيارات.. أسوار - مظلات وما إلى ذلك) مع مراعاة العلاقات التعاقدية إن وجدت.

تشكيل الاتحاد :

يشكل الاتحاد التنسيقى من ممثل واحد لكل اتحاد قائم، يتم اختياره من

مجلس إدارة هذا الاتحاد، ويتم انتخاب رئيس الاتحاد التنسيقى وأميناً للصندوق من بينهم (م 2/659 من اللائحة التنفيذية).

مطادة (75)

يتولى الاتحاد أو ذوو الشأن بحسب الأحوال الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته، وضمان صيانتته وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار، وله فى سبيل ذلك التعاقد مع شركات صيانة المباني المقيدة لدى الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء. وذلك كله طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشرح

313- مهمة الاتحاد:

نصت المادة على أن يتولى الاتحاد المهمة الموضحة بالمادة، فإذا لم يكن للعقار اتحاد تولاه ذو الشأن.

ومهمة الاتحاد الواردة بالمادة هى الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته، وضمان صيانتته وترميمه وتدعيمه⁽²⁴⁾. والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار.

وقد ناطت المادة (168) من اللائحة التنفيذية بالجمعية العمومية للاتحاد الموافقة على الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامته وأجزائه المشتركة وملحقاته والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار واتخاذ القرار والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة الأجزاء المشتركة للعقار (المدخل - السلالم - السطح وما إلى ذلك).

(24) راجع فى أعمال الصيانة والتدعيم والترميم مؤلفنا الصيانة والترميم والتدعيم والهدم الكلى والجزئى.

كما نصت المادة الثانية من النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين على أنه: «مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار والتي تقررها القوانين يتولى الاتحاد الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته، وضمان صيانتها وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار».

وواضح أن كافة المهام السابقة تندرج فى أعمال الإدارة المعتادة. ونصت المادة 183 من اللائحة على أنه: طبقا للباب الثالث من القانون وهذه اللائحة يعهد المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إلى مهندس أو مكتب هندسى بإعداد الدراسات والرسومات والمستندات اللازمة لتنفيذ القرار النهائى الصادر بالترميم أو التدعيم أو الهدم الكلى أو الجزئى واستخراج الترخيص اللازم لتنفيذ الأعمال ويتولى المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إسناد تنفيذ الأعمال المرخص بها إلى أحد المقاولين (أو شركات المقاولات) المقيدین بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء.

وذلك كله بعد أخذ موافقة الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين إلا فى حالة وجوب عمل ترميم أو تدعيم فورى طبقا لقرار اللجنة مع عرض ما يتم فى أول اجتماع للجمعية العمومية للاتحاد.

وتتفق مهمة الاتحاد المنصوص عليها بالقانون مع مهمة اتحاد الملاك المنصوص عليها فى التقنين المدنى إذ تقضى المادة 863 مدنى بأن للاتحاد أن يضع بموافقة جميع الأعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته، كما تقضى المادة 864 بأنه إذا لم يوجد نظام للإدارة أو إذا خلا النظام من النص على بعض الأمور تكون إدارة الأجزاء المشتركة

حق الاتحاد⁽²⁵⁾.

314- مهام أخرى للاتحاد إذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكا لوحدة العقار:

تنص المادة (168) من اللائحة في فقرتها الأخيرة على أنه :

«إذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكا لوحدة العقار يضاف لما تقدم الاختصاصات التالية للجمعية العمومية:

- تعيين حارس أو أكثر وغيره من العاملين بالعقار وعزلهم وتحديد أجورهم.

- تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة للعقار».

ومثل الأجزاء المشتركة للعقار المدخل أو السلم أو السطح.

والنص يتحدث عن التنظيم وليس عن التعديل.

وقد قصر النص اختصاص الاتحاد بتعيين حارس أو أكثر للعقار على الحالة التي يكون فيها جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكا لوحدة العقار.

ومفاد ذلك أنه إذا كان ضمن أعضاء الجمعية العمومية مستأجرين لبعض وحدات العقار، فإن الاتحاد لا يكون مختصا بتعيين حارس أو أكثر للعقار.

فإذا قام مالك الوحدات المؤجرة بتعيين حارس فإن المستأجر يلتزم

(25) وقد أوضحت المادة (74) من قرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 1979 بإصدار

النظام النموذجي لاتحاد الملاك مهمة الاتحاد بأنها ضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالعقار وحسن إدارتها ورددت المادة الثامنة من النظام النموذجي ذلك بقولها: =

«أغراض الاتحاد هي ضمان حسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة في العقار المشار إليه في المادة السابقة».

بنصيب فى أجره بنسبة المساحة التى يشغلها من العقار إلى مجموع مساحة العقار، فإذا كان الإيجار خاضعا لقانون إيجار الأماكن يجب ألا يكون أجر الحارس مغالى فيه بقصد التحايل على أحكام التحديد القانونى للأجرة، وللمستأجر إن ادعى ذلك إثباته بكافة طرق الإثبات.

مهام للاتحاد طبقا للتقنين المادى إذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكا لوحدات العقار:

315- (أ) - القيام بأعمال الإدارة غير المعتادة:

أعمال الإدارة المعتادة هى الأعمال التى لا تقتضى تغييرا أساسيا فى المال أو تعديلا فى الغرض الذى أعد له. وهى قد تكون أعمالا مادية كما قد تكون أعمالا قانونية. وبذلك يمكن القول بأن الأعمال الإدارية غير المعتادة هى الأعمال التى تخرج عن حدود الأعمال المعتادة أو تلك التى تقتضى تغييرا أساسيا فى المال أو تعديلا فى الغرض الذى أعد له⁽²⁶⁾. وواضح أن هذا التعريف ليس حاسما، شأنه فى ذلك شأن تعريف عمل الإدارة بوجه عام، ومن ثم يحسن الابتعاد عن وضع معيار جامد للتفرقة بين عمل الإدارة المعتاد وعمل الإدارة غير المعتاد، والنظر إلى كل عمل على حدة والاستهداء بخطورته من الناحية الاقتصادية لتقرير ما إذا كان معتادا أو غير معتاد. ولهذا فإن التفرقة بين النوعين تكون من عمل قاضى الموضوع،

(26) الدكتور/ عبد الرازق السنهورى الوسيط فى شرح القانون المدنى جـ 8 ص 831 - الدكتور/ أحمد سلامة الملكية الفردية فى القانون المصرى طبعة 1975 ص 456 - وقد مثلت مذكرة المشروع التمهيدى للمادة 829 مدنى لأعمال الإدارة الخارجة عن المعتادة بتحويل مطعم إلى مقهى أو إعادة بناء منزل لجعله أصلاح للاستعمال (مجموعة الأعمال التحضيرية جـ 6 ص 88).

والفصل فيها فصل فى مسألة موضوعية⁽²⁷⁾.

وقد رأينا فيما سلف أن الأعمال التى أنيطت بالاتحاد سواء كان الشاغلون مستأجرين وملاكاً، أم ملاكاً فقط، هى من قبيل أعمال الإدارة المعتادة.

أما أعمال الإدارة غير المعتادة كالغاء المصعد أو تعديل تخصيص أجزاء المبنى كتحويل الشقق المخصصة للسكنى إلى مكاتب، فلم يرد بشأنها نص فى قانون البناء أو لائحته التنفيذية ومن ثم يرجع فى شأن اختصاص اتحاد الشاغلين - إذا كان جميع الشاغلين ملاكاً للعقار - إلى الأحكام العامة فى التقنين المدنى.

وفى هذا الصدد، ذهب رأى الغالب فى الفقه إلى أنه يجوز لاتحاد الملاك القيام بهذه الأعمال ذلك أن المادة 864 مدنى تجعل من حق الاتحاد إدارة الأجزاء المشتركة دون تمييز بين طبيعتها وهدفها، والمطلق يحمل على إطلاقه⁽²⁸⁾.

أما الأقلية فقد ذهبت إلى أن الاتحاد لا يملك القيام بأعمال الإدارة غير المعتادة على أساس أن المادة 864 نقلت من المادة 9 من قانون سنة 1938 الفرنسى وهى تحصر سلطة الاتحاد فى أعمال الإدارة العادية دون غيرها، كما نص المشرع فى المادة 2/857 مدنى على أنه لا يجوز إحداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك، والتعديل من أعمال الإدارة غير العادية. وإذا كانت أغلبية ثلاثة أرباع المال الشائع فى الشيوع العادى

(27) أحمد سلامة ص 289 وما بعدها.

(28) السنهورى ج 8 ص 1032 = أحمد سلامة ص 461 - محمد لبيب شنب فى موجز الحقوق العينية الأصلية سنة 1974 ص 333 - عبد المنعم الصده فى حق الملكية 1967 ص 288.

تملك أعمال الإدارة غير المعتادة، فإن هناك ضمانات للأقلية للتظلم من قرارها. (م829)، بينما ليست هناك ضمانات للأقلية فى مواجهة اتحاد الملاك فكان من المعقول ألا يعطى هذه السلطة⁽²⁹⁾.

فضلا عن أن اتحاد الملاك لو كان ملك أعمال الإدارة غير المعتادة لما كان هناك معنى لأن يأخذ موافقة جميع الملاك على النظام الذى يصفه للإدارة⁽³⁰⁾.

316- (ب) - أعمال التحسين:

(29)الدكتور محمود جمال الدين زكى الحقوق العينية الأصلية 1976 ص232 وما بعدها
عبد الناصر العطار فى تملك الشقق والطبقات ص107 وما بعدها.

(30)وقد حسم النظام النموذجى لاتحاد الملاك الصادر فى ظل القانون رقم 49 لسنة 1977 هذا الخلاف إذ نص فى المادة 2/27 منه على أنه:

«لا يجوز إحداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة فى العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد، ولو عند تجديد البناء، إلا إذا كان التعديل يقوم به أحد الأعضاء على نفقته الخاصة، ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير فى تخصيصها أو يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين».

فالمستفاد من هذ النص أن الجمعية العمومية لاتحاد الملاك تختص بالقيام بأعمال الإدارة غير المعتادة لأن التعديل صورة من أعمال الإدارة غير المعتادة، ولو ترتب على هذا التعديل تغيير فى تخصيصها.

وقد أجاز النص استثناء لأى من الأعضاء القيام بهذا التعديل دون الرجوع إلى الجمعية العمومية للاتحاد بشروط أربعة:

- 1- أن يكون التعديل على نفقته الخاصة.
- 2- أن يكون من شأن التعديل تسهيل استعمال الأجزاء المشتركة.
- 3- ألا يغير هذا التعديل من تخصيص الأجزاء المشتركة.
- 4- ألا يلحق هذا التعديل الضرر بأعضاء الاتحاد الآخرين.

هى أعمال أو تركيبات يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه (م865 مدنى) وهى تدخل فى أعمال الإدارة غير المعتادة، ومثلها إضافة تجهيزات مشتركة كمصعد أو تدفئة أو مياه ساخنة أو تحسين التجهيزات الموجودة أو إصلاح المحلات الموجودة المعدة للاستعمال المشترك أو بناء هذه المحلات كبناء صالات للاجتماعات أو إضافة شقق تعد للاستعمال الاستثمارى وعرضها للبيع.

وقد سهل المشرع الفرنسى والمصرى إدخال هذه التحسينات لأن العقار لابد أن يدخله تحسينات وأن يلاحق التطور وكما قيل «بأن الوضع الذى يثبت لا يبقى وإنما يتآكل»⁽³¹⁾.

ولذلك خولت المادة 865 مدنى لاتحاد الملاك بأغلبية الأصوات محسوبة على أساس قيمة الأنصباء أن يأذن فى إجراء هذه الأعمال والتركيبات على نفقة من يطلبها من الملاك وبما يضعه الاتحاد من شروط وما يفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الشركاء. وإذ كانت المادة 865 لم تتحدث صراحة عن حق الاتحاد فى القيام بالتحسينات المذكورة دون طلب، إلا أن ذلك مفروض من باب أولى فللاتحاد كما سنرى سلطة تجديد البناء فبالأولى يكون له أن يقوم بتحسينه، لاسيما وأن هذا التحسين صورة من صور أعمال الإدارة وهو أمر خولته المادة 864 للاتحاد⁽³²⁾.

(31) مصطفى الجارحى ص 156.

(32) الدكتور إسماعيل غانم الحقوق العينية الأصلية ج1 1961 ص365 - السنهورى الوسيط ج8 ص1034 - أحمد سلامة ص463 - مصطفى الجارحى ص156 وما بعدها - وعكس ذلك العطار فى تملك الشقق والطبقات ص109 وما بعدها - محمود جمال الدين زكى ص236 - وقد نهج النظام النموذجى لاتحاد الملاك الصادر طبقا للقانون رقم 49 لسنة 1977 نهج القانون المدنى فى شأن سلطة الاتحاد

ولا توجد نصوص فى التقنين المدنى تنظم حق المالك فى الاعتراض على مبدأ إجراء التحسينات أو على نفقات هذه التحسينات. أما القانون الفرنسى فقد نص على حق المالك فى الاعتراض على نفقات التحسينات التى قررتها الجمعية العمومية وذلك خلال شهرين من تاريخ إخطاره بالقرار، على أن يقدم الاعتراض إلى المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار (م3/42 من قانون 10 يولية 1965).

والملاحظ أن المادة (170) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء نصت على أنه يندرج فى المصروفات المتغيرة للاتحاد «التحسين لأجزاء العقار المشترك».

وفى رأينا أن تقصر هذه التحسينات فى غير العقارات التى يكون جميع أعضاء الجمعية العمومية منها - ملاكا للعقار، على التحسينات البسيطة التى لا ترقى إلى تعديل الأجزاء المشتركة أو إقامة أبنية فيها.

317- (ج) - انهدام المبني وتجديد البناء :

تنص المادة 868 مدنى على أنه :

«إذا هلك البناء بحريق أو بسبب آخر فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده ما يقرره الاتحاد بالأغلبية المنصوص عليها فى المادة 864 ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.

فى إجراء الأعمال والتركيبات المذكورة فنص فى المادة 5/20 منه على أن تختص الجمعية العمومية للاتحاد ب... الموافقة على إجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه.

ومن ثم كان للجمعية العمومية للاتحاد سلطة الموافقة على إجراء هذه الأعمال أو التركيبات أو إجرائها من تلقاء نفسها.

فإذا قرر الاتحاد تجديد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار لأعمال التجديد، دون إخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة». فهذه المادة نصت على ما يتبع فى حالة انهدام المبنى. والمبنى قد يتهدم بسبب الحريق أو القدم أو بأى سبب آخر. وليبان حكم المادة يجب التفرقة بين حالتين، الحالة الأولى: حالة عدم تجديد البناء والحالة الثانية: حالة تجديد البناء.

318-أولاً: حالة عدم تجديد البناء:

يجوز للاتحاد أن يقرر عدم تجديد البناء. وفى هذه الحالة فإن الأرض وحق التعلّى عليها والمباني القائمة والأنقاض وكذلك جميع المنقولات المشتركة تكون كل منها محل شيوع عادى قابل للقسمة، فإذا اتفق جميع الملاك على طريقة القسمة أنحسم الأمر، أما إذا لم يتفقوا كان من الضرورى أن تتم القسمة عن طريق القضاء. ويجب أن يوزع ما عسى أن يكون قد ترتب على الهلاك من تعويض أو مبلغ تأمين أو مقابل لنزع الملكية أو مساعدة تقدمها الدولة فى حالة الكوارث العامة، على الملاك كل بحسب نصيبه وبعد أن يستوفى أصحاب الديون المقيدة على العقار حقوقهم منه⁽³³⁾.

ورغم أن التصفية تتضمن أعمال تصرف فإن الاتحاد هو الذى يتولى أعمال التصفية فى هذه الحالة، إذ تستمر الشخصية القانونية قائمة للشخص الاعتبارى حتى تنتهى الحقوق المتعلقة به⁽³⁴⁾.

(33) السنهاورى جـ 8 ص 1038 - أحمد سلامة ص 464 - العطار فى تملك الشقق

والطبقات ص 112 - مصطفى الجارحى ص 172.

(34) العطار فى تملك الشقق والطبقات ص 112 وعكس ذلك الجارحى ص 172.

وبهذا أخذ النظام النموذجي لاتحاد الملاك الصادر فى ظل القانون رقم 49 لسنة 1977، فبعد أن نصت المادة 7/20 على اختصاص الجمعية العمومية للاتحاد فى تحديد الإجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر..الخ، نصت فى البند (16) على أن تختص الجمعية العمومية للاتحاد أيضا بـ«تصفية الاتحاد عند انقضائه».

319- ثانياً: حالة تجديد البناء:

للاتحاد أن يقرر تجديد البناء بالأغلبية المشار إليها بالمادة 864 مدنى، وفى هذه الحالة فإن جميع الملاك يلتزمون بالقرار، من قبل منهم ومن عارض ويقوم الاتحاد بأعمال التجديد نيابة عن الأعضاء. وإن كان هناك تعويض أو معونة من الدولة استوفى أصحاب الحقوق المقيدة حقوقهم من هذا المبلغ ثم ينفق الباقى على تجديد البناء. فإذا كفى هذا المتبقى للإنفاق كان بها وانتهى الأمر عند هذا الحد. أما إذا لم يكف التزام الملاك بتكاملته من أموالهم الخاصة كل بحسب حصته فى البناء. فإذا تخلف شريك عن الوفاء لأى سبب تدبر الاتحاد الأمر وحاول أن يجد له حلاً، ومن الحلول التى يلجأ إليها إقراض هذا الشريك ببيع نصيبه إلى شريك آخر أو إلى أجنبى فيحل هذا الشريك أو الأجنبى محله فى البناء الجديد. فإن لم يكن هذا ولا ذاك قرر الاتحاد تجديد البناء لحساب من يقدر من الشركاء⁽³⁵⁾.

(35) السهنورى الوسيط جـ 8 ص 1038 - أحمد سلامة ص 464 - إسماعيل غانم ص 367 - ويرى الدكتور العطار ص 111 أنه يجوز للاتحاد أن يبنى لحساب هذا المالك ويرجع عليه بالتكاليف بدعوى الوكالة إذا كان المالك قد وافق على البناء وبدعوى الإثراء بلا سبب إذا لم يكن موافقاً على البناء. وهذا رأى من شأنه تلافى ما ينشأ من مشاكل نتيجة رفض هذا المالك التنازل عن حقه فى الأرض أو فى حق

ويتولى الاتحاد إعادة البناء بالكامل بما فى ذلك الأجزاء المشتركة والخاصة، لاسيما وأن اتحاد الملاك يمكن أن يكون الغرض من تكوينه بناء العقارات لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائه، كما أن كثيرا من الأعمال المشتركة والتجهيزات المشتركة تتم داخل الأجزاء الخاصة مما يصعب معه تولى أكثر من مقاول العمل داخل الشقة أو الطبقة. كما أن وحدة المقاول تكفل درجة معينة موحدة للتنشيط الأمر الذى يرتبط بدرجة العمارة الإسكانية وبالانسياب الخارجى للواجهة⁽³⁶⁾.

وتوزع قيمة الأعباء المشتركة على الملاك حسب قيمة الجزء الخاص. ويتم تقدير القيمة على أساس المواصفات الجديدة فى ضوء الرسومات والنماذج⁽³⁷⁾.

وبداهة لا محل لتجديد البناء فى حالة نزع ملكية المبنى جميعه. ويجوز للاتحاد إدخال تحسينات على البناء بنفس الشروط التى يمكنه على أساسها إدخال هذه التحسينات أثناء وجود المبنى ولو اقتضت بعض هذه التحسينات إنقاص مساحة الشقق، بشرط أن يوزع العبء بالعدل بين الملاك بنسبة واحدة⁽³⁸⁾.

وقد نصت المادة 7/20 من النظام النموذجى الصادر تنفيذا للقانون رقم

التعلى وهو ما لا يمكن إجباره عليه - وقد ذهب البعض إلى جواز إجبار الشريك المتخلف قضاء على المساهمة فى تجديد البناء أو بيع طبقته عليه، كما هو الأمر فى شأن صاحب السفلى طبقا لما هو مقرر فى المادة 860 مدنى (محمد على عرفة فى حق الملكية الطبعة الثالثة 1954 ص492 وما بعدها).

(36) مصطفى الجارحى ص170.

(37) مصطفى الجارحى ص170.

(38) مصطفى الجارحى ص169.

49 لسنة 1977 على أن تختص الجمعية العمومية بتحديد الإجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر، وتحديد ما يفرض على الأعضاء من التزامات لتجديده، كما نصت المادة 11/20 على اختصاص الجمعية العمومية بمنح قروض للأعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم.

320- (د) الانهدام الجزئى للمبنى :

لم تتضمن المادة 868 مدنى أحكاما خاصة بالهلاك الجزئى للمبنى ولذلك ذهب كثير من الفقهاء إلى أن الأحكام المنصوص عليها فى هذه المادة تنطبق على الهلاك الكلى والهلاك الجزئى على السواء، ذلك أن المادة المذكورة لم تفرق بين الهلاك الجزئى والهلاك الكلى⁽³⁹⁾. ويبنى على ذلك أنه إذا كان الانهدام جزئيا وقرر الاتحاد عدم تجديد البناء بقى المبنى على ما هو عليه واستمر الاتحاد قائما. إلا أن المشرع لم يقرر حقوق الأقلية أصحاب هذه الشقق إذا قرر الاتحاد عدم تجديد بنائها أو إذا قرر تجديد البناء ولم تكف الأموال التى لديه أو لدى أصحاب هذه الشقق لبنائها⁽⁴⁰⁾.

321- (هـ) هل يملك الاتحاد بناء شقة جديدة؟

(39) السهنورى جـ 8 ص 1037 - أحمد سلامة ص 464 - العطار فى تملك الشقق والطبقات ص 110 - الدكتور سمير كامل النظام القانونى لملكية الشقق الطبعة الأولى 1985 ص 180.

(40) ولذا يقترح البعض بالنسبة للمستقبل التشريعى أن تكون إعادة البناء فى حالة الانهدام الجزئى إلزامية ويقوم بها اتحاد الملاك ويتحمل نفقة هذه الأعمال جميع الملاك على أن تسلم الشقة للمالك بدون التشطيبات الداخلية (مصطفى الجارحى ص 174).

لما كانت المادة 865 مدنى قد أجازت للاتحاد إجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه، فإن للاتحاد بالتالى بناء شقة جديدة إذا كانت الطبقات القائمة غير كافية لاستغلال الأرض الواسعة التى أقيم عليها البناء، وتعتبر إقامة شقة أو طبقة جديدة تعديلات فى بعض الأجزاء المشتركة وهى السطح وحق التعلّى وهو أمر يجوز للاتحاد إجراؤه⁽⁴¹⁾.

322- (و) منح الاتحاد قروضا لأعضائه :

تنص المادة 869 مدنى على أن: «كل قرض يمنحه الاتحاد أحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته يكون مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة من العقار. وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده».

وقد جاءت المادة 29 من النظام النموذجى الصادر تنفيذا للقانون 49 لسنة 1977 لاتحاد الملاك أكثر تفصيلا من هذه المادة فنصت على أن: «يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضا لمن يعجز من الأعضاء عن دفع حصته فى نفقات تجديد العقار أو القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه فى ملكية الأجزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلاصق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الأعضاء وذلك لتمكينه من أداء هذه الالتزامات. ويكون هذا القرض مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة فى العقار، وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقا لحكم المادة 869 من القانون المدنى».

(41)السنهورى جـ8 ص1034 - عكس ذلك العطار فى تملك الشقق والطبقات

323- (ز) التأمين على المبنى :

التأمين عمل من أعمال الحفظ لأن المقصود به إعادة الحال إلى ما كان عليه وبالتالي فهو من أعمال الإدارة المعتادة، وهو قد يكون ضد أخطار الحريق أو التهدم أو ضد المسؤولية.

وقد أجازت المادة 865 مدنى للاتحاد إجراء هذا التأمين فنصت على أن «للاتحاد بأغلبية الأصوات المنصوص عليها فى المادة السابقة (أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة)، أن يفرض أى تأمين مشترك من الأخطار التى تهدد العقار أو الشركاء فى جملتهم .. الخ».

ويجوز أن يشمل التأمين الأجزاء المفترزة والأجزاء الشائعة⁽⁴²⁾. ويتحمل الأعضاء أقساط التأمين كل بنسبة ما يملكه. والاتحاد يعقد التأمين لمصلحة الأعضاء فكل عضو يكون مستفيدا من هذا التأمين بقدر حصته وهو الذى يستحق مبلغ التأمين إذا تحقق الخطر المؤمن منه⁽⁴³⁾.

وقد جاءت المادة 4/20 من النظام النموذجى لاتحاد الملاك الصادر تنفيذًا للقانون رقم 49 لسنة 1977 متفقة مع نص المادة 865 مدنى فنصت على أن تختص الجمعية العمومية للاتحاد به «الموافقة على إجراء تأمين

(42) فارن الدكتور سمير كامل فى النظام القانونى لملكية الشقق الطبعة الأولى 1985 ص 175 إذ يرى أن التأمين لا يشمل الأجزاء الخاصة (وما يوجد بها من منقولات وأثاث) إذ يكون لكل مالك أن يقوم بإجراء التأمين عليها بمعرفته.

(43) السنهورى جـ 8 ص 1033 وما بعدها - العطار ص 108 وما بعدها - أحمد سلامة -

ص 463 - سمير كامل ص 175 وعكس ذلك مصطفى الجارحى ص 153 وما بعدها =

إذ يرى أن التأمين الذى يعقده الاتحاد يكون معقودا لمصلحته رغم أنه ليس مالكا للعمارة أو الأجزاء المشتركة، وذلك لأنه يتولى الإدارة وهذا يكفى لجعله ذا مصلحة فى التأمين وبالتالي فإن مبلغ التأمين عند تحقق الخطر يدفع للاتحاد وليس للملاك.

مشترك من الأخطار التي تهدد العقار».



مطادة (76)

تتولى الوحدات المحلية المختصة قيد الاتحادات وتحديث البيانات الخاصة بعضويتها ومتابعة قيامها بالتزاماتها، ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية بمجرد القيد وطبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وينشأ سجل خاص لقيد اتحادات الشاغلين بكل وحدة محلية، ويؤشر فى هذا السجل بما يرد للوحدة المحلية من محاضر الجمعيات العمومية وقراراتها والتظلمات من قرار الاتحاد وأى شأن من شئونه، مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشرح

324- قيد الاتحادات وبعض البيانات الأخرى:

توجب المادة على الوحدات المحلية المختصة قيد الاتحادات وتحديث البيانات الخاصة بعضويتها ومتابعة قيامها بالتزاماتها، وينشأ سجل خاص لقيد اتحادات الشاغلين بكل وحدة محلية، ويؤشر فى هذا السجل بما يرد للوحدة المحلية من محاضر الجمعيات العمومية وقراراتها والتظلمات من قرارات الاتحاد وأى شأن من شئونه، مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وقد حرصت المادة على أن تعهد إلى الوحدات المحلية المختصة بمتابعة الاتحادات فى قيامها بالتزاماتها، رغم أن مجلس إدارة الاتحاد - كما سنرى - مسئول أما الجمعية العمومية للاتحاد وليس مسئولا أمام الوحدة المحلية، لأن

الاتحادات تقيد فى الوحدة المحلية المختصة وقد ينسحب أحد أعضاء الاتحاد أو يعزف شاغلو بعض العقارات عن تكوين اتحاد شاغلين، فتتولى الوحدة المحلية متابعة ما يحدث ولها فى الصورة الأخيرة تكوين اتحاد مؤقت للشاغلين كما ذكرنا سلفاً⁽⁴⁴⁾.

وقد أوردت المادة (160) من اللائحة تفصيلاً لما نصت عليه المادة طالفة الذكر إذ قضت بأن:

تتشئ الإدارة المختصة سجلاً خاصاً تقيد به المباني الخاضعة لأحكام نظام الشاغلين وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر تثبت بها بيانات المبنى والبيانات المتعلقة بالاتحاد وعلى الأخص:

- عنوان العقار.
- رقم الترخيص وتاريخه إن وجد.
- وصف العقار.
- حالة العقار الظاهرية.
- اسم مالك أو ملاك العقار.
- عدد الوحدات.

(44) رد السيد مقرر القانون على اقتراح العضو أحمد حلمى الشريف حال مناقشة المادة بمجلس الشورى إذ قال: «سيادة الرئيس، الوحدات المحلية يقيد فيها الاتحاد، فلو قيد اتحاد لعمارة من العمارات وأحد أعضاء الاتحاد انسحب تبلغ الوحدة المحلية، والوحدة المحلية متابعة لها، نفترض أن هناك عمارة لم يقدم أحد، إذن، تكون فى اتحاد الشاغلين، إذن، الوحدة المحلية هى التى ستجبره على تشكيل اتحاد شاغلين، وفى نفس الوقت ستختار رئيس الاتحاد للعمارة، لو لم يكن فى العمارة اتحاد شاغلين». مضبطة مجلس الشورى الجلسة 21 بتاريخ أول يناير سنة 2008 ص 15 وما بعدها).

- أسماء الشاغلين وسند الإشغال لكل وحدة إن وجد.
 - تاريخ انعقاد الجمعية العمومية التأسيسية.
 - أسماء أعضاء مجلس إدارة الاتحاد وصفتهم فى مجلس الإدارة.
 - قرارات الجمعية العمومية مع إرفاق صورة معتمدة من المحاضر.
 - بيان بالشكاوى والتظلمات من قرارات الجمعية العمومية أو أى شأن من شئون الاتحاد مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها.
- وتقوم الإدارة المختصة بتحديث البيانات الخاصة بالعقار وأعضاء الاتحاد وعليها متابعة قيام الاتحاد بالتزاماته المنصوص عليها فى القانون والتنبيه على رئيس الاتحاد أو من ينوب عنه بضرورة الالتزام بالإجراءات والأعمال المطلوب الوفاء بها والتي يثبت عدم تنفيذها. كما تتولى فحص الشكاوى والتظلمات وإيداء رأى بشأنها وإبلاغه لرئيس الاتحاد بعد اعتماده من رئيس الجهة الإدارية ليتولى عرضه على الجمعية العمومية للاتحاد فى أول اجتماع لها.

325- مدة الاتحاد:

لم يحدد القانون أو اللائحة التنفيذية أو النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين مدة للاتحاد. ومن ثم تكون مدة الاتحاد غير محدودة، وهى تبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المحلية المختصة.

وكانت المادة الرابعة من النظام النموذجى لاتحاد الملاك الصادر بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 1979 تنص على أن: «مدة الاتحاد غير محدودة، وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المحلية المختصة ... إلخ».

326- فليس للجهة الإدارية شطة سلطة تقديرية على القرارات التى

تصدرها الجمعية العمومية :

يقتصر دور الجهة الإدارية المختصة على القيام بمراقبة الاتحادات والإشراف على أعمالها واتخاذ الإجراءات المذكورة في البند السابق، إلا أنه ليس لها ثمة سلطة تقديرية بشأن القرارات التي تصدرها الجمعية العمومية أو مجلس الإدارة (أنظر حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ 2008/6/8 في القضية رقم 98 لسنة 26 قضائية دستورية - منشور بالبند التالي).

327- اكتساب الاتحاد الشخصية الاعتبارية بمجرد القيد:

اتحاد الشاغلين هو مجموعة من الأشخاص، ومن المعروف أن الشخصية الاعتبارية تثبت لمثل هذه المجموعة بنص المشرع على ذلك (أى بالاعتراف الخاص) أو بانطباق الشروط العامة لأى شخص اعتبارى عليها (أى بالاعتراف العام).

وقد نصت المادة في فقرتها الأولى على أن: «ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية بمجرد القيد».

وعلى ذلك تكون الشخصية الاعتبارية قد تثبت لاتحاد الشاغلين بنص المشرع أى بالاعتراف الخاص. وتثبت هذه الشخصية بمجرد قيد الاتحاد بالوحدة المحلية. وهذا القيد يقوم به رئيس الاتحاد (م86 من القانون). واتحاد الشاغلين من أشخاص القانون الخاص. وقد قضت بذلك المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 2008/6/8 في القضية رقم 98 لسنة 26 قضائية «دستورية».

(الجريدة الرسمية - العدد 24 (تابع) فى 2008/6/12)⁽¹⁾.
(أنظر أيضا شرح المادة 86).

(45) وننشر هذا الحكم فيما يلي:

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد الثامن من يونية سنة 2008م، الموافق الرابع من جمادى الآخرة سنة 1429هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ماهر عبد الواحد **رئيس المحكمة**
 وعضوية السادة المستشارين: محمد عبد القادر عبد الله وأنور رشاد العاصى وماهر
 سامى يوسف والسيد عبد المنعم حشيش ومحمد خيرى طه وسعيد مرعى عمرو . =
 = حضور السيد المستشار الدكتور/ حمدان حسن فهمى **رئيس هيئة المفوضين .**
 وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن **أمين السر .**

أصدرت الحكم الآتي

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 98 لسنة 26 قضائية
 «دستورية». المحالة من محكمة القضاء الإدارى بالقاهرة بموجب قرارها الصادر
 بجلسة 2004/3/14 فى الدعوى رقم 8596 لسنة 53 قضائية.

المقاطعة مطن

السيد/ صلاح الدين زكى عيد عن نفسه وبصفته رئيس مجلس إدارة الجمعية
 التعاونية لبناء المساكن لنقابة أطباء مصر .

مظلل

- 1- السيد رئيس حى مصر الجديدة.
- 2- السيد/ منير محمد عبد اللطيف سويلم بصفته مأمور اتحاد ملاك برج الأطباء.

الإجراءات

بتاريخ الثامن والعشرين من أبريل سنة 2004 ورد إلى قلم كتاب المحكمة ملف
 الدعوى رقم 8596 لسنة 53 قضائية نفاذا للقرار الصادر من محكمة القضاء
 الإدارى بالقاهرة بجلسة 2004/3/14 بوقف الدعوى وإحالتها إلى المحكمة
 الدستورية العليا للفصل فى دستورية نص المادة (5) من القانون رقم 49 لسنة
 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم بعدم قبول الدعوى .
 وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.
 ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم

فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يتبين من قرار الإحالة وسائر الأوراق - نتحصل في أن المدعى في الدعوى الموضوعية كان قد أقام الدعوى رقم 8596 لسنة 53 قضائية أمام محكمة القضاء الإدارى بطلب الحكم أولاً: بصفة مستعجلة بوقف تنفيذ القرار = رقم 473 لسنة 1999 الصادر بتاريخ 1999/5/12 باعتماد انتخاب المدعى عليه الثانى مأمورا لاتحاد ملاك برج الأطباء بدلا منه. ثانيا: بقبول الطعن شكلا وفى الموضوع بإلغاء القرار المطعون فيه وما يترتب على ذلك من آثار، وقال بيانا لدعواه أنه سبق انتخابه مأمورا لاتحاد ملاك برج الأطباء، وصدر بذلك قرار حى مصر الجديدة رقم 65 لسنة 1995، وإذ ثارت عدة منازعات بشأن منصب مأمور الاتحاد، فقد قام بدعوة الجمعية العمومية للاتحاد لالانعقاد لانتخاب مأمور آخر للاتحاد خلفا له، كما وجه المدعى عليه الثانى دعوة مماثلة لالانعقاد الجمعية العمومية للغرض ذاته، وفى اليوم ذاته، وبالرغم من عدم اكتمال نصاب الحضور فى كلتا الجمعيتين، وتحديد موعد آخر لالانعقاد الجمعية التى دعا إليها المدعى فقد أصدر حى مصر الجديدة قرارا برقم 473 لسنة 1999 باعتماد انتخاب المدعى عليه الثانى مأمورا للاتحاد، وهو ما حدا به إلى إقامة الدعوى بطلباته السالفة استنادا إلى أن القرار المشار إليه قد بنى على إجراءات باطلة. وإذ تراءى لمحكمة الموضوع شبهة عدم دستورية نص المادة (5) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمخالفته نص المادة (172) من الدستور، فقد أوقفت الدعوى وأحالت أوراقها إلى هذه المحكمة للفصل فى دستورية النص المشار إليه.

وحيث إن المادة (5) من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه تنص على أن «تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون».

وحيث إن نطاق الدعوى الماثلة - فى ضوء الطلبات المطروحة على محكمة الموضوع - يتحدد بمجال انطباق النص المطعون عليه على المنازعة فى قرار

الوحدة المحلية المختصة بشأن اختيار مأمور اتحاد ملاك عقار .

وحيث إن قرار الإحالة ينعى على النص المطعون عليه - محددا نطاقا على النحو المتقدم - أنه إذا اختص المحاكم العادية بالفصل فى المنازعة التى تنشأ بشأن القرار الصادر من الجهة الإدارية فى شأن تعيين مأمور اتحاد ملاك عقار، فإنه يكون قد انتزع اختصاصا أصيلا لمجلس الدولة لكون تلك المنازعة إدارية تتعلق بقرار إدارى، ومن ثم تندرج فى الاختصاصات المقررة له فى المادة 172 من الدستور. =

وحيث إن قضاء هذه المحكمة جرى على أن مجرد صدور قرار من جهة إدارية لا يخلع عليه فى كل الأحوال وبحكم اللزوم وصف القرار الإدارى، وإنما يتعين حتى يتحقق له هذا الوصف أن يكون كذلك بحسب موضوعه أو محتواه، فإذا ما دار القرار حول مسألة من مسائل القانون الخاص خرج من عداد القرارات الإدارية أيا كان مصدره. وكان الثابت من الأوراق أن القرار الصادر من حى مصر الجديدة باعتماد انتخاب مأمور لاتحاد ملاك العقار محل النزاع المائل يتعرض لأوضاع وحقوق تقع جميعها فى منطقة القانون الخاص وينظمها ابتداء وانتهاء لتعلقها بمصالح خاصة لأطرافها، وذلك فى ضوء ما ورد بأحكام المواد من 862 إلى 869 من القانون المدنى، ومواد الفصل الثانى من الباب الرابع من القانون رقم 49 لسنة 1977 سالف الذكر، والنظام النموذجى لاتحاد الملاك الصادر بقرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 1979 والتى يتبين منها أن اتحاد الملاك يعد شخصا من أشخاص القانون الخاص، وأن قرار الجمعية العمومية للاتحاد باختيار مأمور له إنما يتناول إحدى مسائل القانون الخاص، ولا يغير من طبيعتها ما أسندته المادة 75 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والمادة الثالثة من قرار وزير الإسكان رقم 109 لسنة 1979 السالف الإشارة إلى الوحدة المحلية المختصة بشأن مراقبة قيام هذه الاتحادات والإشراف على أعمالها، وقيد الاتحاد وبيان أسماء أعضائه وممثله القانونى، إذ يقتصر دور الوحدة المحلية المختصة فى هذا الشأن على تلقى الإخطار بما اتفق عليه أعضاء الجمعية، وصدر به قرارها، وإثباته فى سجلاتها دون أن يكون لها أى سلطة تقديرية فى هذا الخصوص، ومن ثم فإن المنازعة المطروحة تدور حول إحدى مسائل القانون الخاص التى تختص بالفصل فيها جهة القضاء العادى على نحو ما قرره النص محل الطعن المائل فى مجال تطبيقه على النزاع المثار فى الدعوى

328- هل تثبت الشخصية الاعتبارية لاتحاد الملاك فى التقنين اهلدى وفى القانون رقم 49 لسنة 1977؟

لم يرد فى التقنين المدنى أو فى القانون رقم 49 لسنة 1977 اعتراف صريح بالشخصية الاعتبارية لاتحاد الملاك، ولا يمكن اعتبار الاتحاد شركة لأن الشركة تهدف إلى تحقيق الربح وليس هدف الاتحاد تحقيق كسب مآدى يوزع على الأعضاء ويضاف إلى ثرواتهم، كما أنه لا يعتبر مؤسسة خاصة لأن المؤسسة مجموعة من الأموال ترصد لغرض معين والاتحاد مجموعة من الأشخاص.

وإنما يقترب الاتحاد من حيث طبيعة نشاطه مع الجمعية التعاونية ولكنه يختلف عنها فى بعض الأحكام، فلا يشترط لقيامه نظام مكتوب ولا تكوين مجلس إدارة كما هو الحال فى الجمعية وتصدر قراراته بأغلبية الملاك بينما تصدر بأغلبية الحاضرين فى الجمعية، ولا تملك الجهة الإدارية وقف قراراته ولا يحل بقرار من وزير الشؤون الاجتماعية وإذا انحل لا تؤول أمواله إلى الجمعيات الأخرى كما هو الحال فى الجمعيات التعاونية. ولكننا نجد من ناحية أخرى، أن المشرع قد اعترف ضمنا بالشخصية الاعتبارية للاتحاد⁽⁴⁶⁾.

الموضوعية، ويخرج عن نطاق مسائل القانون الإدارى التى تختص بنظرها جهة القضاء الإدارى، الأمر الذى لا يكون معه النص المطعون عليه مخالفا لحكم المادة 172 من الدستور أو أى حكم آخر من أحكامه بما يستوجب القضاء برفض الدعوى.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى.

رئيس المحكمة

أمين السر

(46) السهنورى جـ 8 ص 1028 - العطار فى ملكية الشقق والطبقات ص 96 - الجارحى

إذ جعل له ذمة مالية مستقلة يدخل فيها اشتراكات الأعضاء والقروض التي يحصل عليها وجعل له الأهلية في أن يقرض الملاك، وقرر له حق امتياز على ما يملكه العضو ضمانا للقرض الذي قدمه (م 869 مدنى، م 2/29 من النظام النموذجي لاتحاد الملاك). وجعل له حق التقاضى فللاتحاد مأمور يمثله أمام القضاء (م 2/866 مدنى - م 8/22 من النظام النموذجي لاتحاد الملاك). ولا تثبت ذمة ولا أهلية ولا حق التقاضى أو الامتياز إلا لشخص قانونى، ولا يمثل شخص إلا شخصا قانونيا، فتثبت للاتحاد شخصية اعتبارية بمقتضى هذه النصوص وإن لم يصرح المشرع بها⁽⁴⁷⁾.

ولذلك نؤيد ما ذهب إليه بعض الفقهاء من أنه إذا كان اتحاد الملاك، يقترب من الجمعية باعتبار أنه جماعة ذات تنظيم مستمر لغرض غير الحصول على الربح ويبتعد عنها فى أحكامه، فالأقرب إلى الصواب أن يقال أنه شخص اعتبارى جديد أضافه المشرع إلى الأشخاص الاعتبارية المنصوص عليها فى المادة 52 مدنى⁽⁴⁸⁾.

ص 106 وما بعدها - الدكتور أحمد سلامة الملكية الفردية فى القانون المصرى طبعة 1975 ص 456. وقد جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم 49 لسنة 1977 أنه... «ومن الجدير التنويه به أن اللجنة قد تدارست أثر هذا الفصل على التشكيلات والتنظيمات التعاونية واستبان أنه لا يؤثر أو يخل بأوضاعها من قرب أو بعد، بل على العكس من ذلك فإن اتحادات الملاك إن هى فى جوهرها إلا صورة جديدة من صور التعاون والتآلف بين المواطنين تتدرج تحت المعنى الشامل للتعاون، وتهيب اللجنة بالحكومة =

أن تستلهم الاتجاهات التعاونية عند إصدار وزير الإسكان والتعمير للنظام النموذجي لاتحاد الملاك وفقا لأحكام المشروع».

(47) العطار فى تملك الشقق والطبقات ص 97.

(48) العطار فى تملك الشقق والطبقات ص 97 ويرى أنه كان ينبغى أن ينص المشرع

وتنشأ الشخصية الاعتبارية للاتحاد من وقت نشوء ملكية الشقق أو الطبقات فى المبنى فى الحالات التى ينشأ فيها الاتحاد بقوة القانون، ومن وقت الاتفاق على تكوين الاتحاد فى الحالات الأخرى⁽⁴⁹⁾.

والجلى من الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 2008/6/8 فى القضية رقم 98 لسنة 26 ق «دستورية» أنه يثبت لاتحاد الملاك فى ظل القانون رقم 49 لسنة 1977، الشخصية الاعتبارية.

(راجع الحكم المنشور بالبند السابق).



على نشوء الشخصية الاعتبارية للاتحاد من وقت قيده كما فعل بالنسبة للجمعية التعاونية (م7/12 قانون 109 لسنة 1975) والخاصة (م8، 10 قانون 32 لسنة 1964). وفى هذا المعنى مصطفى الجارحى ص110 وما بعدها.

(49) العطار فى تملك الشقق والطبقات ص97.

ملاحظة (77)

يعد عضوا باتحاد الشاغلين كل من يشغل وحدة فى العقار سواء كان مالكا أو صاحب حق انتفاع أو مشتريا بعقد غير مسجل أو مستأجرا لها أو يحوزها بموجب سند قانونى سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا. كما يعتبر عضوا باتحاد الشاغلين مالك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين. فإذا تعدد ملاك العقار غير الشاغلين ناب عنهم من يختارونه فى عضوية الاتحاد، وإذا تعدد الشاغلون للوحدة مثلهم من يختارونه فى العضوية.

وفى العقارات التى تخضع بعض وحداتها للقانون رقم 4 لسنة 1996 يكون مالك الوحدة هو عضو الاتحاد ويلتزم بأداء اشتراك اتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات الأخرى المقررة وفقا لهذا القانون.

الشرح

329- من هم أعضاء الاتحاد؟

أعضاء الاتحاد هم:

1- الشاغل لوحدة فى العقار:

يعتبر عضوا فى الاتحاد كل من يشغل وحدة فى العقار، سواء كان مالكا أو صاحب حق انتفاع أو مشتريا بعقد غير مسجل أو مستأجرا لها أو يحوزها بموجب سند قانونى.

أما من يحوز الوحدة بغير سند قانونى، كالغاصب فلا يكون عضوا فى الاتحاد.

ويستوى أن يكون شاغل الوحدة شخصا طبيعيا أو اعتباريا كالجمعيات

والشركات.

وإذا تعدد الشاغلون للوحدة مثلهم من يختارونه فى العضوية.

2- مالك العقار كله أو بعضه :

يعتبر مالك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين عضوا بالاتحاد فإذا تعدد ملاك العقار غير الشاغلين ناب عنهم من يختارونه فى عضوية الاتحاد.

3- فى العقارات التى تخضع بعض وحداتها للقانون رقم 4 لسنة 1996 يكون مالك الوحدة هو عضو الاتحاد دون الشاغل. ويلتزم بأداء اشتراك اتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات الأخرى.

ويفسر هذا الحكم أن أعمال الصيانة والترميم تخضع هنا للتقنين المدنى، ويكون المؤجر هو الملزم بها.

وفى رأينا أن هذا الحكم يسرى على العقارات التى تخضع بعض وحداتها للقانون المدنى.

وقد رددت المادة الخامسة من النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين الأحكام المنصوص عليها بالمادة، وأضافت أنه يعتبر عضوا بالاتحاد كل من يشغل أيا من وحدات العقار فى تاريخ لاحق على قيد الاتحاد.

330- نموذج عضوية الاتحاد :

نظام النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين بنموذج عضوية (عضوية

الاتحاد) وهو يتضمن الخانات الآتية :

1- اسم العضو وصفته (مالك العقار - مالك الوحدة - مستأجر -

أخرى).

- 2- بيانات الوحدة (رقم الوحدة - الدور - المساحة).
- 3- نوع الاستخدام (سكنى - تجارى - إدارى - أخرى).
- 4- المحل المختار لغير المقيمين.

كما ذيل النظام بنموذج آخر يتضمن الخانات الآتية:

- 1- الاسم.
 - 2- موقف سداد الاشتراك الشهرى عن شهر (1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12) - إجمالى.
 - 3- سداد المساهمات غير الدورية - إجمالى.
- (أنظر النظام النموذجى فى نهاية الكتاب).
- وقد حرص النظام النموذجى على النص فى مادته الرابعة على أنه: «لا يترتب على عضوية الاتحاد اكتساب لحق فى الملكية ولا تعد اعترافا بالوضع القائم».



مطادة (78)

تتولى الجمعية العمومية تشكيل مجلس إدارة الاتحاد من رئيس الاتحاد وأمين للصندوق وعضو وفى حالة زيادة عدد الوحدات على سبع ينتخب نائب للرئيس طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشرح

331- من الذى يتولى تشكيل مجلس إدارة الاتحاد؟

تنص المادة على أن تتولى الجمعية العمومية تشكيل مجلس إدارة الاتحاد.

وتنص المادة (161) من اللائحة التنفيذية على أن تتعقد الجمعية العمومية التأسيسية للاتحاد بدعوة من المالك وفى حالة عدم قيامه بالدعوة خلال 15 يوماً من انتهاء مدة ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية يقوم أى من الشاغلين بالدعوة وتنتخب الجمعية العمومية من بين أعضائها مجلس إدارة يتولى شئونها وذلك بالافتراع السرى المباشر وتكون مدة المجلس ثلاث سنوات.

332- تشكيل المجلس:

إذا كان عدد أعضاء الجمعية العمومية لا يجاوز سبعة أعضاء يشكل مجلس الإدارة من رئيس للاتحاد وأمين للصندوق وعضو. وإذا كان عدد أعضاء الجمعية يجاوز سبعة أعضاء يشكل مجلس الإدارة من رئيس الاتحاد ونائب للرئيس وأمين الصندوق وعضو (م78 من القانون، م161 من اللائحة).

وكانت (المادة - كما أقرها مجلس الشورى - تنص على أن: «تتولى الجمعية العمومية فى الاتحادات التى لا يتجاوز عدد أعضائها ثلاثين عضوا تشكيل مجلس الإدارة من رئيس الاتحاد ونائب الرئيس وأمين الصندوق، وفى الاتحادات التى يتجاوز عدد أعضائها ثلاثين عضوا يشكل مجلس الإدارة من خمسة أعضاء على الأقل وأحد عشر عضوا على الأكثر يكون منهم الرئيس ونائب الرئيس وأمين الصندوق، ويكون رئيس الاتحاد هو الممثل القانونى للاتحاد»، إلا أنها عدلت باللجنة المشتركة بمجلس الشعب إلى صيغتها الراهنة، وجاء بتقرير اللجنة «وقد تم تعديل المادة حتى يشمل التنظيم العقارات الصغيرة، وألا يقتصر هذا التنظيم على العقارات الكبيرة ذات الوحدات المتعددة، وأيضا للتأكيد على دور الجمعيات العمومية فى تكوين مجلس الإدارة فى العقارات التى يقل عدد وحداتها عن سبع، مع إعطاء الحق فى انتخاب نائب للرئيس لتيسير الأعمال فى حالة زيادة وحدات العقار عن سبع وحدات»⁽⁵⁰⁾.



(50) وحال مناقشة المادة بمجلس الشعب اقترح السيد العضو محمد إبراهيم الدسوقي إبراهيم - بحق - أن يكون ضمن تشكيل مجلس الإدارة سكرتير أو أمين عام يتولى الأعمال الإدارية والمكاتبات وحفظ السجلات والمحاضر، إلا أن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح (مضبطة مجلس الشعب - الطبعة المؤقتة - الجلسة 61 بتاريخ 2008/3/25 ص 47 وما بعدها).

مطادة (79)

يكون مالك وحدات العقار رئيس الاتحاد، فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم. فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد انتخبت الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين رئيسا للاتحاد من بين أعضاء الاتحاد من غير الملاك، فإذا تعذر على الجمعية العمومية تعيين الرئيس أو لم تجد من يقبل التعيين تولت الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين من تراه من غير الشاغلين، وللجمعية العمومية للاتحاد أن تعين - فى أى وقت تراه - رئيسا للاتحاد بدلا من الرئيس المعين بمعرفة الوحدة المحلية المختصة.

الشرح

333- تعيين رئيس الاتحاد:

يكون مالك وحدات العقار رئيسا للاتحاد. أى أن الجمعية العمومية تقوم بتعيين مالك وحدات العقار رئيسا للاتحاد، دون إجراء انتخاب له.

فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم. ويحسن أن يكون اختيارهم كتابة حتى لا يثور ثمة نزاع فى اختيارهم. فإذا رفض المالك أو الملاك جميعا عند تعددهم رئاسة الاتحاد، فإنه يجب أن يكون رفضهم كتابة (م1/162 من اللائحة التنفيذية - م8 من النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين).

وتكفى الكتابة العرفية لإثبات هذا الرفض. وعندئذ تنتخب الجمعية

العمومية رئيساً للاتحاد من بين أعضاء الاتحاد من غير الملاك.
فإذا تعذر على الجمعية العمومية تعيين الرئيس أو لم تجد من يقبل
التعيين تولت الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين
من تراه من غير الشاغلين.

وللجمعية العمومية للاتحاد أن تعين فى أى وقت تراه رئيساً للاتحاد بدلاً
من الرئيس المعين بمعرفة الوحدة المحلية.

334- الشروط الواجب توافرها فيمن يرشح نفسه رئيساً أو عضواً

بالاتحاد:

أوردت هذه الشروط المادة (162) من اللائحة التنفيذية للقانون إذ نصت
على أن: «ويشترط فيمن يرشح نفسه رئيساً للاتحاد وفي أعضاء مجلس
إدارة الاتحاد ما يلي:

- أن يكون عضواً بالجمعية العمومية للاتحاد.
- أن يكون كامل الأهلية بالنسبة للشخص الطبيعي.
- ألا يكون قد حكم عليه بعقوبة جنائية أو فى جنحة مخلة بالشرف
والأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

وقد رددت هذه الشروط المادة الثامنة من النظام النموذجى لاتحاد
الشاغلين ونعرض لهذه الشروط تفصيلاً فيما يلي:

(أ) أن يكون المرشح عضواً بالجمعية العمومية للاتحاد:

والواضح من المادة (77) من القانون أن المرشح لرئاسة الاتحاد يكون
دائماً عضواً بالاتحاد، باستثناء حالة واحدة هى تعدد ملاك العقار غير
الشاغلين إذ ينوب عنهم من يختارونه فى عضوية الاتحاد. وإذن لا يجوز
لغير النائب عن هؤلاء الترشيح رئيساً للاتحاد.

(ب) أن يكون كامل الأهلية بالنسبة للشخص الطبيعي :

أى إذا كان المرشح لرئاسة الاتحاد أو لعضوية مجلس الإدارة شخصا طبيعيا فلا بد أن يكون كامل الأهلية أى بلغ من العمر إحدى وعشرين سنة ميلادية، ولم يحجر عليه لجنون أو عته أو سفه (م44، 45، 46 من التقنين المدني).
إلا أنه يجوز أن يكون رئيس الاتحاد أو عضو الاتحاد ذكرا أو أنثى، فلم تشترط المادة المذكورة فى أيهما ومن ثم يجوز أن تكون الأنثى ولو غير متزوجة رئيسا أو عضوا بالاتحاد.

(ج) - ألا يكون قد حكم عليه بعقوبة جنائية أو فى جنحة مخلة بالشرف

والأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره :

وعقوبة الجنائية هي :

الإعدام - السجن المؤبد - السجن المشدد - السجن (م10 من قانون العقوبات).

والنص يشترط أن يكون الحكم صادرا بعقوبة جنائية وليس أن يكون الحكم صادرا فى جنائية، وينبنى على ذلك أنه إذا حكم على الشخص فى جنائية بعقوبة الجنحة وهى الحبس لظرف مخفف طبقا للمادة (17) من قانون العقوبات فإنه يجوز ترشيحه رئيسا أو عضوا فى اتحاد الشاغلين. وإذا حكم على الشخص بعقوبة جنائية، فلا يهم نوع الجنائية فيستوى أن تكون جنائية قتل أو شروع فيه أو سرقة بإكراه أو حريق... كما لا يهم المجنى عليه فى هذه الجنائية، فيستوى أن يكون المجنى عليه أحد الشاغلين لعين بالعقار أو من غيرهم.

وإذا كان الحكم صادرا فى جنحة، فإنه يجب أن تكون الجنحة مخلة بالشرف والأمانة، ما لم يرد إليه اعتباره.

وعقوبة الجنحة هي الحبس أو الغرامة التي يزيد أقصى مقدار لها على مائة جنيه (م11 من قانون العقوبات).

ولم يضع المشرع تعريفا محددا للجريمة المخلة بالشرف أو الأمانة فلم يشأ المشرع أن يقحم نفسه في تعريف أو تحديد الجريمة المخلة بالشرف أو الأمانة مخافة التعثر أو عدم الإحاطة بالمضمون.

ذلك أنه يصعب مقدما هذا التحديد، كما أنه يتعذر وضع معيار مانع في هذا الشأن، لأن الأمر في اعتبار جريمة ما مخلة بالشرف أو الأمانة يتصل بعناصر عدة واعتبارات مختلفة، كما أن هذا النهج يدع مجالا للتقدير ويجعل النظر إلى هذه الجرائم من المرونة بحيث تسير تطورات المجتمع.

ويجب النظر إلى كل جريمة بحسب الظروف التي ارتكبت فيها، كما يجب أن تقاس الجريمة ليس فقط بطبيعة الجرم المرتكب، بل أيضا بالباعث عليه ودرجة تأهيل مرتكبه وسنه وظروفه، فسوء القصد ونبل الدافع ينبغي أن يكون له أثر في تحديد الجريمة⁽⁵¹⁾.

وقد عرفت المحكمة الإدارية العليا الجرائم المخلة بالشرف على حكمها

الصادر بجلسته 1972/1/22 على الطعن رقم 771 لسنة 12 ق

بقولها :

«إن الجرائم المخلة بالشرف لم تحدد في قانون العقوبات أو في أى قانون سواء تحديدا جامعا مانعا كما أنه من المتعذر وضع معيار مانع في هذا الشأن على أنه يمكن تعريف هذه الجرائم بأنها هي التي ترجع إلى ضعف في الخلق وانحراف في الطبع مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الوظيفة ونوع العمل الذي

(51) شفيق إمام في نظام العاملين في الحكومة والقطاع العام الطبعة الثالثة 1978

يؤديه العامل المحكوم عليه ونوع الجريمة والظروف التى ارتكبت فيها والأفعال المكونة لها ومدى كشفها عن التأثر بالشهوات والنزوات وسوء السيرة والحد الذى ينعكس إليه أثرها على العمل وغير ذلك من الاعتبارات».

وعرفت أيضا الجمعية العمومية للقسم الاستشارى فى فتاها الصادرة بتاريخ 20 مارس سنة 1968 (س 22 ص 77) بقولها :

«إن القانون لم يحدد ما يعتبر من الجرائم مخلا بالشرف أو الأمانة. ولعل المشرع فعل ذلك حتى يكون هناك مجال للتقدير، وأن تكون النظرة إليها من المرونة بحيث تساير تطورات المجتمع. فالجريمة المخلة بالشرف أو الأمانة هى تلك التى ينظر إليها المجتمع على أنها كذلك، وينظر إلى مرتكبها بعين الازدراء والاحتقار، إذ يعتبر ضعيف الخلق، منحرف الطبع، ذنى النفس، ساقط المروءة. فإذا نمت الجريمة بحسب الظروف التى ارتكبت فيها عن ضعف فى الخلق أو عن انحراف فى الطبع أو تأثر بالشهوات أو النزوات أو سوء السيرة، كانت مخلة بالشرف أو الأمانة تنتهى بها الخدمة بقوة القانون.. وإن لم تتم عن شيء من ذلك، فلا تعتبر مخلة بالشرف أو الأمانة بصرف النظر عن التسمية المقررة لها فى القانون».

أ- أمثلة للجنة المخلة بالشرف والأمانة :

1 - جنحة السرقة :

(القاهرة الجزئية لشئون العمال فى 19/12/1963 موسوعة الهوارى ج2 ص 485).

وكذلك الشروع فى جريمة السرقة، لأن الشروع فى السرقة يشترك مع الجريمة التامة فى الغاية والوسيلة وإن كان يختلف معها فى النتيجة. (فتوى الجهاز المركزى رقم 5463 فى 26/8/1965 ملف 86/4/9).

2- جنحة الاستيلاء على الأشياء المفقودة بنية تملكها :

(فتوى الجهاز المركزى رقم 2149 فى 15/3/1969 ملف رقم 414/4/6 سجل رقم 2119 سنة 1968).

3- جنحة إتلاف الأشجار :

(المحكمة الإدارية العليا فى الطعن رقم 613 لسنة 6 ق جلسة 1962/3/25).

4- جنحة تزوير محرر عرفى واستعماله مع علم المتهم بتزويره :

(إدارة الفتوى للشئون البلدية والقروية رقم 1907 فى 11/7/1955).

5- جنحة شهادة الزور واليمين الكاذبة .

6- جنحة الهروب من الخدمة العسكرية .

(المحكمة الإدارية العليا - طعن 16 لسنة 25 ق 1/23/1982)

7- جنحة إصدار شيك بدون رصيد .

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«وحيث إن النعى مردود ذلك أن الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أفصح فى هذه الأسباب عن أن ثبوت ارتكاب الطاعن جريمة إعطاء شيك لا يقابله رصيد قائم وقابل للسحب يقع به سوء النية والإخلال بالشرف والأمانة بغض النظر عن الدوافع إليها وظروف وملابسات ارتكابها وأن وقف تنفيذ العقوبة المقضى بها فى هذه الجريمة لا ينال من توافرها بركانها المعنوى الخاص بسوء القصد ونسبتها إلى الطاعن ولا يمنع من إنهاء خدمته عملا بالمادة 6/75 من القرار الجمهورى رقم 3309 لسنة 1966 طالما أن وقف التنفيذ لم يكن شاملا لجميع الآثار الجنائية، وهذا الذى أوردته مدونات

الحكم الابتدائي المؤيدة بالحكم المطعون فيه يتضمن الرد الكافى على دفاع الطاعن سند هذا النعى مما يجعل الحكم الأخير بمنأى عن البطلان بالقصور».

(طعن رقم 136 لسنة 44 ق جلسة 1977/6/5)

8- جنحة تبديد المحجوزات:

لا شبهة فى أن جنحة تبديد الأموال المحجوز عليها المنصوص عليها بالمادة 341 من قانون العقوبات جريمة مخلة بالأمانة والشرف من حيث انطوائها على خيانة للأمانة.

ورغم أن المشرع مائل بين هذه الجريمة وجريمة اختلاس الأموال المحجوز عليها من مالها المنصوص عليها بالمادة 342 عقوبات، إلا أنه اختلف فيما إذا كانت الجريمة الأخيرة ماسة بالأمانة والشرف من عدمه. فذهب رأى إلى اعتبارها مخلة بالأمانة شأنها شأن من يبدد أموالاً محجوزاً عليها دون أن يكون مالها إذ كلاهما قصد ضياع حقوق ثابتة بمقتضى سند تنفيذي⁽⁵²⁾.

وذهب رأى آخر - نؤيده - إلى عكس ذلك، استناداً إلى أن المماثلة فى العقوبة لا تدل على مساواة الجريمة من جميع الوجوه لأن هناك فرقاً بين الاختلاس الواقع من المالك للأشياء المحجوزة المعين حارساً عليها وبين الذى يقع ممن عدتهم المادة 341 عقوبات والذى يتم إضراراً بملاك الأشياء وأصحابها أو واضعى اليد عليها فالمبدد لماله المحجوز عليه إنما يتصرف فى ماله هو الخاص حيث لا تتغير صفة هذا المال بتوقيع الحجز عليه بل يظل مملوكاً له وإن كان قد تعلق به - منذ توقيع الحجز - حق للغير، وهو إذا

(52) محكمة القضاء الإدارى فى 1970/12/7 ، 1968/6/22 مشار إليهما فى شفيق أمام

تصرف فيه رغم ذلك فإنه يعاقب لا على أساس اختلاسه للمال وإنما على أساس عدم احترامه لأوامر السلطة العمومية التي أوقعت الحجز سواء كانت قضائية أو إدارية، فهو ليس إذن اختلاساً بالمعنى الصحيح فهي جريمة من نوع خاص⁽⁵³⁾.

9- جنح هتك العرض وإفساد الأخلاق والفعل الفاضح العلني:

(لبيب شنت ص 258 - مناقشات مجلس الشعب عن المادة (61) من القانون رقم 137 لسنة 1981 بإصدار قانون العمل (الملغي) مضبطة المجلس الطبعة المؤقتة الجلسة 70 بتاريخ 1981/6/22 ص 23).

ب- أمثلة للجنح غير المخلة بالشرف والأمانة:

1) تبديد منقولات الزوجية:

لا تعتبر جريمة تبديد منقولات الزوجية من الجرائم الماسة بالشرف لأنها من الجرائم التي تتردد أفعالها في محيط الأسرة وجوها العائلي الذي لا يخلو من المصادمات والمنازعات التي تقع بين الزوجين وما يصاحبها من الوقيعة والملابسات التي قد لا تتجمع في جريمة من جرائم القانون العام التي تنسب لأحد الزوجين، هذا فضلا عن أن هذه الجريمة لا ترفع بها الدعوى العمومية إلا بطلب الزوج الذي وقعت عليه والذي يكون له وقف تنفيذ العقوبة بعد صدورها، شأن التبديد في ذلك شأن السرقة بين الزوجين. وهذه الأحكام المميزة لتلك الجريمة مردها صلة الزوجية والاعتبار العائلي الذي يصاحبها وهذا بذاته يبرر عدم اعتبارها مخلة بالشرف.

وبهذا الرأي قضت المحكمة الإدارية العليا في حكمها الصادر بتاريخ

22 يناير 1972 في الطعن رقم 771 لسنة 12 ق إذا ذهبت إلى أن:

(53) فتوى إدارة الفتوى للداخلية رقم 5985 في 48/6/26 - محكمة القضاء الإداري في

1948/6/22 الدعوى 266 لسنة 2 ق.

«ومن حيث إن جنحة تبديد منقولات الزوجية تكون دائما نتيجة المصادمات والمنازعات التي تقع بين الزوجين وهى تقع دائما فى محيط الأسرة وجوها العائلى ومن ثم فإنها وإن وصفها القانون بأنها جريمة تبديد إلا أن ذلك لا يعتبر كافيا بذاتها لاعتبارها جريمة مخلة بالشرف ومرد ذلك كله صلة الزوجية والاعتبارات العائلية والحفاظ على كيان الأسرة».

(2) تهريب بضائع من الجمارك دون دفع الرسوم الجمركية.

(3) جرائم التعدى بإحداث جرح أو إصابات على أساس أن هذه الجرائم ترجع إلى عجز فاعلها عن ضبط نفسه وإعمال ميزان العقل والمنطق فى تصرفاته فتطفئ رياح الغضب سراج عقله وتدفعه إلى التعدى على غيره. ومن باب أولى لا تعتبر جرائم الإصابة الخطأ مخلة بالشرف.

وتطبيقا لهذا تقطع قضاة المحكمة الإدارية العليقة بتاريخ

1966/12/24 فى الطعن رقم 1587 لسنة 10 ق بأن:

«وأما بالنسبة إلى الحكم الآخر الذى صدر ضد المطعون عليه فى الجنحة رقم 226 لسنة 1940 فإنه صدر بالغرامة فى قضية مشاجرة وبهذه المثابة لا يعتبر ماسا بالشرف أو النزاهة ولا يصلح سندا لاستبعاد المطعون عليه بمقولة إنه لم تتوافر فيه الشروط اللازمة للتعين فى وظيفة المأذون».

(4) جنح السب.

335- هل يجوز فرض أجر لرئيس الاتحاد؟

لا يوجد ما يحول دون فرض أجر لرئيس الاتحاد، سواء كان من الملاك أو من الشاغلين مقابل عمله إذا طلب ذلك.

وتحدد الجمعية العمومية هذا الأجر فى القرار الصادر بتعيينه أو فى قرار لاحق.

وإذا تبرع رئيس الاتحاد بأجره، ثم عاد وطالب به، تعين تحديد أجره من وقت الطلب، ويمكن إعادة النظر في الأجر بالنقص والزيادة من الجمعية العمومية⁽⁵⁴⁾.



(54) السنهاورى جـ 8 ص 1042 - العطار ص 116 - راجع تصريح السيد الدكتور مفيد شهاب (وزير الدولة للشئون القانونية والمجالس النيابية) حال مناقشة المادة بمجلس الشورى إذ قرر «فإنما ألا تشير إليها نهائيا وهم الذين يقررون هل سيعطونه مقابل أم لا؟ أو أن نقول بمقابل أو بدون مقابل، إنما لا نقول يأتى بمقابل، فلا أحدها فيمكن من تختارونه فى البداية من الملاك أيضا يقررون أن يعطوه مقابل ولو كان من بين الملاك، فإذا أردنا أن يأتى فرد منا، نحن الشاغلون وقال لا يا جماعة لكى أعمل لكم فيجب أن تعطونى مقابل فسوف يعطونه مقابل فهذه مسألة نتركها للجمعية، فلا داع للنقييد وشكرا».

(مضبطة مجلس الشورى الجلسة 21 بتاريخ أول يناير سنة 2008 ص 26).

مطالبة (80)

مع عدم الإخلال بحكم المادة السابقة تختص الجمعية العمومية للاتحاد بانتخاب وعزل الرئيس المنتخب وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد، واتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

كما تختص الجمعية العمومية بتحديد الالتزامات المالية التي يلتزم بها الشاغلون وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون في هذا الشأن⁽⁵⁵⁾.

الشرح

336- اختصاصات الجمعية العمومية:

تختص الجمعية العمومية للاتحاد بما يأتي:

- 1- انتخاب وعزل الرئيس المنتخب وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد.
 - 2- اتخاذ جميع الإجراءات التي تحقق أهداف الاتحاد وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
- وقد نصت المادة (168) من اللائحة التنفيذية للقانون على أن: «مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار تختص الجمعية العمومية للاتحاد باتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد ولها على الأخص ما يلي:
- 1- انتخاب وعزل رئيس الاتحاد المنتخب وأعضاء مجلس الإدارة أو أحدهم وذلك بالاقتراع السري مع مراعاة أن يتم انتخاب البديل في ذات

(55) الفقرة الثانية من المادة كانت قد وردت بمشروع القانون المقدم من الحكومة، ولكنها

حذفت بمجلس الشورى، وأعيد النص عليها بمجلس الشعب.

الجلسة في حالة العزل.

2- إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد.

3- تحديد الاشتراكات والالتزامات المالية للشاغلين.

4- التصديق على الحساب الختامي للاتحاد.

5- الموافقة على الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامته وأجزائه المشتركة وملحقاته والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار.

6- اتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة الأجزاء المشتركة للعقار (المدخل - السلالم - السطح وما إلى ذلك).

7- النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن.

8- العمل على فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء بسبب يتعلق باستخدام العقار.

فإذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكا لوحدات العقار يضاف لما تقدم الاختصاصات التالية للجمعية العمومية:

1- تعيين حارس أو أكثر من العاملين بالعقار وعزلهم وتحديد أجورهم.

2- تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار⁽⁵⁶⁾.

ومثال العاملين بالعقار عامل أو أكثر للمصعد.

ومثال الأجزاء المشتركة في العقار: المدخل والسلّم والسطح والحديقة.

(ج) تحديد الالتزامات المالية التي يلتزم بها الشاغلون، وفقا لما تحدده

اللائحة التنفيذية لهذا القانون في هذا الشأن».

ومثال الالتزامات المالية التي تحددها الجمعية العمومية ما يخص كل

(56) وقد رددت حكم هذه المادة (المادة 11) من النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين.

شاغل من نفقات الصيانة أو التدعيم أو الترميم.

337- إضافة الجمعية العمومية قواعد أخرى:

تنص المادة (24) من النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين على أن للجمعية العمومية للاتحاد أن تضيف ما تراه من قواعد بشرط ألا تتعارض مع أحكام القوانين واللوائح.

338- كيفية توزيع الالتزامات المالية على الشاغلين:

تكفلت المادة (157) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء والمادة (10) من النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين ببيان كيفية توزيع الالتزامات المالية على الشاغلين، ومن أهم هذه الالتزامات نفقات الصيانة والتدعيم والترميم فنصت المادتان على أن تكون نسبة المساهمة في الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية بناء على مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوبا إلى إجمالي مسطح الأرض، على أن يحتسب المتر المسطح للإشغال التجارى والإدارى بضعف المتر المسطح للإشغال السكنى.

فيكون احتساب نصيب كل من الشاغلين من الالتزامات التي تقررها الجمعية العمومية كالاتي:

- تقسم قيمة الالتزامات على مجموع مساحة الأرض المقام عليها المبنى فنعرف نصيب المتر الواحد من هذه الالتزامات.
- يضرب نصيب الوحدة من مساحة الأرض في نصيب المتر الواحد من الالتزامات. ويراعى احتساب نصيب المتر المسطح للإشغال التجارى والإدارى بضعف المتر المسطح للإشغال السكنى.

339- تعيين حارس أو حراس للعقار:

رأينا فيما سلف أن المادة (168) من اللائحة تنص على أنه: «فإذا كان

جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكا لوحدة العقار يضاف لما تقدم الاختصاصات التالية للجمعية العمومية.. تعيين حارس أو أكثر وغيره من العاملين بالعقار وعزلهم وتحديد أجورهم».

ومعنى هذا أنه لا اختصاص للجمعية العمومية للاتحاد فى تعيين حارس أو أكثر للعقار إلا إذا كان جميع شاغلى وحدات العقار ملاكا لوحدة العقار. وعلى ذلك إذا كان ضمن الشاغلين مستأجرون فلا تلتزم الجمعية العمومية بتعيين حارس أو حراس للعقار. وعلى ذلك إذا قام مالك الوحدة المؤجرة طبقا لقوانين إيجار الأماكن بتعيين حارس أو أكثر التزم كل مستأجر بنصيبه فى أجرهم بنسبة مساحة وحدته إلى مجموع مساحات وحدات العقار محل الحراسة. ويعتبر هذا النصيب من ملحقات الأجرة.

غير أنه يجوز للمستأجر إثبات أن أجر الحارس مغالى فيه بقصد التحايل على التحديد القانونى للأجرة وعندئذ لا يلزم المستأجر إلا بالأجر العادى، الذى يثبتته المستأجر.

340- سقوط العضوية عن أعضاء مجلس الإدارة:

تنص المادة (163) من اللائحة على أن: «تسقط العضوية عن عضو مجلس الإدارة بزوال أحد شروط اكتساب عضوية المجلس أو بقرار الجمعية العمومية للاتحاد»⁽⁵⁷⁾.

ومثال زوال أحد شروط اكتساب عضوية المجلس انتهاء عضوية عضو مجلس الإدارة بالجمعية العمومية ببيع العضو الوحدة التى يشغلها أو أن يكون قد حكم عليه بعقوبة جنائية أو فى جنحة مخلة بالشرف والأمانة وللجمعية العمومية أن تقرر إسقاط العضوية، إذا أضر العضو بمصالح الجمعية أو ثبت

(57) وقد ردت المادة التاسعة من النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين حكم هذه المادة.

إهماله وعدم اهتمامه بشئون الاتحاد.



ملاحظة (81)

تشكل الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين من كافة أعضاء الاتحاد وتنعقد مرة على الأقل كل سنة أو بناء على طلب من مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء على الأقل، أو بناء على طلب من الجهة المختصة إذا رأت ضرورة لذلك.

ويعتبر اجتماع الجمعية العمومية صحيحا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل العدد أجل الاجتماع إلى جلسة أخرى تعقد خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوما من تاريخ الاجتماع الأول، ويكون انعقاد في هذه الحالة صحيحا بحضور أى عدد من الأعضاء وتصدر قرارات الجمعية بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية الحاضرين. ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود في المداولات.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات دعوة أعضاء الجمعية العمومية.

وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد.

الشرح

341- مواعيد انعقاد الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين:

تنعقد الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين مرة على الأقل كل سنة، أى تنعقد مرة على الأقل كل سنة من تلقاء نفسها.

كما تتعقد بناء على طلب من مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء على الأقل.

ولم يشترط النص أن يكون الأعضاء الموقعين قد سددوا التزاماتهم المالية، كما اشترط في التصويت على قرارات الجمعية.

كما يجوز أن تتعقد الجمعية العمومية بناء على طلب من الجهة المختصة، وهي الجهة الإدارية المختصة بشئون اتحاد الشاغلين بالوحدة المحلية المختصة (م 64 من اللائحة)⁽⁵⁸⁾.

342- إجراءات دعوة أعضاء الجمعية العمومية :

أحالت الفقرة الخامسة من المادة إلى اللائحة التنفيذية للقانون في تحديد إجراءات دعوة أعضاء الجمعية العمومية.

وقد حددت المادة (164) من اللائحة هذه الإجراءات على النحو التالي:

1- توجيه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوما على الأقل، موضحا بها جدول الأعمال والأوراق التي تعينهم على دراسة المسائل الواردة فيه وتاريخ وموعد ومكان الاجتماع، ويتحدد في ذات الدعوة ميعاد الاجتماع الثاني في حالة عدم توافر النصاب القانوني لصحة الاجتماع.

2- تسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد المقيمين بالعقار أو من يمثلونهم قانونا مع توقيعهم بما يفيد الاستلام، وفي حالة تعذر التسليم للعضو الذي لا يقيم بالعقار يكتفى بإعلانه بمحل إقامته أو بموطنه المختار.

3- يعلن عن الدعوة في لوحة إعلانات بمدخل العقار أو في مكان ظاهر

متفق عليه.

(58) وقد رددت حكم هذه المادة المادة 12 من النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين.

4- على عضو الجمعية العمومية الذى لا يقيم فى العقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار وبالتغيير الذى يطرأ عليه وإلا صح إعلانة فى قلم كتاب المحكمة المختصة التى يقع فى دائرتها العقار⁽⁵⁹⁾.

343- نصاب الاجتماع:

لا يعتبر اجتماع الجمعية العمومية صحيحا إلا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها أى بحضور ما يزيد على نصف عدد الأعضاء بواحد على الأقل. فإذا لم يكتمل هذا العدد ينعقد الاجتماع الثانى فى الميعاد المحدد بالدعوة وذلك خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوما من تاريخ الاجتماع الأول. ويكون الانعقاد فى هذه الحالة صحيحا بحضور أى عدد من الأعضاء (م1/167 من اللائحة م1/15 من النظام القانونى لاتحاد الملاك).

وعدم اشتراط نصاب معين فى الاجتماع الثانى من شأنه الحد من كثرة تخلف الأعضاء عن الحضور، الأمر الذى قد يؤدى إلى فشل الجمعية العمومية فى أداء مهمتها.

344- حضور الجمعية العمومية:

1- على عضو الاتحاد حضور اجتماعات الجمعية العمومية بشخصه وفى حالة اعتذاره عن الحضور عليه إبلاغ رئيس الاتحاد كتابة قبل موعد الاجتماع.

2- فى جميع الأحوال يجوز لأى عضو ولو كان ممثلا لشخص اعتبارى أو لمالك فى العقار أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن ينيب عنه فى حضور اجتماعات الجمعية العمومية من يراه من أعضاء الجمعية العمومية، ولا تكون الإنابة إلا لعضو واحد فقط.

(59) وقد ردت المادة 12 من النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين حكم هذه المادة.

3- يجب فى بداية كل جلسة أن تحرر ورقة حضور يثبت بها أسماء الحاضرين وصفتهم سواء كان عضوا أو من ينوب عنه (م 2/167 من اللائحة، م 14 من النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين).

345- جدول أعمال الجمعية العمومية :

تنظر الجمعية العمومية فى الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال، كما يجوز لها النظر فى المستجد من الموضوعات بموافقة أغلبية الحاضرين من أعضاء الجمعية العمومية (م 3/167 من اللائحة، 3/15 من النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين).

346- الأغلبية اللازمة للتصويت :

تصدر قرارات الجمعية فى المسائل المطروحة بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية الحاضرين ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود فى اتخاذ القرارات، (م 4/81 من القانون، م 4/167 من اللائحة، م 1/16 من النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين).

فالأغلبية تكون بموافقة نصف عدد الأعضاء الحاضرين زائدا واحدا على الأقل واشتراط صدور قرارات الجمعية بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية الحاضرين، يجعل التصويت على قرارات الجمعية بالمراسلة غير جائز، لأن المادة تقتضى الحضور.

347- تعارض بين الفقرة الثالثة من المادة وبين المادة 157 من اللائحة

التنفيذية والمادة العاشرة من النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين :

رأينا أن الفقرة الثالثة من المادة (81) من القانون تنص على أن :

«تصدر قرارات الجمعية بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات

الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية الحاضرين»، وقد رددت الفقرة الأولى من المادة (16) من النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين هذا الحكم.

ومفاد ذلك أن القرارات في المسائل سالفة الذكر تصدر بموافقة أغلبية الأعضاء الحاضرين، أى نصفهم زائد واحد على الأقل.

بينما تجعل المادة (157) من اللائحة التنفيذية، والمادة العاشرة من النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين، الأغلبية في التصويت على أساس نسبة ما يملكه أو يشغله الأعضاء من مسطح الأرض.

ولما كانت اللائحة التنفيذية والنظام النموذجي يتعارضان بذلك مع نص القانون، وكانت اللائحة - وهى صادرة بقرار وزارى - والقرار الوزارى بالنظام النموذجي لاتحاد الشاغلين - أداتين تشريعيتين أدنى من القانون، فإنه يتعين تغليب نص القانون والعمل به وإهدار ما جاء باللائحة والنظام النموذجي، فتكون الموافقة بأغلبية أعضاء الجمعية العمومية الحاضرين.

348- دفتر محاضر جلسات الجمعية :

تدون محاضر الجلسات وقراراتها بدفتر محاضر الجلسات مبينا به مكان وزمان الاجتماع وأسماء الحاضرين والمقتدرين والغائبين بدون عذر وأسماء من لهم حق التصويت من الحاضرين والقرارات الصادرة والأصوات التى حازها كل قرار (م/167/6 من اللائحة، م/7 من النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين).

349- دفاتر الجمعية الأخرى :

تنص المادة (20) من النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين على أن: «يمسك مجلس إدارة الاتحاد دفاتر لحسن سير العمل». فالمجلس الإدارة

أن يمسك من الدفاتر ما يشاء لتنظيم حسن سير العمل بالجمعية.

350- اعتماد النظام النموذجي للاتحاد من أعضاء الاتحاد :

تنص المادة (23) من النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين على أن يعتمد النظام النموذجي للاتحاد من كافة أعضاء الاتحاد.

351- قوة قرارات الجمعية :

تكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد، حتى بالنسبة لمن لم يحضر منهم الاجتماع (م181/ من القانون، 5/167 من اللائحة، م2/16 من النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين).

352- تسليم قرارات الجمعية العمومية إلى الأعضاء :

تنص المادة (23) من النظام النموذجي لاتحاد الملاك في عجزها على أن يتم تسليم كل عضو من أعضاء الاتحاد القدامى والجدد صورة من أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد ومتعلقة بحقوق لأعضاء وواجباتهم.

353- الطعن على قرارات الجمعية العمومية :

لم ينظم المشرع طريقة خاصة لتظلم ذوى الشأن من قرارات الجمعية العمومية للاتحاد أمام القضاء.

إلا أنه طبقاً للقواعد العامة يجوز للأقلية التي لم توافق على قرار الجمعية العمومية دون غيرهم الطعن في قرار الجمعية العمومية أمام القضاء.

فلا يقبل الطعن ممن وافق على القرار وإنما يقبل من المعارض والغائب - ولا يقاس - طبقاً للرأى الغالب - على الغائب الممتنع لأنه بامتناعه دل على عدم اكترائه وكان يجب عليه أن يبدي اعتراضه على القرار إذا كان

يهمه القرار فى اتجاه معين⁽¹⁾.

ويجب أن تكون هناك مصلحة للطاعن فى طعنه، فلا يقبل الطعن المقدم من عضو على أساس أن الدعوة لم توجه إليه لحضور الجمعية أو على أساس أنها وجهت إليه بعد الميعاد إذا كان قد حضر اجتماعية الجمعية⁽²⁾.

354- أسباب الطعن:

يكلون الطعن على القرار لعيب شابه ، وقد يكلون هذا العيب شكليا أو موضوعيا ، ومن أمثلة ذلك :

- 1- أن يصدر القرار بدون دعوة جميع أعضاء الجمعية العمومية أو بعضهم بالطريق الذى رسمته اللائحة التنفيذية للقانون.
- 2- أن يصدر القرار بغير الأغلبية المنصوص عليها بالقانون.
- 3- وجود تعسف فى القرار، كإغلاق باب المبنى بالليل على الدوام⁽³⁾، أو عدم إيصال التدفئة والمصعد إلى بعض الشقق دون مبرر، أو تخصيص قطعة من الأرض المشتركة للاستعمال الاستثنائى المجانى لأحد الشاغلين⁽⁴⁾.

355- الجهة المختصة بنظر الطعن:

لما كانت الجمعية العمومية تعد من أشخاص القانون الخاص، ولا تعد

(1) مصطفى الجارحى ص183، نقض مدنى فرنسى فى 25 إبريل 1972 المشار إليه بهامشه.

(2) مصطفى الجارحى ص184 - مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية الجزء الثالث الطبعة السادسة عشرة ص491.

(3) عبد الناصر العطار فى تملك الشقق والطبقات ص106.

(4) مصطفى الجارحى ص181.

القرارات الصادرة منها بالتالى قرارات إدارية، ولا يغير من طبيعة هذه القرارات ما أسندته المادة (76) من قانون البناء والمادة (160) من لائحته التنفيذية إلى الوحدة المحلية المختصة بشأن متابعة قيد الاتحادات ومتابعة قيامها بالتزاماتها وإنشاء سجل خاص لقيد الاتحادات بكل وحدة..الخ، إذ يقتصر دور الوحدة المحلية المختصة فى هذا الشأن على تلقى الإخطار بما اتفق عليه أعضاء الجمعية وصدر به قرارها وإثباته فى سجلاتها دون أن يكون لها أى سلطة تقديرية فى هذا الخصوص⁽¹⁾ ويبنى على ذلك أنه لا يجوز إعمال نص المادة (114) من قانون البناء التى تقضى بأن: «تختص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون...الخ»، وتكون الجهة المختصة بنظر الطعن جهة القضاء العادى.

ولما كان الطعن على قرار الجمعية يعد من الدعاوى غير مقدرة القيمة وتزيد قيمتها على أربعين ألف جنيه (م41 مرافعات)، فإن الاختصاص القيمى بنظر الطعن ينعقد للمحكمة الابتدائية عملاً بالمادة 47 مرافعات. ويجوز الطعن أمام المحكمة مباشرة دون النظم إلى الوحدة المحلية، لأن الطريق الأخير ليس طريقاً للنقاضى.

356- ميعاد الطعن:

لم يحدد القانون أو اللائحة التنفيذية للقانون، ميعاداً للطعن على القرارات الصادرة من الجمعيات العمومية لاتحاد الشاغلين، إلا أنه ينبغى أن يتم الطعن فى مدة مناسبة من وقت علم العضو الطاعن بالقرار حتى لا يفسر سكوته

(1) الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 2008/6/8 فى القضية رقم 98

لسنة 26 قضائية «دستورية» المنشور سلفاً.

مدة طويلة قبولاً للقرار⁽¹⁾.

357- سلطة المحكمة في الطعن:

تقضى المحكمة إما برفض الطعن، أو بقبوله وبإلغاء القرار المطعون فيه⁽²⁾.

وإذا قضت بإلغاء القرار بأنها لا تتعدى لموضوع القرار لأن ليس لها أن تحل محل الجمعية العمومية.

إلا أن هذا لا يمنع المحكمة من الأمر بالإجراءات الكفيلة بإعادة الحال إلى ما كانت عليه والتي تعتبر من مستلزمات الحكم بالإلغاء.

358- حجية الحكم الصادر في الطعن:

يحوز الحكم الصادر في الطعن حجية قبل جميع أعضاء الاتحاد، سواء منهم من قبل القرار أو من لم يقبله، ومن طعن فيه ومن لم يطعن⁽³⁾. وهذا الحكم يقبل الطعن فيه بالطرق العادية وغير العادية طبقاً للقواعد العامة.



(1) العطار في تمليك الشقق والطبقات ص 492 - مؤلفنا المشار إليه ص 492.

(2) ويرى البعض أن تقضى المحكمة ببطلان القرار المطعون فيه مصطفى الجارحي ص 185 - العطار ص 106.

(3) العطار ص 106 - مؤلفنا المشار إليه ص 493.

مطادة (82)

على عضو الجمعية العمومية إذا كان شخصا اعتباريا أو مالكا للعقار غير شاغل له أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن يخطر رئيس الاتحاد باسم من يختاره لتمثيله فى العضوية.

وفى جميع الأحوال يجوز لأى عضو ولو كان ممثلا لشخص اعتبارى أو لمالك فى العقار أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن ينيب عنه من يراه فى حضور اجتماعات الجمعية العمومية، وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وعلى كل عضو بالجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين فى حالة التصرف فى الوحدة التى يشغلها سواء بالبيع أو الإيجار أن يخطر الوحدة المحلية ورئيس الاتحاد كتابة بهذا التصرف.

ولا تقبل عضوية العضو الجديد إلا بعد سداد ما على الوحدة من التزامات.

الشرح

359- واجب الإخطار باسم الممثل فى العضوية :

أوجبت الفقرة الأولى من المادة على عضو الجمعية العمومية إذا كان شخصا اعتباريا أو مالكا للعقار غير شاغل له أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن يخطر رئيس الاتحاد باسم من يختاره لتمثيله فى العضوية، والهدف من ذلك حصر أسماء الأعضاء فى الجمعية وتحديددهم.

360- حلق العضطو على إناطة من يراه على حظور اجتماعات الجمعية

العمومية :

أجازت الفقرة الثانية من المادة، فى جميع الأحوال أى عضو ولو كان ممثلاً لشخص اعتبارى أو لمالك فى العقار أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن ينيب عنه من يراه فى حضور اجتماع الجمعية العمومية، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وعبارة «من يراه» قد أضافتها اللجنة المشتركة بمجلس الشعب حتى يكون هناك مرونة فى النص نظراً لأن النص الوارد من الحكومة اقتصر على إنابة شخص عضو فى الاتحاد، وهذا يشوبه نوع من الجمود وعدم المرونة. ولذلك رأت اللجنة إضافة مرونة أكثر لنص المادة⁽¹⁾. كما أضافت اللجنة إلى مشروع الحكومة عبارة «وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية» وذلك حتى يعطى النص الحق لللائحة التنفيذية فى تحديد الشكل القانونى المقبل للإنابة أو التوكيل.

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة (165) من اللائحة التنفيذية على أنه فى جميع الأحوال يجوز لأى عضو ولو كان ممثلاً لشخص اعتبارى أو لمالك فى العقار أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن ينيب عنه فى حضور اجتماعات الجمعية من يراه من أعضاء الجمعية العمومية، ولا تكون الإنابة إلا لعضو واحد فقط.

وقد رددت هذا الحكم المادة (14) من النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين. ويكفى للإنابة التوكيل العرفى، فلم يتطلب القانون أو اللائحة أن يكون

(1) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب - وحال مناقشة المادة بالمجلس اقترح السيد العضو عباس عبد العزيز إضافة عبارة هى «بشرط أن يكون عضواً فى الاتحاد أو مالكا للعقار» بعد عبارة «من يراه» الواردة بالسطر الثالث فى الفقرة الثانية، على اعتبار أنهم أصحاب الشأن وأصحاب الاختصاص، إلا أن المجلس رفض هذا الاقتراح (مضبطة المجلس - الجلسة 61 بتاريخ 25 مارس سنة 2008 ص51).

التوكيل رسمياً.

ويعتبر إباحة الإنابة فى حضور الجمعية العمومية تدعيماً للديمقراطية فى الجمعية العمومية.

361- واجب عضو الجمعية العمومية فى حالة التطرف فى الوحدة

التي يشغلها :

أوجبت الفقرة الثالثة من المادة على كل عضو بالجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين فى حالة التصرف فى الوحدة التي يشغلها سواء بالبيع أو بالإيجار أن يخطر الوحدة المحلية ورئيس الاتحاد كتابة بهذا التصرف.

وقد وضعت الفقرة الرابعة جزاء على عدم حصول الإخطار، وهو عدم قبول عضوية العضو الجديد، إلا بعد سداد ما على الوحدة من التزامات.

والقصد من إضافة هاتين الفقرتين الحفاظ على حقوق الجمعية العمومية وغلق باب التهرب من دفع الالتزامات المستحقة على أحد أعضاء الاتحاد وذلك فى حالة التصرف فى الوحدة التي يقطنها بالبيع والإيجار، إلى أشخاص صوريين غير متواجدين بالعقار.

وجاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن هذه الإضافة أنه: «وقد تم إضافة هذه الفقرة حتى تكون الحقوق والواجبات المترتبة على شغل الوحدة السكنية فى مواجهة الشاغل الفعلى للوحدة، فالالتزامات المالية والامتناع عن سدادها يترتب عليها عقوبات لا بد وأن تكون فى مواجهة الشخص الفعلى الشاغل للوحدة لا لأشخاص صوريين غير متواجدين بالعقار».



مطادة (83)

على عضو الجمعية العمومية الذى لا يقيم فى العقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار، وبالتغيير الذى يطرأ عليه، وإلا صح إعلانه طبقاً للقواعد العامة ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشرح

362- واجب عضو الجمعية العمومية غير المقيم بالعقار:

أوجبت المادة على عضو الجمعية العمومية الذى لا يقيم بالعقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار، وبالتغيير الذى يطرأ عليه.

وقد وضعت المادة جزاء على عدم الإخطار وهو جعل إعلانه طبقاً للقواعد العامة ولما تبينه اللائحة التنفيذية للقانون.

وقد نصت المادة 166 من اللائحة التنفيذية على أنه على عضو الجمعية العمومية الذى لا يقيم فى العقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار وبالتغيير الذى يطرأ عليه. وإلا صح إعلانه فى قلم كتاب المحكمة المختصة التى يقع فى دائرتها العقار⁽²⁾.

وهذا الجزاء يتفق والجزاء المنصوص عليه بالفقرة الأولى من المادة (12) من قانون المرافعات من أنه: «إذا أوجب القانون على الخصم تعيين موطن مختار فلم يفعل أو كان بيانه ناقصاً أو غير صحيح جاز إعلانه فى قلم الكتاب بجميع الأوراق التى كان يصح إعلانه بها فى الموطن المختار».

(2) وقد ردت هذا الحكم المادة (13) من النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين.

مطادة (84)

توجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوما على الأقل وتتم الدعوة وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشرح

363- توجيه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد:

تنص المادة على أن الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوما على الأقل. وقد رددت هذا الحكم أيضا الفقرة الثانية من المادة (164) من اللائحة التنفيذية. وقد تغيا الشارع من الميعاد المذكور إتاحة الفرصة للأعضاء لدراسة جدول أعمال الجمعية. فإذا لم يتم الالتزام بالميعاد كانت الدعوة باطلة، وينبني عليها بطلان القرارات التي تصدرها الجمعية. غير أنه إذا لم تتم الدعوة في الميعاد القانوني، ولكن حضر العضو الاجتماع، فإنه لا مصلحة له في التمسك بالبطلان.

364- طريقة الدعوة:

تنص المادة على أن تتم الدعوة وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، أي قانون البناء. وقد أوجبت المادة (164) من اللائحة أن يوضح بالدعوة جدول الأعمال والأوراق التي تعين الأعضاء على دراسة المسائل الواردة فيه وتاريخ وموعد ومكان الاجتماع، ويتحدد في ذات الدعوة ميعاد الاجتماع الثاني في

حالة عدم توافر النصاب القانوني لصحة الاجتماع.
وتسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد المقيمين بالعقار أو من يمثلونهم قانوناً مع
توقيعهم بما يفيد الاستلام، وفي حالة تعذر التسليم للعضو الذي لا يقيم بالعقار
يكتفى بإعلانه بمحل إقامته أو بموطنه المختار كما يعلن عن الدعوة في لوحة
إعلانات بمدخل العقار أو في مكان ظاهر متفق عليه.



مطادة (85)

تتكون موارد الاتحاد من الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية على جميع الشاغلين، أو عائد ناتج استثمار موارد الاتحاد، أو التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء، أو من غيرهم، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات التي تتخذ في هذا الشأن. ويتولى أمين الصندوق تحصيل الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية، وإعداد الموازنة التقديرية والحساب الختامي وعرضها على الجمعية العمومية وذلك كله طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الشرح

365- المادة (170) من اللائحة التنفيذية :

تنص هذه المادة على أن تتكون موارد الاتحاد من :

- 1- الاشتراكات والالتزامات المالية التي يؤديها الأعضاء وفقا لما تقرره الجمعية العمومية.
- 2- عائد استثمار موارد الاتحاد المنصوص عليها في القانون.
- 3- التبرعات التي يتلقاها الاتحاد وفقا للمادة 97 من القانون.
- 4- القروض التي تتاح للاتحاد وفقا للمادة 97 من القانون⁽³⁾.

366- موارد الاتحاد :

- 1- الاشتراكات والالتزامات المالية التي يؤديها الأعضاء وفقا لما تقرره

(3) وقد رددت المادة (19) من النظام النموذجي لاتحاد الملاك حكم هذه المادة.

الجمعية العمومية. ومثل هذه الالتزامات المالية، نصيب كل من الشاغلين فى نفقات الصيانة والتدعيم والترميم.

2- عائد استثمار موارد الاتحاد. مثل العائد الناتج عن الاستغلال المشروع للأجزاء المشتركة، كإيجار السطح لإقامة إعلان فيه أو مقابل إعلان فى الحديقة، أو ثمن بيع ثمار الحديقة.

3- التبرعات التى يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم. وقد يدفع بعض الشاغلين إلى التبرع للاتحاد وجود أهمية لديه فى إجراء صيانة معينة تعجز مالية الاتحاد عن القيام بها، فيسهم بهذا التبرع حتى يتمكن الاتحاد من إجرائها⁽⁴⁾.

4- القروض التى تتاح للاتحاد وفقا للمادة 97 من القانون (انظر شرح المادة المذكورة).

367- تحصيل الالتزامات المالية:

تنص الفقرة الثانية من المادة على أن يتولى أمين الصندوق تحصيل الالتزامات المالية التى تقررها الجمعية العمومية، وإعداد الموازنة التقديرية والحساب الختامى وعرضها على الجمعية العمومية وذلك كله طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية للقانون.

وتنص المادة (172) من اللائحة على أن يتم تحصيل الالتزامات المالية من الشاغلين بموجب إيصال تحصيل يسلمه أمين الصندوق للشاغل وتسجل

(4) وحال مناقشة المادة بمجلس الشورى اقترح السيد العضو ناجى الشهابى حذف كلمة «التبرعات» لأن الاتحاد له موارد مالية مجددة.. إذن زيادة التبرعات إذا فتحناها لأى عضو من الأعضاء من الممكن أن يكون مركز قوة داخل الاتحاد نفسه... إلخ - إلا أن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح مضبطة مجلس الشورى الجلسة 22 فى 2 من يناير سنة 2008 ص6 وما بعدها.

أسماء المسددين فى (الجدول المرفق رقم 1)، كما يقوم أمين الصندوق بتحصيل مصادر التمويل الأخرى الناتجة عن الاستثمار الخاص بموارد الاتحاد والتبرعات من الغير طبقا (للجدول المرفق رقم 2) ويمسك مجلس إدارة الاتحاد دفاتر لحسن سير العمل.

368- السنة المالية للاتحاد:

تبدأ السنة المالية للاتحاد فى أول يناير وتنتهى فى 31 ديسمبر من كل سنة، على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهى فى 31 ديسمبر من السنة التالية (م18 من النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين).

369- إعداد الموازنة التقديرية للاتحاد:

تنص الفقرة الثانية من المادة على أن يتولى أمين الصندوق إعداد الموازنة التقديرية⁽⁵⁾ والحساب الختامى للاتحاد وعرضهما على الجمعية العمومية وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وقد تضمنت اللائحة التنفيذية للقانون ما يأتى:

1- يقوم الاتحاد بإعداد موازنته التقديرية فى ضوء حجم الاحتياجات المالية المطلوبة قبل بداية السنة المالية للاتحاد.
ويتم إعداد التكاليف التقديرية لبنود الاستخدامات والتى تنقسم إلى مصروفات ثابتة ومصروفات متغيرة على النحو التالى:

(5) استبدلت عبارة «الموازنة التقديرية» بعبارة «الميزانية التقديرية» التى كانت واردة بالمادة، وذلك حال مناقشة المادة بمجلس الشعب بناء على اقتراح السيد العضو عباس عبد العزيز عباس محمد فقد قال: «... ليس هناك ما يسمى ميزانية تقديرية بل... الميزانية تكون فعلية دائما، أو حسابا ختاميا (مضبطة مجلس الشعب الطبعة المؤقتة الجلسة 61 بتاريخ 25 مارس سنة 2008 ص52).

المصروفات الثابتة:

المصروفات الإدارية والشهرية والدورية للخدمات والمرافق المشتركة للعقار مثل: المصروفات الإدارية - تكلفة الحراسة - استهلاك الكهرباء - استهلاك المياه - الصيانة الدورية لخزانات المياه - الصيانة الدورية لمواتير المياه والمصاعد - النظافة العمومية - الحدائق والتشجير - أجره الجبائني - أدوات الأمان وطفائيات الحريق.

المصروفات المتغيرة:

المصروفات المقدرة لمواجهة المستجدات أو الظروف الطارئة للعقار والمرافق المشتركة للعقار مثل:

أعمال التدعيم والترميم التي تؤثر على سلامة العقار - إصلاح الأجزاء المشتركة من مواسير الصرف الصحي - والمياه - أعمال الكهرباء والتركيبات في الأجزاء المشتركة - إصلاح خزانات المياه - أعمال البياض والدهانات - أعطال المصاعد - التحسين لأجزاء العقار المشتركة (م171 من اللائحة).

2- يتولى أمين الصندوق إعداد الحسابات الختامية والمركز المالي من واقع الإيرادات والمصروفات المجمعة حتى تاريخ عمل الميزانية طبقاً للجدول المرفق (جدول رقم 3 - منشور بنهاية شرح المادة).

وتعرض على الجمعية العمومية خلال مدة لا تزيد على شهرين من تاريخ انتهاء السنة المالية (م173 من اللائحة).

3- على أمين الصندوق عرض الموقف المالي على مجلس إدارة الاتحاد في اجتماعات ربع سنوية على الأكثر وذلك لتحقيق الرقابة على النواحي المالية (م174 من اللائحة).

جدول سداد الالتزامات المالية للشاغلين عن شهر:

[illegible]

جدول مصادر التمويل الأخرى خلال شهر عام

[illegible]

قائمة المركز المالي (الحساب الختامي) للعام المالي لاتحاد شاعلى

بيان المصروفات	بيان الموارد	قيمة الاستخدامات	قيمة الموارد	الفائض أو العجز

--	--	--	--	--

مطادة (86)

يتولى مجلس إدارة الاتحاد تنفيذ قرارات الجمعية العمومية، ويتولى رئيس المجلس الدعوة إلى عقد اجتماعات الجمعية العمومية، كما يباشر إجراءات قيد الاتحاد فى السجلات الخاصة بالوحدة المحلية المختصة، وعليه أن يخطر الوحدة المحلية بما يطرأ من تعديل على البيانات الخاصة بالعضوية، ويتولى إدارة وتصريف شئون الاتحاد، وتمثيله أمام القضاء والجهات الحكومية، ولمجلس الإدارة أن ينيب غيره فى ذلك.

ويتولى نائب رئيس مجلس إدارة الاتحاد أو أمين الصندوق اختصاص رئيس الاتحاد فى حالة غيابه.

الشرح

370- اختصاصات مجلس إدارة الاتحاد:

يتولى مجلس إدارة الاتحاد تنفيذ قرارات الجمعية العمومية. ويكون المجلس هو المسئول أمامها عن كل ما يتعلق بهذا التنفيذ.

371- اختصاصات رئيس مجلس إدارة الاتحاد:

يتولى رئيس مجلس إدارة الاتحاد الاختصاصات الآتية:

- 1- الدعوة إلى عقد اجتماعات الجمعية العمومية.
- 2- مباشرة إجراءات قيد الاتحاد فى السجلات الخاصة بالوحدة المحلية المختصة.
- 3- إخطار الوحدة المحلية بما يطرأ من تعديل على البيانات الخاصة

بالعضوية.

4- إدارة وتصريف شئون الاتحاد.

5- تمثيل الاتحاد أمام القضاء والجهات الحكومية.

فقد ذكرنا سلفاً (فى شرح المادة 26) أن لاتحاد الشاغلين شخصية اعتبارية ومن ثم فإن الاتحاد يكون له كأى شخص اعتبارى حق التقاضى للدفاع عن المصالح الذى يتولى إدارتها. ويثبت له هذا الحق فى الدعاوى التى يرفعها سواء على أى من أعضاء الاتحاد أو على الغير، وكذلك فى الدعاوى التى ترفع عليه من أى من الأعضاء أو الغير ويمارس الاتحاد هذا الحق عن طريق ممثله وهو رئيس الاتحاد. ولمجلس الإدارة أن ينيب غيره فى ذلك.

ومن أمثلة الدعاوى التى يرفعها الاتحاد على الأعضاء ما يأتى:

1- استصدار أمر أداء ضد العضو الذى تخلف عن أداء اشتراكاته أو التزاماته المالية الأخرى.

2- الدعوى التى يرفعها ضد عضو الاتحاد الذى يخرج عن حدود حقه فى استعمال الأجزاء الخاصة أو المشتركة.

فلاتحاد باعتباره المهيم على الإدارة أن يرفع دعوى ضد عضو الاتحاد الذى خالف أحكام استعمال حقه سواء أكان مصدر هذه الأحكام القواعد العامة أو قانون البناء أو اللائحة التنفيذية أو الأحكام الأخرى التى وضعتها الجمعية العمومية للاتحاد فيما لا يخالف القانون أو اللائحة.

وتهدف الدعوى بحسب الأحوال إلى التنفيذ العينى أو التعويض العينى فضلاً عن التعويض النقدى إذا كان له محل⁽⁶⁾.

3- دعوى المسؤولية، فللاتحاد أن يرفع دعوى المسؤولية ضد أى من الأعضاء أو الغير الذى يتسبب فى إحداث ضرر يصيب الأجزاء المشتركة أو يتسبب فى انهدام مبنى مجاور يحدث ضررا بالأجزاء المشتركة. ولكن ليس للاتحاد أن يرفع دعوى المسؤولية بسبب ضرر أصاب أحد أعضاء الاتحاد من عضو آخر أو من الغير. ويلاحظ أن الاتحاد ليس مالكا للمبنى ولا للأجزاء المشتركة وإنما له سلطة الإدارة فقط، وعلى ذلك فالأصل أن جميع الدعاوى التى يكون أساسها حق الملكية تكون غير مقبولة من الاتحاد، كما أنها لا تكون مقبولة عليه. كما لا يجوز للاتحاد رفع دعاوى الحيازة، ولا يجوز رفع هذه الدعاوى عليه، لأن الاتحاد ليس حائزا للعقار حيازة قانونية أو عرضية، فسيطرة الاتحاد على الأجزاء المشتركة ليست سيطرة كاملة، فالأصل ما زال أن الاتحاد سلطة محددة بغرضه وهى الإدارة⁽⁷⁾.

372- تولى اختصاصات رئيس مجلس إدارة الاتحاد عند غيابه :

يتولى نائب رئيس مجلس إدارة الاتحاد أو أمين الصندوق اختصاصات رئيس الاتحاد فى حالة غيابه، كأن يكون رئيس مجلس الإدارة مريضا أو مسافرا، أو كأن تحول ظروف طارئة بينه وبين مباشر اختصاصاته.



(7) مؤلفنا المشار إليه ص 458 وما بعدها - مصطفى الجارحى ص 193 - ونقض

فرنسى فى 27 مايو 1961 المشار إليه بهامشه.

مطادة (87)

يكون للاتحاد فى سبيل تحصيل الالتزامات المالية التى تحددها الجمعية العمومية حق الامتياز على الوحدة وملحقاتها ومالها من حصة شائعة فى الأرض والأجزاء المشتركة للعقار وما بها أو على منقولات شاغل الوحدة إذا لم يكن مالكا لها، وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده كما يعفى قيد حق الامتياز أو تجديده أو شطبه أو إلغاء الشطب من الرسوم أو الضرائب أو المصروفات.

ولرئيس الاتحاد أو نائبه بحسب الأحوال بعد تكليف الشاغل الذى لم يف بالالتزامات المالية أن يستصدر من قاضى الأمور الوقتية المختص أمرا بالأداء وتكون العقارات والمنقولات المشمولة بحق الامتياز ضامنة لتنفيذ الأمر أو الحكم.

وفى جميع الأحوال يترتب على عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات المشار إليها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية.

الشرح

373- تخويل الاتحاد حق الامتياز:

خولت الفقرة الأولى من المادة للاتحاد فى سبيل تحصيل الالتزامات المالية التى تحددها الجمعية ومنها الاشتراكات ونصيب الشاغلين فى نفقات الصيانة والتدعيم والترميم، حق الامتياز على الوحدة وملحقاتها ومالها من حصة شائعة فى الأرض والأجزاء المشتركة للعقار وما بها، أى ما بها من منقولات فإذا لم تكن الوحدة مملوكة للشاغل فقد خولت حق الامتياز على

المنقولات الموجودة بالوحدة.

374- تعريف حق الامتياز:

تعرف المادة (1130) من التقنين المدنى حق الامتياز بأنه: «أولوية يقرها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته».

ويبرز هذا التعريف المميز الأساس لحق الامتياز وهو أنه ينشأ بناء على نص القانون، كذلك يبين منه أن مرجع الامتياز وجود صفة فى الدين تستوجب رعايته، فهو يتقرر بسبب طبيعة الدين وليس لشخص الدائن، ومن ثم يعتبر الدين هو الممتاز لا الدائن.

وحق الامتياز هنا، هو امتياز خاص يرد على عقار معين ومنقول معين.

وقد منح حق الامتياز هنا مراعاة لصفة الدين، وهو الالتزامات المالية التى تحددها الجمعية العمومية للاتحاد، والتى من شأنها الحفاظ على الثروة العقارية وحماية الأشخاص والأموال.

375- احتساب مرتبة الامتياز من يوم قيده:

تحتسب مرتبة الامتياز من يوم قيده. ذلك أن الامتياز يشهر بطريق القيد ويتم هذا القيد بمكتب الشهر العقارى المختص طبقاً للقانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقارى (المواد 30 وما بعدها).

ونحيل إلى مؤلفات الشهر العقارى بشأن أحكام القيد.

376- تحديد مرتبة الرهن:

القانون الذى ينص على الامتياز هو الذى يحدد مرتبته. وقد حدد القانون المدنى بالفعل مراتب الحقوق الممتازة التى وردت فيه.

أما الحقوق الممتازة التى ترد فى قوانين خاصة، فإن هذه القوانين هى

التي تحدد مرتبتها بالنسبة لسائر الحقوق، فإذا أغفل القانون تحديد مرتبة الامتياز الذى يقرره صراحة جاءت مرتبته بعد جميع الحقوق الممتازة الواردة فى الباب الخاص بحقوق الامتياز فى التقنين المدنى.

وينطبق هذا الحكم وهو اعتبار الامتياز غير المنصوص على ترتيبه متأخرا عن كل امتياز، سواء كان النص المقرر لهذا الامتياز واردا فى القانون المدنى ذاته ولكن فى موضوع آخر غير الباب الخاص بحقوق الامتياز، أو كان واردا فى قانون خاص⁽⁸⁾.

ولما كان قانون البناء لم يحدد مرتبة الامتياز المنصوص عليه بالمادة، فإن مرتبته تكون تالية لجميع الحقوق الممتازة الواردة فى الباب الخاص بحقوق الامتياز فى القانون المدنى.

377- إعفاء قيد حق الامتياز أو تجديده أو شطبه أو إلغاء الشطب من الرسوم أو الضرائب أو المصروفات :

رعاية لحق الامتياز المقرر بالمادة، والذى يستهدف الحفاظ على الثروة العقارية بالبلاد وحماية الأرواح والأموال أعفت الفقرة الأولى من المادة قيد حق الامتياز أو تجديده أو شطبه أو إلغاء الشطب من الرسوم أو الضرائب أو المصروفات.

378- استصدار أمر أداء بالالتزامات المالية للشاغلين :

تنص المادة فى فقرتها الثانية على أن: «ولرئيس الاتحاد أو نائبه بحسب الأحوال بعد تكليف الشاغل الذى لم يف بالتزاماته المالية أن يستصدر من قاضى الأمور الوقتية المختص أمرا بالأداء».

(8) راجع مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء فى القانون المدنى المجلد التاسع عشر ص791

فقد رسمت المادة طريق استيفاء الالتزامات المالية التي قررتها الجمعية العمومية على الشاغلين ولم يقوموا بالوفاء بها، وهو طريق استصدار أمر بالأداء.

فأجازت لرئيس الاتحاد أو نائبه أن يكلف الشاغل بالوفاء بالتزاماته المالية. والمادة وإن لم تحدد شكل التكليف الذى يسبق استصدار أمر الأداء، فهذا التكليف يكفى أن يكون بكتاب مسجل مع علم الوصول على النحو المبين بالمادة 202 من قانون المرافعات المنصوص عليها فى الباب الحادى عشر الخاص بأوامر الأداء.

كما يجب أن يكون التكليف بميعاد خمسة أيام على الأقل قبل استصدار الأمر على النحو المبين بالمادة 202 مرافعات المشار إليها ويستصدر أمر الأداء من قاضى الأمور الوقتية المختص. وهو قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة التابع لها موطن المدين أو رئيس الدائرة بحسب الأحوال. ويصدر الأمر بالأداء بناء على عريضة يقدمها رئيس الاتحاد أو نائبه يرفق بها سند الدين وما يثبت حصول التكليف بوفاته ويبقى هذا السند فى قلم الكتاب إلى أن يمضى ميعاد التظلم.

ويجب أن تحرر العريضة من نسختين متطابقتين وأن تشمل على وقائع الطلب وأسانيده واسم المدين كاملاً ومحل إقامته وترفق بها المستندات المؤيدة لها وأن يعين الطالب فيها موطناً مختاراً فى دائرة اختصاص المحكمة فإن كان مقيماً خارج هذه الدائرة يتعين عليه اتخاذ موطن مختار فى البلدة التى بها مقر المحكمة.

ويجب أن يصدر الأمر على إحدى نسختى العريضة خلال ثلاثة أيام على الأكثر من تقديمها وأن يبين المبلغ الواجب أدائه من أصل وفوائد وكذا المصاريف (م 203 مرافعات).

والنص على سلوك طريق أوامر الأداء لاستيفاء الالتزامات المالية للشاغل، محل نظر ذلك أنه يشترط في الدين الذى يستوفى بطريق أوامر الأداء أن يكون ثابتاً بالكتابة، أى الكتابة الموقع عليها من المدين، وهذا، لا يتوافر في الالتزامات التى تقررها الجمعية العمومية للاتحاد. وقد عالج القانون اللبنانى ذلك بالنص على اعتبار الإنذار الموجه إلى المالك بمثابة سند خطى مثبت للدين (م14)⁽⁹⁾.

379- ضمان العقارات والمنقولات المشمولة بحق الامتياز لتنفيذ الأطر

أو الحكم:

تكون العقارات والمنقولات المشمولة بحق الامتياز ضامنة لتنفيذ أمر الأداء، كما تكون ضامنة لتنفيذ الحكم إذا اضطر الاتحاد إلى سلوك طريق الدعوى.

380- جزاء عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات

المستحقة لاتحاد الشاغلين:

(أ) - الجزاء المدني:

تنص الفقرة الثالثة من المادة على أنه: «وفى جميع الأحوال يترتب على عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات المشار إليها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية». ومفاد ذلك أن النص جعل التخلف عن سداد كل أو بعض الاشتراكات أو

(9) فقد نصت المادة المذكورة على أنه:

= «إذا لم يدفع المالك حصته فى النفقات المشتركة أو لم يف بتعهداته تجاه جمعياته المالكية ورغم الإنذار الموجه إليه بواسطة الكاتب العدل يعتبر الإنذار المذكور بمثابة سند خطى ويحق لمدير الجمعية بعد شهر من تبليغ الإنذار أن يراجع دائرة الإجراء وفقا لأحكام قانون تحصيل الديون الثابتة بالكتابة».

الالتزامات والنفقات التي تحددها الجمعية العمومية، فى حكم التخلف عن الوفاء بالأجرة، وبالتالي يترتب على التخلف عن الوفاء بها كلها أو بعضها فى الميعاد المحدد للوفاء بها، إخلاء المستأجر من العين المؤجرة، ولئن كان المقرر أن الحق فى الإخلاء لعدم وفاء المستأجر بالأجرة يثبت للمؤجر باعتباره طرفا فى العلاقة الإيجارية، إلا أن النص أعطى حق الإخلاء لاتحاد الشاغلين، فىكون مصدر هذا الحق هو القانون، فأصبح الالتزام التعاقدى يتحازى مع الالتزام القانوني⁽¹⁰⁾.

وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة (22) من النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين على الحكم الوارد بالفقرة الثالثة من المادة (87) من القانون، وأضافت عبارة بعد إتباع الإجراءات المقررة فى هذا الشأن.

ويبنى على ذلك النتائج الآتية:

(10) فحال مناقشة المادة بمجلس الشورى قال السيد العضو الدكتور نبيل لوقا بباوي:
«آخر فقرة تقول «ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية»، إذا لم أُدفع =
المصاريف يكون حكمها حكم الأجرة وهذا الطرد طرد نهائى، وإذا طردت فى حالة الإيجار، إذن هناك علاقة تعاقدية، والعقد شريعة المتعاقدين، بموجب هذا العقد أطرده، لكن لا يوجد علاقة تعاقدية بينى وبين اتحاد الشاغلين.... إلخ».

فرد السيد رئيس الجلسة قائلا:

«الالتزام التعاقدى يتحازى مع الالتزام القانونى، هذا التزام مصدره القانون، يتساويا تماما معه».

كما قرر السيد العضو الدكتور شوقى السيد أنه:
«... إذن يمكن بنص القانون أن يحل محل العقد وأقوى بأن يكون مصدرا من مصادر الالتزام فيلتزم شاغل العين بأن يسدد هذه المبالغ، وأيضا يمكن أن يصدر الحكم بطرده».

(مضبطة مجلس الشورى الجلسة 22 بتاريخ 2 يناير سنة 2008 ص9 وما بعدها).

1- أنه يجب أن تسبق دعوى الإخلاء التي يرفعها الاتحاد تكليف المستأجر بالوفاء بالاشتراكات أو الالتزامات أو النفقات التي تخلف المستأجر عن الوفاء بها عملاً بالمادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 التي تقضى بأنه:

«لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

.....

(ب) إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر... الخ».

2- لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة ثانية درجة بأداء الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات المستحقة لاتحاد الشاغلين وكافة ما تكبده الاتحاد من مصاريف ونفقات فعلية (م/18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981).

3- إذا صدر حكم من القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد المستحقات السابقة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح فلا ينفذ الحكم بالإخلاء إذا ما سدد المستأجر المستحقات سائلة الذكر والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر (م/18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981).

4- إذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالتزاماته قبل الاتحاد دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال (م/18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981).

(أنظر في التفصيل مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار

وبيع الأماكن الخالية الجزء الثانى الطبعة السادسة عشرة).

(ب) الجزء الجنائي:

تنص المادة (109) من القانون على أن:

«يعاقب كل شاغل يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة بغرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز مائة جنيه تقدر بعدد أشهر التخلف ويحكم فضلا عن ذلك بإلزامه بأدائه الالتزامات المالية المقررة»⁽¹¹⁾.

فالركن المادى فى هذه الجريمة يتحقق بفعل سلبى، هو تخلف الشاغل عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة لاتحاد الشاغلين. والركن المعنوى فى الجريمة يتحقق إما بتوافر القصد الجنائى بتعمد وتوجيه الإرادة إلى إتيان الفعل السلبى المكون للجريمة، أو بتحقيق الفعل على سبيل الخطأ أو الإهمال.

وعقوبة الجريمة هى الغرامة الشهرية التى لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز مائة جنيه، وتتعدد العقوبة بتعدد أشهر التخلف. وتقضى المحكمة فضلا عن العقوبة بإلزام المخالف بأداء الالتزامات المالية المقررة.

فالقضاء بذلك عقوبة تكميلية وجوبية تقضى بها المحكمة من تلقاء نفسها على المخالف.

والجريمة تشكل مخالفة.

وننوه إلى أن هذه الجريمة من الجرائم المستمرة ومهما تعددت أيام ارتكابها فإنها تقع تنفيذا لمشروع إجرامى واحد، وتكون وحدة إجرامية فى

(11) ورددت هذا النص المادة (3/22) من النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين.

نظر القانون، إلا أن المشرع خرج عن هذا المبدأ واعتبر كل يوم يتخلف فيه المخالف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة واقعة مستقلة بذاتها افرز عنها عقوبة مستقلة لغاية ارتآها هي حث المخالف على المبادرة بأداء الاشتراك أو الالتزامات.

(راجع في التفصيل وفي قضاء محكمة النقض شرح المادة 56).



مطادة (88)

يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التى يشغلها
ولسائر الأجزاء المفترزة التى يملكها أو يحوزها متى كان من شأن
عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أو إلحاق أذى بالمبنى، وإذا
تراخى الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات المذكورة جاز لرئيس الاتحاد -
بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة
أيام على الأقل - أن يستصدر من القاضى المختص بالأمور المستعجلة
فى المحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنا بدخول الوحدة لتنفيذ
الإصلاحات على نفقة الشاغل.

الشرح

381- متى يلزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التى

يشغلها ولسائر الأجزاء المفترزة التى يملكها أو يحوزها؟

الأصل أن لشاغل الوحدة الحرية الكاملة فى إجراء الإصلاحات الداخلية
للوحدة التى يشغلها ولسائر الأجزاء المفترزة التى يملكها أو يحوزها من
عدمه، فإذا قام بإصلاحها كان ذلك على نفقته إذ أن هذه الإصلاحات لازمة
لاستعماله ومن يقيم معه دون باقى الشاغلين للعقار، وبالتالي لا شأن لاتحاد
الشاغلين بهذه الإصلاحات.

غير أن المادة أوجبت على الشاغل سواء كان مالكا أو مستأجرا أو
صاحب حق انتفاع أو واضعا اليد على الوحدة بسند قانونى، القيام بإجراء
هذه الإصلاحات فى حالتين:

الحالة الأولى:

إذا كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين، كأن يكون هناك خطر من سقوط شرفة لإحدى الحجرات على أى من الشاغلين.

الحالة الثانية:

إذا كان من شأن عدم إجرائها إلحاق أذى بالمبنى، كتنسرب المياه من دورة مياه الشاغل إلى أسقف وجدران وحدة أو وحدات أخرى من المبنى. والحكم المتقدم نصت عليه أيضا المادة (169) من اللائحة التنفيذية والمادة (21) من النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين.

382- تراخى الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات الداخلية التى يلزم

بإجرائها فى وحدته ولسائر الأجزاء المفترزة التى يملكها أو يحوزها :

إذا تراخى الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات الداخلية التى يلتزم بها فى وحدته وسائر الأجزاء المفترزة التى يملكها أو يحوزها، فقد رسمت المادة (88) من القانون الإجراءات التى يجوز⁽¹²⁾ لرئيس اتحاد الشاغلين اتخاذها لإجراء هذه الإصلاحات وتخلص هذه الإجراءات فيما يلي:

1- يتولى رئيس اتحاد الشاغلين تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل مصحوبا بعلم الوصول. فلا يكفى تكليف الشاغل بالإصلاح بموجب خطاب مسجل غير مصحوب بعلم الوصول، أو بخطاب عادى، أو ببرقية أو بالفاكس.

(12) استعملت المادة لفظ (جاز) وقد اقترح السيد العضو أحمد حلمى الشريف حال مناقشة

المادة بمجلس الشورى استبدال لفظ «وجب» بلفظ جاز، فرد السيد رئيس المجلس قائلا: الجواز جاءت أهميته فى أنه ربما يعطى مهلة للشاغل كى يسدد التزاماته، والجواز لا يحول دون الالتجاء للقاضى فلتتركها جوازا، وأيضا تكون فسحة ولم يوافق المجلس على هذا الاقتراح (مضبطة مجلس الشورى الجلسة 22 فى 2 يناير

ويجب إعطاء مهلة للشاغل لا تقل عن سبعة أيام للقيام بالإصلاحات المطلوبة.

2- إذا لم يمثل الشاغل للتكليف بالإصلاح جاز لرئيس اتحاد الشاغلين أن يستصدر من القاضى المختص بالأمور المستعجلة فى المحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل.

والمقصود أن يكون طلب الإذن بصحيفة دعوى ترفع أمام المحكمة المستعجلة.

ولا ينال من ذلك أن المادة (169) من اللائحة التنفيذية للقانون والمادة (21) من القرار الوزارى بالنظام النموذجى لاتحاد الشاغلين نصتا على أن يستصدر رئيس الاتحاد الإذن من (قاضى الأمور الوقتية)، لأن هذين النصين جاءا مخالفين للمادة (88) من القانون التى أناطت الاختصاص بهذا الإذن بقاضى الأمور المستعجلة. ذلك أن القانون أعلى مرتبة من القرارات الوزاريين الصادر بهما اللائحة التنفيذية والنظام النموذجى لاتحاد الشاغلين، مما يتعين تغليب حكم القانون والالتفات عما جاء بالقرارين الوزاريين.

وحكم القاضى المستعجل نافذ بقوة القانون رغم الطعن عليه بالاستئناف ما لم ينص فى الحكم على تقديم كفالة (م288 مرافعات).



مطادة (89)

يلتزم الخلف العام أو الخاص لعضو اتحاد الشاغلين قبل الاتحاد بذات الحقوق والواجبات المقررة فى هذا القانون والتى ترتبت فى ذمة السلف.

الشرح

383- انتقال التزامات وحقوق السلف إلى الخلف العام أو الخاص:

ينتقل إلى الخلف العام أو الخاص لعضو اتحاد الشاغلين حقوق سلفه، كما تنتقل إليه واجباته أى التزاماته فينتقل إلى الخلف حق سلفه فى الترشيح لرئاسة اتحاد الشاغلين - إذا اقتضى الأمر - ولأمانة الصندوق وعضوية مجلس الإدارة وحقه فى التصويت على قرارات الجمعية العمومية، كما تنتقل إليه التزاماته مثل الاشتراكات والنفقات والالتزامات التى قررتها الجمعية العمومية.

384- المقصود بالخلف العام:

الخلف العام هو من يخلف سلفه فى كل حقوقه، أى من تعم خلافته إياه فى كل هذه الحقوق جميعها، سواء أخلفه فيها وحده، أو خلفه فيها مع غيره بنسبة معينة منها، كالنصف أو الثلث أو الربع. وفى ضوء هذا التحديد، يبين أن الخلف العام، بالنسبة إلى الشخص الطبيعى أى الإنسان هو أحد اثنين:

1- الوارث، سواء أكان وحيدا أو مع غيره.

2- الموصى له بنسبة من مجموع التركة، كتثاتها أو ربعها أو خمسها.

غير أن الخلافة العامة ليست مقصورة على الشخص الطبيعى أو الإنسان، فقد تكون أيضا فى شأن الشخص الاعتبارى. ويحصل ذلك فى

الحالة التى يفنى فيها شخص اعتبارى بكل ذمته المالية، أى بكل ما له من حقوق وما عليه من التزامات فى شخص اعتبارى آخر، سواء أكان هذا الأخير موجودا من قبل، أم نشأ بعد فناء الأول فيه، وهذه على وجه الخصوص هى حالة الاندماج. وأبرز تطبيقاتها العملية اندماج شركة فى أخرى. فشخصية الشركة المندمجة تزول وتفنى فى الشركة الدامجة، وتؤول كل حقوق والتزامات الأولى للثانية. وهكذا تخلف الشركة الدامجة الشركة المندمجة فى كل حقوقها والتزاماتها، أى أنها تعتبر خلفا عاما لها.

وقد أكدت هذا المعنى المادة 132 من القانون رقم 159 لسنة 1981 (بإصدار قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة) بنصها على أن: «تعتبر الشركة المندمج فيها أو الشركة الناتجة عن الاندماج خلفا للشركات المندمجة، وتحل محلها حلولا قانونية فيما لها وما عليها وذلك فى حدود ما اتفق عليه فى عقد الاندماج مع عدم الإخلال بحقوق الدائنين».

وقد قضت محكمة النقض بهذا النظر بطلد القانون رقم 244 لسنة

1960 فى شأن الاندماج فى شركات المساهمة إذ قضت بأن:

1- «إذا كان الحكم قد استخلص من المستند - المقدم من الطاعنة - أن الشركة العامة لدور السينما اشترت الذمة المالية للشركة الشرقية للسينما بكامل عناصرها من أصول وخصوم دون تحديد أو تقييد بما ورد فى قرار التقييم أو قرار الحارس العام الصادر باعتماده وأنه بالتالى تكون الشركة المشتريّة قد خلفتها خلافة عامة، ثم اندمجت الشركة الأخيرة فى شركة القاهرة للتوزيع السينمائى التى اندمجت فى المؤسسة المصرية العامة للسينما وأنه لهذا تكون المؤسسة المذكورة هى صاحبة الصفة فى إقامة الدعوى

عليها وهو استخلاص سائغ يتفق مع صحيح القانون، وإذا رتب الحكم على ذلك القضاء برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى صفة، فإن النعى عليه يكون غير سديد».

(طعن رقم 61 لسنة 22 ق جلسة 1977/2/15)

2- «إدماج الشركات بطريق الضم يترتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تتقاضى الشركة المندمجة، وتمحى شخصيتها الاعتبارية ودمتها المالية، وتحل محلها الشركة الدامجة فيما لها من حقوق وما عليها من التزامات، وتخلفها فى ذلك خلافة عامة، ومن ثم تختصم وحدها فى خصوص الحقوق والديون التى كانت للشركة المندمجة أو عليها، وقد أكدت المادة 4 من القانون رقم 244 لسنة 1960 بشأن الاندماج فى شركات مساهمة ذلك الأصل ما لم يتفق على خلافه فى عقد الاندماج».

(طعن رقم 113 لسنة 38 ق جلسة 1973/12/18)

وبالنسبة لاندماج الجمعيات الأهلية الخاضعة للقانون رقم 84 لسنة 2002 فقد نصت المادة السادسة من القانون على أن تلتزم الجهة الإدارية بقيد ملخص النظام الأساسى للجمعية فى السجل الخاص المعد لذلك خلال ستين يوما من تاريخ قيام ممثل جماعة المؤسسين بتقديم طلب القيد مصحوبا بالمستندات المشار إليها فى المادة (5) من هذا القانون، فإذا مضت الستون يوما دون إتمامه اعتبر القيد واقعا بحكم القانون.

وتنتب الشخصية الاعتبارية للجمعية بإجراء هذا القيد أو بمضى ستين يوما من تاريخ قيام ممثل جماعة المؤسسين بتقديم طلب القيد مستوفيا، أيهما أقرب ... الخ ومن ثم فإن اندماج جمعية ذات شخصية اعتبارية فى جمعية جديدة لا يثبت به زوال الشخصية الاعتبارية عن الجمعية المندمجة وخلافة الجمعية الدامجة لها فى شخصيتها إلا بشهر نظام الجمعية بوصفها خلفا

للجمعية الأولى⁽¹³⁾.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«يقضى القانون رقم 384 لسنة 1956 بشأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة فى مادته السابعة بأن الشخصية الاعتبارية للجمعية لا تثبت إلا إذا شهر نظامها، ومن ثم فإن اندماج جمعية ذات شخصية اعتبارية فى جمعية جديدة لا يثبت به زوال الشخصية الاعتبارية عن الجمعية المندمجة وخلافة الجمعية الدامجة لها فى شخصيتها إلا بشهر نظام هذه الجمعية الأخيرة بوصفها خلفا للجمعية الأولى، وإلى أن يتم الشهر لا يثبت الاستخلاف بين الجمعيتين فى الشخصية الاعتبارية وتبقى هذه الشخصية لاصقة بالجمعية التى كانت لها أصلا».

(طعن رقم 304 لسنة 29 ق جلسة 1964/5/14)

وقد قضت محكمة النقض بأن أيلولة ملكية المستشفيات المؤممة بموجب القانون رقم 135 لسنة 1964 فى شأن تنظيم المؤسسات العلاجية إلى الدولة لا يرتب انقضاء المشروع المؤمم وتصفيته ونشوء شخص معنوى جديد محله.

إذ ذهب بتاريخ 1974/4/13 فى الطعن رقم 151 لسنة 38 ق بأن:

«إذا كان القانون رقم 135 لسنة 1964 فى شأن تنظيم المؤسسات العلاجية قد نص فى مادته الأولى على أن تؤول ملكية بعض المستشفيات ومنها مستشفى المواساة إلى الدولة وأن يستولى وزير الصحة عليها وعلى جميع موجوداتها المتعلقة بمباشرة نشاطها، ونص فى مادته الخامسة على أن

(13) راجع مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء فى شرح التقنين المدنى الجديد جـ 3 ص 323

يؤول جميع ما يتم الاستيلاء عليه إلى المؤسسات العلاجية التي تنشأ فى المحافظات وأن تلتزم هذه المؤسسات بأداء التعويض الذى قد يكون مستحقا لذوى الشأن كما ألزم فى مادته الثامنة كل شخص توجد لديه أموال بأية صفة كانت لتلك المستشفيات أو يكون مدينا لأى منها بأن يقدم بيانا بذلك إلى وزير الصحة خلال شهر من تاريخ العمل به، ونصت المادة العاشرة منه على أن ينقل عمال تلك المستشفيات بحالتهم إلى المؤسسات العلاجية بالمحافظات، بينما نصت المادتان الأولى والثانية من القرار الجمهورى رقم 1210 لسنة 1964 فى شأن إنشاء مؤسسات علاجية بالمحافظات على أن تكون لهذه المؤسسات الشخصية الاعتبارية وأن تقوم كل مؤسسة منها بإدارة المستشفيات التابعة لها فى دائرة المحافظة، كما نصت المادة الثانية من القرار الجمهورى رقم 1213 لسنة 1964 بإنشاء مؤسسة علاجية لمحافظة الإسكندرية على أن تؤول إلى هذه المؤسسة ملكية المستشفيات الواردة فى الكشف المرافق ومنها مستشفى المواساة، فإن مؤدى هذه النصوص أن هذا المستشفى قد خلصت ملكيته للدولة بالتأميم وآل إلى المؤسسة الطاعنة، وأن المشرع لم يشأ الإبقاء على شخصية المشروع المؤمم. وإذا كان التأميم على هذه الصورة يرتب انقضاء المشروع المؤمم وتصفيته ونشوء شخص معنوى جديد محله، وكان مقتضى ذلك أن الدولة أو المؤسسة الطاعنة ليست امتدادا لهذا المشروع فلا تعتبر بمثابة خلف له. فإن هذه المؤسسة لا تسأل بحسب الأصل عن الديون التى ترتبت فى ذمة ذلك المستشفى قبل تأميمه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. وإذا كان القانون رقم 135 لسنة 1964 والقرار الجمهورى رقم 1213 لسنة 1964 المشار إليهما لم يتضمنا نصا بانتقال التزامات المستشفيات المؤممة إلى الدولة أو المؤسسات العلاجية، وكان المقصود بذوى الشأن الذى يحق لهم اقتضاء التعويض المنصوص عليه

فى المادة الخامسة من ذلك القانون هم أصحاب المستشفيات المؤممة دون دائنى هذه المستشفيات الذين لم يكلفهم القانون بتقديم بيان عن ديونهم كما فعل بالنسبة لمدينىها وبذلك تبقى حقوق هؤلاء الدائنين قائمة قبل أصحاب تلك المستشفيات فإن المؤسسة الطاعة لا تكون لها صفة فى هذه الخصومة القائمة على مطالبة المطعون ضده بأجره وباقى استحقاقاته المترتبة على فصله الذى تم قبل تأمين المستشفى. إذا كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وجرى فى قضائه برفض الدفع المبدى من المؤسسة الطاعة بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى صفة استنادا إلى أن هذه المؤسسة تعتبر خلفا عاما لمستشفى المواساة المؤم، ورتب الحكم على رفض هذا الدفع قضاءه بإلزام الطاعة بالمبلغ المحكوم به فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 151 لسنة 38 ق جلسة 1974/4/13)

ولكن لا تعتبر الدولة خلفا عاما فى حالة استيلائها على أموال الآخرين من أفراد أو شركات.

فقد قضت محكمة النقض بأن :

«مؤدى القانون رقم 212 لسنة 1960 الذى قضى بالاستيلاء على المستحضرات الطبية ومستودعاتها لدى المشتغلين بتجارة الدواء مقابل تعويض يحدد طبقا للمادة التاسعة منه على أساس التكاليف الحقيقية وبمراعاة الصلاحية وإمكانيات التوزيع وعلى ألا يتجاوز مقدار التكاليف شاملة نسبة من الربح حددها الأقصى 6%، هو عدم حلول المؤسسة العامة لتجارة وتوزيع الأدوية أو غيرها من الهيئات محل المستولى لديهم فى حقوقهم والتزاماتهم وأن يبقى هؤلاء مسئولين عن سداد ديون منشأتهم لدائنىها».

(طعن رقم 412 لسنة 35 ق جلسة 1969/12/3)

385- الدائن يعد خلفا عاما :

سارت محكمة النقض على أن الدائن يعتبر خلفا عاما للمدين.

إذ قضت بأن :

1- «إنه لما كان قانون التسجيل رقم 18 لسنة 1923، فيما عدا تعليق نقل الملكية من البائع إلى المشتري على حصول التسجيل، لم يغير شيئا من طبيعة عقد البيع من حيث إنه من عقود التراضي التي تتم وتنتج آثارها القانونية بين المتعاقدين بمجرد الإيجاب والقبول، فإنه متى انعقد البيع صحيحا ترتب عليه التزام كل من المتعاقدين بالوفاء بتعهداته التي يوجبها عليه القانون وشروط العقد، وفي مقدمتها التزام المشتري بدفع الثمن إلى البائع والتزام البائع بتسليم المبيع ونقل الملكية إلى المشتري ولما كان الدائن العادى يعتبر خلفا عاما لمدينه كالوارث لمورثه، وكان الخلف يحل محل سلفه فى ما له وما عليه فتؤول إليه جميع الحقوق التي كانت لسلفه وتلزمه جميع تعهداته ... إلخ».

(طعن رقم 56 لسنة 13 ق جلسة 1944/3/2)

2- «إن دعوى استحقاق العقار المنزوعة ملكيته هى دعوى أساسها الملكية، فليس لمن لم يسجل عقد شراء العقار أن يطلب الحكم باستحقاقه إياه. ولا يصح له أن يحتج على نازع الملكية بعقد شرائه الذى لم يسجل، بمقولة إنه مادام البيع حجة على البائع فهو حجة على دائنه الشخصى المعتبر خلفا عاما له».

(طعن رقم 68 لسنة 14 ق جلسة 1945/5/10)⁽¹⁴⁾

(14) راجع فى آراء الفقه مؤلفنا المشار إليه ص 345 وما بعدها.

386- المقصود بالخلف الخاص:

الخلف الخاص هو من يتلقى من شخص آخر (سلفه) حقا كان قائما في ذمة هذا الشخص (السلف)، سواء كان هذا الحق عينيا أو شخصيا. ومن الأمثلة على ذلك المشتري لعقار فهو يتلقى حقا عينيا على هذا العقار هو حق الملكية، وكذلك المنتفع بعقار فهو يتلقى حقا عينيا على العقار هو حق الانتفاع والدائن المرتهن لعقار فهو يتلقى حقا عينيا هو الحق فى الرهن. والمحال له هو خلف خاص للمحيل فى الحق المحال به، وهو استخلاف فى حق شخصي⁽¹⁵⁾.

(15) راجع مؤلفنا المشار إليه سلفا ص 351.

الفصل الثاني

فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية

وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

مطادة (90)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006 المشار إليه، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر فى كل وحدة محلية تشكل من مهندسين أو مكاتب هندسية أو جهات هندسية متخصصة معاينة وفحص المباني والمنشآت، وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله أو بالهدم الجزئى أو الكلى طبقا لما توضحه اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات فى هذا الشأن.

وتقدم اللجنة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها فى ذلك متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا جزئيا أو كليا، وفى حالتى الهدم الجزئى أو الكلى تعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد ومعايير اختيار المهندسين والمكاتب الهندسية والجهات الهندسية المتخصصة المشار

إليها فى الفقرة الأولى، وكذلك كيفية تشكيل اللجان، والقواعد والإجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها، كما تبين اللائحة الأعمال التى تعتبر من أعمال الصيانة أو الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئى أو الكلى فى تطبيق أحكام هذا القانون⁽¹⁶⁾.

الشرح

387- أولا :- تظور التشريعات المتعلقة بالمشآت الأيطة للسقوط

وصيانتها وترميمها وهدمها :

(أ) - الأمر العالى الصادر فى 26 أغسطس سنة 1889 بخصوص

(16) النصوص المقابلة فى القانون رقم 49 لسنة 1977 (الملغاة).

مادة (56)

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا.

مادة (57)

تشكل فى كل وحدة من وحدات الإدارة المحلية، لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص، تضم اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المباني المشار إليها فى المادة (55) وإجراء المعاينات على الطبيعة، وإصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة.

وبين القرار الذى يصدره وزير الإسكان والتعمير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والإجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها.

أحكام مصلحة التنظيم المعدل بالقانون رقم 118 لسنة 1948:
تناول هذا الأمر العالى أحكام المباني الآيلة للسقوط فى المادتين 10،
14 منه.

فقضت المادة (10) على أن:

«كل بناء يتراعى لمصلحة التنظيم لزوم ترميمه حرصا على الأمن العام، أو نظرا لكونه آيلا للسقوط ينبغى ترميمه أو هدمه فى الميعاد التى تحدده لذلك المصلحة المذكورة».

ونصت المادة (14) على معاقبة كل من يخالف أحكام المادة العاشرة بالعقوبات المقررة فى المادة 341 من قانون العقوبات الأهلى (المقابلة للمادة 377/أولا من قانون العقوبات الحالى).

وقد أوردت لائحة مصلحة التنظيم الصادرة بقرار وزير الأشغال العمومية فى 1989/9/8 الإجراءات واجبة الاتباع فى تنفيذ قرارات الهدم. وكانت هذه الأحكام مقصورة وفقا لنص المادة الأولى من الأمر العالى المشار إليه على المباني الواقعة فى المدن أو القرى التى توجد أو ستوجد بها مصلحة تنظيم دون غيرها.

(ب) - القانون رقم 605 لسنة 1954 بشأن المنشآت الآيلة للسقوط المعدل بالقانون رقم 289 لسنة 1956:

ألغى هذا القانون الأمر العالى الصادر فى 26 أغسطس سنة 1889 ولائحته التنفيذية (م10). وتخلص أحكام هذا القانون فيما يلى:

1- 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 بالطرق أو أصحاب حقوق

الارتفاق أو غيرهم. ويعتبر فى حكم المنشآت فى تطبيق هذا القانون الأشجار والنخيل (م1).

2- تنشأ فى كل مدينة أو قرية لها مجلس بلدى لجنة تختص بدراسة التقارير المقدمة من مهندسى التنظيم فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط ومعاينتها وفحصها وإصدار قرار فيها. وتشكل هذه اللجان على الوجه الآتى:

(أ) وكيل المجلس البلدى وعند غيابه يقوم مقامه عضو يختاره المجلس.

(ب) مهندس تختاره نقابة المهن الهندسية لمدة سنة قابلة للتجديد من موظفى إحدى المصالح الحكومية بالمنطقة أو من غيرهم المقيمين بها.

(ج) المهندس الذى يرأس قسم التنظيم ويحل محله المهندس الزراعى التابع لوزارة الزراعة فى المنطقة وذلك إذا كان الموضوع متعلقا بنخيل أو أشجار. ويجوز فى المدن التى يصدر بتحديدھا قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية أن تشكل لجنة أخرى أو أكثر ويبين فى هذا القرار تشكيل اللجان (م2).

3- البلاد التى ليس بها مجالس بلدية أو قروية تتولى الجهة الإدارية إخطار أقرب مجلس بلدى أو قروى عن المنشآت الآيلة للسقوط لندب مهندس تنظيم لتقديم تقرير عنها. ويعرض التقرير على اللجنة المشكلة بالمجلس المذكور طبقاً لأحكام المادة الثانية لإصدار قرارها فى هذا الشأن (م3).

4- على اللجنة أن تصدر قرارها مسبباً خلال أسبوع من تقديم تقرير مهندس التنظيم إلا فى حالة الخطر فيجب أن يصدر القرار فى خلال أربع وعشرين ساعة على الأكثر. ويجب أن يشتمل قرار اللجنة على المدة التى تحددها لتنفيذه (م4).

5- يعلن قرار اللجنة إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى وتعاد صورة منه إلى السلطة القائمة على أعمال التنظيم فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب

غيبتهم غيبة متقطعة أو عدم الاستدلال على محال إقامتهم أو امتناعهم عن تسلم الإعلان فتلتصق نسخة من القرار على المنشآت الآيلة للسقوط وكذلك فى مقر نقطة البوليس الواقعة فى دائرتها المنشأة أو مقر عمدة الناحية. وتتبع الطريقة ذاتها فى إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها (م5).

6- على ذوى الشأن تنفيذ قرار اللجنة فى المدة المحددة لهذا التنفيذ (م6).

7- يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم فى أحوال الخطر الداهم إخلاء البناء وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الإدارى واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير فى مدة لا تقل عن أسبوع إلا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فىكون لها الحق فى القيام بإخلائه فوراً، كما يجوز لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بعد موافقة لجنة تؤلف برئاسة قاض ينديه رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار وعضوية اثنين من المهندسين يصدر بتعيينهما قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية وعلى السلطة القائمة على أعمال التنظيم إعلان الخصوم أمام اللجنة وتصدر اللجنة قرارها مسبباً خلال أسبوع من تاريخ عرض الأمر عليها بعد سماع أقوال الخصوم وإجراء ما تراه من معاينات وتحقيقات (م7 معدلة بالقانون 289 لسنة 1956).

8- كل مخالفة لأحكام هذا القانون يعاقب عليها بالحبس لمدة لا تزيد على أسبوع أو بغرامة لا تجاوز عشرة جنيهاً أو بإحدى هاتين العقوبتين. فضلاً عن الحكم بترميم المنشأة أو هدمها أو إزالتها فإذا لم يقم صاحب الشأن بتنفيذ الحكم الصادر بذلك فى المدة التى تحدد لهذا الغرض جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم إجراء هذه الأعمال على نفقته وتحصل قيمة

التكاليف بالطريق الإدارى (م8).

ولا يفهم من ذلك أن القاضى ملزم بتحديد ميعاد فى حكمه ليقوم المحكوم عليه بتنفيذ الترميم أو الهدم أو الإزالة.

وقد أوضحت ذلك محكمة النقض (الدائرة الجنائية) فى الطعن رقم 387 لسنة 31 قى جلسة 1961/6/5 إذ ذهبت فيه إلى أنه:

«لا يبين من نص المادة الثامنة من القانون رقم 605 لسنة 1954 بشأن المنشآت الآيلة للسقوط أو المذكرة الإيضاحية المرافقة له أن القاضى ملزم بتحديد ميعاد فى حكمه ليقوم المحكوم عليه خلاله بتنفيذ الترميم أو الهدم أو الإزالة، كما أن ذكر عبارة «المدة التى تحدد له لهذا الغرض» فى الفقرة الثانية من تلك المادة تؤكد مراد الشارع من إناطة تحديد تلك المدة بالسلطة القائمة على أعمال التنظيم لاتصال هذا الأمر بالتنفيذ وهو مرحلة تأتى بعد الحكم كما أنها من صميم اختصاص جهة الإدارة الأقدر على تحديد الموعد المناسب لكل حالة على حدة».

والمستفاد أيضا من نص المادة (8) المشار إليه أن جهة الإدارة كانت لا تتولى أعمال الترميم أو الهدم أو الإزالة إلا فى حالة واحدة هى التى يكون فيها إجراء هذه الأعمال بناء على حكم صادر من جهة القضاء ولم يقم صاحب الشأن بتنفيذه فى الميعاد المعين⁽¹⁷⁾.

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض فى الطعن رقم 597 لسنة 35 قى جلسة 1970/3/31 بأن:

«مفاد نص المادة السابعة من القانون رقم 605 لسنة 1954 فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط بعد تعديلها بالقانون رقم 289 لسنة 1956، مرتبطا

(17) المذكرة الإيضاحية للقانون 605 لسنة 1954.

بباقى أحكام القانون وما أوضحت مذكرته الإيضاحية، أن للسلطة القائمة على أعمال التنظيم فى حالة الضرورة القصوى التى تهدد البناء بالانهيار العاجل أن تأمر بهدمه بعد موافقة اللجنة المشار إليها بالمادة سالفه الذكر، مما مؤداه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أراد الخروج عن الأصل العام بالنسبة لقرارات الهدم التى تصدرها السلطة القائمة على أعمال التنظيم فى غير أحوال الخطر الداهم والضرورة القصوى، فلم يجعل للإدارة حق تنفيذها بالطريق المباشر عند امتناع ذوى الشأن عن تنفيذها اختياراً، بل علق جواز تنفيذها على صدور حكم من القضاء فى هذا الخصوص. وإذ أجازت المادة الثانية فقرة (د) من القانون رقم 121 لسنة 1947 بشأن إيجار الأماكن، للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا ثبت أنه أصبح آيلاً للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان، وأوجبت المادة 1/15 على المؤجر أن يقدم طلب الإخلاء إلى المحكمة الابتدائية المختصة طبقاً للإجراءات التى رسمها ذلك القانون للحصول على حكم بالإخلاء، وكان المشرع قد أخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - قرارات الهدم لرقابة المحكمة الجنائية، وعلق تنفيذها على صدور حكم من تلك المحكمة بإجراء الهدم، وذلك على خلاف الأصل العام الذى يقضى بخروج الأمر الإدارى عن رقابة المحاكم، وبقابليته للتنفيذ المباشر فإن مؤدى هذه الأحكام أنه ليس للسلطة القائمة على التنظيم أو لمالك العقار - إذا كان هو الذى استصدر قراراً من هذه السلطة بهدمه على اعتبار أنه آيل للسقوط - تنفيذ هذا القرار بمجرد صدوره بإخلاء العقار من السكان والقيام بهدمه فعلاً، وإنما يجب على أى منهما حتى يستطيع تنفيذ ذلك القرار أن يتخذ الإجراءات التى رسمها القانون على الوجه السالف البيان».

(ج) - القانون رقم 1 لسنة 1966 فى شأن ترميم وصيانة وتعليقة**المباني⁽¹⁸⁾؛**

أفصحت المذكرة الإيضاحية لهذا القانون عن دواعى إصداره فذهبت إلى أن: «وإذا كانت الإحصاءات قد دلت على كثرة عدد المباني السكنية التى تنهدم أو تزال بسبب قدمها أو خللها فقد بلغت على سبيل المثال فى محافظة القاهرة 12 ألف وحدة سكنية كل عام وذلك خلال السنوات الخمس الماضية وكان من الملاحظ أن إحجام الملاك عن القيام بأعمال الترميم والصيانة الضرورية لسلامتها بسبب زيادة تكاليف تلك الأعمال بالنسبة إلى الإيراد الصافى السنوى لهذه المباني، ومن ثم كان لزاما أن تتدخل الدولة تطبيقا للسياسة الاشتراكية التى تسير عليها، للحد من حالات الهدم والإزالة، والعمل على الحفاظ على تلك المباني لزيادة العمر الاستغلالى لها باعتبارها جزءا من الثروة القومية، وترغيب ملاكها على الإقدام على إصلاحها، ومد يد المعونة لهم وذلك بتسهيل حصولهم على قروض لترميمها وصيانتها إطالة لمدة بقائها وتوفيرا للاستقرار والطمأنينة لسكانها فى مقابل ذلك رأى أن تزداد القيمة الإيجارية للمبنى بقدر 10% من القيمة الحالية.

ولما كانت المبادرة بترميم وصيانة المباني التى بها خلل، وكذلك التيسير على الملاك فى إقامة وحدات سكنية جديدة على مساكنهم الحالية يساهم مساهمة فعالة فى الحد من أزمة الإسكان وتفريجها فقد أعد لذلك مشروع القانون المرافق».

وفيما يلى الأحكام التى أتى بها هذا القانون:

1- تسرى أحكام القانون على المباني وأجزاء المباني وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم 124 لسنة 1960 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له، ويجوز سريانه على المناطق السكنية والجهات التى يصدر بتحديددها قرار من وزير الإسكان والمرافق (م1).

2- تقوم السلطات المحلية المشرفة على أعمال التنظيم من تلقاء ذاتها أو بناء على طلب من أصحاب المصلحة بمعاينة المباني الخاضعة لأحكام هذا القانون وفحصها وإثبات حالتها وتقرير ما يلزم لحفظها وسلامتها من ترميم أو صيانة وما إذا كانت تلك الأعمال تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا وتخطر المالك والمستأجر بالأعمال المطلوب تنفيذها بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ويجب أن يشتمل الإخطار على المدة التى تحدد لهذا التنفيذ. ويعتبر هذا الإخطار بمثابة ترخيص بإجراء الترميمات المطلوبة، ولذلك مع عدم الإخلال بأحكام المادتين 567 ، 568 من القانون المدنى وأحكام القانون رقم 605 لسنة 1954 فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والقوانين المعدلة له (م2).

3- إذا قام المالك بتنفيذ الأعمال المطلوبة جاز له زيادة الأجرة الشهرية للمبنى بنسبة 10% من القيمة الإيجارية الحالية وبشرط ألا تجاوز الزيادة التى تحصل قيمة النفقات الفعلية مضافا إليها الفوائد المقررة فى حالة الاقتراض أو الفوائد التى تحددها وزارة الإسكان والمرافق فى حالة قيام المالك بالتنفيذ على نفقته الخاصة.

ويتحمل شاغلو العقار بهذه الزيادة ابتداء من أول الشهر التالى لإخطار الجهة الإدارية المستأجر بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول بإتمام الترميم وطلب الزيادة. ويتم اعتماد قيمة التكاليف النهائية للترميم والصيانة من الجهة الإدارية المختصة خلال ثلاثة شهور على الأكثر من انتهاء الترميم

(م3).

4- يجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق، بموافقة المالك أن يعهد إلى إحدى الجهات بتنفيذ أعمال الترميم والصيانة إذا كانت قيمة هذه الأعمال لا تتجاوز القيمة الإيجارية للمبنى لمدة سنتين. وتعتبر تكاليف الترميم والصيانة قرضاً للمالك يصرف للجهات القائمة بالتنفيذ، وفقاً للشروط التي تحددها وزارة الإسكان والمرافق والتي يقبلها المالك. وللمالك في هذه الحالة زيادة الأجرة بنسبة لا تزيد على 10% من القيمة الإيجارية الحالية تدفع مشاهرة خلال المدة التي حددت لقيام المالك بسداد القرض بحيث لا تزيد جملة ما يتقاضاه المالك من المستأجر من زيادة إضافية عن المبلغ المفترض وفوائده، وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لإخطار الجهة الإدارية المستأجر بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول بإتمام الترميم وطلب الزيادة (م4).

5- إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء البناء مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إداري باسماء الشاغلين فعلاً ثم تقوم السلطات المشرفة على أعمال التنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها. فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري. ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك وبشرط قبول الزيادة المقررة. ويجوز أن يتم ذلك بالطريق الإداري وفي حالة إخلاء المستأجر للعين يؤجل دفع الأجرة الأصلية خلال فترة الترميم المحددة للمالك، على أن تضاف إلى نفقات الترميم والصيانة وتحصل بنفس الطريقة التي تحصل بها هذه النفقات وبشرط عدم تجاوز نسبة الـ 10% المنصوص عليها في المادتين (3 ، 4)، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في إنهاء العقد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت (م5).

6- يصدر وزير الإسكان والمرافق قراراً بالأعمال التي تعتبر من أعمال الترميم أو الصيانة الضرورية لسلامة المبنى في تطبيق أحكام هذا القانون (م6)، وقد ورد بيان هذه الأعمال في المادة 3 من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الوزاري رقم 885 لسنة 1966.

7- يجوز لوزارة الإسكان والمرافق والمؤسسات العامة التي تشرف عليها، أن تقرض ملاك المباني لتكتملها أو تعليتها، ويصدر بشروط وقواعد الإقراض قرار من وزير الإسكان والمرافق وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإداري. ويعتبر الإقراض ترخيصاً بالبناء (م7).

8- يكون للقروض المشار إليها في هذا القانون حق امتياز على العين التي تم ترميمها أو صيانتها أو استكمالها أو تعليتها، ويجئ في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المدني للمقاولين والمهندسين. ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته من وقت القيد (م8).

9- تقطع مدة التقادم بالتنبيه من المقرض على المقرض بأداء المبالغ المستحقة عليه بمقتضى هذا القانون وذلك بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول يتضمن بياناً بقيمة هذه المبالغ، وذلك بالإضافة إلى أسباب قطع التقادم المنصوص عليها في القانون المدني (م9).

10- يجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق أن تطبق أحكام هذا القانون على المباني التي سبق أن صدر في شأنها حكم أو قرار بالهدم، وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ هذه الأحكام أو القرارات (م11).

11- يلغى كل نص يخالف حكم هذا القانون (م12)، ولوزير الإسكان والمرافق إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ القانون (م12).

(د) - القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأطنان وتنظيم**العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين⁽¹⁹⁾ :**

أفرد القانون رقم 52 لسنة 1969 لأحكام المنشآت الآيلة للسقوط والترميم الباب الثانى منه والباب الثانى من لائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزارى رقم 1043 لسنة 1969. (المنشور بالوقائع المصرية فى 1969/1/3 العدد 2).

وقد نص القانون فى المادة 47 منه على إلغاء القانون رقم 605 لسنة 1954 فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط وكل نص يخالف أحكام هذا القانون. ولأن ما أورده القانون فى الباب الثانى من أحكام خاصة بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة يخالف أغلب أحكام القانون رقم 1 لسنة 1966 الصادر فى شأن ترميم وصيانة وتعليق المباني فيما عدا أحكام هذا القانون الأخير المتعلقة بتعليق المباني فقط، فإنه اعتبر ناسخا أحكام هذا القانون المتعلقة بالصيانة والترميم والتى تخالف أحكامه أو تعد تكرارا لها (وهى المواد 2، 3، 3/4، 5، 6، 1/7) وبمبقيا فقط على أحكامه المتعلقة بتعليق المباني وبالاقتراض لتعليقها (وهى المادة الأولى والمواد من 2/7 إلى 12 منه)⁽²⁰⁾.

وقد بينت المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية للقانون أعمال الترميم والصيانة اللازمة لسلامة المباني فى تطبيق أحكام الباب الثانى من القانون.

(هـ) - القانونان رقما 49 لسنة 1977 ، 136 لسنة 1981 :

وردت أحكام المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة فى القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر

(19) الجريدة الرسمية فى 1969/8/18 العدد 33 مكرر تابع.

(20) مرقس جـ 2 الطبعة الثامنة ص 998 وما بعدها.

والمستأجر⁽²¹⁾، فى الباب الثانى - الفصل الثانى (المواد من 55 حتى 65). وقد ألغيت المادتان 61 ، 62 من القانون المذكور بالقانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر⁽²²⁾.

كما نصت المادة التاسعة من القانون الأخير على كيفية توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني، وما بها من مصاعد. وأضافت أنه فيما عدا ما ورد فيه نص 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.

ونصت المادة 26 من القانون على أن لا تسرى أحكام المادة 9 منه سائلة الذكر على الأماكن التى تحتاج إلى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حالياً فى شأن ترميمها وصيانتها.

وقد أوردت اللائحة التنفيذية للقانون رقم 49 لسنة 1977 الصادرة بالقرار الوزارى رقم 99 لسنة 1978 المعدل بالقرارين رقم 107 لسنة 1983، رقم 258 لسنة 1998، أعمال الترميم والصيانة فى المادة 29 منها. وبعد صدور القانون رقم 136 لسنة 1981 ألغيت اللائحة المذكورة

(21) الجريدة الرسمية العدد 36 فى 8 سبتمبر سنة 1977.

(22) الجريدة الرسمية العدد 31 تابع (ج) فى يوليو 1981.

باللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم 766 لسنة 1981 والمعدل بالقرارات الوزارية رقم 71 لسنة 1982، 106 لسنة 1983، 388 لسنة 1985.

وقد بينت المادة 25 من اللائحة المقصود بأعمال الصيانة العامة، كما بينت المادة 26 أعمال الصيانة الدورية.

وسنشير إلى أحكام القانونين رقمى 49 لسنة 177، 136 لسنة 1981 فى معرض شرح أحكام قانون البناء الجديد، كلما استلزم الأمر ذلك.

ثانياً: شرح أحكام المادة (90) :

388- الأماكن التى تسرى عليها أحكام هذا الفصل :

لم يحدد هذا الفصل (الفصل الثانى من الباب الرابع من قانون البناء) الأماكن التى تخضع لأحكامه بالرغم من أن القانون نص فى الأبواب الأول والثانى والثالث، على الأماكن التى تسرى عليها أحكام كل باب منها، كما نص فى الباب الرابع - الفصل الأول الخاص بتنظيم اتحاد الشاغلين على الأماكن التى تسرى عليها أحكام هذا الفصل، الأمر الذى يستفاد منه أن أحكام هذا الفصل (الفصل الثانى من الباب الرابع) فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط، جاءت عامة تسرى على كافة المباني والمنشآت، سواء كانت داخل المدن أو القرى أو خارجها، وكذلك المناطق السياحية ومناطق التجمعات العمرانية الجديدة والمناطق الصناعية، وسواء كانت هذه المباني مخصصة للسكن أو لأغراض غير السكنى، أو كانت مستغلة إدارياً بالكامل للجهات الحكومية.

والمقصود بالمناطق السياحية، المناطق التى يصدر بتحديدها قرار من رئيس الجمهورية فى نطاق المخطط الاستراتيجى (م2 من القانون رقم 119

لسنة 2008).

ويقصد بالمناطق الصناعية 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 وفقا لأحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة والاستثمار في نطاق المخطط الاستراتيجي (م2 من القانون رقم 119 لسنة 2008). ويستوى أن يكون المكان خاضعا لأحكام قوانين الإجراءات الاستثنائية أو خاضعا لأحكام القانون رقم 4 لسنة 1996 أو التقنين المدني.

389- لجان المنشآت الآيلة للسقوط:

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر في كل وحدة محلية فحص المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعلها صالحة للاستعمال للغرض المخصصة من أجله أو بالهدم الجزئي أو الكلي. ومعنى ذلك أنه طالما يمكن إعادة الصلاحية للبناء عن طريق الصيانة أو الترميم أو التدعيم فإنه يجب القيام بهذه الأعمال للإبقاء على المبنى باعتباره من مفردات الثروة القومية المبنية للبلاد، أما إذا كان ذلك متعذرا وكان لا محالة من هدم البناء جزئيا أو كليا فإنه لا مناص من إجراء هذا الهدم. وهذه اللجان عرفت في ظل التشريعات السابقة على قانون البناء بلجان «المنشآت الآيلة للسقوط». وكانت هذه اللجان هي التي تصدر القرار باتخاذ الأعمال المذكورة وبعد تعديل المادة 32 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 49 لسنة 1977 بالقرار الوزاري رقم 258 لسنة 1998، أصبح اختصاص اللجنة بالنسبة لحالات الهدم الكلي أو الجزئي هو إبداء رأيها الفني بشأنها ثم

تحيل الأمر إلى لجنة تشكل على مستوى المحافظة بقرار من المحافظ التى تصدر قرارها بالموافقة أو الرفض وتكون قراراتها نهائية باعتماد المحافظ المختص.

أما اللجان فى ظل قانون البناء فقد أصبح اختصاصها قاصرا على إبداء الرأى فى إجراء أى من الأعمال المذكورة، وتقدم تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها فى ذلك⁽²³⁾. واللجان المذكورة لجان إدارية وسنعرض لأحكام تلك اللجان بالتفصيل. وقبل أن نعرض لأحكام هذه اللجان تفصيلا نعرض للمقصود بالمبانى والمنشآت التى تقوم اللجان بمعاينتها وفحصها، وكذا المقصود بأعمال الصيانة والترميم والتدعيم والهدم الجزئى والهدم الكلى.

390- المقصود بالمبانى والمنشآت:

(راجع فى شرح المادة الثانية من قانون الإصدار).

391- تشكيل لجان المنشآت الآيلة للسقوط:

تنص الفقرة الأولى من المادة (90) من القانون على أن تشكل هذه اللجان من مهندسين أو مكاتب هندسية أو جهات هندسية متخصصة. وأحالت الفقرة الثالثة من المادة إلى اللائحة التنفيذية للقانون فى تحديد

(23) كانت المادة - كما وردت بمشروع الحكومة - تنص على «أن تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بنفسها أو من خلال مهندسين أو مكاتب هندسية أو أى جهات هندسية متخصصة معتمدة ... الخ» وقد عدلت بمجلس الشورى إلى: «تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أو من خلال مهندسين، أو مكاتب هندسية أو أى جهات هندسية متخصصة معتمدة الخ»، ثم عدلت باللجنة المشتركة بمجلس الشعب إلى وضعها الراهن.

قواعد ومعايير اختيار المهندسين والمكاتب الهندسية والجهات الهندسية المتخصصة المشار إليها، وكذا فى كيفية تشكيل اللجان.

وقد نصت المادة (177) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم 144 لسنة 2009⁽²⁴⁾ على أن تشكل هذه اللجان بقرار من المحافظ المختص على النحو التالي:

1- عضو من هيئة التدريس بإحدى كليات الهندسة أو المراكز البحثية فى مجال الهندسة الإنشائية بدرجة أستاذ مساعد على الأقل أو مهندس استشارى فى مجال الهندسة الإنشائية له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاما فى مجال تدعيم وترميم المنشآت.

2- مهندس استشارى معمارى أو مدنى (خبرة فى مجال ترميم المنشآت).

3- مهندس ممثل للجهة الإدارية.

وللجنة أن تستعين بمن تراه للمساعدة فى إنجاز أعمالها. وتشكيل اللجنة على هذا النحو يجعل من عضو هيئة التدريس أو المهندس الاستشارى فى مجال الهندسة الإنشائية رئيسا للجنة.

392- اختصاصات اللجنة:

تنص المادة (90) من القانون على أن تختص لجنة المنشآت الآيلة للسقوط المشكلة بكل وحدة محلية بمعاينة وفحص المباني والمنشآت، وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله أو بالهدم الجزئى أو الكلى طبقا لما توضحه اللائحة التنفيذية للقانون من إجراءات فى هذا الشأن.

(24)الوقائع المصرية - العدد 82 تابع (أ) فى 8 ابريل سنة 2009.

وأوضحت المادة (178) من اللائحة التنفيذية للقانون أن اللجنة تختص بمعاينة وفحص المباني والمنشآت التي تحال إليها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وذلك من خلال المرور الدورى الذى تقوم به أو بناء على ما يقدم إليها من اتحاد الشاغلين أو أحد أعضائه أو الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين أو أية شكاوى عن حالة المبنى. ويفسر ذلك أن اختصاص الجهة الإدارية فى هذا الشأن يتعلق بالنظام العام لأنه يستهدف الحفاظ على الأرواح والأموال.

393- اللجنة المختصة بالنسبة للأماكن الكائنة بالبلاد القلى لا توجد لها وحدة محلية :

تشكيل لجان المنشآت الآيلة للسقوط المنصوص عليها بالمادة (90) من القانون والمادة (177) من اللائحة التنفيذية خاص بالمدن والقرى التى لها وحدة محلية أما بالنسبة للقرى أو الجهات التى ليس لها وحدة محلية فلم يتعرض لها النصان.

ولما كانت أحكام هذا الفصل - كما سبق إيضاحه - تسرى على كافة المدن والقرى والجهات ولو لم يكن لإحدى هذه القرى والجهات وحدة محلية فإنه لا مناص من جعل الاختصاص فى شأن المنشآت الكائنة بهذه القرى والجهات إلى اللجنة المشكلة فى أقرب مدينة أو قرية لهذه القرية أو الجهة⁽²⁵⁾. وهذا رأى كان منصوصا عليه صراحة فى القانون رقم 605 لسنة 1954 إذ نصت المادة 3 منه على أن تتولى الجهة الإدارية فى هذه الحالة إبلاغ أقرب مجلس بلدى أو قروى عن المنشآت الآيلة للسقوط لندب مهندس تنظيم لتقديم تقرير عنها، ويعرض التقرير على اللجنة المشكلة بالمجلس المذكور لإصدار

(25) من هذا رأى مرقس جـ 2 الطبعة الثامنة ص 703 هامش (12).

قرارها فى هذا الشأن.

إنما لا يجوز أن يتولى هذا الاختصاص بالنسبة للقرى والجهات المشار إليها المهندس المنوط به أعمال التنظيم فيها.

394- القواعد والإجراءات التى تتبعها لجنة المنشآت الآيلة للسقوط :

أحالت الفقرة الثالثة من المادة (90) من القانون إلى لائحته التنفيذية فى بيان القواعد والإجراءات التى تتبعها لجنة المنشآت الآيلة للسقوط فى مزولة أعمالها.

وقد أوجبت المادة (178) من اللائحة التنفيذية للقانون على اللجنة

استيفاء البيانات التالية :

1- عنوان المبنى والغرض المستعمل فيه ونوعية نظام الإنشاء وعدد

الأدوار والظروف المحيطة بموقع المبنى مثل (المبانى المجاورة والطرق والممرات المائية وغيرها).

2- اسم المالك أو اسم اتحاد الشاغلين والشاغلين وعددهم.

3- تاريخ إنشاء المبنى إن أمكن.

4- صورة من الرسومات الإنشائية والمعمارية وتقارير الجسات

وتقارير ضبط الجودة الخراسانية والمواد المستعملة فى التنفيذ إن وجدت.

5- أية بيانات أخرى متوفرة عن العقار لدى الجهة الإدارية المختصة.

395- تقرير اللجنة :

يجب على اللجنة بعد معاينة وفحص المباني والمنشآت التى تحال إليها

من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، أن تعد تقريراً يقدم إلى هذه الجهة المختصة لتصدر قرارها فى ذلك.

ويعد تقرير اللجنة على النموذج رقم (4) المرفق باللائحة التنفيذية

(النموذج منشور بنهاية البند).

ويجب أن يتضمن التقرير ما يأتي:

1- تحديد وصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقررته اللجنة للمحافظة على المبنى والشاغلين سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعل المبنى صالحا للغرض المخصص من أجله أو بالهدم الجزئى أو الكلى (م179 من اللائحة التنفيذية).

2- تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال التى قررتها اللجنة.

3- بيان ما إذا كانت الأعمال التى قررتها اللجنة تستوجب إخلاء المبنى كلياً أو جزئياً ومدة الإخلاء (م90 من القانون، 179 من اللائحة التنفيذية). وعبارة «إخلاء المبنى» جاءت بالمادة 90 من القانون والمادة 179 من لائحته التنفيذية عامة، ومن ثم فإنها تنصرف إلى الأشخاص والمنقولات باعتبار المنقولات تابعة للأشخاص.

إلا أنه من التعسف ومما ينافى قواعد العدالة أيضاً أن يشمل الإخلاء المنقولات إذا كانت أعمال الصيانة أو الترميم أو التدعيم المطلوبة يمكن إجراؤها رغم وجود المنقولات لاسيما وأن الإخلاء دعت إليه ضرورة والضرورة تقدر بقدرها.

ولا يعد التقرير المذكور قراراً واجب النفاذ أو قابلاً للطعن، ولا يعدو كونه عملاً تحضيرياً لعرض الأمر على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، التى تصدر قرارها فى هذا الشأن ولم تشترط اللائحة ذكر بيانات أخرى فى تقرير اللجنة، كما لم تشترط على اللجنة تسبيب قرارها، كما فعلت اللائحة التنفيذية للقانون رقم 49 لسنة 1977.

محافظة:
الجهة الإدارية:
نموذج رقم (4)
بشأن معاينة المنشآت القائمة

بيانات العقار

أولاً : عنوان العقار	رقم	عطفه/حارة/شارع	حي:	محافظة:
ثانياً : بيانات ترخيص العقار (إن وجدت).	نوع الترخيص:	رقم الترخيص:		
	بيان الأعمال:	تاريخ صدوره:		
ثالثاً : وثيقة التأمين (إن وجدت)	رقم:	تاريخ:		
رابعاً : القرارات الصادرة للعقار (إن وجدت)	رقم القرار:	تاريخ صدوره:		
	نص القرار:			
خامساً : تقارير فنية صادرة للعقار (إن وجدت)	الجهة مصدرة التقرير:			
	توصية التقرير:			

* بيانات ملاك العقار وشاغليه

أدوار العقار	عدد الوحدات بالدور	اسم المالك	عنوان المالك	اسم المستاجر (إن وجد)	نوع الإيجار	قيمة الإيجار الشهري بالجنبيه	مدة الإيجار بالسنة	الإشغال وعدد السكان	إمكانية توافر مكان مؤقت للسكن	عدد الوحدات المطلوب توفيرها
البدرور										
الدور الأرضي										
الدور										
الدور										
الدور										
الدور										
دور السطح										

*يملأ بمعرفة الجهة الإدارية باللجنة. أعضاء اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

(تابع) نموذج رقم (4)

وصف عام للعقار

تاريخ المعاينة :	
عمر العقار :	طبقا لكشف المشتريات : طبقا للمعاينة :
وصف العقار ومشترياته ومكوناته :	
النظام الإنشائي :	☐ هيكل خرساني ☐ حوائط حاملة ☐ أنظمة أخرى :
حالة واجهات العقار :	☐ جيدة ☐ متوسطة ☐ سيئة
ميل العقار :	☐ لا يوجد ☐ يوجد
هبوط العقار :	☐ لا يوجد ☐ يوجد
كروكيتي الموقعتين النظام (يظهر تحديد ارتفاعات العقارات المجاورة) :	سهم الشمال

أعضاء اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

(تابع) نموذج رقم (4)

خدمات العقار

أعمال المصاعد			
رقم الترخيص وتاريخه:			
ترخيص المصاعد ☐ لا يوجد ☐ يوجد ☐			
.....			
صيانة المصاعد ☐ لا يوجد ☐ يوجد ☐ اسم شركة الصيانة:			
.....			
الأعمال الصحية			
صيانة الخزانات	☐ لا يوجد	☐ يوجد	حالة توصيلات المياه للعقار
	☐ جيدة	☐ متوسطة	
			☐ سيئة
حالة توصيلات الصرف الصحي للعقار	☐ جيدة	☐ متوسطة	☐ سيئة
تأمين المبنى ضد أخطار الحريق			
تأمين المبنى ضد أخطار الحريق	☐ لا يوجد	☐ يوجد	
صيانة الأعمال الكهربائية			
حالة التوصيلات الكهربائية	اسم شركة الصيانة (إن وجدت): ☐ جيدة ☐ متوسطة ☐ سيئة		
صيانة المعدات الميكانيكية	☐ لا يوجد	☐ يوجد	اسم شركة الصيانة (إن وجدت):

(تابع) نموذج رقم (4)

الحالة الإنشائية للعقار من واقع المعاينة الظاهرية

☐ هيكلية ☐ حوائط حاملة ☐ أخرى :										النظام الإنشائي
توصيف العيوب	نوع العيب							العيوب		العنصر
	أخرى	هبوط	انبعاج	انهيار	تدهور	ترخيم	شروخ	لا يوجد	يوجد	
								☐	☐	الأساسات
								☐	☐	الأعمدة
								☐	☐	الكمرات
								☐	☐	البلاطات
								☐	☐	السلالم
								☐	☐	الحوائط
توصيف الحالة الإنشائية ومدى خطورتها :										
قرار اللجنة : **وللمحافظة علي الأرواح والأموال يقتضي الأمر إخلاء										
توقيع أعضاء اللجنة يعتمد السيد المحافظ										
رئيس الجهة الإدارية يعتمد										

* في حالة الهدم الكلي أو الجزئي.

** يذكر في حالة ما إذا كان إجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء مؤقتاً أو جزئياً طع تحديد عدد الوحدات التي سيتم إخلاؤها ومدة الإخلاء.

396- صدور قرار اللجنة من كافة أعضائها :

يجب أن يصدر قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط من كامل أعضائها، وإلا كان قرارها باطلا.

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض فى ظل القانون رقم 49 لسنة

1977، إذ قضت بأن :

1- «مفاد النص فى المادتين 57 من قانون إيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 ، 1/30 من قرار وزير الإسكان والتعمير رقم 99 لسنة 1978 باللائحة التنفيذية للقانون سالف البيان - يدل على أن المشرع ناط بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال لترميمها أو صيانتها أو تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان فى ذلك ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها فى حالة جيدة، وإذا كانت حالة العقار لا يجدى معها الترميم أو الصيانة أو التدعيم، فإن لتلك الجهة أن تقرر ما إذا كان الأمر يتطلب الهدم الكلى أو الجزئى، وتختص اللجان المشار إليها فى المادة (57) سالفة البيان بدراسة التقارير المقدمة من الجهات المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المباني وإجراء المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات فى شأنها، وتعتبر القرارات التى تصدرها هذه اللجان قرارات إدارية ذلك أن القرار الإدارى - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو إفصاح جهة الإدارة فى الشكل الذى يتطلبه القانون عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث أثر قانونى معين يكون ممكنا وجائزا ابتغاء مصلحة عامة. ولئن كانت قواعد الشكل فى إصدار القرار الإدارى ليست هى كأصل عام هدفا فى ذاتها إلا أنها إجراءات تؤدى إلى تحقيق

المصلحة العامة ومصلحة الأفراد على السواء وينبغي أن يفرق فيها بين الشكليات الجوهرية التى تنال من تلك المصلحة ويؤثر إغفالها فى سلامة القرار وصحته وبين غيرها من الشكليات القانونية وعليه فلا يبطل القرار الإدارى لعبب شكلى إلا إذا نص القانون على البطلان لدى إغفال الإجراءات أو كان الإجراء جوهريا فى ذاته بحيث يترتب على إغفاله تقويت المصلحة التى عنى القانون بتأمينها. وكانت المصلحة التى تغياها المشرع من وجوب تشكيل اللجان المختصة بدراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية بشأن المبانى التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها وكذلك بشأن المبانى التى تحتاج إلى ترميم أو صيانة على النحو سالف البيان هو - وعلى ما ورد بالذاكرة الإيضاحية للقانون رقم 49 لسنة 1977 - ضمان صدور قرارات اللجان المذكورة على جانب من الدقة والموضوعية بما يحقق ما تهدف إليه الدولة فى سياسة الإسكان وكان هذا الذى ابتغاه المشرع وهدف إليه لا يتحقق إلا بصدور قرارات هذه اللجان عنها بكامل تشكيلها، إذ أن صدور القرارات سالفة البيان من بعض الأعضاء فقط من شأنه أن يجعلها مفتقدة إلى الدقة والموضوعية مما يخل بسياسة الدولة فى الإسكان ومن ثم فإن صدور القرارات سالفة البيان من اللجنة بكامل تشكيلها يكون إجراء جوهريا فى ذاته يترتب على إغفاله البطلان رغم عدم النص عليه صراحة. وإذ كان ذلك وكان البين من الأوراق أن القرار موضوع الدعوى صادر من لجنة مشكلة من عضوين فقط رغم أن القانون استوجب أن يكون تشكيلها من ثلاثة أعضاء على النحو آنف البيان فإن القرار يكون باطلا وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا».

(طعن رقم 1945 لسنة 58 قى جلسة 1993/3/8)

2- «القرار الإدارى. ماهيته. الإجراءات الشكلية لإصداره. الغاية منها

بطلانه لعيب شكلى بنص القانون أو إغفال إجراء جوهري من إجراءات إصداره. وجوب تشكيل اللجان المختصة بشأن المباني الآيلة للسقوط أو الترميم أو الصيانة من ثلاثة أعضاء وقيامها بمباشرة كافة الإجراءات المنوط بها وإجراء المعاينة على الطبيعة وإصدار قرارات بشأنها بكامل تشكيلها الثلاثي. اعتبار ذلك إجراء جوهرياً يترتب على إغفاله البطلان. ثبوت صدور القرار الإداري بتشكيل اللجنة من ثلاثة أعضاء وإجراء معاينة عقار النزاع وإصدار القرار المطعون فيه من عضوين فقط. أثره. بطلان القرار. م 57 ق 49 لسنة 1977، 30 من قرار وزير الإسكان والتعمير رقم 99 لسنة 1988 باللائحة التنفيذية للقرار المذكور».

(طعن رقم 211 لسنة 66 ق - جلسة 1997/3/27)

3- «وجوب تشكيل اللجان المختصة بشأن المباني الآيلة للسقوط أو الترميم أو الصيانة من ثلاثة أعضاء وإصدار قراراتها بكامل تشكيلها الثلاثي. اعتبار ذلك إجراء جوهرياً يترتب على إغفاله البطلان. ثبوت صدور القرار المطعون عليه خلواً من أسماء أعضاء اللجنة وتوقيعاتهم عليه. أثره. بطلانه. م 57 ق 49 لسنة 1977، 30 من قرار وزير الإسكان والتعمير رقم 99 لسنة 1978 باللائحة التنفيذية للقانون المذكور».

(طعن رقم 6827 لسنة 66 ق جلسة 1997/11/16)

(طعن رقم 211 لسنة 66 ق جلسة 1997/3/27)

4- «القرار الإداري. ماهيته. الإجراءات الشكلية لإصداره. الغاية منها. بطلان القرار لعيب في الشكل. حالاته. وجوب تشكيل اللجان المختصة بشأن المباني الآيلة للسقوط أو الترميم أو الصيانة من ثلاثة أعضاء. إصدار قراراتها بكامل تشكيلها. اعتبار ذلك إجراء جوهرياً يترتب على إغفاله البطلان. ثبوت صدور القرار من عضوين فقط. أثره. بطلان القرار. م 57

ق 49 لسنة 1977، 1/30 من قرار وزير الإسكان والتعمير 99 لسنة 1978 باللائحة التنفيذية».

(طعان رقما 11847 لسنة 65ق، 29 لسنة 66ق جلسة 1998/2/18)

5- «تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعون في قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة. تعلقه بالنظام العام. مخالفة ذلك. أثره. بطلان الحكم. جواز التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض. وجوب الاعتداد ببيانات الحكم مكمل بمحضر جلسة النطق به».

6- «وجوب تشكيل اللجان المختصة بشأن المباني الآيلة للسقوط أو الترميم أو الصيانة من ثلاثة أعضاء. إصدار قراراتها بكامل تشكيلها. اعتبار ذلك إجراءً جوهرياً يترتب على إغفاله البطلان. م 57 ق 49 لسنة 1977، 1/30 من قرار وزير الإسكان والتعمير رقم 99 لسنة 1978 باللائحة التنفيذية للقانون المذكور».

(طعن رقم 2372 لسنة 73 ق - جلسة 2005/6/1)

397- هل يلزم إثبات أسطاء أعضاء اللجنة على التقرير الذي تعده

اللجنة؟

لم توجب اللائحة التنفيذية لقانون البناء إثبات أعضاء اللجنة بالتقرير الذي تعده، ولكن تضمن النموذج رقم (4) المرفق باللائحة خانة لـ «أعضاء اللجنة»، الأمر الذي يستفاد منه وجوب ذكر أعضاء اللجنة بالتقرير.

ولذلك يجب إثبات أسماء أعضاء اللجنة بهذا التقرير، وإلا كان باطلاً إلا أن الغاية من هذا الشكل تتحقق بتوقيع أعضاء اللجنة على التقرير ومن ثم فلا يترتب على البطلان في حالة إغفال ذكر أسماء أعضاء اللجنة، وتوقيع هؤلاء الأعضاء على التقرير ولم يتطلب المشرع في اللائحة التنفيذية للقانون رقم

49 لسنة 1977 ذكر أسماء أعضاء لجنة المنشآت الآيلة للسقوط، ولذلك كان لا يلزم ذكر أسمائهم فى محضرها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى المادتين 57 ، 58 ق 49 سنة 1977 والمادتين 1/30 ، 32 من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور يدل على أن المشرع اشترط على لجان المنشآت الآيلة للسقوط أن تصدر قراراتها على النموذج المرفق باللائحة والذى يتضمن كافة البيانات التى يتعين على اللجنة تدوينها، وليس من ضمن هذه البيانات أسماء أعضاء اللجنة ولا درجاتهم الوظيفية كبيان قيدهم بنقابة المهندسين. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن أعضاء لجنة المنشآت الآيلة للسقوط قد وقعوا على النموذج الصادر به قرار الهدم محل النزاع واستوفى كافة بياناته، ومن ثم فإن ما يثيره الطاعنين من بطلان القرار المطعون فيه لخلوه من البيانات المنوه عنها يكون على غير أساس».

(طعن رقم 1624 لسنة 69 ق جلسة 2001/6/1)

398- هل يلزم توقيع جميع أعضاء اللجنة على القرار؟

لم تنص اللائحة التنفيذية لقانون البناء على وجوب توقيع جميع أعضاء اللجنة على تقريرها الذى ترفعه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ولكن تضمن النموذج رقم (4) المرفق باللائحة (وهو النموذج الذى تعده اللجنة) خانة يدون فيها توقيع أعضاء اللجنة، الأمر الذى يستلزم توقيع جميع أعضاء اللجنة على التقرير وإلا كان باطلا.

وقد ذهبت محكمة النقض فى ظل القانون رقم 49 لسنة 1977 - إلى

أن القانون رقم 49 لسنة 1977 ولائحته التنفيذية لم يتطلبا توقيع أعضاء لجنة المنشآت الآيلة للسقوط على قرارها، وبالتالي لا يترتب البطلان على

عدم التوقيع، إذ قضت بأن:

1- «وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك أن مفاد ما نصت عليه المادة 20 من قانون المرافعات - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه لا يقضى بالبطلان - فى حالة عدم النص عليه - إلا إذا شاب الإجراء عيب لم تحقق بسببه الغاية منه، فإذا أوجب القانون توافر شكل أو بيان إجراء ما، فإن مناط الحكم بالبطلان هو التعرف على مراد المشرع من ذلك وما يستهدفه من تحقق غاية معينة وأنه - من باب أولى - لا يقضى بالبطلان إذا لم يتطلب المشرع شكلا معيناً فى الإجراء، لما كان ذلك وكان المشرع، لم يتطلب فى القانون رقم 49 لسنة 1977، ولائحته التنفيذية الصادر بها قرار وزير الإسكان والتعمير رقم 99 لسنة 1978، ومن قبل قرار وزير الإسكان والمرافق رقم 1043 لسنة 1969 باللائحة التنفيذية للقانون رقم 52 لسنة 1969، توقيع أعضاء اللجنة المختصة على قرارات الإزالة ولم يرتب البطلان على عدم توقيع الأعضاء عليها وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هنا النظر فإن النعى يكون على غير أساس».

(طعن رقم 1474 لسنة 52 ق جلسة 1986/2/19)

2- «قرارات إزالة المباني. عدم تطلب المشرع توقيع أعضاء اللجنة المختصة بإصدارها عليها. مؤداه. عدم ترتيب البطلان على عدم توقيع الأعضاء عليها».

(طعن رقم 211 لسنة 66 ق جلسة 1997/2/27 - غير منشور)

(طعن رقم 2320 لسنة 58 ق جلسة 1994/1/23 - غير منشور)

399- إبطاء الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم

قرارها بناء على تقرير اللجنة :

بعد أن تفرغ لجنة المنشآت الآيلة للسقوط من إعداد تقريرها، فإنه يجب عليها تقديم التقرير إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قرارها في ذلك متضمنا المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا جزئيا أو كليا.

وفي حالتى الهدم الجزئى أو الكلى تعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة (م90 من القانون 180 من اللائحة).

وإن كان مفهوم ما تقدم، أن إخلاء المبنى للأعمال سالفه الذكر من السكان يكون مؤقتا أى لحين انتهاء هذه الأعمال. إلا أن الإخلاء فى حالة الهدم بالنسبة للمستأجر يعتبر فى واقع الحال إخلاء نهائيا لأنه ليس لمستأجر العين الآيلة للسقوط والتى هدمت حق فى العودة إلى شغل وحدة فى هذه العين بعد إعادة بنائها، خلاف الحال بالنسبة لمستأجر العين إذا أخلاها للصيانة أو الترميم أو التدعيم فتظل فى حيازته إلى أن يعود إليها ما لم يطلب هو إنهاء الإيجار.

ويلاحظ أن الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ليست ملزمة بالموافقة على تقرير اللجنة، فلها أن توافق عليه أو تعدله أو ترفضه. ولم يوجب القانون على الجهة الإدارية تسبيب قرارها.

400- المقصود بإخلاء المبنى كليا أو جزئيا :

رأينا أن المادة 90 من القانون والمادة 180 من لائحته التنفيذية أوجبتا على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بيان ما إذا كانت أعمال الصيانة والترميم والتدعيم تستوجب إخلاء المبنى كليا أو جزئيا ومدة الإخلاء.

وعبارة «إخلاء المبنى» جاءت بالقانون واللائحة عامة، ومن ثم فإنها تنصرف إلى الأشخاص والمنقولات باعتبار المنقولات تابعة للأشخاص. إلا أنه من التعسف ومما ينافي قواعد العدالة أيضا أن يشمل الإخلاء المنقولات إذا كانت الأعمال المطلوبة يمكن إجراؤها رغم وجود المنقولات لاسيما وأن الإخلاء دعت إليه ضرورة، والضرورة تقدر بقدرها.

وقد قضت محكمة النقض - على نكل القانون رقم 49 لسنة 1977 - بأن:

«قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفحص المباني والمنشآت بهدمها أو ترميمها كليا أو جزئيا. مؤداه. بيان ما إذا كانت تلك الأعمال تستوجب الإخلاء المؤقت الكلى أو الجزئى المادتان 56 ، 59 ق 49 لسنة 1977 والمادة 2/31 من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور».

(طعن رقم 5799 لسنة 62 ق جلسة 1998/5/28 - غير منشور)

401- تكييف القرار المطاار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وآثاره:

القرار الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بناء على التقرير المقدم من اللجنة المشكلة طبقا لأحكام المادة (90) من قانون البناء والمادة (177) من لائحته التنفيذية، هو إفصاح من هذه الجهة فى الشكل الذى يتطلبه القانون عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القانون ولائحته التنفيذية بقصد إحداث أثر قانونى معين يكون ممكنا وجائزا ابتغاء مصلحة عامة، ومن ثم فهو قرار إدارى.

ويترب على كون هذا القرار قرارا إداريا خضوعه لكافة الأحكام التى تسرى على القرارات الإدارية ومن بينها ما يأتى:

1- أنه يجوز التظلم من قرار هذه الجهة إلى نفس مصدره (التظلم الولائي)، ويلاحظ أن سلطة هذه الجهة نهائية لا تخضع فيها لرقابة أى سلطة رئاسية⁽²⁶⁾.

2- أنه يجوز لهذه الجهة سحب قرارها، والسحب من شأنه إزالة كل أثر للقرار ليس فقط بالقياس إلى المستقبل بل بالنسبة للماضى، فكأنه إلغاء للقرار بأثر رجعي⁽²⁷⁾.

والقاعدة أنه إذا كان قرار الجهة الإدارية سليماً فإنه لا يجوز سحبه إلا إذا كان لم يولد حقاً للغير⁽²⁸⁾.

وفى الحالة الأخيرة يجوز أن يتم السحب فى أى وقت.
أما إذا كان القرار غير مشروع أى مشوب بعيب عدم الاختصاص أو بعيب فى الشكل أو بمخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ فى تطبيقها أو تأويلها أو إساءة استعمال السلطة فإنه يجوز سحبه، ويجب أن يتم السحب فى خلال المدة المحددة للطعن على القرار أمام القضاء⁽²⁹⁾، فإذا طعن فى القرار

(26) فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والمرافق بتاريخ 1967/11/27 ملف 270/6/380 - سليمان مرقس ج2 الطبعة الثامنة ص706.

(27) الدكتور توفيق شحاتة مبادئ القانون الإدارى الطبعة الأولى ص693.

(28) قضاء المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 1957/12/28 السنة 3 ص449.

(29) سليمان الطماوى النظرية العامة للقرارات الإدارية 1976 ص706 وما بعدها والأحكام التى أشار إليها - وقارن فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والمرافق رقم 143 بتاريخ 1968/6/12 ملف 270/6/380 فقد جاء فيها:

«..... ومن حيث إنه من المقرر أن حق الإدارة فى سحب قرارها يظل قائماً طالما كان قرارها لم يتحصن، ولما كان القرار لا يتحصن إلا بالنظر إلى الحق المكتسب للغير فى القرار، فإذا كان للغير حق مكتسب نشأ عن القرار أو أى تغيير آخر ترتبت عليه مراكز قانونية للغير، فإن هذه المراكز تودى إلى خضوع القرار لنظام ومواعيد لكى

جاز سحب القرار فى أى وقت قبل صدور الحكم فى الطعن، ويستثنى من شرط المدة، القرارات المنعقدة أو الصادرة نتيجة غش أو تدليس ممن صدرت لصالحه، فيجوز سحبها ولو بعد فوات الميعاد المحدد للطعن⁽³⁰⁾.

3- أنه يجوز لهذه الجهة تعديل أو إلغاء قرارها، والتعديل والإلغاء من شأنه إزالة الأثر القانونى للقرار جزئياً أو كلياً بالقياس إلى المستقبل. ويشترط للإلغاء أو التعديل تغير الظروف المادية التى على أساسها صدر القرار، كأن يكون السبب فى إصدار القرار هو حالة معينة ثم تزول هذه الحالة بحيث لا تكون هناك مصلحة يرجى تحقيقها من القرار⁽³¹⁾، كأن يكون صدر قرار بهدم البناء لأنه آيل للسقوط ثم يقوم ذوو الشأن بترميم البناء على نحو يجعله غير آيل للسقوط.

كما يشترط ألا يمس الإلغاء أو التعديل الحقوق التى يكون القرار قد

يجوز سحبه. ولما كان قرار هدم عقار أو تنكيسه إذا كان خاطئاً لا يترتب عليه حق مكتسب للغير، فلو صدر قرار بهدم عقار وكان هذا العقار سليماً فلا مصلحة لأحد فى التمسك بهدمه ومن ثم يجوز سحب هذه القرارات دون التقيد بمدة معينة» وقد فات هذه الفتوى أن الحق لا يولد عن القرار غير المشروع مباشرة، ولكن عن مرور المدة المعقولة التى يتعين بعدها أن تستقر الأوضاع، حتى لا يفاجأ الأفراد بتغيير الأوضاع المألوفة فجأة، لاسيما إذا كانوا قد رتبوا أمورهم على بقائها (راجع الطماوى ص708). كما أن الفتوى تخالف قضاء محكمة القضاء الإدارى بتاريخ 31 يناير سنة 1951 منشور بالمرجع السابق ص711 من أنه:

«إن قضاء هذه المحكمة قد استقر على أنه لا يجوز للإدارة بعد انقضاء ميعاد الستين يوماً المنصوص عليها فى قانون مجلس الدولة سحب القرار الإدارى ولو كان مخالفاً للقانون. لأنه بعد انقضاء هذه المدة يصبح بمنأى عن كل طعن» - أيضاً حكمها الصادر فى 1951/2/27 المشار إليه بالمرجع السابق.

(30) الطماوى ص723 وما بعدها - توفيق شحاته ص705.

(31) سليمان الطماوى ص690 - مرقس ج2 الطبعة الثامنة ص706.

أكسبها للأفراد.

وقد جاء بفتوى إدارة الفتوى والتشريع بوزارة الإطكان والمرافق بقاريخ 1967/11/27 ملف رقم 270/6/380 إلى إدارة الطوائف والطرخص وأعمال التنظيم ما يأتي :

«ومن حيث إن القانون 605 لسنة 1954 المشار إليه لم ينظم طريقا معينا للطعن فى قرارات لجنة الفصل فى المنشآت الآيلة للسقوط، ولما كانت القواعد العامة تقضى بأنه يجوز التظلم من القرار الإدارى إلى نفس مصدره «التظلم الولائى»، ومن ثم فليس ثمة ما يمنع من التظلم من قرار لجنة هدم المنشآت الآيلة للسقوط إلى هذه اللجنة ذاتها كما يجوز لهذه اللجنة أن تسحب قرارها إذا تبين أنه صدر بناء على وقائع غير صحيحة مخالفة للقانون - كذلك تخول القواعد العامة فى القرارات الإدارية الإدارة الحق فى إلغاء القرار الإدارى الفردى إذا تغيرت الظروف المادية التى على أساسها صدر القرار، ومن ذلك أن يكون السبب فى إصدار القرار هو قيام حالة معينة ثم تزول هذه الحالة بحيث لا تكون مصلحة يرجى تحقيقها من القرار. وعلى ذلك إذا تبين للجنة الفصل فى المنشآت الآيلة للسقوط أن الحالة التى اقتضت إصدار قرارها بهدم المنشآت لم تعد قائمة أمكن لها إلغاؤه.

(يراجع فتوى الإدارة رقم 628 فى 15/2/1961 ملف 153/6/38)

ورقم 622 فى 14/1/1961 ملف 9/105/36).

وقد قضت محكمة النقض بأن :

1- «مفاد المواد 55، 56، 57، 65 من القانون رقم 49 لسنة 1977 -

المنطبق على واقعة الدعوى - أن المشرع ناط بالجهة الإدارية المختصة معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على

الأرواح والأموال لترميمها أو صيانتها أو تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان فى الترميم أو الصيانة أو التدعيم ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها فى حالة جيدة، وإذا كانت حالة العقار لا يجدى معها الترميم أو الصيانة أو التدعيم. فإن لتلك الجهة أن تقدر ما إذا كان الأمر يتطلب الهدم الكلى أو الجزئى، وتختص اللجان المنصوص عليها فى المادة 57 من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الإدارية المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المباني وإجراء المعايينات على الطبيعة وإصدار قرارات إدارية يجوز لها أن تعدل عنها أو تلغيها إذا تغيرت حالة المبنى التى صدر على أساسها القرار، مادام الغرض من ذلك تحقيق المصلحة العامة، فلها أن تخالف قرارها بالترميم إذا استبان لها بعد ذلك أن تصدعا أصاب العقار بحيث يصبح نذيرا بخطر داهم يهدد الأنفس أو الأموال، لا يدفع إلا بهدم المبنى هدمًا كليًا أو جزئيًا، فإن لتلك اللجنة أن تقرر ما تراه مناسبًا بشأنه درءًا لوقوع ذلك الخطر، ويكون من حقها عندئذ أن تقرر هدم العقار كليًا أو جزئيًا، وإلغاء القرار الإدارى قد يكون شاملًا لكل أجزائه أو بعضها، ويترتب على إلغاء القرار بهذا التحديد تجريده من قوته القانونية، بحيث يصبح غير منتج لأى أثر قانونى من تاريخ إلغائه، فلا يحتاج به، إذ جعل المشرع حالة المبنى هى المناط فى إصدار قرارات اللجان المذكورة فلا حجية لها بالنسبة للجهة الإدارية التى أصدرتها ولما كان ذلك فإن سبق صدور القرار رقم 152 لسنة 1968 من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بترميم العقار موضوع النزاع بعد إزالة طابق منه، لا يمنع تلك اللجنة من إصدار قرار لاحق بهدمه كليًا، إذا رأت أن حالته التى صار إليها تتطلب ذلك».

(طعن رقم 825 لسنة 52 قى جلسة 1989/2/9 - قرب طعن رقم 500 لسنة

50ق جلسة 18/4/1984)

2- «مفاد المواد 55، 56، 57، 65 من القانون رقم 49 لسنة 1977 - المنطبق على واقعة الدعوى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع ناط بالجهة الإدارية المختصة معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال لترميمها أو صيانتها أو تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان في الترميم أو الصيانة أو التدعيم ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها فى حالة جيدة، وتختص اللجان المنصوص عليها فى المادة 57 من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الإدارية المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المباني وإجراء المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات فى شأنها، وتعتبر القرارات التى تصدرها هذه اللجان قرارات إدارية يجوز لها أن تعدل عنها أو تلغيها إذا تغيرت حالة المبنى التى صدر على أساسها القرار مادام الغرض من ذلك تحقيق المصلحة العامة، فلها أن تخالف قرارها بالهدم إذا استبان لها بعد ذلك أن الترميم الذى أجرى فى العقار قد أصبح به بعيدا عن الخطر الذى يهدد الأنفس والأموال، إذ جعل المشرع حالة المبنى هى المناط فى إصدار قرارات اللجان المذكورة فلا حجية لها بالنسبة للجهة الإدارية التى أصدرتها فى هذه الحالة ويترتب على إلغاء القرار بهذا التحديد تجريده من قوته القانونية بحيث يصبح غير منتج لأى أثر قانونى من تاريخ إلغائه، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أنه ولئن كان القرار الهندسى رقم والصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بالوحدة المحلى لحي غرب المنصورة بهدم وإزالة الدور الثانى العلوى من العقار المملوك للمطعون ضده الأول والذى يشغل الطاعنون بعض وحداته قد أضحى نهائيا بالحكم الصادر فى الدعوى رقم المنصورة الابتدائية وفى الاستئناف رقم

المنصورة، إلا أنه فى قيام الاتفاق بين الطاعنين والمطعون ضده الأول على ترميم العقار جميعه بما فيه الوحدات محل القرار آف الذكر وزيادة الأجرة بالنسبة لها نتيجة لذلك مما مفاده تنازل المطعون ضده الأول عن الحكم الصادر لصالحه فى هذا الشأن، فضلا عما أصدرته الجهة الإدارية من مكاتبات للشرطة المختصة بالتنفيذ بما يفيد إجراء الترميم وصيرورة العقار بحالة جيدة بعيدا عن الخطر الذى يهدد الأنفس والأموال بما قد ينطوى على عدول الجهة الإدارية عن هذا القرار والاكتفاء فى شأن العقار بالترميم الذى تم تنفيذه إعمالا للاتفاق الحاصل بين طرفى الطعن، لما كان ذلك، وكان حكم محكمة أول درجة المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الطاعنين وحدات العقار التى يشغلونها والصادر فى شأنها قرار الإزالة على سند من نهائية هذا القرار وفوات ميعاد سحبه أو تعديله من الجهة الإدارية التى أصدرته والذى كان يتعين أن يقع قبل رفع الطعن عليه من ذوى الشأن أمام المحكمة الابتدائية، دون أن يعرض الحكم لما تمسك به الطاعنون أمام محكمة الموضوع من دفاع يدور حول عدول جهة الإدارة عن قرارها بإزالة الوحدات التى يشغلونها بعد الترميم الذى تم إجراؤه بعقار النزاع طبقا للاتفاق الذى تم بينهم وبين المطعون ضده الأول فى هذا الشأن ودون أن يعرض فى هذا الصدد لدلالة ما أصدرته الجهة الإدارية من مكاتبات فى شأن حالة العقار بعد الترميم وعما إذا كان ذلك يعد عدولا منها عن قرار الهدم والإزالة التى أصدرته، وهو دفاع جوهرى يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبب.

(طعن رقم 859 لسنة 61ق - جلسة 1991/12/9)

3- «النص فى المادتين 1/57، 1/59 من القانون رقم 49 لسنة 1977

يدل على أن اللجنة المشار إليها إنما هى هيئة إدارية، وأن قراراتها هى

قرارات إدارية تسرى عليها جميع أحكام القرارات الإدارية، ومنها جواز التظلم منها إلى ذات الجهة التي أصدرتها، وجواز سحبها إذا تبين لها أنها صدرت بناء على وقائع غير صحيحة أو خلافا للقانون - إذ تعتبر عندئذ منعدمة من يوم صدورها ولا ترتب أية آثار شريطة أن يتم ذلك قبل الطعن فيها أمام المحكمة المختصة لأنه بمجرد رفع الطعن إلى هذه المحكمة يمتنع على الجهة الإدارية سحب القرار أو تعديله أو إلغاؤه، إذ يترك الأمر للمحكمة تقضى فيه بما تراه، لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن إدارة الشئون القانونية والتحقيقات بالوحدة المحلية لمدينة ومركز بنها كانت قد أجرت - بناء على شكوى المطعون ضدهم - تحقيقا فى شأن قرار الإزالة رقم 87 الصادر بتاريخ 1979/1/19 فى خصوص العقار محل النزاع خلصت فيه إلى أنه صدر مخالفا لأحكام القانون ودون إجراء معاينة للعقار، وأن رئيس مجلس المدينة أصدر - فى حدود السلطة المخولة بموجب أحكام القانون رقم 43 لسنة 1979 بشأن نظام الحكم المحلى ولائحته التنفيذية، والقانون رقم 47 لسنة 1978 بشأن نظام العاملين المدنيين بالدولة - القرار رقم 18 لسنة 1980 بإلغاء ذلك القرار مع مجازاة مدير الإدارة الهندسية وأخصائى التنظيم بها لإصدارهما قرار الإزالة المشار إليه مخالفا للحقيقة وأحكام القانون وخروجا على مقتضى الواجب الوظيفى، ومن ثم فإنه ولئن كان هذا القرار قد صار نهائيا بعدم الطعن عليه خلال الميعاد القانونى، بيد أنه صدر معيبا بعيب يبطله ومعدوما قانونا، وبالتالي لم تتولد عنه - قبل إلغاؤه مراكز قانونية جديرة بالحماية، الأمر الذى يضحى معه طلب الإخلاء للهدم المؤسس عليه لا سند له».

(طعن رقم 248 لسنة 54ق - جلسة 1991/12/11)

4- «مفاد المواد 55، 56، 57، 65 من القانون رقم 49 لسنة 1977

فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر المنطبق على واقعة الدعوى - أن المشرع ناط بالجهة الإدارية المختصة معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذ للمحافظة على الأرواح والأموال لترميمها أو صيانتها أو تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان فى الترميم أو الصيانة أو التدعيم ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها فى حالة جيدة، وإذا كانت حالة العقار لا يجدى معها الترميم أو الصيانة أو التدعيم فإن لتلك الجهة أن تقدر ما إذا كان الأمر يتطلب الهدم الكلى أو الجزئى، وتختص اللجان المنصوص عليها فى المادة 57 من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الإدارية المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المباني وإجراء المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات إدارية يجوز لها أن تعدل عنها أو تلغيها إذا تغيرت حالة المبنى التى صدر على أساسها القرار مادام الغرض من ذلك تحقيق المصلحة العامة، فلها أن تخالف قرارها بالترميم، إذا استبان لها بعد ذلك أن تصدعا أصاب العقار بحيث يصبح نذيرا بخطر داهم يهدد الأبنفس أو الأموال، ولا يرفع إلا بهدم المبنى هدمًا كليًا أو جزئيًا فإن لتلك اللجنة أن تقرر ما تراه مناسبًا بشأنه درءًا لوقوع ذلك الخطر، ويكون من حقها عندئذ أن تقرر هدم العقار كليًا أو جزئيًا، وإلغاء القرار قد يكون شاملًا لكل أجزائه أو بعضها، ويترتب على هذا الإلغاء بهذا التحديد تجريده من قوته القانونية بحيث يصبح غير منتج لأى أثر قانونى من تاريخ إلغائه فلا يحتاج به، إذ جعل المشرع حالة المبنى هى المناطق فى إصدار قرارات اللجان المذكورة فلا حجية لها بالنسبة للجهة الإدارية التى أصدرتها، ومن ثم فإن سبق صدور قرار بالترميم من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط لا يمنع تلك اللجنة من إصدار قرار لاحق بهدمه كليًا إذا رأت أن حالته التى صار إليها تتطلب ذلك

ولا تعتبر القرارات الملغاة قائمة ولا تحوز أى حجية».

(طعن رقم 1513 لسنة 57 ق جلسة 1992/6/4)

5- (أ) - «مفاد المواد 55، 56، 57، 65 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المنطبق على واقعة الدعوى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع ناط بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان فى الترميم أو الصيانة أو التدعيم ما يحقق سلامتها أو الحفاظ عليها فى حالة جيدة، وتختص اللجان المنصوص عليها فى المادة 57 من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الإدارية المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المباني وإجراء المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات فى شأنها وتعتبر القرارات التى تصدرها هذه اللجان قرارات إدارية يجوز لها أن تعدل عنها أو تلغيها إذا تبين لها أنها صدرت بناء على وقائع غير صحيحة أو خلافا للقانون أو إذا تغيرت حالة العقار التى صدر على أساسها القرار مادام الغرض من ذلك تحقيق المصلحة العامة فلها أن تخالف قرارها بالهدم إذا استبان لها بعد ذلك أن الترميم الذى أجرى فى العقار قد أصبح به بعيدا عن الخطر الذى يهدد الأنفس والأموال، إذ جعل المشرع حالة المبنى هى المناط فى إصدار قرارات اللجان المذكورة فلا حجية لها بالنسبة للجهة الإدارية التى أصدرتها فى هذه الحالة ويترتب على إلغاء القرار بهذا التحديد تجريده من قوته القانونية بحيث يصبح غير منتج لأى أثر قانونى من تاريخ إلغائه على أن حق الجهة فى إلغاء القرارات المشار إليها أو تعديلها مشروط بأن يتم ذلك قبل الطعن فيها أمام المحكمة المختصة ويترك الأمر عندئذ للمحكمة تقضى

فيه بما تراه».

(ب) - «إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن قدم أمام الخبير المنتدب فى الدعوى صورة رسمية من القرار رقم الصادر من اللجنة المختصة بالوحدة المحلية لمدينة طنطا بتاريخ اللاحق على إصدار القرار رقم محل النزاع وقبل الطعن فيه أمام المحكمة بتاريخ متضمنًا إزالة العقار حتى سطح الأرض فيما عدا المقهى المؤجرة للطاعن بما قد ينبئ عن أن الجهة الإدارية قد عدلت عن قرارها الأول رقم المتضمن إزالة العقار جميعه حتى سطح الأرض وقصرت الإزالة على ما دون المقهى وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد القرار محل النزاع بهدم العقار جميعه دون أن يعرض لدلالة ما أصدرته الجهة الإدارية من قرار لاحق لا يتضمن المقهى المؤجر للطاعن وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون قد شاب القصور فى التسبيب».

(طعن رقم 2067 لسنة 64 ق جلسة 1995/2/22)

6- «معايينة وفحص المباني والمنشآت لترميمها أو صيانتها أو تدعيمها. منوط بالجهة الإدارية المختصة المواد 55، 56، 57، 65 ق 49 لسنة 1977. اختصاص اللجان المنصوص عليها فى المادة 57 منه. مناطه. سلطتها فى إصدار قرارات بشأن تلك المباني. نطاقه. لها العدول عن قرارها السابق أو إلغاؤه إذا تغيرت حالة المبنى التى صدر على أساسها قرارها السابق متى كان غرضه المصلحة العامة وإصدار قرار بالهدم الكلى أو الجزئى للعقار حسب حالته. اعتبار القرارات الملغاة غير قائمة ولا حجية لها».

(طعن رقم 134 لسنة 68 ق جلسة 1999/5/26)

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 1968/3/2 فى الطعن رقم 268 لسنة 11 ق بأن :

«إن حق الإدارة فى سحب القرارات الإدارية غير المشروعة وتصحيح الأوضاع المخالفة للقانون أصل مسلم به احتراماً لمبدأ سيادة القانون وهو مرهون بأن تنتشط الإدارة فى ممارسته خلال ميعاد الطعن القضائى وهو ستون يوماً من تاريخ صدور القرار الإدارى المعيب أو إلى ما قبل صدور حكم فى دعوى إلغائه وذلك لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة تتمثل فى استقرار المراكز القانونية التى تتولد عن هذه القرارات ويرد على هذه القاعدة بعض الاستثناءات التى تمليها المصلحة العامة أيضاً ومنها حالة ما إذا حصل أحد الأفراد على قرار إدارى نتيجة تدليسه فلا يكتسب هذا القرار أية حصانة تعصمه من السحب بعد انقضاء مواعيد السحب القانونية لأن التدليس عيب من عيوب الإرادة التى إذا شابت التصرف أبطلته وما يترتب عليه من آثار إذ الأصل أن الغش يفسد كل شيء... إلخ».

402- الالتجاء إلى الجهة الإدارية المختصة بشغلون التخطيط والتنظيم وجوبى :

الإجراءات التى رسمها القانون للحصول على قرار بالصيانة أو الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئى أو الهدم الكلى، بدءاً من الالتجاء إلى لجنة المنشآت الآيلة للسقوط، جاءت استثناء من القواعد العامة فى رفع الدعوى ومن ثم فإن اتباع هذه الإجراءات طريق حتمى واجب الاتباع ذلك أنه طالما تقرر نظام كاستثناء من الأصل فإنه يتعين الالتجاء إليه أياً كانت الجهة التى تتولى الفصل فيه.

وعلى ذلك يكون الالتجاء إلى هذا الطريق مما يتعلق بالنظام العام

وتتصدى له المحكمة من تلقاء نفسها. فإذا رفعت دعوى أمام المحكمة بطلب الحكم بأى من الأعمال السابقة تعين على المحكمة القضاء بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانونى.

وترتيباً على ذلك قضت محكمة النقض بأن:

1- «المستقر عليه فى قضاء هذه المحكمة أن قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر متعلقة بالنظام العام ومن ثم فهى الواجبة التطبيق وتضمنت أحكام القانون رقم 52 لسنة 1969 - الذى رفعت الدعوى فى ظله - ومثلها أحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 القواعد والإجراءات الخاصة بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وناط بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقدير ما إذا كانت آيلة للسقوط أو يكفى فيها الترميم أو الصيانة، وخول لذوى الشأن الطعن على القرار الذى يصدر فى هذا الشأن أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار فى ميعاد محدد وتفصل المحكمة فيه بالرفض أو إعادة النظر فيه، ومادام المشرع قد حدد قواعد معينة أوجب اتباعها فهى قواعد أمره، وإذ أسس الحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء الطاعن من عين النزاع على خلاف هذا النظر.... بما مؤداه أنه أعطى للمحكمة السلطة فى تقدير حالة العقار ابتداء من حيث مدى أيلولته للسقوط - ومن ثم هدمه - أو الترميم والصيانة، وذلك على خلاف قرار بالترميم أصبح نهائياً ودون التزام منه بالقواعد الأمرة التى نص عليها القانون فى هذا الشأن على النحو السالف بيانه إذا ما صح القول بتغير حالة العقار عما كانت عليه وقت صدور القرار النهائى السابق، ورتب على ذلك القول بهلاك العين المؤجرة وقضاءه بالإخلاء، ومن ثم كان الحكم المطعون فيه بذلك يكون قد خالف القانون بما يستوجب

نقضه».

(طعن رقم 1730 لسنة 49ق - جلسة 1985/4/24)

2- «أعمال التدعيم والترميم والصيانة اللازمة للعين المؤجرة. عدم جواز التجاء المستأجر إلى المحكمة مباشرة بطلب الإذن بإجرائها. وجوب لجوئه إلى الجهة الإدارية المختصة لتتخذ ما تراه. مواد 56، 60 ق49 لسنة 1977».

(طعن رقم 2250 لسنة 56ق - جلسة 1990/5/31 - أنظر أيضا طعن رقم 500 لسنة 50ق - جلسة 1984/4/18)

كما قضت محكمة النقض بأن:

1- «وجوب تطبيق الأحكام العامة لعقد الإيجار الواردة فى القانون المدنى عدا الأحكام الصادر بها تشريعات خاصة. وجوب تطبيقها ما لم يتم إلغاؤها. مؤداه تنظيم المشرع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة بقواعد خاصة. وجوب الالتزام بها دون القواعد العامة الواردة فى القانون المدنى».

(طعون أرقام 2296، 2595، 2390، 2322 لسنة 67ق جلسة

1999/2/17 - غير منشورة)

(طعن رقم 1704 لسنة 56ق جلسة 1987/6/4 - غير منشور)

2= «إعمال أحكام القواعد العامة. مناطه. خلو القانون الخاص من تنظيم لها. (مثال فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة».

(طعن رقم 321 لسنة 69ق جلسة 1999/12/9 - غير منشور)

403- عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006؛

تنص المادة (90) من قانون البناء فى فقرتها الأولى على أن حكم المادة

لا يخل بأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006⁽³²⁾. وهذا القانون صادر فى شأن تنظيم هدم المبانى والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث العمرانى.

وهو يسرى على المبانى والمنشآت غير الآيلة للسقوط (م1). وكذا على المبانى التى يتوافر فيها أحد الأوضاع المبينة فى الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون أيا كان موقعها أو مالکها. وهذه المبانى هى المبانى والمنشآت ذات الطراز المعمارى المتميز المرتبطة بالتاريخ القومى أو بشخصية تاريخية أو التى تمثل حقبة تاريخية أو التى تعتبر مزارا سياحيا.

وبالترتيب على ذلك فإن هذه المبانى لا تخضع لأحكام الفصل الثانى (فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط) الوارد بالباب الرابع من قانون البناء الخاص بالحفاظ على الثروة العقارية وإنما تخضع لأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006 فى شأن تنظيم هدم المبانى والمنشآت غير الآيلة للسقوط. وبناء على ذلك تخضع للقانون الأخير المبانى الآتية:

1- المبانى والمنشآت غير الآيلة للسقوط.

2- المبانى والمنشآت ذات الطراز المعمارى المتميز المرتبطة بالتاريخ القومى أو بشخصية تاريخية أو التى تمثل حقبة تاريخية أو التى تعتبر مزارا سياحيا.

ويصدر رئيس مجلس الوزراء قرارا بمعايير ومواصفات المبانى والمنشآت المشار إليها بناء على اقتراح الوزير المختص بشئون الثقافة

(32) الجريدة الرسمية - العدد 28 (مكرر) فى 15 يولية سنة 2006.

بالاتفاق مع الوزراء المختصين وبعد موافقة مجلس الوزراء.

ويصدر بتحديد هذه المباني والمنشآت قرار من رئيس مجلس الوزراء (م2 من القانون). ونحيل في الدراسة التفصيلية لأحكام هذا القانون لمؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية الطبعة السابعة عشرة.

404- عقدم بطريان أحكام القانون رقم 144 لسنة 2006 عطل

المباني الخاضعة للقانون رقم 117 لسنة 1983 :

تنص المادة الأولى من القانون رقم 144 لسنة 2006 على أنه مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر⁽³³⁾، وقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم 117 لسنة 1983 تسرى أحكام هذا القانون..... الخ.

وعلى ذلك تكون هذه المادة قد استتنت من الخضوع لأحكامه المباني الخاضعة لأحكام القانون رقم 117 لسنة 1983 بإصدار قانون حماية الآثار (المعدل)، وبذلك تخضع هذه المباني في ترميمها وصيانتها وهدمها لأحكام القانون المذكور، ونعرض لذلك بالتفصيل فيما يأتي:

405- المباني التي تعتبر أثرا:

(راجع شرح المادة 60).

406- صيانة وهدم المباني الأثرية:

1- يترتب على تسجيل الأثر العقارى وإعلان المالك بذلك طبقا لأحكام المادة 12 من القانون عدم جواز هدم العقار أو بعضه. وعدم جواز تجديد العقار أو تغيير معالمه على أى وجه إلا بترخيص من رئيس المجلس الأعلى

(33) حل محله فى هذا الصدد قانون البناء.

للآثار بعد موافقة اللجنة الدائمة المختصة ويكون إجراء الأعمال التي رخص بها تحت الإشراف المباشر لمندوب المجلس.

2- للمجلس الأعلى للآثار أن يباشر فى أى وقت على نفقته ما يراه من الأعمال لازماً لصيانة الأثر (م6).

مطادة (91) (34)

تعلن القرارات المشار إليها في المادة السابقة إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار، وإلى ملاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم 4 لسنة 1996، وأصحاب الحقوق واتحاد الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإدارى، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إعلان أى منهم يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرارات فى مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار، ويخطر ذوو الشأن بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وفى جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار (35).

(34) كانت المادة كما وردت بمشروع الحكومة برقم (90) تنص على أن:

«يعلن قرار المحافظ فى شأن الأعمال الواردة فى المادة السابقة، إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإدارى، وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إعلان أى منهم يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار فى مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويخطر ذوو الشأن بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وفى جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار» إلا أنها عدلت باللجنة المشتركة بمجلس الشعب إلى وضعها الراهن.

(35) النص (الملغى) المقابل فى القانون رقم 49 لسنة 1977:

مادة (58):

يعلن قرار اللجنة بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار

الشرح

407- القرارات الواجب إعلانها :

القرارات التى يجب إعلانها والتى تشير إليها المادة هى القرارات الصادرة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، بناء على تقارير لجان المنشآت الآيلة للسقوط.

408- من الذى يعلن بالقرار؟

أوجب النص إعلان القرارات الصادرة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إلى ذوى الشأن وهم :

1- ملاك العقار .

2- شاغلو العقار ولو لم يكونوا مستأجرين للعقار .

3- ملاك العقارات المؤجرة طبقا للقانون رقم 4 لسنة 1996، وهذه

العبارة أضافتها اللجنة المشتركة بمجلس الشعب وقد علل تقريرها هذه الإضافة بأنه: «لتأكيد وجوبية إجراء أعمال الصيانة للعقارات المؤجرة طبقا للقانون 4 لسنة 1996 وحتى لا تخرج تلك العقارات من عمليات الصيانة بحيث يكون المالك هو الملزم دون الشاغل على اعتبار أن العلاقة الإيجارية

وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، = فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الإعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحه الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال وتتبع الطريقة ذاتها فى إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها.

فى تلك العقارات تحكمها قواعد القانون المدنى» ولنفس العلة نرى وجوب إعلان هذه القرارات إلى ملاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون المدنى. ويكفى لصحة إعلان المستأجر أن يوجه الإعلان إلى من تعاقد مع المؤجر ولم يثبت تخليه عن العين المؤجرة ولم يتطلب المشرع فى هذه الحالة أن يوجه الإعلان لكل من يشارك المستأجر الأصلى فى منفعة العين.

(نقض طعن رقم 1371 لسنة 62 ق جلسة 2001/6/17 منشور فيما يلى)

4- أصحاب الحقوق على العقار كالدائنين المرتهنين رهن حيازة.

5- اتحاد الشاغلين المنصوص عليه بالفصل الأول من هذا الباب.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم 49 لسنة 1977 عن نص

المادة (48 الملغاة) المقابلة للنص الحالى أنه :

«بينت المادة ... كيفية إعلان قرار اللجنة إلى ذوى الشأن من الملاك أو الشاغلين للعقار وأصحاب الحقوق ضماناً لعلمهم بما يتقرر ليكون لهم رأى فى القرار لما يترتب عن تنفيذه من تعرض للملكية أو للحقوق المكتسبة ولما له من أثر على شاغلى العقار».

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«المقصود بذوى الشأن فى حكم المادتين 58، 59 من القانون 49 لسنة 1977 هم الملاك والمستأجرون وأصحاب الحقوق كالدائنين المرتهنين رهن حيازة. ويكفى لصحة الإعلان بالقرار الهندسى أن يوجه إلى من تعاقد مع المؤجر ولم يثبت تخليه عن العين المؤجرة ولم يتطلب المشرع فى هذه الحالة أن يوجه الإعلان لكل من يشارك المستأجر الأصلى فى منفعة العين».

(طعن رقم 3371 لسنة 62 ق جلسة 2001/6/17)

409- كيفية الإعلان :

يعلن القرار بالطريق الإداري، أى عن طريق رجال السلطة العامة كالشرطة والخبراء وتعاد صورة منه موقعا عليها من المعلن إليه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

وقد ذهبت محكمة النقض إلى أنه يجب تسليم الإعلان لشخص ذى الشأن دون غيره من المقيمين معه، وأنه لا محل فى هذا الصدد للرجوع إلى الأحكام الواردة فى قانون المرافعات بشأن إعلان الأوراق القضائية.

إذ قضت بتاريخ 1988/3/13 فى الطعن رقم 1887 لسنة 53 ق

بأن:

«وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك أنه لما كانت الفقرة الأولى من المادة 58 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن «يعلن قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بالطريق الإداري إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلي العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الإعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال» وكانت الفقرة الأولى من المادة 59 من ذات القانون تنص على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار...» وكان مفاد ذلك وعلى ما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة إلى ذوى الشأن بالطريق الإداري،

وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة أو مقر عمدة الناحية وبلوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص لا يكون إلا فى حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان، وكان المشرع قد استهدف من النص على طريقة معينة لإعلان ذوى الشأن بقرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط أن يتوافر علم المعلن إليه بصدور هذا القرار ليتسنى له اتخاذ ما يراه بشأنه سواء كان هذا العلم حقيقيا إذا تم إعلان القرار لذوى الشأن أو حكيميا إذا تم لصقه فى الحالات والأماكن التى حددها وجعل المشرع من الإعلان على هذا النحو بداية لسريان ميعاد الطعن فى القرار، وكان توافر العلم الحقيقى للمعلن إليه لا يتأتى إلا بتسليم الإعلان لشخصه دون غيره من المقيمين معه لما أوجبه المشرع من اتباع إجراءات اللصق عند امتناع المعلن إليه عن تسلم الإعلان، وكان لا محل فى هذا الصدد للرجوع إلى الأحكام الواردة فى قانون المرافعات بشأن إعلان الأوراق مادام أن المشرع لم ينص على الإحالة إليها وحرص على رسم طريقة معينة يتم حصول الإعلان بمقتضاها. لما كان ذلك وكان الحكم الصادر فى الاستئناف الأول رقم 489 لسنة 31 قضائية المنصورة قد التزم هذا النظر، ولم يعتد بإعلان القرار الهندسى محل التداعى لحصوله مع زوجه المعلن إليه المطعون ضده الأول، وليس مع شخص هذا الأخير باعتباره ذو الشأن الموجه إليه الإعلان. فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويضحى النعى عليه على غير أساس»⁽¹⁾.

(أيضا طعن رقم 948 لسنة 55 ق - جلسة 1991/6/27)

(36) وعكس ذلك نقض طعن رقم 2192 لسنة 54 ق جلسة 1990/11/21 إذ جاء به:

«المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأصل هو إعلان قرار لجنة المنشآت الآيلة

كما ذهب إلى أنه لا محل لتطبيق القواعد العامة الواردة في قانون المرافعات وفي قانون التعاون الاستهلاكي بإعلان الجمعية مع رئيس مجلس إدارتها وفي مركزها الرئيسي.

إذ قضت بأن:

للسقوط إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى وفق نص المادتين 58، 59 من القانون رقم 49 لسنة 1977، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو امتناعهم عن تسلم الإعلان تعين لصق القرار على العقار وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة أو مقر عمدة الناحية وبلوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص، وأن هدف المشرع من النص على الطريقة المعنية لإعلان ذوى الشأن، بالقرار أن يتوافر علم المعلن إليه بصدوره ويتسنى له اتخاذ ما يراه بشأنه سواء كان هذا العلم حقيقيا إذا تم إعلان القرار لذوى الشأن أو حكما إذا تم لصقه فى الحالات والأماكن التى حددها، وجعل المشرع من الإعلان على هذا النحو بداية لسريان ميعاد الطعن فى القرار، وأنه يتعين على القائم بالإعلان = عملا بالقواعد العامة فى قانون المرافعات وفى غير الحالات المشار إليها أنفا. إذا لم يسلم الإعلان لشخص المعلن إليه جاز له أن يسلمه إلى وكيله أو خادمه أو لمن يكون مقبلا معه من أقاربه وأصهاره وفى هذه الحالة يتعين عليه أن يثبت بأصل الورقة المعلنة عدم وجود المطلوب إعلانة، ويبين العلاقة بينه وبين من تسلم صورة الإعلان، أو أن الأخير وكيل عنه، فإذا لم يتم الإعلان بالكيفية المشار إليها، كان باطلا ولا يفتح به ميعاد الطعن على القرار الصادر من اللجنة المشار إليها وكان البين من أصل القرار الهندسى محل النزاع أن القائم بإعلانه سلم صورته إلى من يدعى دون أن يثبت عدم وجود الطاعنين والعلاقة بينهم وبين من تسلم الإعلان أو أنه يقيم معهم وكان إغفال هذه البيانات يجعل الإعلان باطلا ولا يفتح به ميعاد الطعن على القرار المشار إليه وإذا اعتد الحكم المطعون فيه بهذا الإعلان ورتب على ذلك سريان ميعاد الطعن فى القرار فى حق الطاعنين فإنه يكون قد خالف القانون وشابه قصور فى التسبيب».

«وحيث إن هذا النعى غير سديد، ذلك أن النص في الفقرة الأولى من المادة 58 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «يعلن قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق، وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الإعلانات فى مقر الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال» وفى الفقرة الأولى من المادة 59 من القانون ذاته على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانة بالقرار...» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى، وإن اللصق على العقار وفى لوحة الإعلانات لا يكون إلا فى حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان مما مفاده أن المشرع قد استهدف من النص على طريقة معينة لإعلان ذوى الشأن بقرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط أن يتوافر علم المعلن إليه بصدور هذا القرار ليتسنى له اتخاذ ما يراه بشأنه سواء كان هذا العلم حقيقيا إذا تم إعلان القرار لذوى الشأن، أو حكما إذا تم لصقه فى الحالات والأماكن التى حددها. وجعل المشرع من الإعلان على هذا النحو بداية لسريان ميعاد الطعن فى القرار. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم قبول الطعن شكلا فى قرارى الهدم سالفى البيان على ما

ثبت فى الأوراق من أن وكيل فرع الجمعية الطاعنة الأولى - باعتباره شاغلا لإحدى وحدات العين موضوع هذين القرارين - قد تسلم صورة أحدهما بتاريخ 1978/8/24 بينما لم يطعن فيهما إلا فى 1979/10/14 بعد فوات الميعاد المقرر قانونا فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ويكون النعى على غير أساس - لا يغير من ذلك ما أثاره الطاعنون من أنه كان يتعين - إعمالا للقواعد العامة المنصوص عليها فى قانون المرافعات وفى قانون التعاون الاستهلاكى إعلان الجمعية مع رئيس مجلس إدارتها وفى مركزها الرئيسى ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه مع قيام القانون الخاص لا يرجع إلى أحكام القواعد العامة إلا فيما فات القانون الخاص من الأحكام ولا يجوز إهدار القانون الخاص بذريعة إعمال قاعدة عامة لما فى ذلك من منافاة صريحة للغرض الذى وضع من أجله القانون الخاص».

(طعن رقم 2082 لسنة 56 ق - جلسة 1990/5/3)

وإذا تعذر إعلان ذوى الشأن، وقد يكون ذلك بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان، يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرارات فى مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار.

ويجب إيداع نسخة القرار فى الأماكن المذكورة مجتمعة، فلا يكفى تمام الإعلان بإيداع نسخة من القرار فى أحد هذه الأماكن ويجب إخطار ذوى الشأن بذلك الإيداع بخطاب موصى عليه بعلم الوصول.

وفى جميع الأحوال تلتصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار.

ومن المسلم به أنه لا يجوز الالتجاء إلى إعلان قرار اللجنة بطريق الإيداع واللصق إلا عند عدم تيسر إعلان ذوى الشأن به للأسباب التى

أوردناها فيما تقدم، أو إذا كان متعلقاً بمنشأة لم يستدل على ذوى الشأن فيها، وإلا كان الإعلان باطلاً.

وَقضى ههنا قضيت محكمة الظنقض (الدائرة الجنائية) بتاريخ 1977/12/4 فى الطعن رقم 722 لسنة 47 ق بأن:

«.. لما كان ذلك وكانت المادة 33 من القانون رقم 52 لسنة 1969 الذى حدثت فى ظله الواقعة - والملغى بالقانون رقم 49 لسنة 1977 الصادر فى 30 من أغسطس سنة 1977 الذى أبقي على الجريمة موضوع الطعن ووضع لها عقوبة أشد من العقوبة التى نص عليها القانون الملغى الواجب التطبيق - قد نصت على أنه: «تشكل فى كل مدينة أو قرية بها مجلس محلى لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المباني المشار إليها فى المادة 30 وإصدار قرارات فى شأنها..» وتنص المادة 30 على المباني والمنشآت التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها أو إذا كانت تحتاج إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها وللحفاظ عليها فى حالة جيدة، كما تنص المادة 23 «يعلم قرار اللجنة بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر من المنشأة وفى لوحة الإعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها المنشأة أو فى مقر عمدة الناحية أو لوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال، وتتبع الطريقة ذاتها فى إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على

ذوى الشأن فيها...» وأعطت المادة 34 ذوى الشأن المنصوص عليهم فى المادة السابقة - حق الطعن فى قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانهم بالقرار، وأوجبت المادة 35 على ذوى الشأن تنفيذ قرار اللجنة عندما يصبح نهائياً فى المدة المحددة لتنفيذه، لما كان ذلك وكان مفاد هذه النصوص أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة لذوى الشأن، وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة لا يكون إلا فى حالة عدم تيسر إعلان ذوى الشأن بسبب غيبتهم أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو امتناعهم عن تسلم الإعلان، وكان يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أن قرار اللجنة أعلن للطاعن بطريق اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات بمقر الشرطة، وكان من غير الجائز على ما هو مستفاد من نص المادة 33 من القانون رقم 52 لسنة 1969 السالف الإشارة إليه، اللجوء لإعلان الطاعن بقرار اللجنة على النحو الذى تم به إلا عند عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم أو لعدم الاستدلال على محل إقامتهم أو لامتناعه عن تسلم الإعلان، وهو ما لم يستظهره الحكم المطعون فيه، حتى يمكن الوقوف على مدى صحة إعلان الطاعن بالقرار - لما كان ما تقدم فإن الحكم يكون قد شابته عيب القصور الذى من شأنه أن يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار إثباتها فى الحكم مما يوجب نقضه والإحالة دون ما حاجة لبحث سائر أوجه الطعن».

كما قضت دائرة الإجراءات بمحكمة النقض بأن:

1- «مفاد المادتين 58، 59 من القانون رقم 49 لسنة 1977 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة لذوى

الشأن، وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات في مقر الشرطة أو مقر المجلس المحلي أو مقر عمدة الناحية لا يكون إلا في حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان».

(طعن رقم 834 لسنة 55 ق جلسة 1/30/1986)⁽³⁷⁾

2- «مفاد نص المادتين 58، 59 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الأصل هو إعلان ذوى الشأن بالقرار الصادر من اللجنة المختصة، وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات في مقر الشرطة ومقر المجلس المحلي ومقر عمدة الناحية بحسب الأحوال لا يكون إلا في حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان، وأن ميعاد الطعن في هذا القرار لا يفتح إلا بالطريق الذي رسمه القانون ولا يغنى عن ذلك العلم اليقيني بصدوره».

(طعن رقم 1077 لسنة 53 ق جلسة 5/7/1989)

3- (أ) - «مفاد نص المادتين 58، 1/59 من القانون رقم 49 لسنة 1977 أن المشرع قد استهدف من النص طريقة معينة لإعلان ذوى الشأن بقرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط أن يتوافر علم المعلن إليه بصدور هذا القرار ليتسنى له اتخاذ ما يراه بشأنه سواء كان هذا العلم حقيقياً - إذا تم الإعلان لذوى الشأن - أو حكماً - إذا تم لصقه في الحالات والأماكن التي حددها القانون - وجعل المشرع في الإعلان على هذا النحو بداية لسريان ميعاد الطعن في القرار».

(37) لم ينشر بمجموعة المكتب الفني بمحكمة النقض.

(ب) «لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي الذى قضى بعدم قبول الطعن فى قرار الهدم شكلا للتقرير به بعد الميعاد على ما أورده فى مدوناته من أن «الثابت من مطالعة ملف العقار الذى أمرت المحكمة بضمه مستند (117) أن مالك العقار استلم صورة القرار فى 1990/1/31 من مندوب الشياخة الذى قرر أنه لا يوجد سكان بالعقار وتم لصق الصورة الثانية على واجهة العقار بتاريخ 1990/1/30 وهو ذات ما دونه الخبير فى تقريره» وكان الثابت من ملف العقار المرفق بالأوراق أن مندوب الشياخة انتقل بتاريخ 1990/1/30 للعقار سالف البيان ولم يجد أحدا من سكانه فلصق صورة من القرار على واجهة العقار، ولم يثبت استكمال إجراءات الإعلان بلصق صورة منه بلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفق القانون، فإن إجراءات الإعلان على هذه الصورة تكون غير مكتملة الخطوات التى نص عليها القانون، ويصبح حابط الأثر قانونا، ولا يفتح به ميعاد الطعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه واعتبر لصق القرار على واجهة العقار فقط مجريا لميعاد الطعن فإنه يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم 5128 لسنة 63 ق جلسة 1994/1/17)

4- «قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط، إعلانه لذوى الشأن بالطريق الإدارى. حصوله بطريق اللصق. عند تعذر إعلانهم. المادتان 58، 59 ق 49 لسنة 1977».

(طعن رقم 2440 لسنة 62 ق جلسة 2001/4/11)

(طعن رقم 3553 لسنة 64 ق جلسة 1999/6/16)

(طعن رقم 2022 لسنة 58 ق جلسة 1993/1/1)

5- «قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. إعلانه لذوى الشأن بالطريق

الإدارى. حصوله بطريق اللصق عند تعذر إعلانهم. المادتان 58، 59 ق49 لسنة 1977».

(الطعن رقم 1372 لسنة 67ق - جلسة 2005/5/25)

(أيضا طعن رقم 821 لسنة 54ق جلسة 1985/1/16)

6- «مفاد نص المادتين 58 و 59 من القانون 49 لسنة 1977 أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة لذوى الشأن وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة أو مقر المجلس المحلى أو مقر عمدة الناحية لا يكون إلا فى حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلّم الإعلان».

(طعن رقم 2786 لسنة 65ق جلسة 2006/5/4)

410- هل يجوز إجراء الإعلان على يد محضر؟

وإن كان النص قد جرى على أن يتم الإعلان بالطريق الإدارى، إلا أنه يجوز من باب أولى إجراء الإعلان على يد محضر، لأن الإعلان على يد محضر أقوى من الإعلان بالطريق الإدارى إذ تتوفر فيه ضمانات أكثر للمعلن إليه، إنما لا يجوز أن يتم الإعلان بموجب كتاب موصى عليه ولو كان دون مظروف مصحوبا بعلم الوصول، لأن هذا الطريق أقل فى ضماناته للمعلن إليه من الإعلان عن طريق الإدارة.

وبهذا رأى قضت محكمة استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور)

بتاريخ 1983/6/9 فى الاستئناف رقم 316 لسنة 38ق مدنى.

إلا أن محكمة النقض خالفت هذا النظر وقضت بأن الإعلان الظنى يتم

على يد محضر غير صحيح، إذ ذهبت إلى أنه :

«وحيث إن هذا النعى شديد ذلك أنه لما كانت المادة 58 من القانون رقم

49 لسنة 1977 تنص على أن «يعلن قرار اللجنة بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه ... فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الإعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص حسب الأحوال وتتبع الطريقة ذاتها فى إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن منها وتنص المادة 59 منه على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة 18 من هذا القانون..» فإن مفاد ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع حدد طريقة إعلان ذوى الشأن بقرار اللجنة المختصة الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى أو الترميم أو الصيانة على النحو الموضح بالمادة 58 المذكورة وجعل هذا الإعلان هو الإجراء الذى يفتح به ميعاد الطعن فى ذلك القرار ولا يغنى عنه العلم المؤكد بصدوره بأية طريقة أخرى بما لازمه أن تتحقق المحكمة من تمام الإعلان بالطريقة التى حددها القانون ولا محل لإعمال قانون المرافعات فى هذا الشأن مادام قانون إيجار الأماكن قد رسم طريقا خاصا لإعلان قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط» لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الخبير ضمن تقريره بأن الطاعنين لم يتم إعلانهما بالطريق الإدارى الذى رسمه القانون ورغم ذلك ذهب الحكم إلى أن المطعون ضده قد أعلن الطاعنين بقرار الإزالة على يد محضر وهو أقوى من الإعلان الإدارى ورتب على ذلك صيرورة القرار نهائيا واجب التنفيذ فيكون قد أخطأ فى تطبيق القانون

بما يعيبه ويوجب نقضه».

(طعن رقم 948 لسنة 55 قى جلسة 1991/6/27)



مطادة (92)

يجوز لذوى الشأن أو اتحادات الشاغلين التظلم من القرارات التى تصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة (90)، وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات، ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول.

وتختص بنظر التظلمات لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بقرار من المحافظ المختص ومكونة من:

- 1- قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار يندب وفقا لقانون السلطة القضائية رئيسا، وعضوية كل من:
- 2- مدير مديرية الإسكان بالمحافظة أو من ينوب عنه.
- 3- مهندس استشارى مدنى لا تقل خبرته عن خمسة عشر عاما.
- 4- اثنين من المهندسين المتخصصين فى الهندسة المدنية من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد مرة واحدة.

ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه رئيس اللجنة.

وعلى اللجنة أن تبت فى التظلمات المقدمة إليها، وإبلاغ ذوى الشأن خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها، وتبين اللائحة التنفيذية

لهذا القانون القواعد والإجراءات التي يتم بها الإخطار، وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوى الشأن واتحاد الشاغلين والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتعتبر قرارات اللجنة نهائية⁽³⁸⁾.

الشرح

411- اظتظلم من قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط

والتنظيم:

تنظم المادة أحكام التظلم من قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى شأن أعمال الصيانة أو الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئى أو الكلى.

(38) وكان تشكيل اللجنة بالمادة بالنسبة لرئيسها - كما وردت بمشروع القانون المقدم من الحكومة - على النحو التالي:

1- قاضى تنتدبه الجمعية العمومية للمحكمة رئيسا... الخ - إلا أنها عدلت بمجلس الشورى على النحو الراهن وأقرته اللجنة المشتركة بمجلس الشعب.

2- النص (الملغى) المقابل فى القانون رقم 49 لسنة 1977:

مادة (59):

لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار، أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة (18) من هذا القانون وعلى قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن.

وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر فى القرار المطعون عليه، وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها.

والملاحظ أن المادة تنص على التظلم من القرارات التى تصدرها (اللجنة المشار إليها بالمادة 90)، وهذا غير صحيح لأن اللجنة تقدم تقريراً فقط بما تراه بعرض على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم المنوط بها إصدار القرار فى هذا الشأن.

والفقرة الأولى من المادة تنص على أن يكون «التظلم من القرارات التى تصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة (90) وفقاً لأحكام هذا القانون». والمقصود بذلك أن يكون التظلم وفق الإجراءات الواردة بقانون البناء⁽³⁹⁾.

412- من له حق التظلم؟

يجوز التظلم من قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وملاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم 4 لسنة 1996 - فى العقارات التى تخضع بعض وحداتها لهذا القانون - وملاك العقارات الخاضعة للقانون المدنى وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغليين المنصوص عليها بالفصل الأول من الباب الرابع من قانون البناء.

وإذا كان العقار مملوكاً لعدة شركاء على الشيوع، فإنه يجوز تقديم التظلم من أحد الشركاء طالما لم يعترض الباقون.

وفى هذا قضت محكمة النقض - فى ظل القانون رقم 49 لسنة 1977 -

(39) وأثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب تساءل السيد النائب الدكتور/ زكريا عزمى «ماذا تعنى عبارة» «وفقاً لأحكام هذا القانون»، واستطرد «بالطبع من هذا القانون» فأجاب السيد رئيس المجلس قائلاً: لا، القانون حدد للتظلم إجراءات فقرر السيد النائب نعم، لكن لا نقول: «وفقاً لأحكام هذا القانون» بل نقول: «بالمادة (90) من هذا القانون»، فأجاب السيد المقرر «المادة (90) وفقاً لأحكام القانون كله وليس المادة (90) فقط» مضبطة مجلس الشعب الطبعة المؤقتة الجلسة 67 فى 2 إبريل سنة 2008 ص6.

بأن:

«مؤدى المادتين 827، 828 من القانون المدنى أن إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك، وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم، وكان تنفيذ قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بترميم الدور الأرضى للعقار محل التداعى، مما يندرج بدوره ضمن هذه الأعمال. وإذا كان المطعون ضده الأول هو أحد الشركاء المشتاعين فى ذلك العقار، فإن إقامته للدعوى المطعون فى حكمها دون اعتراض من باقى الشركاء يحمل على اعتباره وكيلا عنهم فى إقامتهم وهو ما يكفى بذاته لاكتمال صفته».

(طعن رقم 2026 لسنة 53 قى - جلسة 1991/1/27 غير منشور)⁽⁴⁰⁾

413- من الذى يختصم فى التظلم؟

لم يحدد القانون من يجب اختصاصه فى التظلم، غير أن القواعد العامة تقضى باختصاص الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى التظلم، وهذه الجهة يمثلها رئيس الوحدة المحلية عملا بالمادة الأولى من القانون رقم 43 لسنة 1979 (المعدل) بإصدار قانون نظام الإدارية المحلية ومن ثم فإنه يجب اختصاص رئيس الوحدة المحلية.

(40) كما قضت محكمة النقض بصدد توافر شرط المصلحة بأن:

«تمسك الطاعنين بانتفاء المصلحة من ترميم العقار عين النزاع لأنه لم يعد محلا لعلاقة إجارة بعد أن فسخ مستأجراه عقديهما وأصبح العقار خاليا من السكان وأن مصلحتهم تقتضى إزالة العقار حتى سطح الأرض. إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضائه بتأييد إلزام الطاعنين بالقرار الصادر بالترميم تأسيسا على أنه يكفى لصحة إلزامهم بالترميم أن يكون الترميم ممكنا من الناحية الهندسية. خطأ».

(طعن رقم 1193 لسنة 69 قى جلسة 2001/4/30 - غير منشور).

وكانت الفقرة الثانية من المادة 59 (الملغاة) من القانون رقم 49 لسنة 1977 توجب على قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة أمام المحكمة المشكلة طبقاً للمادة (18) من القانون.

414- ميعاد التظلم:

يقدم التظلم خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطار المتظلم بقرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، على النحو الموضح بالمادة (92).

وقد روعى تقصير مدة التظلم لسرعة الفصل فى هذه المنازعات التى قد تهدد الجيران أو المارة بل والشاغلين أنفسهم⁽⁴¹⁾.

وهذا الميعاد من النظام العام، ويترتب على عدم مراعاته سقوط التظلم لتقديمه بعد الميعاد.

وطبقاً للمادة 1/15 مرافعات لا يحسب فى الميعاد اليوم الذى تم فيه الإعلان. وإنما يحسب الميعاد ابتداء من اليوم التالى له، وينقضى الميعاد بانقضاء اليوم الأخير (م 1/15 مرافعات)، وإذا صادف آخر الميعاد عطلة رسمية امتد الميعاد إلى أول يوم عمل بعدها (م 18 مرافعات) ويضاف إلى الميعاد ميعاد المسافة المنصوص عليه فى المادتين 16 ، 17 مرافعات ويعتبر هذا الميعاد متعلقاً بالنظام العام كما ذكرنا. فيتعين على المحكمة المرفوع إليها التظلم التحقق منه من تلقاء نفسها، ولو لم يكن مثار نزاع بين الخصوم، فإذا تبين للمحكمة أن الطعن رفع بعد الميعاد قضت بسقوط الحق فى التظلم.

وفى هذا قضت محكمة الطعن على نيل القانون رقم 49 لسنة 1977

(41)المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 49 لسنة 1977.

بأن:

«مواعيد الطعن على القرارات الصادرة من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة. تعلقها بالنظام العام. انقضاء هذه المواعيد. أثره. سقوط الحق في الطعن. جواز التمسك بهذا السقوط في أية حالة كانت عليها الدعوى. التزام المحكمة بالتصدي له من تلقاء نفسها».

(طعن رقم 444 لسنة 61ق - جلسة 1991/11/26 - غير منشور)

415- هل يبدأ ميعاد التظلم من تاريخ العلم اليقيني بالقرار؟

لا يبدأ ميعاد التظلم في القرار الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إلا من تاريخ إعلان هذا القرار، ولا يفتح ميعاد التظلم إلا بهذا الإعلان، ولا يقوم مقامه العلم اليقيني بالقرار. وإن كان هذا لا يحول دون أن يتظلم ذوو الشأن في القرار قبل إعلانه فالمحظور هو احتساب ميعاد التظلم من تاريخ سابق على إعلان المتظلم بالقرار⁽⁴²⁾.

وفي هذا قضت محكمة النقض - على نكل القانون رقم 52 لسنة 1969 -

بأن:

1- «وحيث إن هذا النعى مردود ذلك أنه - عن الشق الأول منه - فإنه لما كان من المقرر قانونا عملا بالمادة 34 من القانون رقم 52 لسنة 1969 أن لكل ذي شأن أن يطعن في القرارات الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط المشار إليها بالمادة 32 من ذات القانون في موعد لا يجاوز خمسة

(42) ولذلك فقد أخطأت محكمة شابين الكوم الكاكية في حكمها الصادر بتاريخ

1979/12/18 في الدعوى 1404 سنة 1979، بعدم قبول الطعن لرفعه بعد الميعاد

تأسيسا على أن الطاعن لم يقدم دليلا على عدم علمه بالقرار المطعون عليه خلال

الميعاد المحدد لرفع الطعن.

عشر يوما من تاريخ إعلان القرار إليه وأن ميعاد الطعن في قرارات تلك اللجان لا ينفتح إلا بالإعلان الذي لا يغنى عنه العلم اليقيني بصورها، وكان الثابت من الأوراق أن الحكم المطعون فيه أسس رفضه للدفع بعدم قبول الطعن في قرار الهدم لرفعه بعد الميعاد المبدي من الطاعن على ما أورده بمدوناته من أنه «لا يوجد في الأوراق ما يفيد إعلان المستأنف عليهم بقرار اللجنة حتى يجرى ميعاد الطعن وأما قول المستأنف بأنهم علموا بقرار اللجنة المطعون فيه فور صدوره فإن العلم لا يغنى عن إعلان القرار ولا يسرى ميعاد الطعن بمجرد العلم» - وإذا كان هذا الذي أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاءه برفض هذا الدفع لا يتناقض مع ما ورد بصحيفة الطعن في القرار من أن الطاعنين فيه (المطعون عليهم)، قد أعلنوا به في 1971/1/30 لأن هذا القول منهم لا يعتبر دليلا على حصول هذا الإعلان في ذلك التاريخ...».

(طعن رقم 906 لسنة 46 ق جلسة 1979/4/26)

2- «مفاد نص المادتين 33 ، 34 من القانون رقم 52 لسنة 1969 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - المنطبق على الدعوى - أن الشارع حدد طريقة إعلان قرار اللجنة المختصة الصادر بالهدم الكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة على النحو الموضح بالمادة 33 المذكورة وجعل هذا الإعلان هو الإجراء الذي ينفتح به ميعاد الطعن في ذلك القرار فلا يغنى عنه العلم المؤكد بصحور ذلك القرار بأية طريقة أخرى لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتبر أن علم الطاعن اليقيني بصحور قرار الإزالة تنفتح به مواعيد الطعن ورتب على ذلك نفاذ ذلك القرار وقضى بالإخلاء، فإنه يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم 1855 لسنة 53 ق جلسة 1984/6/11)

3- «قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. إعلانه لذوى الشأن بالطريق الإدارى. حصوله بطريق اللصق عند تعذر إعلانهم. م58 ق46 لسنة 1977. سريان ميعاد الطعن على القرار من تاريخ الإعلان لا يغنى عن ذلك العلم اليقينى بصدوره».

(طعن رقم 1077 لسنة 53 ق جلسة 1989/7/5)

4- «قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. إعلانه لذوى الشأن بالطريق المرسوم بالمادة 58 ق49 لسنة 1977. أثره. سريان ميعاد الطعن فيه من تاريخ الإعلان. لا يغنى عن ذلك العلم اليقينى. لا محل لإعمال القواعد العامة فى قانون المرافعات. علة ذلك».

(طعن رقم 354 لسنة 57 ق جلسة 1992/9/9)

5- «قرار لجان المنشآت الآيلة للسقوط. إعلانه لذوى الشأن بالطريق الإدارى. أثر ذلك. سريان ميعاد الطعن فى القرار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإعلان. لا يغنى عن ذلك العلم اليقينى بصدور القرار. م18 ق136 لسنة 1981. المواد 55 ، 60 ق49 لسنة 1977».

(طعن رقم 16 لسنة 64 ق جلسة 1998/4/22)

6- «إعلان قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط إعلانا صحيحا. م58 ق49 لسنة 1977، واقعة مجرية لميعاد الطعن. لا يغنى عنه العلم اليقينى بصدور القرار ولو بالحصول على صورة رسمية منه أو تقديمه كمستند».

(طعن رقم 1173 لسنة 69 ق جلسة 2001/4/30)

(طعن رقم 1956 لسنة 56 ق جلسة 1993/3/28)

(طعن رقم 826 لسنة 53 ق جلسة 1993/2/22)

3- «تمسك الطاعنين بأن الميعاد المسقط لحقهما فى الطعن على قرار اللجنة المختصة بدراسة تقارير الجهة القائمة على شئون التنظيم فى شأن

صيانة المنشآت لا ترى إلا من تاريخ إعلانه بالطريق الذى رسمه القانون. اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بسقوط حقهما فى الطعن تأسيسا على أن الغاية من الإعلان قد تحققت بإقرارهما بعلمهما اليقينى بالقرار المطعون عليه لاستلامهما لصورته. خطأ».

(طعن رقم 1173 لسنة 69 ق جلسة 2001/4/30 - غير منشور)

8- «ميعاد الطعن فى قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. سريانه من تاريخ إعلانه. وجوب الرجوع إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه. مخالفة ذلك. قصورا».

(الطعن رقم 2786 لسنة 65 ق - جلسة 2006/5/4)

416- وسيلة التحقق من إقامة التظلم فى الميعاد:

لم يوجب المشرع على محكمة التظلم اتباع وسيلة معينة للتحقق مما إذا كان التظلم قد أُقيم فى الميعاد القانونى من عدمه وبالترتيب على ذلك **قضت محكمة النقض فى الطعن رقم 906 لسنة 46 ق جلسة 1979/4/26 بأن:**

«..... لما كان المشرع لم يوجب على محكمة الموضوع اتباع وسيلة معينة للتحقق مما إذا كان الطعن فى قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط قد أُقيم فى الميعاد القانونى من عدمه⁽⁴³⁾، وكانت محكمة الموضوع غير ملزمة بتكليف الخصم بتقديم الدليل على دفاعه أو لفت نظره إلى مقتضيات هذا الدفاع، وكان حسبها أن تقييم قضاها وفقا للمستندات والأدلة المطروحة عليها بما يكفى لحمله - وإذ كان ذلك - وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاها برفض الدفع بعدم قبول الطعن على خلو الأوراق مما يفيد إجراء إعلان القرار وأن العلم اليقينى بطريقة أخرى لا يغنى عن الإعلان فإنه إذا رفض الدفع بعدم قبول الطعن فى قرار اللجنة يكون قد التزم صحيح القانون.....».

غير أن محكمة النقض ذهبت بعد ذلك إلى أن المعول عليه فى إثبات تاريخ إعلان قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط الذى يفتح به ميعاد الطعن هو البيان الوارد عنه فى ورقة الإعلان وأنه يجب على المحكمة إن تصدت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالا لحقها المقرر قانونا أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون.

إذ قضت بأن:

(43) وترتبط على ذلك قضت محكمة استئناف طنطا بتاريخ 1981/2/23 فى الاستئناف رقم 458 لسنة 30 ق بأن يكفى للتحقق من حصول إعلان قرار اللجنة إقرار المعلن إليه باستلامه القرار فى تاريخ معين ولو كان هذا الإقرار فى شكوى إدارى.

1- «لما كانت المادة 58 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نصت على أن: «يعلن قرار اللجنة بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من ملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلتصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الإعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال. وتتبع الطريقة ذاتها فى إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها كما نصت الفقرة الأولى من المادة 59 على أنه «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانته بالقرار، أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة (18) من هذا القانون» وكان مفاد ذلك أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة لذوى الشأن، وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة لا يكون إلا فى حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان. وأن ميعاد الطعن فى هذا القرار لا ينفث إلا بالإعلان الذى لا يغنى عنه العلم اليقينى بصدوره، وكان من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المعول عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى ينفث به ميعاد الطعن، هو البيان الوارد عنه فى ورقة الإعلان وأنه يجب على المحكمة إن تصدت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالاً لحقها المقرر قانوناً أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقاً للقانون. لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم

المطعون فيه أن الطاعن تمسك بصحيفة الاستئناف بأنه لم يعلن بقرار الهدم إعلاناً قانونياً ولم يعلم به إلا في 17/8/1982 وهو التاريخ الذي استخرج فيه صورة القرار، ورغم ذلك أقام الحكم قضاءه بتأييد الحكم المستأنف الذي قضى بعدم قبول طعنه لرفعه بعد الميعاد على سند مما ورد بشهادة حى شمال القاهرة المتضمنة أن القرار أرسل إلى الشرطة المختصة لإعلانه وأعيد الرد بأن المالك والسكان رفضوا التوقيع أو استلام القرار وعلمت صورة منه بالعقار وأخرى بلوحة إعانات القسم بتاريخ 1/8/1982، واعتد الحكم فى إثبات تاريخ الإعلان بما ورد فى هذه الشهادة وانتهى إلى أن الطعن فى القرار بتاريخ 22/8/1982 قد أقيم بعد فوات الميعاد المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة 59 من القانون 49 لسنة 1977، فى حين أن ما ورد بهذه الشهادة من بيانات، لا يعدو أن يكون تقريراً بما ورد من الجهة المختصة المنوط بها الإعلان، وليس من شأن هذه البيانات إضفاء قوة خاصة فى إثبات تمام الإعلان على الوجه الصحيح قانوناً إذ يتعين الرجوع إلى الصورة الإعلانية التى أثبتت فيها الجهة الإدارية التى قامت بالإعلان ما اتخذته بشأنه وذلك للتحقق من تمامه وفق القانون، وإذ لم يفتن الحكم المطعون فيه إلى ذلك، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 821 لسنة 54 ق - جلسة 16 يناير 1985)

2- «مفاد نص المادتين 58 ، 59 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن بدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع حدد طريقة إعلان ذوى الشأن بقرار اللجنة المختصة الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة وجعل تمام الإعلان بالطريقة المبينة فى المادة 58 هو الإجراء الذى يفتح به ميعاد الطعن على ذلك القرار ولا يغنى عن وجوب اتباع الإعلان بهذه الطريقة

تحقق العلم اليقيني في جانب ذوى الشأن بصدر القرار والمعمل عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى يفتح به ميعاد الطعن هو البيان الوارد عنه فى ورقة الإعلان، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعنين مستأجرو العقار قد تمسكوا أمام محكمة النقض بعدم إعلانهم بقرار الهدم، وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد رد على هذا الدفاع بقوله (.....) وإذ كان مفاد هذا الذى خلص إليه الحكم أنه افترض علم الطاعنين بصدر القرار المطعون عليه وأن كتاب الوحدة المحلية كاف لإثبات إعلانهم بهذا القرار، هذا فى حين أن ما ورد بالكتاب المذكور من بيانات لا يعدو أن يكون مجرد تقرير من الجهة الإدارية المنوط بها الإعلان ولا يستفاد منه حصوله بالفعل على الوجه الذى رسمه القانون، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ولو يواجه دفاع الطاعنين بما يصلح ردا عليه فإنه يكون فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون قد شابه القصور فى التسبيب».

(طعن رقم 1370 لسنة 58 ق - جلسة 1989/3/22)

(ذات المبدأ: طعن رقم 821 لسنة 53 ق - جلسة 1989/3/23)

3- «النص فى المادتين 58 ، 1/59 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المنطبق على واقعة الدعوى - يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة لذوى الشأن وأن اللصق على العقار - وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة لا يكون إلا إذا لم يتم الإعلان بسبب غيبة المعلن إليهم المنقطعة، أو عدم الاستدلال على محال إقامتهم أو امتناعهم عن تسلّم الإعلان ولا يفتح ميعاد الطعن فى هذا القرار إلا بالإعلان الذى لا يغنى عنه العلم اليقيني بصدره، والمقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن المعول عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى يفتح به ميعاد الطعن بالبيان الوارد عنه فى ورقة الإعلان ويجب على المحكمة أن تصدر لشكل الطعن من تلقاء نفسها

إعمالاً لحقها المقرر قانوناً أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقاً للقانون. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد رفض الدفع بعدم قبول الطعن المرفوع من المطعون ضدهما على قرار اللجنة والمبدى من الطاعن على سند من خلو أوراق الدعوى مما يفيد إعلانهما بالقرار باستلامهما الخطابين المرسلين لهما بتاريخ 1979/7/9، من الإدارة الهندسية بالسنبلاوين وفقاً لنص المادة 58 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وكانت الشهادتان الصادرتان من الجهة الإدارية المشار إليها والمقدمتان من الطاعن المتضمنة أولاهما حصول إعلان المطعون ضدهما بالقرار بتاريخ 1979/7/3 والمتضمنة الثانية تقديم المطعون ضدهما طلباً للمجلس مرفقاً به صورة من قرار اللجنة للحصول على مسكن - كما أثبتته الخبر من إطلاعه على سجلات المجلس المتضمنة حصول الإعلان - لا تعدو أن تكون تقريراً بما ورد من الجهة الإدارية المنوط بها الإعلان وليس من شأنها إضفاء قوة خاصة فى إثبات تمام الإعلان على الوجه الصحيح قانوناً والذى يتعين الرجوع بشأنه إلى الصورة الإعلانية ذاتها التى أثبتت فيها الجهة الإدارية التى قامت بالإعلان ما اتخذته بشأنه وذلك للتحقق من تمامه وفق القانون كما لا يعول أيضاً على علم المطعون ضدهما بالقرار من إعلانهما بصحيفة دعوى الطاعن».

(طعن رقم 1112 لسنة 53 ق جلسة 1989/6/8)

4- «مفاد نص المادتين 58 ، 59 من القانون رقم 49 سنة 1977 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة لذوى الشأن، وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة أو مقر المجلس المحلى أو مقر عمدة الناحية لا يكون إلا فى حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطة، أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو

لامتناعهم عن تسلم الإعلان وأن ميعاد الطعن فى هذا القرار لا ينفتح إلا بالإعلان الذى لا يغنى عنه العلم اليقينى بصدوره، والمعول عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى ينفتح به ميعاد الطعن هو البيان الوارد فى ورقة الإعلان، وأنه يجب على المحكمة إن هى تصدت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالا لحقها المقرر قانونا وفقا لنص المادة 215 من قانون المرافعات، أو بناء على دفع من ذوى الشأن أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدفع بعدم قبول الطعن شكلا على ما أورده الخبير بتقريره من عدم حصول إعلان القرار المطعون عليه الأول على الوجه القانونى دون الرجوع إلى ورقة الإعلان ذاتها للتحقق من ذلك فإنه يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم 1172 لسنة 60ق - جلسة 1991/11/2)

5- «ميعاد الطعن فى - قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط - لا ينفتح إلا بالإعلان الذى لا يغنى عنه العلم اليقينى بصدوره، وكان من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المعول عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى يفتح به ميعاد الطعن هو بالبيان الوارد عنه فى ورقة الإعلان، وأنه يجب على المحكمة إن تصدت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالا لحقها المقرر قانونا أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أن الطاعنين قد تمسكا بصحيفة الاستئناف بأنهما لم يعلنوا بالقرار المطعون فيه إعلانا قانونيا، وأنهما قاما بالطعن عليه فور علمهما بصدوره، وكان الحكم قد أقام قضاءه بعدم قبول طعنهما شكلا لرفعه بعد الميعاد على سند ما ورد بشهادة إدارة التنظيم بحى المناخ من أنه

«بتاريخ 1988/7/17 تم إعلان القرار لسكان العقار بعد أن رفضوا تسلمه وتم لصق صورة من القرار على مدخل العقار» وهى ذاتها الشهادة التى عول عليها الخبير فى تقريره مع كتاب لقسم الشرطة بذات المعنى، فى حين أن ما ورد بهذه الشهادة من بيانات وما أورده الخبير فى تقريره، لا يبدو أن يكون تقريراً صادراً من الجهة الإدارية المنوط بها الإعلان وليس من شأن هذه البيانات إضفاء قوة خاصة فى إثبات تمام الإعلان على الوجه الصحيح قانوناً إذ يتعين الرجوع إلى الصورة الإعلانية التى أثبتت الجهة الإدارية التى قامت بالإعلان ما اتخذته بشأنه وذلك للتحقق من تمامه وفق القانون، وإذ كان الثابت من تقرير الخبير الذى استند إليه الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه لم يرجع هو الآخر إلى الصورة الإعلانية للجهة الإدارية، فإن الحكم المطعون فيه إذ استند فى قضائه بعدم قبول الطعن شكلاً لرفعه بعد الميعاد إلى هذه الشهادة وما جاء بالتقرير المشار إليه فإنه يكون معيباً».

(طعن رقم 4079 لسنة 61 ق - جلسة 1992/7/29)

6- «ميعاد الطعن فى قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط - لا يفتح إلا بالإعلان الذى لا يغنى عنه العلم اليقينى بصدوره، وكان المقرر فى قضاء محكمة النقض - أن المعول عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى يفتح به ميعاد الطعن هو البيان الوارد عنه فى ورقة الإعلان وأنه يجب على المحكمة أن هى تصدت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالاً لحقها المقرر قانوناً أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقاً للقانون، ولما كان البين من الأوراق ومدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين تمسكاً بصحيفة الاستئناف بأنهما لم يعلنوا بالقرار الهندسى الصادر بالهدم رقم 355 لسنة 1983 إعلاناً قانونياً ورغم ذلك أقام الحكم قضاءً بتأييد الحكم المستأنف الذى قضى بعدم قبول طعنهما شكلاً لرفعه بعد الميعاد على سند مما أورده الخبير بتقريره

من أن القرار أرسل إلى الشرطة لإعلانه وأنها أفادت رفض الاستلام فى 1983/1/29 واعتد الحكم فى إثبات تاريخ الإعلان بما ورد فى هذا التقرير وانتهى إلى أن الطعن فى القرار تم بتاريخ 1983/12/7 بعد فوات الميعاد، فى حين أن ما ورد بتقرير الخبير من بيانات استخلصها من اطلاعه على ملف القرار لدى مجلس مدينة دمياط لا تعدو أن تكون بياناً من الجهة الإدارية المنوط بها الإعلان وليس من شأنها إضفاء قوة خاصة فى إثبات تمام الإعلان على الوجه الصحيح قانوناً إذ يتعين الرجوع إلى الصورة الإعلانية التى أثبتت فيها الجهة الإدارية التى قامت بالإعلان القرار ما اتخذته بشأنه من إجراءات وذلك للتحقق من تمامه وفق القانون، وإذ لم يفتن الحكم المطعون فيه إلى ذلك وقصر عن التحقق من إعلان الطاعنين وفق القانون فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 7 لسنة 58 ق جلسة 1993/1/10)

7- «الطعن على قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. سريان ميعاده من تاريخ الإعلان. م 33 ق 52 لسنة 1969. لا يغنى عن ذلك العلم اليقينى. وجوب الرجوع إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه. - مثال فى إيجار بشأن اعتداد الحكم خطأ بشهادة من الوحدة المحلية».

(طعن رقم 1458 لسنة 53 ق جلسة 1993/1/11)

8- «قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط. ميعاد الطعن فيها. سريانه من تاريخ إعلانها. المادتان 58، 59 ق 49 لسنة 1977. لا يغنى عن ذلك العلم المؤكد بصدوره بأية طريقة أخرى. وجوب الرجوع إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه».

(طعن رقم 2022 لسنة 58 ق جلسة 1993/2/1)

(طعن رقم 826 لسنة 53 ق جلسة 1993/2/22)

(طعن رقم 1956 لسنة 556 ق جلسة 1993/3/28)

9- «ميعاد الطعن على قرار اللجنة المختصة الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى أو الترميم سريانه من تاريخ إعلانه. وجوب رجوع المحكمة من تلقاء نفسها أو بناء على دفع من ذوى الشأن إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه. الاعتداد فى ذلك بتقرير الخبير المقدم فى الدعوى دون الرجوع إلى ورقة الإعلان ذاتها. قصور المواد 215 مرافعات 58، 59 من قانون 49 لسنة 1998».

(طعن رقم 1373 لسنة 67 ق جلسة 1998/11/23)**(طعن رقم 2883 لسنة 65 ق جلسة 1996/4/1)****(طعن رقم 2385 لسنة 60 ق جلسة 1995/3/23)**

10- «الطعن فى قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. سريان ميعاده من تاريخ الإعلان بالطريق الذى رسمه القانون. لا يغنى عن ذلك العلم اليقينى وجوب الرجوع إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه. عدم كفاية الاعتداد بما أورده الخبير بتقريره. مثال».

(طعن رقم 3553 لسنة 64 ق جلسة 1999/6/16)**(طعن رقم 3403 لسنة 58 ق جلسة 1999/6/9)**

11- «الطعن فى قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. لا يغنى عن ذلك العلم اليقينى. وجوب الرجوع إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه. عدم كفاية الاعتداد بشهادة من الوحدة المحلية أو الإعلان بصحيفة دعوى الإخلاء تنفيذا لهذا القرار. مثال».

(طعن رقم 3403 لسنة 58 ق جلسة 1999/6/9)**(طعن رقم 3170 لسنة 60 ق جلسة 1995/9/27)**

12- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن ميعاد الطعن على قرار

لجنة المنشآت الآيلة للسقوط - لا يفتح إلا بالإعلان الذى لا يغنى عنه العلم اليقينى بصدوره وأن المعول عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى يفتح به ميعاد الطعن هو البيان الوارد فى ورقة الإعلان ويجب على المحكمة إن تصدرت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالا لحقها المقرر قانونا وفقا لنص المادة 215 من قانون المرافعات أو بناء على دفع من ذوى الشأن أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون ولما كان ذلك، وكان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بأنهم أو مورثهم لم يعلنوا بالقرار المطعون عليه وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بعدم قبول الطعن شكلا لرفعه بعد الميعاد تأسيسا على ما استخلصه من الصورة الرسمية لتقرير الخبير المنتدب فى الدعوى لسنة مدنى المنصورة من إطلاع الخبير على السجلات الخاصة بالقرار المطعون فيه وما تبين له من إرساله إلى قسم الشرطة المختص لإعلان الخصوم وإعادته من القسم بعد تنفيذ المطلوب بما لا يعدو أن يكون تقريراً بما ورد من الجهة الإدارية المنوط بها الإعلان ليس من شأنه إضفاء قوة خاصة فى إثبات تمام الإعلان على الوجه الصحيح قانونا دون الرجوع إلى ورقة الإعلان ذاتها للتحقق من تمامه وفق القانون فإنه يكون فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون قد شابه القصور فى التسبيب».

(طعن رقم 1372 لسنة 67 ق جلسة 2005/5/25)

13- «ميعاد الطعن فى هذا قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط لا يفتح إلا بالإعلان الذى لا يغنى عنه العلم اليقينى بصدوره والمعول عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى يفتح به ميعاد الطعن هو البيان الوارد فى ورقة الإعلان وأنه يجب على المحكمة إن هى تصدرت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالا لحقها المقرر قانونا وفقا لنص المادة 215 من قانون المرافعات أو بناء

على دفع من ذوى الشأن أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها أنه لم يُعلن بقرار الهدم إعلانا قانونيا ولم يعلم به إلا فى / / تاريخ تحرير المحضر رقم () وكان الحكم الابتدائى المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم قبول طعن الطاعن لرفعه بعد الميعاد على سند مما ورد بالشهادة الصادرة من الإدارة الهندسية لمركز ومدينة دمنهور من أن القرار المطعون عليه أعلن بطريق اللصق على واجهة العقار وبلوحة الإعلانات بعد استدعاء السكان وعدم حضورهم بتاريخ / / واعتد الحكم فى إثبات تاريخ الإعلان بما ورد فى هذه الشهادة وانتهى إلى أن الطاعن رفع طعنه بعد الميعاد المنصوص عليه فى المادة 1/59 من القانون 49 لسنة 1977 فى حين أن ما ورد بهذه الشهادة من بيانات لا يعدو أن يكون تقريرا بما ورد من الجهة الإدارية المنوط بها الإعلان وليس من شأن هذه البيانات إضفاء قوة خاصة فى إثبات تاريخ تمام الإعلان على الوجه الصحيح قانونا إذ يتعين الرجوع إلى الصورة الإعلانية التى أثبتت فيها الجهة الإدارية التى قامت بالإعلان ما اتخذته بشأنه وذلك للتحقق من تمامه وفق القانون وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا».

(طعن رقم 2786 لسنة 65 ق جلسة 2006/5/4)

417- كيفية تقديم التظلم:

يكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول. فلا يكفى أن يكون بخطاب مسجل دون علم الوصول، أو بخطاب عادى، أو بالفاكس، أو ببرقية.

418- الجهة المختصة بنظر التظلم:

تختص بنظر التظلم لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بقرار المحافظ المختص وتتكون من:

1- قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار يندب وفقا لقانون السلطة القضائية (رئيسا) وعضوية كل من:

1- مدير مديرية الإسكان بالمحافظة أو من ينوب عنه.

2- مهندس استشارى مدنى لا تقل خبرته عن خمسة عشر عاما.

3- اثنين من المهندسين المتخصصين فى الهندسة المدنية من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد مرة واحدة. ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوى يرجع الجانب الذى منه رئيس اللجنة⁽⁴⁴⁾.

(44) وكانت الفقرة الأولى من المادة 59 (الملغاة) من القانون رقم 49 لسنة 1977 تجعل = الطعن فى قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة (18) من هذا القانون أى المحكمة المختصة بنظر الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة، وهى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت محدود فى المداولة.

ويحلف المهندس يمينا أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة.

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة 2006/12/10 برفض الدعوى رقم 50 لسنة 24 قضائية «دستورية» التى أقيمت بطلب القضاء بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة 59 بما تضمنه من عقد الاختصاص بنظر الطعون للمحكمة

المنصوص عليها في المادة 18.

(الجريدة الرسمية - العدد 51 مكرر (أ) في 24 ديسمبر سنة 2006) - وتنتشر هذه الحكم فيما يلي:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 10 ديسمبر سنة 2006م، الموافق 19 ذى القعدة سنة 1427هـ.

رئيس المحكمة

برئاسة السيد المستشار/ ماهر عبد الواحد

وعضوية السادة المستشارين: محمد على سيف الدين ومحمد عبد القادر عبد الله وأنور رشاد العاصي والهام نجيب نوار وماهر سامي يوسف والدكتور عادل عمر شريف.

رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد المستشار / نجيب جمال الدين علما

أمين السر

وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن

أصدرت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 50 لسنة 24 قضائية «دستورية».

المقاطعة ظن

- 1- السيد/محمود إبراهيم رضوان.
- 2- السيد/عدلى سعد عبد الواحد.
- 3- السيد/محمد سامى السيد صلاح الدين دنانه.
- 4- السيد/عاطف عبد اللطيف بدوى.
- 5- السيدة/وفاء عبد اللطيف بدوى.
- 6- السيد/فاروق توفيق صالح مبارك.
- 7- السيدة/محاسن توفيق صالح مبارك.
- 8- السيدة/عزيزة إبراهيم محمد.

- 1- السيد / رئيس مجلس الشعب.
- 2- السيد رئيس مجلس الوزراء.
- 3- السيد وزير العدل.
- 4- السيد محافظ القاهرة.
- 5- الجهة الإدارية التابع لها العقار رقم 41 شارع المبتديان (محافظة القاهرة - حي السيدة زينب - منطقة الإسكان والتعمير).

الإجراءات

بتاريخ العاشر من فبراير سنة 2002، أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طلبا للحكم بعدم دستورية نص المادة (59) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن بيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى. 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 الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعين كانوا قد أقاموا ضد المدعى عليهما الرابع والخامس الدعوى رقم 11644 لسنة 54 قضائية، أمام محكمة القضاء الإدارى بالقاهرة، ابتغاء الحكم بصفة مستعجلة بوقف تنفيذ القرارات الإداريين رقمى 26 لسنة 2000، 864 لسنة 1993، والذى قضى أولهما بتنفيذ الثانى الصادر بتتيس وترميم العقار الذى يشغلونه الكائن بدائرة قسم السيدة زينب بالقاهرة - ترميما شاملا مع هدم البرج المّطل على الجار وإعادة بنائه، وفى الموضوع بإلغائهما وبطلان جميع الإجراءات المترتبة عليهما للأسباب الواردة بصحيفة تلك الدعوى. وبجلسة 2001/9/27، قضت محكمة القضاء الإدارى بعدم اختصاصها ولائيا بنظر الدعوى، وإحالتها بحالتها إلى محكمة جنوب القاهرة الابتدائية للاختصاص. أحيلت الدعوى إلى تلك المحكمة، وقيدت برقم 16085 لسنة 2001 "طعون هدم"، وأثناء نظرها دفع المدعون بعدم دستورية نص

المادة (59) من القانون رقم 49 لسنة 1977 سالف البيان، وإذ قدرت المحكمة جدية الدفع، وصرحت للمدعين برفع الدعوى الدستورية، فقد أقاموا الدعوى الماثلة. وحيث إن المادة (59) من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - المطعون عليها - يجرى نصها على النحو التالي: "كل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة، فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار، أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة (18) من هذا القانون.

وعلى قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم، وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة، وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن.

وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر فى القرار المطعون عليه، وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها".

وحيث إن القرار المشار إليه فى ذلك النص هو ذاك القرار الصادر من اللجنة المشكلة وفقا للمادة (57) فى وحدات الإدارة المحلية بشأن المباني والمنشآت الآيلة للسقوط كليا أو جزئيا، وتلك التى تحتاج إلى ترميم أو صيانة على نحو بينته المادتان (55، 56)، =

والذى يتم إعلانه لذوى الشأن وفقا للمادة (58). والمحكمة المختصة بنظر الطعن على هذا القرار هى المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار المعنى، حيث نصت المادة (18) المشار إليها على أن "يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدر قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل، ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد، ولا يكون له صوت معدود فى المداولة. ويحلف المهندس يمينا أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة"

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة، مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين

المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الحكم فى المسألة الدستورية لازماً للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع.

وحيث إنه متى كان ذلك، وكان الفصل فى الدعوى الموضوعية يتوقف على قضاء المحكمة الدستورية العليا بشأن تحديد جهة القضاء المختصة بنظر الطعون على قرارات اللجان المشكلة فى وحدات الإدارة المحلية الصادرة بهدم العقارات كلياً أو جزئياً أو تدعيمها أو ترميمها أو صيانتها، ومن ثم تضحى للمدعين مصلحة فى الطعن على نص الفقرة الأولى من المادة (59) من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه بما تضمنه من عقد الاختصاص بنظر تلك الطعون للمحكمة المنصوص عليها فى المادة (18) من ذات القانون.

وحيث إن المدعين ينعون على النص الطعين مخالفة نص المادتين (167، 172) من الدستور، تأسيساً على أن القرارات الصادرة من الجهة الإدارية فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة، هى قرارات توافرت فيها كافة مقومات القرارات الإدارية، ومناطق الطعن فيها دعوى الإلغاء، التى تعتبر خصومة عينية موجهة للقرار الإدارى ذاته متى توافرت له مقوماته بصرف النظر عن مصدره، ومن ثم ينعقد الاختصاص بنظرها لمجلس الدولة دون غيره باعتباره قاضى الموضوعية. إذ كان ذلك، =

وكان النص الطعين قد اختص القضاء العادى بنظر الطعون فى قرارات إدارية، فإنه =
يكون قد استلزم الاختصاص المعقود لمجلس الدولة دون سند أو ضرورة تبرر ذلك، بما يضحى معه هذا النص مخالفاً للدستور، فضلاً لمخالفته ما استقر عليه قضاء المحكمة الدستورية العليا من عدم جواز إيلاء سلطة القضاء فى منازعات معينة إلى غير قاضيه الطبيعى إلا فى أحوال استثنائية توجبها الضرورة والمصلحة العامة، وهو ما لا يتحقق فى حالة النص الطعين.

وحيث إن ما نعه المدعون على النص الطعين مردود: ذلك أن المادة (167) من الدستور وقد نصت على أن يحدد القانون الهيئات القضائية واختصاصاتها، قد جاء نصها عاماً وغير مقيد بشرط، بما مؤداه: أن الدستور فوض المشرع فى تحديد اختصاص جهات القضاء المختلفة حسبما يراه متفقاً مع مقتضيات الأمور، فله أن يعهد لإحدى هذه الجهات بالفصل فى منازعات لا تختص بها أصلاً. وقد تمثل ذلك

جلية فيما اختاره المشرع من نهج واضح في شأن المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بأن عهد بها جميعا إلى جهة القضاء العادي بالنظر إلى أن هذه المنازعات تتعلق في جوهرها بحق الملكية، وهى بهذه المثابة - وعلى ما اطرده عليه قضاء هذه المحكمة - أدخل إلى اختصاص القضاء العادي صاحب الولاية العامة في المنازعات الناشئة عن روابط القانون الخاص طبقا لأحكام المادة (15) من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم 46 لسنة 1972؛ حتى لو نشأت من تدخلات من جهة الإدارة في صورة قرارات اكتملت لها مقومات القرارات الإدارية. كما أن المادة (172) من الدستور وقد قضت باختصاص مجلس الدولة بالفصل في المنازعات الإدارية والدعوى التأديبية فإن ذلك لا يعنى غل يد المشرع عن إسناد الفصل في بعض المنازعات الإدارية والدعوى التأديبية إلى جهات قضائية أخرى، على أن يكون ذلك على سبيل الاستثناء من الأصل العام، وبالقدر وفى الحدود الذى يقتضيها الصالح العام - على نحو ما جرى به قضاء هذه المحكمة، وجعل مناط هذا الإسناد أن تكون الجهة القضائية التى أسند إليها الفصل فى النزاع أقدر أو مهياً أكثر من غيرها على الفصل فيه، فتضحى بذلك قاضيه الطبيعي فى مفهوم المادة (68) من الدستور. ولا ريب أنه مما يتفق مع سلامة إسناد الاختصاص بنظر الطعون موضوع الدعوى الماثلة إلى القضاء العادي - احتكاما إلى المعيار الذى اطرده عليه =

= قضاء هذه المحكمة - أن النص الطعين خول المحكمة المختصة بنظر المنازعة سلطات واسعة، إذ أنه وفقا للمادة (3/59) لها أن ترفض الطعن أو تقبله وتعيد النظر فى القرار المطعون فيه، وعليها فى حالة الهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها، بينما لا يملك القضاء الإدارى هذه السلطات إذ يقتصر حكمه على الرفض أو الإلغاء والتعويض. كما وأن تشكيل المحكمة المختصة بنظر المنازعة يلحق به مهندس معمارى أو مدنى (المادة 18) وهو أمر غير متبع فى القضاء الإدارى. فضلا عن أن المحاكم الابتدائية التى ترفع إليها المنازعة تنتشر فى جميع محافظات الجمهورية بما يقرب جهة القضاء للمتقاضين إعمالا لنص المادة (68) من الدستور.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، فإن النص الطعين لا يكون قد خالف أيا من أحكام الدستور، بما يستوجب القضاء برفض الدعوى.

419- عدم حضور الطرفين أمام اللجنة :

لم ينص قانون البناء أو لائحته التنفيذية على دعوة الطرفين للحضور أمام لجنة التظلمات لسماع دفاعهما، ومن ثم فإن اللجنة تتعقد فى غيبة الطرفين ودون سماع دفاعهما، وتصدر قرارها بعد ذلك.

420- مدة الفصل فى التظلم :

تنص الفقرة الرابعة من المادة على أن :

«وعلى اللجنة أن تبت فى التظلمات المقدمة إليها، وإبلاغ ذوى الشأن خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها».

وهذا النص يوحى بوجود البت فى التظلمات وإبلاغ ذوى الشأن بالقرارات معا خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها ونرى أن ذلك جاء نتيجة عدم الدقة فى الصياغة، وقد جاء نص الفقرة الثانية من المادة (182) من اللائحة التنفيذية مؤكدا ذلك بنصه على أن «تفصل اللجنة فى التظلمات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها» ولم تضم إلى هذه المدة إبلاغ ذوى الشأن بقرارات اللجان.

على أن الميعاد المذكور تنظيماً ولا يترتب على مخالفته ثمة بطلان. وللجنة أن تطلب من مقدم التظلم استيفاء المستندات أو الدراسات التى تراها لازمة لاتخاذ قرارها (م2/182 من اللائحة التنفيذية).

421- سلطة اللجنة فى الفصل فى التظلم :

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعين المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

اقتصرت المادة على النص بأن تبت اللجنة فى التظلمات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها، ولم تبين سلطة المحكمة بشأنها. ومن ثم فإنه طبقا للقواعد العامة يجب على اللجنة أن تتحقق من استيفاء التظلم للشكل الذى يوجبه القانون، فإذا تبين استيفاء هذا الشكل، ورأت اللجنة أن التظلم لا يقوم على أساس قررت رفضه، أما إذا رأت أنه يقوم على أساس كان لها أن تقرر إلغاء القرار أو تعديله حسبما يترأى لها. فإذا كان القرار المتظلم منه صادرا بالهدم ورأت اللجنة أنه يكفى للحفاظ على العقار بحالة جيدة مجرد تدعيمه أو ترميمه كان لها تعديل القرار من الهدم إلى التدعيم أو الترميم، وإذا كان القرار صادرا بالتدعيم أو الترميم ورأت المحكمة أن العقار آيل للسقوط ويستوجب الهدم عدلت القرار المتظلم منه إلى الهدم.

وإذا كان القرار الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم قد تضمن تحديد أجل لتنفيذ الأعمال المطلوبة، ورفع تظلم عن القرار، وقررت اللجنة تأييده فى ذلك يفيد التزام قرار اللجنة بذات الأجل الوارد بالقرار ولا يجوز بالتالى تعييبه لأنه لم يحدد أجلا لتنفيذ الأعمال المطلوبة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«البين من قرار التنظيم رقم 51 لسنة 1975 المقدم ضمن مستندات الطعن أنه أوجب تنفيذ الهدم والترميم المطلوبين خلال أسبوعين، وقد انتهى الحكم المطعون فيه إلى تأييد هذا القرار، ومن ثم يكون قد التزم بذات الأجل الوارد فى قرار التنظيم، ولا يكون قد خالف ما نصت عليه المادة 59 من القانون رقم 49 لسنة 1977 التى توجب على المحكمة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها فى حالة

الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة».

(طعن رقم 1342 لسنة 50 قى جلسة 1984/2/6 - ذات المبدأ: طعن رقم 163 لسنة 54 قى جلسة 1988/1/18 - طعن رقم 1603 لسنة 52 قى جلسة 1988/3/18 - وهذه الأحكام غير منشورة).

ويراعى أن خلو قرار اللجنة الذى عدل القرار المتظلم منه من تحديد مدة لتنفيذه لا يرتب بطلان قرارها.

وقد قضت محكمة الطعن - قى ظل المادة 59 من القانون 49 لسنة 1977 (الملغاة) بأن:

1- «يدل نص المادة 59 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن المشرع أطلق للمحكمة المنصوص عليها فى المادة 18 من ذات القانون ولاية النظر فى قرار اللجنة الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة، فلها أن ترفض الطعن عليه ولها أن تقبله وفى هذه الحالة تعيد النظر فى القرار المطعون عليه بما يقتضى إلغاء أو تعديله حسبما تنتهى إليه، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى إلغاء قرار اللجنة رقم 7 لسنة 1979 الصادر بترميم العقار والقضاء بهدمه فإن المحكمة لا تكون قد خرجت عن حدود ولايتها».

(طعن رقم 586 لسنة 53 قى جلسة 1984/3/26)

2- «النص فى الفقرة الثالثة من المادة 59 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن المشرع أناط بالمحكمة إذا قضت بقبول الطعن أن تعيد النظر فى القرار المطعون عليه ولها ولاية الحكم حسب حالة المبنى بتأييد القرار المطعون فيه أو تعديله إلى الحكم بالهدم الكلى أو التدعيم أو الترميم أو

الصيانة، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى تأسيساً على أن القرار الصادر بالهدم لا يمكن تجزئته فيما أن تقضى المحكمة بتأييده أو إلغائه كلية، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 2114 لسنة 55ق - جلسة 1989/11/12) (45)

2- «قرارات اللجان الصادرة فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط أو الترميم أو الصيانة. الطعن فيها. من اختصاص المحكمة المنصوص عليها فى المادة 18 من القانون 49 لسنة 1977 نطاقه. م 59 ق 49 لسنة 1977. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى تعديل قرار اللجنة إلى الإزالة حتى سطح الأرض. لا خروج فيه عن حدود ولاية المحكمة».

4- «مفاد النصوص الواردة فى الفصل الثانى من الباب الثانى من قانون إيجار الأماكن 49 لسنة 1977 بشأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة فى ضوء سائر نصوص قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أن المشرع قدر بأن المنازعات التى قد تنشأ بين ملاك العقارات وشاغليها بشأن ترميم

(45) وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بتأييد قرار إزالة العقار موضوع النزاع على سند من أن الثابت من تقرير الخبراء أن عقار النزاع بنى من الطوب الأحمر والمونة الطين منذ خمسين سنة وأن هذه المونة تتحول بمرور الزمن إلى تراب مما يعرضه للانهدام تحت تأثير أى عارض دون أن يبين المصدر الذى استخلص منه ذلك رغم أنها مسألة فنية لا يستطيع القاضى الإلمام بها وإهداره لدلالة ما انتهى إليه تقرير الخبراء من أن العقار صالح للغرض المخصص من أجله بعد ترميمه. قصور وفساد».

(طعن رقم 8559 لسنة 66ق جلسة 1998/2/4)

العقار أو هدمه هي خصومات مدنية بحسب طبيعتها وأصلها وأن من شأن الحكم الصادر فيها أن يحدد المراكز القانونية والحقوق الناشئة عن عقود الإيجار من حيث بقاء العين محل عقد الإيجار أو هلاكها أو تعديلها أو صيانتها وكل ذلك يؤثر على بقاء العلاقة الإيجارية ومقدار الالتزامات المتبادلة الناشئة عنها وهذه جميعا مسائل مدنية بحتة، وإن لابسها عنصر إدارى شكلى نشأ من أن المشرع قد عهد إلى الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بمهمة إصدار القرار بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الصيانة بحسبانها الجهة الأقرب مكانا إلى هذه المباني ولديها الإمكانيات المادية والفنية التى يتيسر لها الفصل على وجه السرعة فى هذه المنازعات ولقد حرص المشرع على أن يؤكد على الحقيقة المدنية للنزاع فالتفت عن المظهر الإدارى لقرار الهدم أو الترميم وأسند فى المادة 59 من القانون 49 لسنة 1977 مهمة الفصل فى الطعن على قرارات الجهة الإدارية إلى المحاكم الابتدائية دون محاكم مجلس الدولة كما أبقى للمحاكم الابتدائية ولايتها القضائية كاملة فجعل من صلاحيتها تعديل قرار الجهة الإدارية وهى صلاحيات لا تعرفها المحاكم الإدارية التى تقف عند حد رقابة المشروعية دون أن يكون لها سلطة التقدير أو الحلول محل الإدارة».

(طعن رقم 1193 لسنة 69ق جلسة 2001/4/30)

وإذا انصب التظلم على جزء فقط من القرار الصادر من الجهة الإدارية، ورأت المحكمة قبول التظلم فإن هذا القبول لا يتسع لأكثر مما شمله التظلم فلا يجوز لمحكمة التظلم أن تتعرض للأجزاء الأخرى التى لم يشملها التظلم.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «النص فى الفقرة الثالثة من المادة 59 من القانون رقم 49 لسنة

1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «تفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر في القرار المطعون عليه» - يدل على أن المشرع أطلق للمحكمة المنصوص عليها في المادة 18 من القانون ذاته ولاية النظر في قرار اللجنة الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة، فلها أن ترفض الطعن عليه، ولها أن تقبله، وفي هذه الحالة تعيد النظر فى القرار المطعون فيه بما يقتضى إلغاءه أو تعديله حسبما تنتهى إليه، إلا أنه إذا كان القرار الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم متعدد الأجزاء، وتعلق الطعن بجزء منه بعينه ورأت المحكمة قبول هذا الطعن فإن هذا القبول لا يتسع لأكثر مما شمله الطعن، والقول بغير هذا مؤداه أنه يجوز للمالك أن يلجأ إلى المحكمة مباشرة لاستصدار الحكم بهدم عقاره، أو ما يرى أنه آيل للسقوط من وحداته فى حين أن المقرر أنه لا سلطة لهذه المحكمة - باعتبارها محكمة طعن - فى تقدير حالة العقار ابتداء من حيث مدى أيلولته للسقوط، ومن ثم هدمه، وإنما يتعين على المالك اللجوء إلى الجهة الإدارية المختصة لتتخذ ما تراه فى هذا الصدد، لما كان ذلك، وكان الواقع فى الدعوى - على نحو ما سجله الحكم المطعون فيه - أن قرارا صدر بهدم الدور الثانى، وما يعلوه من غرف سطح العقار المملوك للطاعنين، وبترميم الدور الأول، فطعن شاغلو الوحدات التى تقرر هدمها على هذا القرار متعدد الأجزاء - فيما تضمنه من هدم تلك الوحدات، بينما قبل المالك الطاعنون القرار بشقيه فأصبح نهائيا فى شقه المتعلق بترميم وحدات الدور الأرضى التى يشغلها المطعون ضدهم الثلاثة الأول، فإنه لا يجوز للمحكمة أن تعيد النظر فى هذا الجزء من القرار الذى لم يطعن فيه بالطريق التى رسمه القانون، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر الصحيح فى القانون حين

قضى بإلغاء الحكم الابتدائي فيما انتهى إليه من هدم العقار جميعه بما فى ذلك ما نص فى القرار المطعون فيه على الاكتفاء بترميمه رغم صيرورة القرار فى هذا الشأن نهائيا فإن النعى يكون على غير أساس».

(طعن رقم 2201 لسنة 54 ق جلسة 1991/5/16)

2- «إقامة الطاعن طعنه على ما تضمنه القرار الهندسى من إزالة سقف الشقة التى يستأجرها وإعادة صبه بطلب إلغائه. قضاء الحكم المطعون فيه بتعديل هذا القرار إلى إزالة الطابق الرابع جميعه الكائن به هذه الشقة متجاوزا بذلك أكثر مما شمله الطعن بالمخالفة لنص م 218 مرافعات. أثره. وجوب نقض الحكم المطعون فيه لتعلقه بالنظام العام».

(طعن رقم 771 لسنة 67 ق جلسة 1998/7/1)

ومن قضاء المحاكم الأخرى ما يأتى:

- 1- «قضت محكمة المنصورة الابتدائية فى الدعوى رقم 3225 لسنة 1979 بتاريخ 1981/1/27 بتعديل قرار اللجنة الصادر بإزالة طابقين من العقار وترميم الطابق الأرضى إلى إزالة العقار حتى سطح الأرض.
- 2- قضت محكمة طنطا الابتدائية فى الدعوى رقم 7073 لسنة 1979 بتاريخ 1981/11/25 بتعديل قرار اللجنة الصادر بإزالة المنزل كلية إلى إزالة الجزء القبلى من المنزل فقط وتتكيس الحائط الشرقى فى الجزء الباقي»⁽⁴⁶⁾.

(46) وقد قضت محكمة النقض بأن:

إذا كان الثابت بالأوراق أن الحكم فى الاستئناف رقم () قد فصل فى موضوع الدعوى الماثلة بحكم حاز قوة الأمر المقضى بين ذات خصومها بترميم العقار محل ذات القرار المطعون فيه وصار ذلك الحكم باتا بفوات ميعاد الطعن عليه بالنقض فلا يجوز للمحكمة نقض حجيته عند نظر الطعن المائل فى الحكم القاضى بإزالة=

422- هل يجب تسبيب قرار اللجنة؟

الأصل أنه لا يلزم تسبيب القرارات الإدارية، غير أنه يجوز للمشرع اشتراط تسبيب بعض القرارات الإدارية، وحينئذ يصبح هذا الإجراء شكلا أساسيا في القرار يترتب على إهماله بطلانه⁽⁴⁷⁾.

وإذ تنص المادة (10 ثامنا) من القانون رقم 47 لسنة 1972 بشأن مجلس الدولة على أن تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالطعون على القرارات الإدارية النهائية الصادرة من جهات إدارية لها اختصاص قضائي.. فإنه يبين من ذلك أن القاعدة الأصلية أن القرارات الصادرة من الهيئات الإدارية ذات الاختصاص القضائي تعتبر قرارات إدارية، ومن ثم يسرى عليها ما يسرى على القرارات الإدارية فيما يتعلق بتسبيبها⁽⁴⁸⁾.

= ذات العقار احتراماً لسبق صيرورة الحكم رقم () باتا حتى لو كان الحكمان الحائزان لقوة الأمر المقضى صادرين في يوم واحد وجلسة واحدة، وذلك منعاً لتضارب الأحكام واستحالة تنفيذها، وهو سبب متعلق بالنظام العام تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها.

(طعن رقم 1116 لسنة 70 ق جلسة 2004/4/22)

(47)الدكتور/ محمد سليمان الطماوى النظرية العامة للقرارات الإدارية الطبعة الرابعة - 1976 ص 259 وما بعدها.

(48)محمد على راتب وآخرين الجزء الأول ص 434 - الدكتور أسامة الشناوى المحاكم الخاصة فى مصر ص 29 - المحكمة العليا فى الدعوى رقم 5 جلسة 1971/12/4 وقد جاء به أنه:

«يبين من القانون رقم 46 لسنة 1962 - المعدل بالقانون رقم 133 لسنة 1963 - أن تشكيل مجلس المراجعة يغلب عليه العنصر الإدارى وأنه لا يتبع الإجراءات القضائية فى نظر التظلمات التى تعرض عليه، ومن ثم يعتبر هيئة إدارية ذات اختصاص قضائى وتكون قراراته، قرارات إدارية تخضع للطعن بالإلغاء أمام

وإذ خلا قانون البناء ولائحته التنفيذية من نص على إيجاب تسبيب القرارات الصادرة من لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة (92) من القانون، فإنه لا يلزم تسبيب هذه القرارات.

423- قرار اللجنة النهائي:

تنص الفقرة الرابعة من المادة على أن: «وتعتبر قرارات اللجنة نهائية» كما تنص الفقرة الثانية من المادة (182) من اللائحة التنفيذية على أن: «ويكون قرارها أى «اللجنة» نهائياً».

والمقصود بنهائية قرار اللجنة، هو النهائية فى مجال إصدار القرار، أى أنه ليس هناك سلطة أعلى تملك التصديق على هذا القرار ويكون واجب النفاذ، فلا تعنى النهائية عدم جواز الطعن على قرار اللجنة أمام القضاء⁽¹⁾ فيجوز الطعن على قرار اللجنة أمام القضاء الإدارى.

مجلس الدولة بهيئة قضاء إدارى، ذلك طبقاً لنص المادة 11 من قانون مجلس الدولة = الصادر بالقانون رقم 55 لسنة 1959. يؤيد هذا انظر ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم 52 لسنة 1969 من أن نهائية قرارات مجلس المراجعة لا تحول دون التجاء صاحب الحق إلى القضاء الإدارى للطعن على هذه القرارات بصفتها قرارات إدارية».

(49) تصريح السيد العضو القص الدكتور إدوار غالى الذهبى أثناء مناقشة المادة (92) بمجلس الشعب إذ قال: «وما ذكره السيد مستشار الوزير، وهى عبارة «قرار إدارى نهائى» لها معنى خاص فى القضاء الإدارى، وهو أنه لا يجوز الطعن فى القرار الإدارى أمام محكمة القضاء الإدارى إلا إذا كان نهائياً، ويقولون أن كلمة «نهائى» هنا ليس معناها أن هذا القرار يكون باتاً وإنما معناها يفسرونه على أن القرار يكون واجب النفاذ لا يحتاج إلى تصديق جهة إدارية أخرى لى يتم تنفيذه، فكلمة «نهائى» فى القضاء الإدارى لها معنى يختلف عن المعنى فى القانون الجنائى...» (مضبطة مجلس الشعب - الطبعة المؤقتة - الجلسة 67 بتاريخ 2 أبريل

424- القرار النهائي المطاوع من الجهة الإدارية المختصة بشئون

التخطيط والتنظيم عيني لا يتأثر بتعاقب الملاك :

القرار النهائي الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم عيني لا يتأثر بتعاقب الملاك فيسرى القرار ولو انتقلت ملكية العين إلى مالك جديد، لا يتأثر بصور قرار بالاستيلاء على العين للمنفعة العامة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «مؤدى نصوص المواد 30، 31، 33، 36، 35، 46 من القانون 52 لسنة 1969، أن القرار الصادر من اللجنة المختصة فى شأن المباني والمنشآت التى يخشى من سقوطها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر يصبح بعد صيرورته نهائيا واجب التنفيذ ويترتب على عدم تنفيذ ذوى الشأن له، من ملاك العقار وشاغليه وأصحاب الحقوق المتعلقة به تعرضهم للعقوبة المنصوص عليها فى المادة 46 سالف الذكر مما يعتبر معه هذا القرار قرارا عينيا متعلقا بالعقار وأنه لا يتأثر بتعاقب الملاك عليه. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن العقار موضوع النزاع آيل للسقوط ويتعين تبعا لذلك تنفيذ قرار الهدم الصادر فى شأنه، فإنه لا يغير من ذلك صدور قرار بالاستيلاء عليه للمنفعة العامة أثناء سير الدعوى».

(طعن رقم 645 لسنة 48 قى جلسة 1979/3/24)

سنة 2008).

= وتصريح السيد المستشار عصام الدين عبد العزيز (مستشار السيد وزير الإسكان أثناء مناقشة المادة بأن: «يشترط أن يكون القرار الإدارى نهائيا، ومعنى نهائى أن الإدارة استنفدت كل الوسائل إلى أن صدر القرار، ونهائيته لا تعنى أن القرار لا يجوز الطعن عليه المضبطة سالف الذكر ص10».

2- «نصوص المواد 30، 31، 32، 33، 34، 35، 46 من القانون رقم 52 لسنة 1969 تدل على أن القرار الصادر من اللجنة المختصة في شئون المباني والمنشآت التي يخشى من سقوطها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر يصبح بعد صيرورته نهائيا واجب التنفيذ ويترتب على عدم تنفيذ ذوى الشأن له من ملاك العقار وشاغليه وأصحاب الحقوق المتعلقة به تعرضهم للعقوبة المنصوص عليها في المادة 46 سالف الذكر مما يعتبر معه هذا القرار قرارا عينيا يتعلق بالعقار ذاته لا يتأثر بتعاقب الملاك عليه، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن العقار موضوع النزاع آيل للسقوط ويتعين لذلك تنفيذ قرار الهدم الصادر في شأنه فلا يجدى الطاعن ما يثيره بشأن ملكية العقار ولا يعدو دفاعه في هذا الصدد أن يكون دفاعا غير جوهري لا سند له من القانون ولا يتغير به وجه الرأى فيه الدعوى، ومن ثم فلا يعيب الحكم إغفال الرد عليه ويغدو النعى على غير أساس».

(طعن رقم 1859 لسنة 52 ق جلسة 5 يناير سنة 1987)

3- «المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن الخلف الخاص هو من يتلقى من سلفه شيئا سواء كان هذا الشيء حقا عينيا أو حقا شخصيا أو يتلقى حقا عينيا على هذا الشأن، أما من يترتب له ابتداء حق شخصى في ذمة شخص آخر فلا يكون خلفا له مما مؤداه أن مستأجر الشيء ليس بخلف للمؤجر، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم الستة الأول لم يكونوا من بين الخصوم في الدعوى السابقة رقم التى صدر فيها الحكم لصالح الطاعنة بإلزام المؤجرة بإزالة البناء محل النزاع، وإذ كان المطعون ضدهم المذكورون باعتبارهم مستأجرين لوحدات في هذا العقار لا يعدون خلفا خاصا للمؤجرة، ومن ثم فإن الحكم الصادر في الدعوى المذكورة لا حجية له قبلهم».

(طعن رقم 823 لسنة 56 ق جلسة 1988/11/23)

4- «قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. قرار عيني متعلق بذاتية العقار. الحكم الصادر بتأييد القرار الهندسى. حجيته قاصرة على أطراف الخصومة حقيقة أو حكما. عدم جواز الاحتجاج به على مستأجرين لم يكونوا طرفا فيه. مخالفة ذلك. خطأ».

(طعن رقم 1423 لسنة 63 ق جلسة 2000/7/24 - غير منشور)

5- «القرار الصادر من اللجنة المختصة فى شأن المبانى والمنشآت الآيلة للسقوط المادتان 1/58، 1/59 ق 49 لسنة 1977. واجب التنفيذ بعد صيرورته نهائيا. تخلف ملاك العقار وشاغليه وأصحاب الحقوق عليه عن تنفيذه. أثره. تعرضهم للعقوبة المقررة قانونا. مؤداه. اعتباره قرارا عينيا متعلقا بالعقار».

(طعن رقم 3371 لسنة 62 ق جلسة 2001/6/17)

6- «القرار الصادر من اللجنة المختصة فى شأن المبانى والمنشآت الآيلة للسقوط. واجب التنفيذ بعد صيرورته نهائيا. تخلف ملاك العقار وشاغليه وأصحاب الحقوق عليه عن تنفيذه. أثره. تعرضهم للعقوبة المقررة قانونا. مؤداه. اعتباره قرارا عينيا متعلقا بالعقار ذاته. المواد 1/58، 1/59، 1/60، 79 ق 49 لسنة 1977».

(الطعن رقم 2418 لسنة 73 ق - جلسة 2004/12/26)

7- «القرار الصادر من اللجنة المختصة فى شأن المبانى والمنشآت الآيلة للسقوط (المادتان 1/58 و 1/59 ق 49 لسنة 1977. واجب التنفيذ بعد صيرورته نهائيا تخلف ملاك العقار وشاغليه وأصحاب الحقوق عليه عن تنفيذه أثره. تعرضهم للعقوبة المقررة قانونا. مؤداه. اعتباره قرارا عينيا متعلقا بالعقار».

(طعن رقم 6667 لسنة 75 ق جلسة 2006/3/15)

425- الوضع بالنسبة للطعون المنظورة أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة 18 من القانون رقم 49 لسنة 1977 :

قضت الفقرة الأولى من المادة (59) من القانون رقم 49 لسنة 1977 الواردة بالبواب الثانى - الفصل الثانى (فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة)، بأن لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة (الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط) فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانة بالقرار أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة (18) من هذا القانون.

والمحكمة المشار إليها هى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود فى المداولة).

وقد رأينا أن القانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء والمعمول به اعتبارا من 2008/5/12، ألغى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم 49 لسنة 1977 الذى وردت فيه المادة (59) سالفه الذكر، ومن ثم فقد زال اختصاص المحكمة المنصوص عليها بالمادة 18 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بنظر الطعون المرفوعة عن القرارات الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط وذلك اعتبارا من 2008/5/12 ولذلك يجب التصدى للجهة التى تحال إليها هذه الطعون فى الفترة السابقة على العمل باللائحة التنفيذية لقانون البناء.

وإذ كانت قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط هى قرارات إدارية، وكان القضاء الإدارى (محكمة القضاء الإدارى) هو المختص بنظر الطعون فى

القرارات الإدارية النهائية (م/10/ ثامنا) 132 من القانون رقم 47 لسنة 1972).
إلا أن هناك استثناء نص عليه في المادة الخامسة من القانون رقم 49 لسنة 1977 - والتي لم يشملها الإلغاء - إذ جرت على أن «تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون» أي أن المادة جعلت الاختصاص الولائي بنظر هذه المنازعات للقضاء العادي دون غيره، ولو كان محل المنازعة قرارا إداريا.

وبالترتيب على ذلك فإن الطعون سالفة الذكر تحال إلى المحاكم العادية وليس إلى القضاء الإداري، وإذا كانت هذه الطعون هي دعاوى غير مقدرة القيمة، فإنها تحال إلى المحاكم الابتدائية بتشكيلها العادي.

أما بعد العمل باللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم 144 لسنة 2009 اعتبارا من 2009/4/9، فإن هذه الطعون يجب إحالتها إلى اللجنة الإدارية ذات الاختصاص القضائي المشكلة وفقا للمادة (92) التي أصبحت مختصة بنظر التظلمات التي ترفع عن القرارات الصادرة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بصدد المنشآت الآيلة للسقوط.

426- اختصاص محكمة القضاء الإداري وحدها دون غيرها بالفصل في

الطعون على القرارات الصادرة من لجنة التظلمات :

لجنة التظلمات المنصوص عليها بالمادة (92) من قانون البناء لجنة إدارية ذات اختصاص قضائي ومن ثم فإن القرارات الصادرة من هذه اللجنة يجوز الطعن عليها بدعوى الإلغاء أمام محكمة القضاء الإداري عملا بالمادتين 10/ثامنا، 13 من القرار بقانون رقم 47 لسنة 1972 بشأن مجلس الدولة، يضاف إلى ذلك أن المادة (114) من قانون البناء قضت على أن

«تختص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون. وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك وقد بينا سلفاً أن القرارات الصادرة من هذه اللجنة قرارات إدارية».

427- العيوب التى يستند إليها فى الطعن على القرارات المطادة من لجان التظلمات :

حددت المادة (10/ثامناً) من القرار بقانون رقم 47 لسنة 1972 بشأن مجلس الدولة العيوب التى يستند إليها فى الطعون على القرارات الصادرة من الجهات الإدارية ذات الاختصاص القضائى، وتخول القضاء الإدارى إلغاء تلك القرارات، بالعيوب الآتية:

- 1- عدم الاختصاص.
 - 2- العيب فى الشكل.
 - 3- مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ فى تطبيقها أو تأويلها.
- والملاحظ أن القانون قد غاير بين العيوب التى يستند إليها فى الطعن على القرارات الإدارية النهائية أمام القضاء الإدارى وبين تلك التى يستند إليها فى الطعن على القرارات الصادرة من جهات إدارية ذات اختصاص قضائى، إذ لم يذكر فى العيوب التى تبرر الطعن على القرارات الأخيرة - كما ذكر فى العيوب التى تبرر الطعن على القرارات الأولى- عيب «إساءة استعمال السلطة».

ولعل السبب فى ذلك يرجع إلى أن المشرع وقد تعرض لقرارات إدارية ذات طبيعة قضائية، قد استبعد أن يشوبها عيب إساءة استعمال السلطة، لأن عمل اللجان مقصور على تطبيق القانون، فتكون سلطتها مقيدة، وبالتالي كون العيوب المحتملة هى الملازمة لهذا النوع من السلطة، وهى عيوب الشكل والاختصاص ومخالفة القانون بمعناه الفنى. وإذ كان هذا هو الغالب فى العمل، فإن هذه اللجان ليست محاكم بالمعنى الصحيح، ولا تتقيد بإجراءات التقاضى العادية، ولا يتوافر فى أعضائها ضمانات القضاة. ولهذا فاحتمال التعسف قائم وإن كان نادر الوقوع عملاً. ولذلك ذهب الفقه إلى أن عيب «إساءة استعمال السلطة» من العيوب التى يجوز الاستناد إليها فى مهاجمة هذه القرارات⁽⁵⁰⁾.

وقد قضت بهذا الرأى المحكمة الإدارية العليا فى حكمها الصادر بقارىخ 1997/4/17 فى القضية رقم 1246 لسنة 11 ق إذ جاء به :

«إن المشرع فى المادة 11 من قانون مجلس الدولة إذ لم يذكر عيب إساءة استعمال السلطة أو الانحراف بها... لم يقصد على أن يجعل الطعن فى هذه القرارات التى هى قرارات إدارية، وفقاً للمعيار الشكلى، أضيق نطاقاً من الطعن فى سائر القرارات الإدارية، بحيث لا يشمل عيب الانحراف، وإنما سكت عن ذكر هذا العيب لمجرد استبعاد احتمال وقوعه فى قرارات تلك الجهات بحكم أنها قرارات ذات طبيعة قضائية أو لصعوبة تصويره منفصلاً عن عيوب الشكل والاختصاص ومخالفة القانون. وعلى هذا الأساس فإنه لا حجة فى القول بأن عيب الانحراف ليس من العيوب التى يجوز الاستناد إليها

(50)الدكتور سليمان محمد الطماوى القضاء الإدارى الكتاب الأول قضاء الإلغاء 1976

فى مهاجمة قرارات الجهات الإدارية ذات الاختصاص القضائي».

428- ميعاد رفع طلب الإلغاء:

ميعاد رفع دعوى الإلغاء ستون يوما من تاريخ إعلان صاحب الشأن بقرار لجنة التظلمات (م24/ من القانون رقم 47 لسنة 1972).
ويجرى القضاء الإدارى على قيام العلم اليقيني بالقرار مقام إعلانه،
على أن يكون هذا العلم يقينيا لا ظنيا ولا افتراضيا بحيث يكون شاملا لجميع
محتويات هذا القرار ومؤداه.

وفى هذا قضت المحكمة الإدارية العليا بأن:

«... على أنه إذا كانت قرينة العلم المستفادة من النشر أو الإعلان ليس
مما يقبل إثبات العكس فليس ما يمنع ثبوت العلم بدونها فإذا قام الدليل القاطع
وفقا لمقتضيات ظروف النزاع وطبيعته على علم صاحب الشأن بالقرار علما
يقينيا لا ظنيا ولا افتراضيا بحيث يكون شاملا لجميع محتويات هذا القرار
ومؤداه حتى يتيسر له بمقتضى هذا العلم أن يحدد مركزه القانونى من القرار
متى قام الدليل على ذلك، بدأ ميعاد الطعن من تاريخ ثبوت هذا العلم دون
حاجة إلى نشر القرار أو إعلانه إذ لا شأن للقرائن حين يثبت ما يراد بها
ثبوت يقينيا قاطعا وهذا يفيد استقرار قضاء هذه المحكمة على تأييد نظرية
العلم اليقيني ... الخ».

(طعن رقم 201 لسنة 18 ق جلسة 1977/4/24 - ذات المبدأ طعن 444

لسنة 16 ق جلسة 1974/3/17 - 57 لسنة 13 ق جلسة 1969/2/8)

«وذهبت المحكمة إلى أن العلم اليقيني يثبت من أى واقعة أو قرينة تفيد
حصوله دون التقيد فى ذلك بوسيلة إثبات معينة وللقضاء الإدارى فى أعمال
رقابته القانونية، التحقق من قيام أو عدم قيام هذه القرينة أو تلك الواقعة، وتقدير

الأثر الذى يمكن ترتيبه عليها من حيث كفاية العلم أو قصوره، وذلك حسبما تستبينه المحكمة من الأوراق وظروف الحال فلا تأخذ بهذا العلم إلا إذا توافر اقتناعها بقيام الدليل عليه، كما لا تقف عند إنكار صاحب المصلحة له، حتى لا تهدر المصلحة العامة المبتغاة من تحصين القرارات الإدارية، ولا تزعزع استقرار المراكز القانونية الذاتية التى اكتسبها أربابها بمقتضى هذه القرارات».

(طعن رقم 37 لسنة 19 ق جلسة 1974/2/16)

ومن أمثلة حالات العلم اليقيني بالقرار، الإقرار، والتظلم من القرار، وتنفيذ الإدارة له فى مواجهة من صدر فى حقه⁽⁵¹⁾.

ويجوز الطعن أمام المحكمة الإدارية العليا فى الأحكام الصادرة من محكمة القضاء الإدارى وذلك فى الأحوال الآتية:

1- إذا كان الحكم المطعون فيه مبنياً على مخالفة القانون أو خطأ فى تطبيقه أو تأويله.

2- إذا وقع بطلان فى الحكم أو بطلان فى الإجراءات أثر فى الحكم.

3- إذا صدر الحكم على خلاف حكم سابق حاز قوة الشيء المحكوم فيه سواء دفع بهذا الدفع أو لم يدفع.

ويكون لذوى الشأن ولرئيس هيئة مفوضى الدولة أن يطعن فى تلك الأحكام خلال ستين يوماً من تاريخ صدور الحكم وذلك مع مراعاة الأحوال التى يوجب عليه القانون فيها الطعن فى الحكم (م 23 من القرار بقانون 47 لسنة 1972).

ويكون ميعاد رفع الطعن إلى المحكمة الإدارية العليا ستين يوماً من تاريخ صدور الحكم المطعون فيه (م 44 من القرار بقانون رقم 47 لسنة

(51) الدكتور ماجد راغب الحلو القضاء الإدارى طبعة 1985 ص 320 وما بعدها.

(1972).

429- حجية الأحكام الصادرة من محكمة القضاء الإداري على الططون**على القرارات الصادرة من اللجان المشكلة طبقاً للمادة 92 من القانون:**

تنص المادة (52) من القانون رقم 47 لسنة 1972 بشأن مجلس الدولة على أن:

«تسرى في شأن جميع الأحكام، القواعد الخاصة بقوة الشيء المحكوم فيه على أن الأحكام الصادرة بالإلغاء تكون حجة على الكافة».

فحجية الأحكام الصادرة بالإلغاء على الكافة نتيجة منطقية لطبيعة دعوى الإلغاء العينية، ولكون الدعوى مخصصة للقرار الإداري ذاته، فالحكم بالإلغاء هو هدم وإعدام للقرار الإداري، ومن غير المعقول أن يكون قائماً بالنسبة لبعض الناس، ومعدوماً بالنسبة لبعضهم الآخر وهذه القاعدة لا تطبق على القرارات التنظيمية فحسب، بل تسرى أيضاً بالنسبة للقرارات الفردية، على أن الحجية المطلقة تكون بالنسبة للأحكام الصادرة بالإلغاء⁽¹⁾، أما تلك التي ترفض الإلغاء فإن حجيتها نسبية، ذلك لأن الحكم قد يكون صائباً بالنسبة إلى الطاعن وخاطئاً بالنسبة إلى غيره.

(52) وفي ظل القانون رقم 49 لسنة 1977، استقر قضاء محكمة النقض على أن حجية الحكم الصادر في الطعن على قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط قاصرة على من كان طرفاً في الخصومة حقيقة أو حكماً ولا يستطيع الشخص الذي صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجاً عن الخصومة ولم يكن ممثلاً فيها وفقاً للقواعد القانونية المقررة في هذا الشأن.

ويجوز لغير الخصوم في هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «وحيث إن هذا النعي في غير محله لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة أن

للقضاء النهائية قوة الأمر المقضى فيما يكون قد فصل فيه بين الخصوم ومتى حاز الحكم هذه القوة فإنه يمنع الخصوم فى الدعوى التى صدر فيها من العودة إلى المناقشة فى المسألة التى فصل فيها ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها أو أثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها. ولما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن شاغل الدور الأول العلوى بالعقار محل النزاع هو الذى أقام الدعوى 1511 لسنة 1980 مدنى الفيوم الابتدائية وذلك طعنا على القرار رقم 368 سنة 1980 الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط فيما قضى به من إزالة الدور الأول العلوى الذى يشغله ولم يختصم الطاعن الذى يشغل الدور الأرضى فى هذه الدعوى بل كانت الخصومة مرددة بين المطعون ضده الأول وآخر غير الطاعن وبذلك لم تكن الخصومة = بين ذات الخصوم فى الطعن - الحالى - كما أن موضوع ذلك النزاع يختلف عن موضوع النزاع المائل فالنزع السابق كان موضوعه القرار بالنسبة للدور العلوى من العقار أما النزاع المطروح فموضوعه القرار الخاص بالدور الأرضى ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد عاود المناقشة فى النزاع السابق وبالتالي فإن الحكم السابق لا يحوز قوة الأمر المقضى ومن ثم فإن شروط الدفع تكون غير متوافرة وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى يكون على غير أساس».

(طعن رقم 859 لسنة 53 قى جلسة 1984/5/23)

2- «وحيث إنه مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه، الخطأ فى تطبيق القانون، وفى بيان ذلك يقولون أن الحكم لا تكون له الحجية إلا بين أطراف الخصومة التى صدر فيها، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بسريان الحكم الصادر فى طعن المالك بهدم العقار فى حقهم على سند من أنهم قبلوا القرار الصادر بترميم العقار ولم يطعنوا عليه فأصبح نهائياً، ورتب على ذلك سريان الحكم الصادر فى طعن المالك فى حقهم، فى حين أنهم لم يختصموا فى هذا الطعن، فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن النص فى المادة 101 من قانون الإثبات على أن «الأحكام التى حازت قوة الأمر المقضى تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق» ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجية، ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا

فى نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صفاتهم وتتعلق بذات الحق محلا وسببا، وتقضى المحكمة بهذه الحجية من تلقاء نفسها». يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لا تقوم إلا بين من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما ولا يستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقرر فى هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به، لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين طلبوا فى صحيفة افتتاح دعواهم الحكم احتياطيا بعدم نفاذ الحكم الصادر فى الاستئناف رقم 5254 سنة 96ق القاهرة فى حقهم، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح المطعون ضده الأول فى الطعن الذى أقامه فى القرار الذى أصدره حى غرب القاهرة بترميم العقار المملوك له، والذى اختصم فيه وزير الإسكان = ومحافظ القاهرة ورئيس حى غرب القاهرة المطعون ضدهما الثانى والثالث - دون الطاعنين شاغلى العقار بما لا يسوغ معه الاحتجاج عليهم بهذا الحكم إذ لا تكون له الحجية إلا على من كانوا خصوما فيه، ولا بغير من ذلك، أنهم لم يطعنوا على القرار الصادر بالترميم، إذ أن هذا القرار فى صالحهم ولا يلحق بهم أى ضرر فترميم البناء هو إصلاحه بقصد بقاءه أما الإزالة فيترتب عليها هدم البناء وزواله، فكل من الحالتين مدلولها الخاص والآثار المترتبة عليها، ومن ثم فإن الموافقة على الترميم لا تحول دون اختصاص الطاعنين فى دعوى المالك - المطعون ضده - طعنا على قرار الترميم بطلب هدم العقار إلى سطح الأرض، حتى يكون الحكم الصادر بالإزالة حجة عليهم، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بسريان الحكم الصادر بإزالة العقار فى حق الطاعنين وهم ليسوا طرفا فيه على سند من أنهم قبلوا القرار الصادر بالترميم ولم يطعنوا عليه فأصبح نهائيا فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون لمخالفته قاعدة حجية الأحكام، بما يوجب نقضه فيما قضى به فى الطلب الاحتياطى والدعوى الفرعية دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 1417 لسنة 57ق جلسة 28 يناير 1988 - غير منشور)

3- «النص فى المادة 101 من قانون الإثبات - يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لا تقوم إلا بين من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما، ولا يستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق

الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة، ولم يكن ممثلا فيه وفقا للقواعد العامة القانونية المقررة في هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم في هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهم تمسكوا بصحيفة الاستئناف لدى المحكمة المطعون في قضائها بأنهم لا يحاجون بالحكم الصادر في الدعوى رقم 108 لسنة 1980 مدنى بورسعيد واستئنافها رقم 15 لسنة 23ق الإسماعيلية، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح الطاعن فى الطعن الذى أقامه فى قرار الترميم الصادر من حى الشرق ببورسعيد، واختصم فيه محافظ بورسعيد ورئيس حى الشرق بها دون المطعون ضدهم شاغلى العقار بما لا يسوغ معه الاحتجاج عليهم بحكم الإزالة إذ لا تكون له الحجية إلا على من كانوا خصوما فيه».

(طعن رقم 1810 لسنة 55ق جلسة 1990/1/29) =

= 4- (أ) - «النص فى المادة 101 من قانون الإثبات يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لا تقوم إلا بين من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما ولا يستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة، ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقررة فى هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به».

(ب) - «إذ كان الثابت أن الطاعن طلب القضاء بسريان الحكم فى الدعوى 7330 لسنة 1981 مدنى شمال القاهرة الابتدائية فى حق المطعون ضدهم، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح الطاعن فى الطعن الذى أقامه فى القرار الصادر من حى شمال القاهرة بترميم العقار المملوك له والذى اختصم فيه محافظ القاهرة والجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم دون المطعون ضدهم شاغلى العقار بما لا يسوغ معه الاحتجاج عليهم بهذا الحكم إذ لا تكون الحجية إلا على من كانوا خصوما فيه، ولا يغير من ذلك أنهم لم يطعنوا على القرار الصادر بالترميم إذ أن هذا القرار فى صالحهم ولا يلحق بهم أى ضرر فترميم البناء هو إصلاحه بقصد بنائه، أما الإزالة فيترتب عليها هدم البناء وزواله فلكل من الحالتين مدلولها الخاص والآثار المترتبة عليها، ومن ثم فإن الموافقة على الترميم لا تحول دون اختصام المطعون ضدهم فى دعوى المالك الطاعن - طعنا على قرار الترميم بطلب هدم العقار إلى سطح الأرض حتى يكون الحكم بالإزالة حجة عليهم».

(طعن رقم 388 لسنة 55 ق جلسة 1990/11/12)

5- (أ) - «إذا كان القرار الهندسى الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط قرار عيى يتعلق بذاتية العقار والصادر فى شأنه إلا أن مفاد النص فى المادة 101 من قانون الإثبات يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لا تقوم إلا بين من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما ولا يستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة، ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقررة فى هذا الشأن، ويجوز لغير الخصم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به».

(ب) - «إذا كان الثابت من الأوراق أن الطاعنين لم يكونوا خصوما فى الحكم الصادر فى الدعوى رقم لسنة 1978 مدنى قنا الابتدائية - بتأييد القرار الهندسى المذكور = لتعلقه بقرار عيى - والصادر ضد مستأجرين آخرين فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم فى قضائه بحجية هذا الحكم فإنه يكون خطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 2372 لسنة 59 ق جلسة 1990/11/21)

6- «اعتداد الحكم المطعون فيه بحجية الحكم الصادر بإزالة العقار فى حق الطاعن والذى لم يكن طرفا فيه. خطأ. علة ذلك».

(طعن رقم 640 لسنة 57 ق جلسة 1992/9/17)

7- «قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. قرار عيى متعلق بذاتية العقار. حجية الأحكام. مناطها. م 101 إثبات. اقتصارها على أطراف الخصومة حقيقة أو حكما. عدم جواز الاحتجاج بحجية حكم سابق على غير الخصم. حق الأخير فى التمسك بعدم الاعتداد بذلك الحكم».

(طعان رقما 9765 لسنة 64 ق ، 5448 لسنة 66 ق جلسة 1997/6/26)

(طعن رقم 80 لسنة 66 ق جلسة 1997/1/15)

8- «قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط قرار عيى متعلق بذاتية العقار. الحكم الصادر فى الطعن عليه. حجيته قاصرة على أطراف الخصومة حقيقة أو حكما. مؤداه. عدم جواز الاحتجاج به على غير الخصم. حق الأخير فى التمسك بعدم الاعتداد به. علة ذلك م 101 إثبات».

(طعن رقم 603 لسنة 68 ق جلسة 1999/11/10)

وحكم الإلغاء قد يتناول القرار جميعه بكل آثاره، وهو ما يسمى بإلغاء الكامل، وقد يقتصر على أثر من آثار القرار أو جزء منه فيكون الإلغاء جزئياً⁽⁵³⁾.

ولما كانت سلطة القضاء الإدارى بالنسبة للطعون المرفوعة عن القرارات الصادرة من لجان إدارية ذات اختصاص قضائي هي سلطة إلغاء كما هو الشأن بالنسبة لسائر القرارات الإدارية، فإن ما ذكرناه بشأن حجية الأحكام الصادرة في الطعون على القرارات الإدارية، تسرى على الأحكام الصادرة في الطعون المرفوعة عن القرارات الصادرة من لجان إدارية ذات اختصاص قضائي⁽⁵⁴⁾.

(أنظر تفصيلات أخرى في شرح المادة 144).



9- «حجية الأحكام في المسائل المدنية اقتصرها على أطراف الخصومة الممثلين فيها حقيقة أو حكماً بأشخاصهم أو بمن ينوب عنهم. الحكم الصادر بإزالة العقار الكائن به عين النزاع حجة على أطرافه. قضاء الحكم المطعون فيه بتعديل القرار المطعون عليه على سند من أن المطعون ضدها الأولى لم تعلن بقرار الإزالة رغم أنها كانت قاصراً وتشارك والدتها - المطعون ضدها الثاني - بالعين. خطأ».

(طعن رقم 3371 لسنة 62 جلسة 2001/6/17)

(53) سليمان الطماوى ص 1025 وما بعدها.

(54) سليمان الطماوى ص 342 - الدكتور عبد العزيز عبد المنعم خليفة الموسوعة الإدارية الشاملة في إلغاء القرار الإدارى وتأديب الموظف العام الجزء الثانى سنة 2007 ص 77.

مطادة (93)

مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بهذا القانون، يجب على المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه.

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى حالة امتناع المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي فى المدة المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه عن طريق الشركات المتخصصة على نفقة صاحب الشأن، وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإدارى.

وفى حالة عدم وجود اتحاد شاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه⁽⁵⁵⁾.

(55) النص (الملغى) المقابل للمادة فى القانون رقم 49 لسنة 1977:

المادة (60):

مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء، يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه.

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار

= اللجنة النهائية أو حكم المحكمة بحسب الأحوال في المدة المحددة لذلك، أن تقوم = بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإداري.

ويجوز للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال، أن تحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه.

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 2006/4/9 فى القضية رقم 296 لسنة 25 قضائية «دستورية» المرفوعة بطلب الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (60) برفض الدعوى والجريدة الرسمية - العدد 18 (مكرر) فى 6 مايو سنة 2006، وننشر الحكم فيما يلي:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 9 أبريل سنة 2006م، الموافق 11 ربيع الأول سنة 1427هـ.

رئيس المحكمة

برئاسة السيد المستشار / ممدوح مرعى

وعضوية السادة المستشارين : حمدى محمد على وماهر البحيرى وعدلى محمود منصور وعلى عوض محمد صالح والدكتور حنفى على جبالى وإلهام نجيب نوار.

رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد المستشار / نجيب جمال الدين علما

أمين السر

وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيمة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 296 لسنة 25 قضائية «دستورية».

المقابلة سطن

= 2 - السيد / محمد فهمى محبوب.

ملاحظة

=

- 1 - السيد رئيس الجمهورية.
- 2- السيد رئيس مجلس الشعب.
- 3 - السيد رئيس مجلس الوزراء.
- 4- السيد وزير العدل.
- 5 - السيد النائب العام.
- 6- السيد وزير الداخلية.
- 7 - السيد وزير الحكم المحلى.
- 8- السيد وزير الإسكان.
- 9 - السيد محافظ الجيزة.
- 10- السيد رئيس حى بولاق الدكرور.
- 11- السيد رئيس الإدارة الهندسية والتنظيم بحى بولاق الدكرور.

الإجراءات

بتاريخ الرابع عشر من ديسمبر سنة 2003، أودع المدعيان صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة. طالبين الحكم بعدم دستورية نصوص المواد (1، 55، 56، 60، 1/79) من القانون رقم 49 لسنة 1977، والمادة (1/24) من القانون رقم 136 لسنة 1981.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم برفض الدعوى. وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً 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 فى أن الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالجيزة -بعد المعاینات اللازمة- أصدرت قرارها رقم 179 لسنة 2002 بوجوب ترميم العقار المملوك للمدعين على مسئوليتهما.

= وأخطرتهم بذلك إلا أنهما لم يبادرا بتنفيذ القرار فأحالتهم إلى النيابة العامة التي =
 قدمتهما إلى محكمة جناح بولاق الدكرور لمعاقبتهم وفقا للمواد (1، 55، 60، 56، 1/79 من القانون رقم 49 لسنة 1977 و (1/24) من القانون رقم 136 لسنة 1981، وبجلسة 2003/3/23 قضت المحكمة غيابيا بتغريم كل منهما مائتي جنيه، تأييدت في المعارضة، فطعنا عليه بالاستئناف رقم 26807 لسنة 2003، وأمام محكمة الجناح المستأنفة دفع المدعيان بعدم دستورية مواد الاتهام جميعها، وإذ قدرت المحكمة جدية الدفع وصرحت لهما بإقامة الدعوى الدستورية فأقاما الدعوى الماثلة.
 وحيث إن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن نطاق الدعوى الدستورية يتحدد - في إطار الدفع بعدم الدستورية وما قدرت المحكمة جديته وصرحت به- بما يحقق المصلحة الشخصية المباشرة في الدعوى. إذ أن المحكمة تفصل في الخصومة الدستورية من جوانبها العملية وليس من معطياتها النظرية، فلا تفصل في غير المسائل الدستورية التي يؤثر الحكم فيها على النزاع الموضوعي. وإذ كان ذلك وكان المدعيان يبغيان من دعواهما الوصول إلى البراءة مما أسند إليهما، وهو الاتهام الوارد بالفقرة الأولى من المادة (60) من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه والمعاقب عليه بنص الفقرة الأولى من المادة (79) من ذات القانون المعدلة بالفقرة الأولى من المادة (24) من القانون رقم 136 لسنة 1981، ومن ثم فإن نطاق الدعوى ينحصر في هذه النصوص دون سواها من باقى مواد الاتهام التي لن يكون للقضاء في دستوريتهما ثمة انعكاس على الطلبات الموضوعية ومن ثم فلا مصلحة للمدعين بشأنها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة (60) المشار إليها تنص على أنه "مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة الصادر في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه...."، كما تنص الفقرة الأولى من المادة (79) على أن "يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادتين (1/60، 64) من هذا القانون، فإذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرارها بالهدم الكلى أو الجزئى

= سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس"، ثم جاء النص في الفقرة الأولى من المادة (24)= من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أن "فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المفيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة".

وحيث إن المدعين ينعيان على النصوص المطعون فيها مخالفتها لمبدأ شخصية العقوبة الذى تقررته أحكام الشريعة الإسلامية وتؤكدته المادة (66) من الدستور. كما أنها تمس الملكية الخاصة التى يصونها الدستور. وتتناقض مبدأ المساواة بين المواطنين بما يخالف المادتين (34، 40) من الدستور.

وحيث إنه عن النعى بمخالفة أحكام الشريعة الإسلامية فهو مردود، ذلك أن القانون رقم 49 لسنة 1977 قد صدر فى ظل حكم المادة الثانية من الدستور قبل تعديلها سنة 1980، وأنه إذا كان نص المادة (79) منه قد لحقه تعديل بالمادة (24) من القانون رقم 136 لسنة 1981، فإن قضاء هذه المحكمة جرى على أن النص فى المادة الثانية من الدستور بعد تعديلها بأن "مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسى للتشريع" يدل على أنه لا يجوز لنص تشريعى يصدر فى ظله أن يناقض الأحكام الشرعية القطعية فى ثبوتها ودلالاتها معا باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التى يمتنع الاجتهاد فيها لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية ثوابتها التى لا تحتمل تأويلا أو تبديلا، ولا كذلك الأحكام غير القطعية فى ثبوتها أو فى دلالتها أو فيهما معا حيث يتسع باب الاجتهاد فيها لمواجهة تغير الزمان والمكان وتطور الحياة وتنوع مصالح العباد، وهذا الاجتهاد وإن كان جائزا ومندوبا من أهل الفقه فهو لولى الأمر أو أوجب وأولى ليواجه ما تقتضيه مصلحة الجماعة درءا لمفسدة أو جلبا لمنفعة أو للأمرين معا. وإذ خلت الشريعة الغراء من مبدأ قطعى الثبوت والدلالة يمنع ولى الأمر من تقرير عقوبات تعزيرية لبعض الجرائم، تختلف فى جنسها وطبيعتها ومقاديرها وفقا لجسامة الجريمة أو بغير ذلك من الظروف والملابسة لارتكابها متى كان القصد من ذلك الردع أو الزجر إصلاحا وتهديبا وتحقيقا لمصلحة عامة بحسب ما تقتضيه تلك المصلحة زمانا أو مكانا أو حالا.

وحيث إنه لما كان مالك العقار هو الملزم بحسب الأصل بالمحافظة على ملكه

وتعهد بالصيانة والترميم، وكان تقاعسه عن ذلك يؤدي فضلا عن الخطر الداهم = على الأرواح والأموال إلى تعرض الثروة العقارية للهلاك والانهيار، فإن المشرع وقد استهدف بالنصوص الطعينة الحفاظ على العقارات باعتبارها ثروة قومية والحرص على سلامة الأرواح والأموال، وذلك بحث المالك على تعهدها بالصيانة والترميم فإنه لا يكون بإنزاله العقوبة على المالك الذي لم يبادر بتنفيذ قرار الترميم قد خالف الأحكام العامة في التجريم والعقاب سواء تلك التي تملئها الشريعة الإسلامية أم التي يؤكددها الدستور في المادة (66) منه، ذلك أنه وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة أن الأصل في الجريمة أن عقوبتها لا يتحمل بها إلا من أدین بها كمسئول عنها، وهي بعد عقوبة يجب أن تتوازن وطأتها مع طبيعة الجريمة موضوعها. بما مؤداه: أن الشخص لا يزر غير سوء عمله. ومن ثم تفترض شخصية العقوبة- التي بلورتها الشريعة الإسلامية في قيمتها العليا أو أكدها الدستور في مواده- شخصية المسؤولية الجنائية، وبما يؤكد تلازمهما، فالشخص لا يكون مسئولاً عن الجريمة ولا تفرض عليه عقوبتها إلا باعتباره فاعلاً لها أو شريكاً فيها. وهو ما لم يخرج عليه المشرع فيما أورده بالنصوص الطعينة.

وحيث إنه لما كانت الملكية في إطار النظم الوضعية التي تزوج بين الفردية وتدخل الدولة، لم تعد حقا مطلقا، ولا هي عصية على التنظيم التشريعي. ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الدستور وإن كفل حق الملكية الخاصة، وحوطه بسياج من الضمانات التي تصونها وتدرأ كل عدوان عليها إلا أنه في ذلك كله لم يخرج عن تأكيده على الدور الاجتماعي لحق الملكية، حيث يجوز تحميلها ببعض القيود التي تقتضيها أو تفرضها ضرورة اجتماعية، طالما لم تبلغ هذه القيود مبلغا يصيب الحق في جوهره أو يعدمه جل خصائصه لما كان ذلك وكان المشرع بالنصوص الطعينة قد استهدف الحفاظ على العقارات باعتبارها ثروة قومية يجب العمل على إطالة عمرها بترميمها وتعهد بالصيانة سيما في ظل تلك الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المهيأة للسكنى والزيادة المطردة في الطلب عليها فضلا عن الحفاظ على الأرواح والأموال وحمايتها من ذلك الخطر الذي يتهدها بالتقاعس عن أعمال الترميم والصيانة، وفي سبيل تحقيق هذا الهدف وضع المشرع تنظيما متكاملا

بهذا الشأن إذ ناط بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص المباني وتحديد =
 ما يلزم لها من صيانة وترميم بما يحقق السلامة والأمان وإصدار قرار بما يجب
 القيام به من أعمال يخطر به المالك الذى يكون له حق الطعن عليه أمام المحكمة
 الابتدائية، فإذا لم يبادر المالك بتنفيذ القرار فى الموعد الذى حدده بعد صيرورته
 نهائيا كان معرضا لعقوبة جنائية توقعها عليه محكمة الجناح المختصة. وقد حرص
 المشرع أيضا على توزيع أعباء الترميم والصيانة على المالك وشاغلى العقار بنسب
 معينة وفقا لتاريخ إنشائه فأقام بذلك توازنا بين مصلحة المالك ومصلحة شاغلى
 العقار بما يؤدى فى النهاية إلى تحقيق الصالح العام بما يصون الملكية ويحفظها على
 أصحابها ويكفل فى الوقت ذاته أداءها لوظيفتها الاجتماعية ومن ثم كان النعى
 بمخالفة النصوص الطعينة لأحكام المادة (34) من الدستور يكون على غير أساس.
 وحيث إنه لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الحماية المتكافئة التى كفلها
 الدستور للحقوق جميعها، لا تتناول القانون فى مفهوم مجرد وإنما بالنظر إلى أن
 القانون تعبير عن سياسة محددة أنشأتها أوضاع لها مشكلاتها، وأنه تغيا بالنصوص
 التى تضمنها تحقيق أغراض بذاتها من خلال الوسائل التى حددها وكان المشرع فيما
 استهدفه بالنصوص الطعينة -على نحو ما سبق بيانه- كان مرتكزا إلى قاعدة عامة
 مجردة تستند إلى أسس موضوعية، ولا يقيم فى مجال تطبيقها تمييزا من أى نوع
 بين المخاطبين بها المتكافئة مراكزهم القانونية بالنسبة إليها مرتبطة بأغراضها
 النهائية مؤدية إليها، فإن النعى عليها بمخالفة المادة (40) من الدستور تكون على
 غير أساس.

وحيث إن النصوص الطعينة لا تخالف حكما آخر من أحكام الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى، ومصادرة الكفالة وألزمت المدعين بالمصروفات
 ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

الشرح

430- تنفيذ المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحطب الأحوال القرار النهائي على شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة الصادر من الجهة الإدارية :

أوجبت الفقرة الأولى من المادة على المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال أن يبادروا أى يسارعوا⁽⁵⁶⁾ إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائية فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقاً لأحكام القانون، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه.

ويلاحظ وجود خطأ فى صياغة هذه الفقرة إذ نصت على تنفيذ قرار (اللجنة النهائي) مع أن الذى ينفذ هو القرار النهائي الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وليس قرار اللجنة، إذ أن هذا القرار مجرد اقتراح من جانب اللجنة ويعرض على الجهة المذكورة المنوط بها إصدار القرار.

وقرار الجهة الإدارية يكون نهائياً إذا أعلن إلى ذوى الشأن ولم يتظلم منه أمام اللجنة المختصة، أو تم التظلم منه وأصدرت اللجنة قرارها فى التظلم.

ومفاد ذلك أن الطعن فى القرار الصادر من اللجنة المختصة أمام محكمة القضاء الإدارى لا يوقف تنفيذ القرار، إلا إذا أمرت المحكمة بذلك إعمالاً

(56) وحال مناقشة المادة بمجلس الشعب اعترض السيد العضو يوسف السيد راضى على كلمة «أن يبادروا» وطلب أن يضع بدلاً منها كلمة «أن ينفذ» فرد عليه السيد رئيس مجلس الشعب بأن كلمة يبادروا تعنى «أن يسارع إلى التنفيذ» مضبطة مجلس الشعب الجلسة 67 بتاريخ 2 ابريل سنة 2008 ص 20 وما بعدها.

بالمادة 114 من قانون البناء.

أما بالنسبة للقرار الصادر بالهدم فإنه بعد صيرورته نهائيا بعدم الطعن عليه، أو بصدر حكم محكمة القضاء الإداري في الطعن عليه، لا يجوز إلغاؤه أو تعديله بدعوى بطلانه أو سلامة العقار.

وقد قضت محكمة النقض – في ظل القانون رقم 49 لسنة 1977 بأن:

1- «المواعيد المحددة في القانون للطعن في القرارات الصادرة من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة هي من النظام العام، فمتى انقضت سقط الحق في الطعن، وهذا السقوط يمكن التمسك به في أية حالة كانت عليها الدعوى، وعلى المحكمة أن تتصدى له من تلقاء نفسها لتعلقه بالنظام العام وإذ كان النص في المادة 59 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن في القرار المشار إليه بالمادة السابقة في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار ... وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبول وإعادة النظر في القرار المطعون فيه... يدل على أنه لا يجوز الطعن في قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط طالما تم الإعلان بقرارها على النحو الذى رسمه القانون فى المادة 58 من القانون 49 لسنة 1977، وانتهى الموعد المحدد للطعن ويصبح عندئذ قرارها نهائيا وجب التنفيذ ولا سبيل للنيل منه بطلب إعادة النظر منه سواء أمام محكمة الطعن أو اللجوء إلى الجهة الإدارية المختصة لاستصدار قرار جديد توصلًا للطعن عليه».

(طعن رقم 444 لسنة 61 ق جلسة 1991/12/22)

431- عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بقانون البناء عند تنفيذ القرار

النهائى للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم:

حرصت المادة 93 من القانون على النص على عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بقانون البناء عند تنفيذ القرار النهائي للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فصدور القرار الإدارى النهائى المذكور بإجراء أعمال معينة لا يغنى عن اتباع أحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية.

وكانت المادة الثانية من القانون رقم (1) لسنة 1966 تعتبر إخطار الجهة الإدارية المالك والمستأجر بالأعمال المطلوب تنفيذها بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول بمثابة ترخيص بإجراء الترميمات المطلوبة.

ونعرض فى البند التالى هذه الأحكام.

الأحكام المنصوص عليها فى قانون البناء ولائحته التنفيذية الواجب

اتباعها عند تنفيذ القرار النهائى :

432- (أ) - قانون البناء :

1- يحظر القانون تدعيم أو ترميم أو هدم المباني جزئيا أو كليا دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية للقانون ويصدر الترخيص بالأعمال المشار إليها إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون 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 من أخطار الحريق.

وتبين اللائحة التنفيذية للقانون تلك الاشتراطات والتزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه (م39 من القانون).

2- يتعين عند البدء فى الترميم أو التدعيم أن توضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء. وتحدد اللائحة التنفيذية البيانات والمواصفات الواجب توافرها فيها.

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن وضع هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ (م56 من القانون). وقد نصت المادة (133) من اللائحة التنفيذية على أن يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة فى مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللائحة وذلك بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة فى مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

(نموذج اللافتة - منشور بشرح المادة 56).

2- يتولى المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إسناد تنفيذ الأعمال المرخص بها إلى أحد المقاولين (أو شركات المقاولات) المقيدين بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء وذلك كله بعد أخذ موافقة الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين إلا فى حالة وجوب عمل ترميم أو تدعيم فورى طبقاً لقرار اللجنة مع عرض ما يتم فى أول اجتماع للجمعية العمومية للاتحاد (م1/183).

3- يتولى مجلس إدارة الاتحاد القيام بأعمال الصيانة الدورية والطارئة والصرف عليها دون الرجوع إلى الجمعية العمومية للاتحاد وطبقاً لنظامه المعتمد (م184).

4- يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ، باتخاذ

الإجراءات والاحتياطات التالية على الأخص قبل البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والتدعيم للعناصر الإنشائية الخارجية أو الهدم الكلى أو الجزئى المرخص بها وأثناء التنفيذ.

(أ) حجب المبنى بكامل ارتفاعه.

(ب) إحاطة المبنى بسور ارتفاعه متران على الأقل من مادة مناسبة ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة.

(ج) التأكد قبل البدء فى التنفيذ من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائى وإغلاق مصادر الغاز والمياه.

(د) اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية المباني المجاورة فى جميع مراحل التنفيذ من كافة الأخطار الناتجة عن التنفيذ طبقاً لأسلوب حماية تأمين المباني المجاورة من خلال التقرير الهندسى المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بهذا الخصوص (م5/185).

(هـ) وجوب صلب الجدران والأجزاء البارزة من المباني التى يخشى سقوطها (م6/185).

(و) اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية المارة والأشخاص الموجودين فى الموقع أو على مقربة منه من جميع المخاطر التى يمكن أن تحدث فى الموقع مثل:

1- تحديد مناطق العمل ومناطق المرور وأن يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة.

2- تأمين موقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بواسطة المتخصصين.

3- إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية

وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل.

أما فى حالة ترميم وتدعيم العناصر الإنشائية الداخلية فيراعى الترميم بما لا يخل بالسلامة الإنشائية للمبنى، مع التأكد من فصل المياه والكهرباء إذا لزم الأمر.

ونصت على هذه المستندات المادة 113 من اللائحة التنفيذية ومستبدلة بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2013 ونصها الآتى:

433- المستندات المطلوبة على حافظة اسطخراج تظرخيص بظالترميم أو

التدعيم:

طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسى طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة.

القرار النهائى الصادر من الجهة الإدارية بالترميم أو التدعيم أو كليهما طبقا لأحكام المادة (90) من القانون.

تقرير فنى مصحوب برسومات تفصيلية بالترميم والتدعيم المطلوب، وفى حالة ترميم أو تدعيم العناصر الإنشائية يكون التقرير الفنى من مهندس استشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية، وأن يشتمل التقرير على أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ، بما يحقق الأمان الكافى أثناء وبعد التنفيذ مصحوبا بالرسومات الإنشائية اللازمة.

434- المستندات المطلوبة على حافظة اسطخراج تظرخيص هلددم كطلى أو

جزئى للمبانى غير الخاضعة للقانون رقم 144 لسنة 2006 :

نصت على هذه المستندات المادة 116 من اللائحة التنفيذية المستبدلة

بالقرار الوزارى رقم 109 لسنة 2013 ونصها الآتى:-

مادة (116):

المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص هدم كلى أو جزئى للمبانى غير الخاضعة للقانون رقم 144 لسنة 2006:
 طلب ترخيص طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
 صورة بطاقة الرقم القومى للمالك مقدم طلب الترخيص.
 قرار نهائى بالهدم صادر من الجهة الإدارية طبقا للمادتين (90)، (92) من القانون.

تقرير من مهندس إنشائى خبرته لا تقل عن 7 سنوات موضحا به الطريقة المستخدمة لتنفيذ عملية الهدم، والاحتياطات اللازمة لتأمين الشاغلين والمارة والمنشآت المجاورة.

435- إخطار الجهة الإدارية المختصة قبل تنفيذ الأعمال المرخص بها:

أوجبت المادة (130) من اللائحة التنفيذية 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 باللائحة التنفيذية، وذلك قبل البدء فى أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقا به صورة من عقد مقاوله مع مقاول وفى حالة زيادة قيمة الأعمال من 350000 جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء والهدف من الإخطار السابق هو إعلام الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بميعاد البدء فى تنفيذ الأعمال لمتابعة تنفيذها، حتى لا يكون فى هذا التنفيذ ما يلحق الضرر بالأشخاص أو الأموال، خصوصا وأن بعض الملاك قد يستغل قرار الترميم فيسرع فى هدم المبنى⁽⁵⁷⁾.

(57) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص123 ومكررها.

436- حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى

تنفيذ قرارها النهائي :

أجازت الفقرة الثانية من المادة للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى حالة امتناع المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين - بحسب الأحوال - عن تنفيذ قرارها النهائي فى المدة المحددة لذلك، أن تقوم بتنفيذه عن طريق الشركات المتخصصة على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإدارى.

والملاحظ أن الفقرة المذكورة استعملت عبارة (قرار اللجنة النهائي) والصحيح هو قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم النهائي، لأن اللجنة - كما رأينا سلفا - لا تصدر قرارا فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وإنما تقدم تقريراً تتولى عرضه على الجهة المذكورة لتصدر هى قرارها فى هذا الشأن.

والجهة الإدارية ليست ملزمة بإجراء التنفيذ، فهو حق لها، لها أن تستعمله أو لا تستعمله بحسب ما يترأى لها.

وترك التنفيذ جوازا للجهة الإدارية على هذا النحو يترك المجال واسعا أمامها فى التقاعس عن التنفيذ بنفسها لتخوفها من مسئوليته رغم ما ينطوى عليه عدم تنفيذ القرار النهائي من خطر على الأرواح والأموال. وللجهة الإدارية أيضا أن تحرر محضرا بامتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرارها يقدم إلى الشرطة تمهيدا لاتخاذ الإجراءات الجنائية قبلهم⁽⁵⁸⁾.

437- حق المستأجر فى تنفيذ القرار النهائي :

أجازت الفقرة الثالثة من المادة للمستأجر، فى حالة عدم وجود اتحاد

(58) فى هذا المعنى العطار فى تشريعات تنظيم المباني ص114.

شاغلين إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم عن القيام بما نص عليه القرار النهائى أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم 49 لسنة 1977 على المادة 60 المقابلة (الملغاة) أنه :

1- «ونظرا لما كشف عنه التطبيق العملى من تقاعس الكثير من الملاك عن ترميم وصيانة أملاكهم وكذا عدم تمكن الجهة الإدارية المختصة من القيام بذلك لاعتبارات عديدة أهمها عدم توافر الإمكانيات والاعتمادات اللازمة لذلك تضمنت المادة المذكورة (المادة 64 من مشروع القانون والتي أصبحت برقم (60) نصا جديدا يجيز للمستأجر أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل لإجراء الأعمال المقررة دون حاجة للحصول على موافقة المالك... الخ».

ومحكمة الأمور المستعجلة المختصة بالإذن للمستأجر بإجراء الأعمال المشار إليها، هى التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه أو المحكمة المطلوب حصول الإجراء فى دائرتها عملا بالمادة 1/59 مرافعات.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

1- «أوجب الشارع فى الفقرة الثالثة من المادة 59 سالفه البيان على المحكمة فى حالة الهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها، ورتب فى المادة 60 من ذات القانون على انتهاء الأجل الذى حددته المحكمة دون قيام ذوى الشأن بتنفيذه نشوء حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى القيام بتنفيذه على نفقه صاحب الشأن

وتحصيل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإدارى كما رتب للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بالتنفيذ حق الحصول على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة إذا رأى أن صالحه يقتضى إجراؤها دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل تحديد أجل لتنفيذ الهدم المقضى به فإنه يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم 586 لسنة 53 قى جلسة 1984/3/26)

2- «النص فى المادة 60 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه: «..... للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة بحسب الأحوال فى المدة المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن... ويجوز للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى، أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه» يدل على أن المشرع قد حدد طريق مواجهة تقاعس المالك عن تنفيذ القرار النهائى أو الحكم الصادر بترميم العقار بأن أناط ذلك بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وبالمستأجر ذاته فى حالة تأخر ذوى الشأن والجهة الإدارية عن القيام بتنفيذه».

(طعن رقم 2235 لسنة 53 قى جلسة 1989/11/12)

3- «يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة - أو حكم المحكمة بحسب

الأحوال فى المدة المحددة لذلك، وفى حالة امتناعهم عن تنفيذه يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تنفيذه على نفقة صاحب الشأن حفاظا على الأرواح والأموال من تعرضها للخطر فضلا عن تعرضه للعقوبة المنصوص عليها فى المادة 79 من القانون 49 لسنة 1977».

(طعن رقم 612 لسنة 58 قى جلسة 1993/4/14)

واختصاص القاضى المستعجل هنا مقرر بنص صريح فلا يكون القاضى المستعجل مكلفا بالتحرى عن شرط الاستعجال فى الدعوى ولا يلزم إعدار المالك أو الجهة الإدارية قبل الالتجاء للقضاء المستعجل، لأن تراخيها عن التنفيذ فى الأجل الذى حدده القرار النهائى يعتبر تقصيرا لا حاجة معه إلى إعدارهما.

ويتعين لإجابة المستأجر إلى طلب الإذن بتنفيذ الأعمال المشار إليها أن يتحقق القاضى المستعجل - أخذا من ظاهر أوراق الدعوى ومستنداتها من توافر الشرطين الآتيين:

أولاً: وجود قرار نهائى صادر من الجهة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإجراء الأعمال المشار إليها، وذلك إما بعدم التظلم من القرار فى الميعاد المقرر، أو بالتظلم منه وصدور قرار من لجنة التظلمات⁽⁵⁹⁾.

(59) وكانت المادة 64 من القانون رقم 49 لسنة 1977 (الملغاة) المقابلة للمادة (95) من قانون البناء توجب عدم تنفيذ الحكم الصادر بالهدم إلا بعد صيرورته نهائيا إذ كانت تنص على أن: «على شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى يهدمها أن يبادروا إلى إخلائها فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الإدارى وعلى نفقتهم دون أية إجراءات» وقد ذهب رأى إلى أنه يجب أن يكون الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن على قرار اللجنة الصادر فى التدعيم والترميم والصيانة أيضا

نهائياً دفعا للخلخلة والاضطراب الذى يحدث إذا ما أذن القاضى المستعجل للمستأجر بتنفيذ الأعمال المطلوبة وفقاً للحكم الابتدائى ثم ألغى هذا الحكم أو عدل فى الاستئناف (المستشار مصطفى هرجه فى التزامات المؤجر والمستأجر فى ضوء قانونى المساكن 49 لسنة 1977 ، 136 لسنة 1981 فى مجال القضاء المستعجل طبعة 1982 ص 151 وما بعدها).

وقد ساندت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - هذا رأى بما ذهبت إليه من أنه:
«القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بعد أن نص فى الفصل الثانى من الباب الثانى منه فى المواد 55، 56، 57 على الأحكام الخاصة بالمنشآت الآيلة للسقوط وما يحتاج منها إلى ترميم أو صيانة، وناط الاختصاص بإصدار القرارات اللازمة فى شأنها بلجنة تشكل لذلك فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى ونص فى المادة 58 على وجوب إعلان تلك القرارات إلى ذوى الشأن وكيفية إعلانهم، نص فى المادة 59 على أن =

= «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرارات المشار إليها بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه بالقرار، أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة 18 من هذا القانون (المحكمة الابتدائية) ... وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر فى القرار المطعون عليه، وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلاً لتنفيذ حكمها». ثم نص فى الفقرة الأولى من المادة 60 على أنه مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء، يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط أو الترميم والصيانة وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه». وإذا كان مؤدى النص الأخير أن الالتزام بتنفيذ القرار الصادر من اللجنة المختصة لا يقوم فى حق ذوى الشأن إلا إذا أصبح ذلك القرار نهائياً بعدم الطعن عليه أمام المحكمة الابتدائية، أما إذا طعن عليه بهذا الطريق فإن الالتزام بالتنفيذ لا يبدأ إلا بعد صدور الحكم فى الطعن ولا تقوم الجريمة فى حق ذى الشأن - فى هذه الحالة - إلا بانتهاء الأجل الذى تحدده المحكمة لتنفيذ حكمها».

ثانياً: انقضاء المدة المحددة للتنفيذ دون إتمامه سواء من المالك أو الجهة الإدارية، ويستوى أن يكون عدم إتمام التنفيذ بمعرفة المالك عن عمد أو إهمال، أو حتى وليد سبب أجنبي لا يد له فيه، لأن الإذن للمستأجر بتنفيذ القرار النهائي أو حكم المحكمة ليس جزاء يوقع على المالك، وإنما وسيلة لتنفيذ القرار النهائي أو حكم المحكمة حماية للأرواح والأموال من الخطر الذى ينجم عن عدم التنفيذ فى المدة المحددة⁽⁶⁰⁾.

ويجرى المستأجر استيفاء ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه طبقا للقواعد العامة، فله أن يخصم الأجرة كلها حتى يستوفى ما أنفق، كما أنه كدائن للمالك له أن يتقاضى حقه كما يقتضى أى دائن حقه من المدين عن طريق الحجز والتنفيذ الجبري⁽⁶¹⁾.

(طعن رقم 8797 لسنة 58ق - جلسة 1990/10/25 - ذات المبدأ طعن رقم 5634

لسنة 58ق جلسة 1988/12/1)

إلا أن نص المادتين 59، 60 لا يسعفان فى إرجاء تنفيذ الحكم الابتدائى الصادر بالتدعيم أو الترميم أو الصيانة حتى يصبح نهائيا.

فقد أوجبت المادة 59 على المحكمة الابتدائية فى حالة الحكم ... أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها أى أنها جعلت شمول الحكم بالنفاد وجوبيا على المحكمة. كما أوجبت المادة 60 على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ حكم المحكمة الصادر فى الطعن على قرار اللجنة.

ولما كان هذا الرأى فى نظرنا له وجاهته، فقد ذهبنا فى مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء فى إيجار وبيع الأماكن الخالية ج3 ص258 الهامش إلى أن هذا الرأى وإن كان له وجاهته إلا أن الأمر يستلزم تدخلا تشريعيا.

(60) عكس ذلك مصطفى هرجه ص152 إذ يرى أنه لا مجال للإذن للمستأجر بتنفيذ القرار النهائي أو حكم المحكمة إذا كان تأخير المالك وليد بسبب أجنبي لا يد له فيه.

(61) العطار فى تشريعات تنظيم المباني ص115.

فإذا نازع المالك فى قيمة النفقات التى يطلب المستأجر استردادها أو كيفية خصمها تعين رفع المنازعة إلى محكمة الموضوع المختصة وفقا للقواعد العامة لتفصل فيها بناء على طلب أى من الطرفين⁽⁶²⁾.

وقد قضى فى هذا الشأن - فى ظل القانون رقم 49 لسنة 1977 بأن:

1- «وحيث إن المادة 4/60 من ق 49 لسنة 1977 المعدل بعض أحكامه بق 136 لسنة 1981، قد جرت على أنه «يجوز للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة حسب الأحوال أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه». والمستفاد من نص هذه المادة أن اختصاص القاضى المستعجل هنا مقرر بنص صريح فلا يكون القاضى المستعجل مكلفا بالتحرى عن شرط الاستعجال فى الدعوى وأنه يتعين لإجابة المستأجر إلى طلب الإذن بتنفيذ الأعمال المشار إليها أن يتحقق القاضى المستعجل أخذا من ظاهر أوراق الدعوى ومستنداتها من توافر الشرطين الآتيين:

أولاً: وجود قرار نهائى صادر من اللجنة المختصة بإلزام المالك بإجراء الأعمال المشار إليها أو حكم بذلك من المحكمة الابتدائية فى الطعن المرفوع عن قرار اللجنة.. وأساس الاكتفاء بحكم المحكمة الابتدائية ما جاء بالمادتين 59، 60 من القانون سالف الذكر حيث أوجبت الأولى على المحكمة الابتدائية فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها أى أنها جعلت شمول الحكم بالنفاذ وجوبيا على المحكمة... كما

(62) مرقس ج 2 الطبعة الثامنة ص 719 - العطار فى تشريعات تنظيم المباني ص 115.

أوجبت المادة الأخيرة على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ حكم المحكمة الصادر فى الطعن على قرار اللجنة فإذا ما توافر الشرطان السابقان أذن القاضى المستعجل للمستأجر بتنفيذ القرار النهائى أو حكم المحكمة فإذا تخلف أى من هذين الشرطين أو أثبتت منازعة جدية فى أيهما قضى القاضى المستعجل بعدم اختصاصه نوعيا بنظر الدعوى ومتى كان ما تقدم فإنه وتأسيسا على ما سلف بيانه فإنه لما كان المدعى قد أقام دعواه بصفته مستأجرا لعين النزاع طالبا الإذن له بترميمها وفق الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن المرفوع عن قرار اللجنة المطعون عليه وتبعا فإنه فى هذه الحالة وعلى نحو ما سلف فإن عنصر الاستعجال مفترض فيها بنص القانون.

وحيث إن البادى من ظاهر الأوراق أن حكم المحكمة الابتدائية الصادر بتعديل القرار الهندسى إلى الترميم قد مضت المدة المحددة لتنفيذه دون أن تقوم المالكة المدعى عليها بتنفيذه مما يدل على تأخرها فى القيام بالتنفيذ حتى الآن، وتبعا فإنه ومع توافر هذه الشروط فإنه يتعين على المحكمة إجابة المدعى إلى طلبه ولا يقدر فى ذلك ما جاء بمذكرة المدعى عليها فى خصوص قيمة النفقات التى تلتزم بها إذ أنه عند المنازعة فى قيمة النفقات التى يطلب المستأجر استردادها يتعين رفع المنازعة إلى محكمة الموضوع المختصة وفقا للقواعد العامة لتفصل فيها بناء على طلب أحد الطرفين».

(محكمة بندر طنطا للأمور المستعجلة بتاريخ 1984/11/6 فى الدعوى رقم 70 لسنة 1984).

2- «المستقر عليه فقها وقضاء أن اختصاص هذه المحكمة ينعقد كأصل عام استنادا لنص المادة 45 مرافعات بتوافر شرطى الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق وقد يرجع إلى اعتبارات خاصة تستدعى سرعة الفصل

فى النزاع المطروح وعندئذ ينص المشرع فى هذه الحالات على اختصاص القاضى المستعجل بنظر مسائل معينة وتلك المسائل تغنى القاضى المستعجل عن البحث فى مدى توافر الشرط الأول للاختصاص وهو شرط الاستعجال إذ افترض المشرع توافره مسبقا ومن هذه الحالات الأخيرة ما جرى به نص المادة 3/60 من قانون إيجار الأماكن رقم 1977/49 المعدل بالقانون 81/136 حيث أباح للمستأجر عند تأخر ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة فى تنفيذ ما نص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه ومؤدى هذا النص أنه إذا صدر قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بإجراء ترميم عقار معين وبات هذا القرار نهائيا بعدم الطعن فيه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه طبقا لنص المادة 59 من القانون سالف الذكر أو طعن فيه وأيدته المحكمة المنصوص عليها فى المادة 18 من القانون المذكور وتأخرت الجهة الإدارية المختصة فى تنفيذه أو المؤجر جاز للمستأجر اللجوء للقاضى المستعجل ليأذن له بإجراء هذه الأعمال دون موافقة المالك، ولا مرأى أن القاضى المستعجل لا يبحث فى هذه الحالة توافر شرط الاستعجال إذا افترض المشرع توافره تبعا.

وحيث إنه لما كان ذلك، وكانت طلبات المدعى تتحصل فى طلب الترخيص له وبصفة مستعجلة بالقيام بالأعمال المقررة فى القرار رقم 82/81/142 الصادر من الوحدة المحلية لمركز ومدينة دمنهور - وإذا كان البادى من ظاهر أوراق الدعوى أن هذا القرار نهائى.. ومن ثم تكون هذه المحكمة مختصة بنظر هذا النزاع ولاسيما وقد صدر ذلك القرار من مدة تزيد على الخمسة شهور ولم تقم الجهة الإدارية أو المالك بتنفيذه ومن ثم

تتوافر شروط المادة 3/60 من القانون 1977/49 وتكون الدعوى قد صادفت صحيح القانون ويتعين والحال كذلك إجابة المدعى إلى طلبه والترخيص له بالقيام بالأعمال المقررة بقرار الترميم سالف الذكر، ولا ينال من ذلك النظر، ما دفع به المدعى عليه من أن المدعى هو الذى امتنع عن إخلاء العقار لترميمه خاصة وأن ما دفع به ما هو إلا قول مرسل لم يسانده فى الأوراق إلا صورة كوربونية من دعوى إخلاء غير مؤشر عليها من أية جهة رسمية بما يثبت قيام المدعى عليه برفعها ضد المدعى على وجه القطع واليقين».

(محكمة بندر دمنهور للأمور المستعجلة بتاريخ 15/11/1982 الدعوى رقم 45 لسنة 1982)

وعدم التجاء المستأجر إلى القضاء المستعجل للحصول على إذن منه بتنفيذ القرار النهائى الصادر بترميم العقار لا يمنعه من استيفاء ما أنفقه من مستحقات المالك لديه طبقا للقواعد العامة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «عدم التجاء المستأجر إلى القضاء المستعجل للحصول على إذن منه بتنفيذ القرار أو الحكم الصادر بترميم العقار. لا يحول دون استيفاء ما أنفقه من مستحقات المالك لديه طبقاً للقواعد العامة إذا ما طرح النزاع على محكمة الموضوع».

(نقض طعن رقم 2235 لسنة 53 ق جلسة 1989/11/12)

(طعن رقم 2491 لسنة 62 ق جلسة 1992/12/30)

2- «عدم التجاء المستأجر إلى القضاء المستعجل للحصول على إذن منه بتنفيذ القرار أو الحكم الصادر بترميم العقار. لا يحول دون استيفاء ما أنفقه من مستحقات المالك لديه طبقاً للقواعد العامة إذا ما طرح النزاع على محكمة الموضوع».

(طعن رقم 321 لسنة 69 ق جلسة 1999/12/9)

3- «تنفيذ قرار اللجنة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو الحكم الصادر بترميم العقار. حق للمستأجر دون الحصول على موافقة المالك واستيفاء ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه. م 60 ق 49 لسنة 1977».

(طعن رقم 9305 لسنة 66 ق - جلسة 2006/6/11)

4- «تمسك الطاعن في دفاعه أمام محكمة الاستئناف بأنه أجرى الترميمات اللازمة لعين النزاع الصادر بها قرار التكميس رقم (...) من مجلس مدينة شبين الكوم لحساب المؤجر وخصماً من الأجرة ودل على ذلك بصورة ضوئية لإقرار منسوب صدره للمطعون ضده يفيد مسؤوليته عن ترميم العين محل النزاع والتزامه بتحمل تكاليفها وصورتين ضوئيتين لفاتورتى شراء بضاعة باسم الطاعن لزوم أعمال الترميم تزيد قيمتهما عن

المبلغ المطالب به مما يجوز له استيفاء ما أنفقه على الترميمات دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك خصما من دين الأجرة المستحقة للمطعون ضده لديه فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد الحكم المستأنف بفسخ عقد إيجار تلك العين وإخلاء الطاعن منها دون أن يعرض لدفاعه وما استدل به عليه رغم أنه دفاع جوهرى قد يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون قد خالف القانون وشابه القصور فى التسبيب بما يعيبه».

(طعن رقم 9305 لسنة 66 ق جلسة 2006/6/11)

ومع هذا نصت المادة (93) فى فقرتها الأخيرة على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه «خصما من مستحقات المالك لديه»⁽⁶³⁾.

نفقات الصيانة والترميم والتدعيم:

أولا: بالنسبة للمباني والمنشآت الخاضعة لنظام اتحاد الشاغلين

438- المباني والمنشآت الخاضعة لنظام اتحاد الشاغلين:

راجع شرح المادة (69).

439- من الملزم بنفقات الصيانة والتدعيم والترميم؟

نفقات الصيانة والتدعيم والترميم المتعلقة بالمباني سائلة الذكر يلتزم بها

(63) وكانت هذه العبارة واردة فى الفقرة الأخيرة من المادة (60) من القانون رقم 49 لسنة 1977 (الملغاة)، كما وردت فى مشروع قانون البناء المقدم من الحكومة، إلا أنها حذفت فى اللجنة المشتركة بمجلس الشعب، وقد أعيدت إلى النص أثناء مناقشته بالمجلس بناء على اقتراح عدد من الأعضاء.

وقد علل السيد المهندس وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية هذا الحذف بقوله: «كان الرأى فى اللجنة ... أننا سنصل إلى نفس النتيجة دون النص عليها كان هذا هو الاتجاه السائد».

(مضبطة مجلس الشعب - الجلسة 67 بتاريخ 2 ابريل سنة 2008 ص24 وما بعدها).

اتحاد الشاغلين ويؤديها من مالية الاتحاد والتي يدخل فيها الاشتراكات والالتزامات المالية التي يؤديها الأعضاء وفقا لما تقرره الجمعية العمومية⁽¹⁾.
العمومية⁽¹⁾. فلهذه الجمعية أن توزع هذه النفقات على الشاغلين كما أن لها

(1) وكانت المادة (9) من القانون رقم 136 لسنة 1981 تقضى بأن:

«تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد على الوجه الآتي:

= 1- إذا كانت نصف حصة الزيادة المنصوص عليها في المادة (7) كافية يتم الترميم والصيانة منها.

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

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 و شاغلي 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 اللجوء 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 في 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 الملاك وحارس المبنى، يوزع الحد الأدنى

أن توفى بها من مالية الاتحاد إذا كانت تسمح بذلك.

فقد نصت المادة (75) من القانون على أن: «يتولى الاتحاد وذوو الشأن حسب الأحوال الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته، وضمان صيانتها وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار، وله في سبيل ذلك التعاقد مع شركات صيانة المباني المقيدة لدى الاتحاد المصرى لمقاولي التشييد والبناء، وذلك كله طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية».

وتنص المادة (85) من القانون على أن: «تتكون موارد الاتحاد من الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية (للاتحاد) على جميع الشاغلين ... الخ».

وتنص الفقرة الثانية من المادة (80) على أن: «كما تختص الجمعية العمومية (للاتحاد) بتحديد الالتزامات المالية التي يلتزم بها الشاغلون وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون في هذا الشأن».

وتنص المادة (170) من اللائحة التنفيذية للقانون على أن: «تتكون موارد الاتحاد من:

1- الاشتراكات والالتزامات المالية التي يؤديها الأعضاء وفقاً لما تقررته الجمعية العمومية... الخ».

وتنص المادة (157) من اللائحة على أن تكون نسبة التصويت والمساهمة في الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية بناء على

المقرر قانوناً لأجر الحارس وفقاً للبنود أ، ب، ج من هذه المادة.

وتلغى المادة (61) من القانون رقم 49 لسنة 1977 والمادة 13 من القانون رقم 78 لسنة 1974، وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون». إلا أن المادة ألغيت بقانون البناء (303 من قانون).

مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوباً إلى إجمالي مسطح الأرض، على أن يحتسب المتر المسطح للإشغال التجارى والإدارى بضعف المتر للإشغال السكنى.

وقد نصت المادة (158) من اللائحة على أن شركة أو شركات الإدارة والصيانة التى تؤسس طبقاً لقانون الشركات فى حالة التجمعات السكنية المتكاملة والمكونة من مجاورة أو أكثر يعهد إليها باختصاصات اتحاد الشاغلين إضافة إلى صيانة المنافع والخدمات العامة داخل التجمع، ويكون مساهمة كل عضو فى رأس مال الشركة طبقاً لنصيب الوحدة من الأرض منسوباً إلى إجمالي نصيب الوحدات بالتجمع، على أن يحتسب المتر المسطح فى الإشغال التجارى والإدارى بضعف المتر المسطح للإشغال السكنى.

ومن ثم فإن هذه الشركات تستوفى نفقات الصيانة والترميم والتدعيم من مالىتها كالأشأن فى اتحاد الشاغلين.

440- كيفة توزع نفقات الصيانة والترميم والتدعيم على شاغلى

العقار:

تتولى الجمعية العمومية للاتحاد تحديد الالتزامات المالية للشاغلين وتحديد الاشتراكات (م80 من القانون، م168 من اللائحة). وعلى ذلك فإن الجمعية العمومية للاتحاد هى التى تحدد نفقات الصيانة والترميم والتدعيم.

وتكون نسبة المساهمة فى الالتزامات المالية، ومن بينها النفقات المذكورة بناء على مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوباً إلى إجمالي مسطح الأرض، على أن يحتسب المتر المسطح للإشغال التجارى والإدارى بضعف المتر المسطح للإشغال السكنى (م157 من اللائحة التنفيذية).

وطبقا للفقرة الثالثة من المادة 81 من القانون تصدر قرارات الجمعية العمومية بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات المالية الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية الحاضرين.

ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود فى المداولات (م 4/81 من القانون) وقرارات الجمعية ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد حتى وإن لم يحضر الاجتماع (م 167 من اللائحة).

وقد وقع تعارض بين الفقرة الثالثة من المادة (81) من القانون وبين ما تنص عليه المادة (157) من اللائحة من أن تكون نسبة التصويت فى الالتزامات المالية التى تقرها الجمعية بناء على مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوباً إلى إجمالى مسطح الأرض... الخ. وإذ كانت اللائحة تشريعا أدنى مرتبة من القانون، فإنه يتعين عدم التعويل على ما جاء بها فى هذا الصدد والاعتداد بما جاء بالقانون.

وفى العقارات التى تخضع بعض وحداتها للقانون رقم 4 لسنة 1996 ومثلها التى تخضع للتقنين المدنى يكون مالك الوحدة هو عضو الاتحاد ويلتزم بأداء اشتراك اتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات المقررة وفقا لهذا القانون، ومثل ذلك النفقات سالفة الذكر (م 2/77 من القانون).

441- هل يدخل تعيين حارس للعقار ضمن أعمال اتحاد الشاغلين؟

تنص المادة (25) من قانون البناء على أن يتولى الاتحاد أو ذوو الشأن بحسب الأحوال الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته، وضمان صيانتها وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعمارى وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار الخ.

ويعتبر حارس العقار من الخدمات المطلوبة للعقار، فهو يقوم بمهمة

حراسة العقار .

غير أن اللائحة التنفيذية للقانون قضت في المادة 168 والتي نصت على اختصاصات الجمعية العمومية للاتحاد، على أنه: «إذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكا لوحدات العقار يضاف لما تقدم الاختصاصات التالية للجمعية العمومية:

«تعيين حارس أو أكثر من العاملين بالعقار وعزلهم وتحديد أجورهم تنظيم إلخ».

ومفاد ذلك أنه لا اختصاص للجمعية العمومية بتعيين حارس أو أكثر للعقار، إلا إذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكا لوحدات العقار. وفي هذه الحالة فالجمعية تحدد أجور الحارس أو الحراس وتحدد نصيب كل عضو بالجمعية فيه، أو تقرر أداء أجورهم من مالية الاتحاد بوجه عام. وبالترتيب على ذلك فإن الجمعية العمومية لا تتولى تعيين حارس أو أكثر للعقار إذا كان من بين أعضاء الاتحاد مستأجرون بالوحدات. وعلى ذلك إذا كان من بين شاغلي العقار مستأجرون يخضعون لتشريعات إيجار الأماكن عين المالك حارس العقار وتقاضى من المستأجرين ما يخص كل منهم من أجره بنسبة المساحة التي يشغلها باعتبار أجر الحارس من ملحقات الأجرة، بشرط ألا يكون الأجر مغالى فيه، وينطوى على تحايل على القانون بقصد زيادة الأجرة المحددة قانونا».

442- كيفية استيفاء نفقات الصيانة والترميم والتدعيم:

رسمت المادة (87) من القانون الإجراءات التي يجب اتباعها في حالة عدم وفاء الشاغل بالتزاماته المالية والتي يندرج فيها نصيبه في نفقات الصيانة والترميم والتدعيم الذي حددته الجمعية العمومية.

فنصت على أن لرئيس الاتحاد أو نائبه بحسب الأحوال بعد تكليف الشاغل الذى لم يف بالتزاماته المالية أن يستصدر من قاضى الأمور الوقتية المختص أمراً بالأداء، والمادة وإن لم تحدد شكل التكليف الذى يسبق استصدار أمر الأداء، إلا أن هذا التكليف يحصل بكتاب مسجل مع علم الوصول على النحو المبين بالمادة 202 من قانون المرافعات المنصوص عليها فى الباب الحادى عشر الخاص بأوامر الأداء كما يجب أن يكون التكليف بميعاد خمسة أيام على الأقل قبل استصدار الأمر على النحو المبين بالمادة المذكورة.

والنص على سلوك طريق أوامر الأداء محل نظر، لأن الدين ليس ثابتاً بالكتابة بورقة موقعا عليها من المدين طبقاً لنص المادة (201) مرافعات.

443- آثار عدم الوفاء بنفقات الصيانة والترميم والتدعيم:

كانت المادة التاسعة من القانون رقم 136 لسنة 1981 - قبل إلغائها بقانون البناء - توزع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني بين الملاك والشاغلين بنسب معينة بحسب تاريخ إنشاء المبنى.

غير أن القانون المذكور لم يعتبر نفقات الترميم والصيانة من ملحقات الأجرة، وبالتالي كان لا يترتب على تخلف المستأجر عن أداء نصيبه فيها إخلاؤه من العين المؤجرة عملاً بالمادة 18 من القانون المذكور.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«أعباء الترميم والصيانة والصرف الصحى توزيعها بين المالك و شاغل المبنى م9 ق136 لسنة 1981 عدم سداد المستأجر لهذه التكاليف لا يترتب عليه الإخلاء علة ذلك».

(طعن رقم 4106 لسنة 61 ق جلسة 1992/6/17)

(طعن رقم 4966 لسنة 61 ق جلسة 1992/9/9)

إلا أن المادة (87) من قانون البناء قضت فى فقرتها الثالثة على أنه: «وفى جميع الأحوال يترتب على عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات المشار إليها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية»، فجعلت المادة نفقات الصيانة والترميم والتدعيم من ملحقات الأجرة التى يترتب على التخلف عن أدائها الحق فى طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة.

ولئن كان الإخلاء حقا للمؤجر لوجود علاقة تعاقدية بينه وبين المستأجر، إلا أن النص خول الاتحاد حق طلب الإخلاء، فيكون طلب الاتحاد الإخلاء مصدره التزام قانونى.

444- ضمانات الوفاء بنفقات الصيانة والترميم والتدعيم:

يكون للاتحاد فى سبيل تحصيل الالتزامات المالية التى تحددها الجمعية العمومية حق الامتياز على الوحدة وملحقاتها ومالها من حصة شائعة فى الأرض والأجزاء المشتركة للعقار وما بها أو على منقولات شاغلى العين إذا لم يكن مالكا لها، وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده كما يعفى قيد حق الامتياز أو تجديده أو شطبه أو إلغاء الشطب من الرسوم أو الضرائب أو المصروفات (م87 من القانون).

كما أن العقارات والمنقولات المشمولة بحق الامتياز تكون ضامنة لتنفيذ أمر الأداء أو الحكم الذى يقضى بهذه الالتزامات (م87/2 من القانون). كما أن الخلف العام أو الخاص لعضو الاتحاد يلزم قبل الاتحاد بذات الحقوق والواجبات المقررة فى القانون والتى ترتبت فى ذمة السلف (م89 من القانون).

وسنرى أن هناك عقوبة توقع على الشاغل الذى يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة.

ثانيًا: بالنسبة للمباني والمنشآت غطير الخاضعة لنظام اتحاد الشاغلين:

445- حكم هذه المباني والمنشآت:

ذكرنا سلفا الأماكن التي استثنيتها المادة (69) من القانون من الخضوع لنظام اتحاد الشاغلين، ومن بين هذه الأماكن العقارات الخاضعة بكامل وحداتها لأحكام القانون رقم 4 لسنة 1996 والقانون المدنى وهذه العقارات تحكمها القواعد العامة المنصوص عليها فى التقنين المدنى فى شأن نفقات الصيانة والترميم والتدعيم.

أما إذا كانت بعض وحدات العقار فقط هى التى تخضع لأحكام القانون رقم 4 لسنة 1996 أو التقنين المدنى، فإن اتحاد الشاغلين هو الذى يلزم بنفقات الصيانة والترميم والتدعيم على نحو ما ذكرنا سلفا.

ومالك العقار الذى تخضع كامل وحداته للقانون رقم 4 لسنة 1996 أو القانون المدنى هو الذى يتحمل بهذه النفقات، وإذا كان العقار مملوكا على الشيوع لأكثر من مالك تحمل كل منهم بجزء من النفقات بقدر حصته فى العقار الشائع. وإن كان مملوكا لهم ملكية مفرزة التزم كل مالك بنفقات الجزء الذى يملكه.

ويلتزم المالك بهذه النفقات، ولا يلتزم المستأجر بشيء منها. وذلك عملا بالمادة (567) من التقنين المدنى التى تجرى على أن:

«1- على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها، وأن يقوم فى أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات «التأجيرية».

2- وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض،

وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه.

3- الخ».

والمقصود بالترميمات الضرورية، تلك اللازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يشترط فيها أن تكون مستعجلة وضرورية لحفظ العين المؤجرة وإن كان يحدث أحيانا أن تكون الإصلاحات ضرورية لانتفاع المستأجر وفي ذات الوقت لازمة لحفظ العين من الهلاك. وفي الوقت نفسه ليست هذه الترميمات من الترميمات البسيطة (التأجيرية) التي يلتزم بها المستأجر ومثل الترميمات الضرورية، ترميم جدار متشقق بالمنزل وإصلاح ما يصيب أرضية المنزل أو سقفه نتيجة فيضان أو مطر أو نتيجة عيب في الصناعة⁽¹⁾. وهذه الترميمات الضرورية هي التي يصدر بها قرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

446- التزام شاغل العين بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة القلي

يشغلها وسائر الأجزاء المفروزة التي يملكها أو يحوزها :

تنص المادة (88) من القانون على أن: «يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المفروزة التي يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أو إلحاق أذى بالمبنى، وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات المذكورة جاز لرئيس الاتحاد - بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل - أن يستصدر من القاضي المختص بالأمر المستعجلة في المحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنا بدخول الوحدة لتنفيذ

(1) راجع مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء في القانون المدني - عقد الإيجار المجلد

الإصلاحات على نفقة الشاغل».

وقد رددت المادة (169) من اللائحة التنفيذية مضمون المادة السابقة، غير أنها نصت في على أنه: «وإذا تراخى الشاغل في تنفيذ هذه الإصلاحات جاز لرئيس الاتحاد - بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل - أن يستصدر من قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل».

ويبين من النصين سالفى الذكر ما يأتي:

1- أنه لا شأن لاتحاد الشاغلين بالإصلاحات الداخلية اللازمة للوحدة الخاصة بأحد الشاغلين، وكذلك بالإصلاحات اللازمة لسائر الأجزاء المفردة التى يملكها أو يحوزها. ذلك أن هذه الإصلاحات لازمة لاستعماله ومن يقيم معه دون باقى الشاغلين ومن ثم فإن شاغل الوحدة هو وشأنه بصدد إصلاحها. فإذا شاء إصلاحها تولى ذلك على نفقته. غير أن الشاغل، سواء كان مالكا أو مستأجرا أو صاحب حق انتفاع أو واضعا اليد على الوحدة بسند قانونى، يكون ملزما بإجراء هذه الإصلاحات فى حالتين:

الحالة الأولى: إذا كان من شأن عدم إجراءاتها الإضرار بأحد من

الشاغلين، كأن يكون هناك خطر من سقوط شرفة لإحدى الحجرات على أى من الشاغلين.

الحالة الثانية: إذا كان من شأن عدم إجراءاتها إلحاق أذى بالمبنى،

كتسرب المياه من دورة مياه الشاغل إلى أسقف وجدران وحدة أو وحدات أخرى من المبنى.

447- تراخى الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات التى يلتزم بها فى وحدته :

إذا تراخى الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات التي يلتزم بها فى وحدته، فقد رسمت المادة (88) من القانون والمادة (169) من لائحته التنفيذية الإجراءات التي يجب على رئيس اتحاد الشاغلين اتخاذها لإجراء هذه الإصلاحات.

وتخلص هذه الإجراءات فيما يأتي:

1- يتولى رئيس اتحاد الشاغلين تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول فلا يكفى تكليف الشاغل بالإصلاح بموجب خطاب مسجل غير مصحوب بعلم الوصول، أو بخطاب عادى، أو ببرقية أو بالفاكس ويجب إعطاء مهلة للشاغل لا تقل عن سبعة أيام للقيام بالإصلاحات المطلوبة.

2- إذا لم يمثل الشاغل للتكليف بالإصلاح جاز لرئيس اتحاد الشاغلين أن يستصدر من القاضى المختص بالأمر المستعجلة فى المحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل. والمقصود أن يكون طلب الإذن بصحيفة دعوى ترفع أمام المحكمة المستعجلة.

ولا ينال من ذلك أن المادة (169) من اللائحة التنفيذية للقانون نصت على أن يستصدر رئيس الاتحاد الإذن من (قاضى الأمور الوقتية)، لأن هذا النص جاء مخالفاً للمادة (88) من القانون التي ناطت الاختصاص بهذا الإذن بقاضى الأمور المستعجلة، وهو نص أعلى مرتبة من نص اللائحة باعتبار اللائحة تشريعاً أدنى من القانون مما يوجب إهدار نص اللائحة.

وحكم القاضى المستعجل نافذ بقوة القانون رغم الطعن عليه بالاستئناف ما لم ينص فى الحكم على تقديم كفالة (م88 مرافعات).

448- الجرائم والعقوبات:

الجريمة الأولى:

جريمة تدعيم أو ترميم أو هدم المبنى كلياً أو جزئياً بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.
(راجع شرح المادة 39).

الجريمة الثانية:

1- جريمة عدم وضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء مستوفاة البيانات والمواصفات الواجب توافرها فيها عند البدء فى أعمال الترميم أو التدعيم.
(راجع شرح المادة 56).

الجريمة الثالثة:

جريمة عدم الإبقاء على اللافتة الموضحة بالجريمة الثانية فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.
(راجع شرح المادة 56).

الجريمة الرابعة:

تخلف الشاغل عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة:

تنص المادة (109) من القانون على أن يعاقب كل شاغل يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة بغرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز مائة جنيه تتعدد بعدد أشهر التخلف ويحكم فضلاً عن ذلك بإلزامه بأداء الالتزامات المالية المقررة.

والركن المادى فى الجريمة يتحقق بتخلف الشاغل أياً كانت صفته مالكا أو منتفعا أو مستأجرا عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية

المقررة. والقصد الجنائي في الجريمة: هو القصد الجنائي العام، الذي يتطلبه القانون في كافة الجرائم، فلا يلزم فيها توافر قصد خاص، ويتحقق القصد العام بتعمد أو توجيه الإرادة إلى الفعل السلبي المكون للجريمة، وهذا يقتضي انصراف علم الجاني وقت ارتكاب الجريمة إلى كل عنصر من عناصرها. وعقوبة الجريمة هي غرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهاً ولا تجاوز مائة جنيه تتعدد بعدد أشهر التخلف. فإذا تخلف الشاغل عن أداء الاشتراك والالتزامات لمدة تسعة أشهر مثلاً تعددت الغرامة تسع مرات. وأوجب النص على المحكمة الجنائية القضاء بإلزام الشاغل بأداء الالتزامات المالية، وذلك من تلقاء نفسها، أي جعل من ذلك عقوبة تكميلية وجوبية.



مطادة (94)

إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئى إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إدارى بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم، وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى، ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها دون الحاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناع المالك.

ويعفى الشاغل من سداد الأجرة وتوابعها وأية التزامات مادية أخرى عن مدة الإخلاء التى استلزمها أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئى ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة الشاغل قانوناً⁽²⁾.

(2) النص (الملغى) المقابل فى القانون رقم 49 لسنة 1977:

المادة (63):

إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إدارى بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناع المالك وتضاف الأجرة خلال فترة الإخلاء إلى تكاليف الإصلاح اللازمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة.

الشرح

إجراءات الإخلاء:

449-أ) تحريط محضّر إداري بأسماء المستأجرين الفعليين دون

سواهم:

إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئي إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه، وهذا ما تضمنه الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم القرار الصادر منها بإجراء هذه الأعمال، فإنه يجب تحرير محضر إداري بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم.

وهذا المحضر إما أن تحرره الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بنفسها أو تعهد إلى الشرطة بتحريره. والمقصود بأسماء المستأجرين الفعليين الذين يتضمنهم المحضر دون سواهم هم المستأجرون شاغلو العقار بمقتضى عقود إيجار.

والهدف من تحرير محضر بأسمائهم دون سواهم هو الحرص على حقوق هؤلاء المستأجرين عند الانتهاء من أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئي فهذه الوسيلة يمكن تحديد الوحدة التي يستأجرها كل منهم حتى إذا ما أعيد المستأجرون إلى المبنى بعد ذلك فإنه لا يكون هناك ثمة نزاع بينهم أو بين المالك على ما كانوا يستأجرونه في المبنى، وحتى لا يندس غيرهم بغية

= ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة المذكورة وفي هذه الحالة يجوز لشاغلي العين التظلم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها في المادة 18 من هذا القانون. وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً ولا يجوز للمالك أن يغير في معالم العين كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في إنهاء العقد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت.

اكتساب حق أو حقوق عليه ليست لهم قانوناً⁽³⁾.

**وقد جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتهيئة العمرية بمجلس الشيوخ
عن مشروع المادة المقابلة من القانون رقم 49 لسنة 1977 (المادة 63)
أنه :**

«ورد بالمشروع أنه إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إداري بأسمائهم، وقد ارتأت اللجنة أن يكون المحضر بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم».

**450- ب) إخطار المستأجرين الفعليين بالإخلاء في المدة القلى تحددها
الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم :**

يجب على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بعد تحرير المحضر الإداري سالف الذكر، أن تقوم بإخطار المستأجرين الفعليين وهم من وردت أسماءهم بالمحضر في المدة التى حددتها.

ولم يحدد النص طريقة الإخطار، ومن ثم فإنه يجوز أن يتم بأى طريقة، فيمكن أن يكون بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، كما يمكن أن يكون بخطاب مسجل أو بخطاب عادى، أو بإشارة تليفونية ترسل إلى المستأجرين الفعليين عن طريق الشرطة ويوقع عليها منهم بالعلم.

451- ج) تنفيذ الإخلاء بالطريق الإداري :

إذا لم يقيم مستأجرو العقار الفعليين بإخلاء العقار بعد انقضاء المدة المحددة بإخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، جاز لهذه

(3) راجع مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية الجزء

الجهة تنفيذ الإخلاء بالطريق الإدارى، سواء بنفسها، أو عن طريق الاستعانة بالشرطة، وذلك دون استصدار حكم بذلك من القضاء. فالجهة الإدارية المذكورة لها تنفيذ الإخلاء فى حالتين.

الأولى: حالة امتناع المستأجرين عن التنفيذ ولو كانت المدة التى حددتها الجهة الإدارية المذكورة لذلك مازالت ممتدة، ومثل ذلك أن يصرح المستأجرون بعدم اعتزامهم الإخلاء.

والثانية: حالة انقضاء المدة المحددة دون تنفيذ المستأجرين الإخلاء. ولا شك أن قيام الجهة الإدارية بهذه المهمة يقتضى وجود عدد كاف من المهندسين والعمال لديها وهو أمر يتعذر فى كثير من الحالات، دون استعانتها بالشرطة.

452- حق الشاغلين فى العودة إلى العين:

لشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها دون الحاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناع المالك، وللجهة الإدارية المختصة الاستعانة بالشرطة فى ذلك⁽⁴⁾. وهذا ما لم يكن المستأجرون قد أبدوا رغبتهم فى إنهاء عقد الإيجار. وليس هناك شكل لإبداء هذه الرغبة، ولكن يحسن أن تكون كتابية حتى يسهل إثباتها.

وقد قضت محكمة النقض - فى ظل القانونين رقمى 52 لسنة 1969 ،

(4) ولم يوافق مجلس الشعب حال مناقشة المادة على اقتراح مقدم من السيد العضو مجدى محمد سليمان عاشور بالنص على أنه: «فى حالة امتناع المالك تتم عودة المستأجر عن طريق النيابة المختصة» (مضبطة الجلسة 67 بتاريخ 12 ابريل سنة 2008 الطبعة المؤقتة ص31 وما بعدها).

49 لسنة 1977 بأن:

1- «النص في المادة 38 من القانون رقم 52 لسنة 1969 على أنه «إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إداري بأسمائهم ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك، وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً، ولا يجوز للمالك أن يغير في معالم العين، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في إنهاء العقد» يدل على أن مؤدى الإخلاء المؤقت أن يظل شاغل العين محتفظاً بها، وأنه يحق له العودة إلى شغلها بمجرد انتهاء أعمال الصيانة والترميم، وأنه لا يجوز للمالك في فترة الإخلاء المؤقت القيام بأي تغيير في معالم العين إضراراً بشاغلها».

(طعن رقم 1109 لسنة 48 ق - جلسة 1979/5/12)

2- «خول المشرع شاغلي المبنى الذي اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاءه مؤقتاً من شاغليه الحق - بمقتضى المادة 63 من القانون 49 لسنة 1977 المنطبق على واقعة الدعوى - العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك، واعتبر العين خلال فترة الإخلاء في حيازة المستأجر قانوناً، ما لم يبد رغبته في إنهاء العقد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت».

(طعن رقم 1406 لسنة 52 ق - جلسة 1989/2/5)

453- إعفاء الشاغل من سداد الأجرة وتوابعها وأية التزامات مالية

أخرى:

تقضى الفقرة الثانية من المادة بإعفاء الشاغل من سداد الأجرة وتوابعها وأية التزامات مالية أخرى عن مدة الإخلاء التي استلزمها أعمال الترميم أو

الصيانة أو الهدم الجزئي⁽⁵⁾.

وجاءت عبارة إعفاء الشاغل من سداد «الأجرة وتوابعها» عامة، ولذلك نرى أن توابع الأجرة تشمل ملحقاتها سواء كانت مستحقة للمالك أم للدولة، مثل رسم النظافة الذى يؤديه المستأجر.

والمقصود بعبارة «وأية التزامات مالية أخرى» أى التزامات تعهد بها المستأجر للمالك - فى الأماكن التى لا تخضع لتشريعات الإيجار الاستثنائية - كمقابل كهرباء السلم أو أجر شركة للحراسة⁽⁶⁾.

وقد حدا المشرع إلى ذلك ما رآه من أن فى تحميل المستأجر بالالتزامات سالفة الذكر خلال فترة الإخلاء إجحافا بحقوقه لأنه لم ينتفع بالعين بالفعل وقد يضطر إلى استئجار سكن يقيم فيه خلال هذه الفترة. ولا يقبل تضرر المالك من ذلك لأن إخلاء العين تطلبته أعمال الصيانة أو

(5) وقد أضيفت عبارة «والهدم الجزئي» أثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب بناء على اقتراح السيدين العضوين الدكتور/ زكريا عزمى ومحمد نبيه حسانين وذلك أسوة بما ورد بالفقرة الأولى وقد أيدت الحكومة هذا الاقتراح (مضبطة المجلس الطبعة المؤقتة الجلسة 67 فى 2 إبريل سنة 2008 ص34).

(6) تصريح السيد العضو الدكتور/ زكريا عزمى حال مناقشة المادة بمجلس الشعب - مضبطة المجلس الطبعة المؤقتة جلسة 2 إبريل سنة 2008 ص32.

وقد اقترح أحد السادة أعضاء مجلس الشعب حال مناقشة المادة بالمجلس السيد العضو محسن راضى «حذف عبارة» وأية التزامات مالية أخرى وقال تبريرا لذلك «... ويعفى الشاغل من سداد الأجرة وتوابعها» وهذا يكفى، ولا ضرورة لأية التزامات مالية أخرى لأن هناك علاقات اجتماعية تكون موجودة بين الشاغل وبين المالك فلا تضيق على الناس وخاصة أن هناك أحوالا.. ولكن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح (مضبطة مجلس الشعب الطبعة المؤقتة الجلسة 67 بتاريخ 2 إبريل سنة 2008 ص31 وما بعدها).

الترميم أو الهدم الجزئى وقد تكون نتيجة خطئه، كما أن المقرر قانوناً أن الأجرة مقابل المنفعة التى يحصل عليها المستأجر.

وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الثقافة والإعلام بمجلس الشعب عن الفقرة الثانية من المادة أنه:

«وقد تم إضافة هذه الفقرة لإحداث نوع من التوازن فيما بين ترك الشاغل للوحدة وشغله لوحدة مؤقتة لها التزامات مالية بطبيعة الحال، وحتى يكون هناك حافز على تيسير أعمال الصيانة وعدم عرقلة الأمور من ناحية، ومن ناحية أخرى لا يتحمل الشاغل بأعباء مالية مزدوجة».

454- عدم طه طدة الإخلاء إلا بقرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم:

تنص الفقرة الثالثة من المادة على أنه «لا يجوز مد هذه المدة» أى المدة المحددة للإخلاء إلا بقرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، لأن هذه الجهة هى التى حددت مدة الإخلاء أصلاً، وهى التى تقدر ملائمة المدة من عدمه.

455- هل يجوز اللجوء إلى القاضى المستعجل لإخلاء الشاغلين من العين؟

القواعد الموضوعية الخاصة بإخلاء المستأجر مؤقتاً لإجراء الترميمات أو الصيانة اللازمة لحفظ العين وصيانتها لا تحرم القضاء المستعجل من اختصاصه بهذا الأمر عند توافر شرطى اختصاصه (الاستعجال وعدم المساس بالموضوع). فإجراء تلك الترميمات أو الصيانة جبراً عن المستأجر أو إلزامه بالإخلاء مؤقتاً لإجرائها قد يتم وفقاً للقواعد الموضوعية التى أشرنا

إليها أو يتم بناء على طلب المؤجر عن طريق القضاء المستعجل. فله أن يلجأ للقاضي المستعجل للتصريح له بإجراء الترميم والصيانة، إما بتمكينه من إدخال العمال والأدوات إلى العين لذلك الغرض وإما بإخراج المستأجر من العين لتنفيذها، وذلك حسب جسامه أعمال الترميم والصيانة وظروف إجرائها، فإذا كانت هذه الأعمال من الاتساع والشمول بحيث لا يمكن إجراؤها في العين إلا إذا أخلت مؤقتاً من المستأجر وكانت شاملة لأجزاء مما لا يتصور معه إمكان شغل المستأجر للعين أثناء إجرائها فإن المؤجر يستطيع أن يطلب إخلاء المستأجر من العين للمدة اللازمة لإجرائها، أما إذا كانت الأعمال اللازمة مما يجوز إجراؤه دون إخراج المستأجر من العين، فإن القاضي المستعجل يكتفى بتمكين المالك من إدخال العمال والأدوات اللازمة لإجراء هذه الأعمال وللمدة الكافية لإجرائها ويقضى القاضي المستعجل في طلب المالك من ظاهر المستندات التي يقدمها. فإذا كان واضحاً من ظاهر المستندات أن العين تحتاج إلى الترميم أو الصيانة على الوجه الذي يطلبه المالك أجابه إلى طلبه. ويجوز أن يأمر بأن يتم التنفيذ تحت إشراف خبير تنديبه المحكمة⁽⁷⁾. أما إذا كان ظاهر المستندات غير واضح في الدلالة على ما تقدم حكم القاضي بعدم اختصاصه⁽⁸⁾.

(7) راتب وكامل قضاء الأمور المستعجلة الكتاب الأول الطبعة السابعة 1985 ص 625 وما بعدها.

(8) ويذهب رأى في الفقه إلى أنه إذا كان ظاهر المستندات غير واضح فيما يذهب إليه المالك فإن القاضي المستعجل يملك إصدار حكم فرعي يندب خبير لمعاينة العقار المؤجر وإثبات حالة الخلل الموجودة به ومعرفة الأعمال المطلوب إجراؤها وما إذا كانت ضرورية ومستعجلة لصيانة العقار من عدمه، وهل يقتضى الأمر القيام بها حالاً أم لا، والمدة اللازمة لإجرائها، وهل يستلزم إجراؤها إخراج المستأجر من

456- اعتبار العين خلال مدة الإخلاء فى حيازة المستأجر قانونا :

تقضى المادة فى فقرتها الثالثة بأن: «تعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة الشاغل قانونا».

أى أن العين تعتبر طوال مدة إخلائها لإجراء الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئى فى حيازة المستأجر قانونا، ولا يجوز للمالك أن يغير فى معالم العين ذلك أن الإخلاء مؤقت وللمستأجر الحق فى العودة إلى العين بعد انتهاء هذه

العين أم يجوز إتمامها أثناء شغله لها، والمدة اللازمة لذلك فى الحالتين. وبعد أن يقدم الخبير تقريره يقضى القاضى المستعجل فى الدعوى حسبما يستبين منه، فإن أيد الخبير المالك فى مدعاء كاملا قضى له بطلباته «كأن يطلب المالك إخراج المستأجر لمدة ثلاثة أشهر مثلا ويجئ التقرير مشيرا إلى وجود أعمال ترميم أو صيانة مستعجلة لازمة للعقار وتستلزم إخراج السكان لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء» وإن أيدته فيها تأييدا جزئيا قضى له حسب المقام «كأن يذكر الخبير أن الأمر يحتاج إلى أعمال ترميم أو صيانة مستعجلة ولكنها لا تستلزم إخراج المستأجر مدة ثلاثة أشهر بل مدة أسبوعين فقط أو لا تستلزم إخراجه على الإطلاق» فيقضى القاضى المستعجل بما ارتآه الخبير (راتب وكامل، قضاء الأمور المستعجلة، الكتاب الأول، الطبعة السابعة، 1985، ص627). ونرى أنه يمكن للقاضى المستعجل ندب خبير فى هذه الحالة بقصد تنوير الدعوى لبحث مسألة اختصاصه بنظرها من عدمه فقط، دون أن يكون القصد منه الفصل فى وقائع مادية وحقوق متنازع عليها، وهو ما نادى به أغلب الشراح واستقر عليه القضاء فى مدى سلطة القاضى المستعجل فى = إصدار أحكام تمهيدية (راتب وكامل ص8 - المستشار محمد عبد اللطيف، القضاء المستعجل، الطبعة الثالثة، سنة 1967، ص578 وما بعدها - الأستاذ مصطفى هرجه الجديد فى القضاء المستعجل، طبعة 1981 ص506 وما بعدها والحكم الصادر فى الدعوى رقم 536 سنة 1979 مستعجل القاهرة بجلسة 1980/1/31 المشار إليها بهامشه ص507).

الأعمال.

ونعرض فيما يلي لبعض النتائج التي تترتب على هذا الحكم فى

فرضين.

(أ) الفرض الأول:

تأجير المالك العين لآخر:

قد يستغل المالك فرصة إخلاء العين لإجراء أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئى ويقوم بتأجير العين لشخص آخر ليحول بين المستأجر وبين العودة إلى العين بعد إتمام الأعمال المذكورة.

والرأى فى هذا الشأن أنه لما كانت العين تعتبر خلال مدة الإخلاء فى حيازة المستأجر قانونا فمعنى ذلك أن يد المستأجر لم ترفع عن العين إلا رفعا رمزيا لإجراء الأعمال اللازمة للترميم والصيانة، وبالتالي فلا يحق للمالك منعه من العودة للعين بمجرد زوال المانع، ولا يحق لمستأجر جديد - ولو كان حسن النية - أن يزعم أنه صاحب حق فى البقاء بالعين ومنع المستأجر من العودة إليها، لأن المستأجر الأصلي لم ترفع يده عن العين إلا رفعا رمزيا لغرض معين - كما سلف القول - وأن أى يد تحل محل يده فى المدة التى يحق له العودة خلالها للعين هى يد لا يعتد بها، لأنها جاءت على عين مشغولة فعلا بيد المستأجر الأصلي التى لم ترفع إطلاقا ولا زالت تتمتع بالعقد القديم، ولا نكون هنا أمام حالة مفاضلة بين مستأجرين بعقدين، بل نكون أمام واضح يد واحد، ومن ثم فإنه يجوز للمستأجر الأصلي اللجوء إلى القضاء المستعجل لتمكينه من الاستمرار فى العين بعد انتهاء المدة المحددة للإخلاء⁽⁹⁾، وطرد المستأجر الجديد.

(9) راتب وكامل قضاء الأمور المستعجلة الكتاب الأول الطبعة السابعة 1985 ص 628

(ب) الفرض الثاني :**هدم المالك العقار :**

قد ينتهز المالك فرصة إخلاء العين فيقوم بهدم العقار لإعادة بنائه وتأجيريه بأجرة جديدة ويشجع المالك على ذلك أن تكون أجرة العقار منخفضة انخفاضاً كبيراً. وفي هذه الحالة لا يحق للمستأجر شغل وحدة جديدة بالعقار بعد إعادة بنائه. إلا أنه لما كان ما بدر من المالك يتضمن اعتداء على حقه في الاستمرار في العين قبل الهدم فإنه يثبت له الحق في مطالبته بالتعويض.

وفي هذا قضت محكمة النقض في الطعن رقم 1109 لسنة 48 ق جلسة

12/5/1979 بأنه :

«.. ذلك أنه لما كان النص في المادة 38 من القانون رقم 52 لسنة 1969 على أنه «إذا اقتضت أعمال الترميم والصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إداري بأسمائهم ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك... وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً، ولا يجوز للمالك أن يغير في معالم العين، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في إنهاء العقد...» يدل على أن مؤدى الإخلاء المؤقت أن يظل شاغل العين محتفظاً بها، وأنه يحق له العودة إلى شغلها بمجرد انتهاء أعمال الصيانة والترميم، وأنه لا يجوز للمالك في فترة الإخلاء المؤقت القيام بأي تغيير في معالم العين إضراراً بشاغلها، وكان النص في المادة 39 من ذات القانون على أنه «يجوز للجهة الإدارية

المختصة بشئون التنظيم فى أحوال الخطر الداهم إخلاء البناء.. واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات.. إلا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى إخلائه فورا، كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة».. يدل على أنه يتناول الإجراءات التى تتخذها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالنسبة للبناء فى أحوال الخطر الداهم. لما كان ذلك، وكان يبين من مدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه بعد أن استعرض وقائع النزاع ومستندات الطرفين، انتهى فى حدود سلطته التقديرية إلى أن الطاعنين حصلا على قرار بالهدم الجزئى مع ترميم باقى العقار، ولكنهما قاما بهدمه حتى سطح الأرض بعد إخلائه مؤقتا على خلاف ما تقضى به المادة 18 سالفه الذكر إضرارا بالمطعون عليه مما يستوجب تعويضه عن الأضرار التى لحقت به لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون قد طبق نص المادة 38 من القانون رقم 52 لسنة 1969 تطبيقا صحيحا، ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون لعدم إعماله نص المادة 39 من القانون سالف الذكر على واقعة الدعوى على غير أساس».

مطادة (95)

على شاغلي العين التي صدر قرار نهائى بهدمها كليا أن يبادروا إلى إخلائها فى المدة المحددة فى القرار، فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إخلؤها بالطريق الإدارى وعلى نفقتهم دون أى إجراءات⁽¹⁰⁾.

الشرح

457- حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى إخلاء شاغلي العين الصادر قرار نهائى بهدمها كليا :

أوجبت المادة على شاغلي العين الصادر قرار نهائى بهدمها كليا⁽¹¹⁾ أن

(10) النص الملغى المقابل فى القانون رقم 49 لسنة 1977:

المادة (64):

على شاغلي العين الصادر قرار أو حكم نهائى يهدمها أن يبادروا إلى إخلائها فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلأؤهم بالطريق الإدارى وعلى نفقتهم دون أية إجراءات. (11) كانت المادة - كما وردت بمشروع الحكومة والذي أقره مجلس الشورى واللجنة المشتركة بمجلس الشعب - تنص فى صدرها على أن: «على شاغلي العين بالعقار الصادر قرار نهائى بهدمها كليا»، إلا أنها عدلت حال مناقشتها بمجلس الشعب إلى: «على شاغلي العين التي صدر قرار نهائى بهدمها كليا». وقد علل الدكتور/ عمرو عزت سلامة (رئيس مركز بحوث البناء والإسكان) هذا التعديل بقوله: «إن المقصود هنا فى هذه المادة أننى يمكن أن أقوم بهدم جزء من المبنى وليس كل المبنى، وبالتالي فإن الهدم يرجع على العين، والعين مؤنث ويكون التعبير «بهدمها» وليس «يهدمه» ولكن إذا ما قلنا «بهدمه» فمعنى ذلك أننا نقصد كل العقار» (مضبطة مجلس الشعب - الطبعة المؤقتة - جلسة 3 أبريل سنة 2008 ص9).

يبادروا بإخلائها فى المدة المحددة فى القرار فإذا امتنع الشاغلون عن ذلك كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إخلؤها بالطريق الإدارى ويتم الإخلاء على نفقة الشاغلين دون أى إجراءات وللجهة الإدارية المختصة الاستعانة بالشرطة فى تنفيذ القرار إذا شاءت.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم 49 لسنة 1977 على المادة (64) منه المقابلة للنص الحالى أنه :

«ونظرا لما كشف عنه التطبيق العملى من تقاعس شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها عن التنفيذ مما يشكل عقبة قانونية أمام المالك، لذلك نصت المادة 68 (التي أصبحت برقم 64) على ضرورة مبادرتهم إلى الإخلاء فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار بحسب الأحوال فإذا امتنعوا عن ذلك كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلأؤهم بالطريق الإدارى وعلى نفقتهم ودون أية إجراءات»⁽¹²⁾.

(12) وكانت المادة (64) من القانون رقم 49 لسنة 1977 (الملغاة) المقابلة للنص الحالى تنص على أنه: «على شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها... إلخ». وقد ذهبت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - فى ظل هذا النص إلى أن تنفيذ الجهة الإدارية لحكم الإخلاء النهائى ليس من شأنه أن يسلب اختصاص قلم المحضرين بإخلاء العين عملا بالمادة 279 مرافعات.

إذ جرى قضاؤها على أن: «المادة 56 من القانون 49 لسنة 1977 قد نصت على أن تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت، وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى، ونصت المادة 57 منه على أن تشكل فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص. تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المباني المشار إليها

458- تحصيل النفقات بطريق الحجز الإداري :

للجهة الإدارية المختصة تحصيل نفقات الإخلاء بالطريق الإداري أى

وإجراء المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة، ثم أوردت المادة 60 منه على أنه يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار = اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط أو الترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه وللجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة حسب الأحوال فى المدة المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن كما نصت المادة 64 من ذات القانون على أنه على شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها أن يبادروا إلى إخلائها فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلأؤهم بالطريق الإداري وعلى نفقتهم دون أية إجراءات وكان البين من هذه النصوص أنها أناطت بالجهة الإدارية معاينة وفحص المباني الآيلة للسقوط وإصدار قرارات بشأنها تخضع للطعن فيها أمام المحكمة المختصة عملا بالمادة 59 من القانون 49 لسنة 1977، لما كان ذلك وكان الحكم المراد تنفيذه ينطوى على شقين يسبق أحدهما الآخر من حيث التنفيذ فأولا يتم الإخلاء الذى كان يتعين على المطعون ضدهم تنفيذه فور إنذارهم عملا بالمادة 64 من القانون 49 لسنة 1977، ومن المقرر أن أحكام الإخلاء تنفذ عن طريق المحضرين طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها فى المادة 279 من قانون المرافعات المدنية والتجارية، وما أوردته المادة 64 من القانون 49 لسنة 1977 - فى هذا الخصوص لا يسلب قلم المحضرين اختصاصه الأصيل بالإخلاء، ثم الشق الآخر وهو الإزالة، وذوى الشأن الذى عناهم المشرع فى المادة 60 هم الطاعنون، فإذا لم يكن ثمة امتناع من جانبهم عن الإزالة فمن ثم فلا اختصاص للجهة الإدارية فى هذا الشأن ولا محل للالتجاء إليها. لما كان ذلك فإن ما خلص إليه الحكم المطعون فيه من اختصاص الجهة الإدارية وحدها بتنفيذ الحكم، وأن التنفيذ عن طريق قلم المحضرين هو تنفيذ خاطئ يكون غير سديد».

(طعن رقم 1715 لسنة 56 ق جلسة 1986/5/15)

دون استصدار حكم بها عملا بالمادة (1 - ج) من قانون الحجز الإدارى رقم 308 لسنة 1955.

459- الجزاء على مخالفة حكم المادة:

(أ) الجريمة:

عدم مبادرة شاغلى العين التى صدر قرار نهائى بهدمها كلياً إلى إخلائها فى المدة المحددة فى القرار.

والركن المادى فى هذه الجريمة: هو عدم مبادرة شاغلى العين التى صدر قرار نهائى بهدمها كلياً بإخلائها فى المدة المحددة فى القرار.

فالركن المادى يقوم على فعل سلبى من الجانى.

والقصد الجنائى فى الجريمة: هو القصد العام الذى يتطلبه القانون فى كافة

الجرائم، وهو العلم والإرادة أى علم الجانى بعناصر الجريمة وإرادة ارتكابها. وهذه الجريمة مستمرة تتطلب تدخل الجانى بإرادته تدخلا متتابعاً ومتجدداً.

ولكن لا يلزم فى الجريمة توافر قصد خاص.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«المقرر قانوناً أن التشريع الجديد يسرى على الجريمة المستمرة حتى لو

كانت أحكامه أشد مما سبقه لاستمرار ارتكاب الجريمة فى ظل الأحكام

الجديدة، وكان الفيصل فى التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة

هو طبيعة الفعل المادى المكون للجريمة كما عرفه القانون، سواء أكان هذا

الفعل إيجاباً أو سلباً، ارتكاباً، أو تركاً، 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

تدخل إرادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخلا متتابعاً ومتجدداً، ولا عبرة

بالزمن الذى يسبق هذا الفعل فى التهيؤ لارتكابه والاستعداد لمقارفته أو بالزمن الذى يليه والذى تستمر فيه آثاره الجنائية فى أعقابه، لما كان ذلك، وكانت جريمة امتناع المطعون ضده عن تنفيذ القرار الهندسى تقوم على فعل سلبى يتوقف على تدخل إرادته تدخلا متتابعا ومتجددا بتكوين فعل سلبى يتوقف عليه، ومن ثم فإنه يكون جريمة مستمرة تخضع ما بقى استمرارها لأحكام القانون اللاحق ولو كانت أحكامه أشد لما كان ذلك، وكان البين من وصف التهمة كما جاءت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المتهم ظل ممتنعا عن تنفيذ القرار الهندسى حتى 1978/6/27 أى لما بعد سريان القانون رقم 49 لسنة 1977 المعمول به فى اليوم التالى من تاريخ نشره فى 1977/9/8، فإنه يتعين إعمال أحكام هذا القانون الأخير على الواقعة، وإذ كانت المادة 79 منه تنص على معاقبة الامتناع عن تنفيذ القرار الهندسى بعقوبة الحبس الذى لا يقل عن شهرين والغرامة التى لا تقل عن 100 جنيه أو إحداهما وكان الحكم المستأنف قد أوقع عقوبة الغرامة هذه فى حدها الأدنى ونزل عنها الحكم المطعون فيه مستندا إلى نص المادة 46 من القانون 52 لسنة 1969 الملغى، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه جزئيا وتصحيحه بتأييد الحكم المستأنف».

(طعن رقم 1512 لسنة 51 قى - جلسة 1981/11/3)

(ب) العقوبة :

تعاقب على هذه الجريمة المادة (110) من القانون.

والعقوبة كالآتي :

1- الحبس مدة لا تزيد على سنة، وبغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. أى أن عقوبة الحبس

اختيارية. والحد الأدنى لعقوبة الحبس 24 ساعة (م18 من قانون العقوبات).
 2- الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر ومثلى الغرامة المشار إليها (وهي لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيه) إذا ترتب على عدم تنفيذ ذوى الشأن للقرار الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى.
 أى أن عقوبة الحبس وجوبية مع الغرامة.

ولا يجوز للقاضى القضاء بإلزام المالك فى الجريمة الأولى أو الشاغل فى الجريمة الثانية بتنفيذ القرار الهندسى خلال مدة معينة.

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

«القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إذ نص فى الفقرة الأولى من المادة 60 منه على أنه «مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه» وفى المادة 79 منه على أن «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادتين 1/60 ، 64 من هذا القانون، فإذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى، كانت العقوبة الحبس» فإنه يكون قد فرض عقوبة الحبس والغرامة أو إحدى هاتين العقوبتين - على حسب الأحوال - عن جريمة عدم تنفيذ القرار الهندسى الصادر من اللجنة أو المحكمة فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة فى المدة المحددة لتنفيذه، ولم يتضمن الإلزام بتنفيذ القرار الهندسى

خلال مدة معينة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه نص المادة 79 المشار إليه وجرى فى قضائه بإلزام المطعون ضده بتنفيذ القرار الهندسى خلال شهر وعلى نفقته، فإنه يكون معيبا بما يوجب تصحيحه بإلغاء ما قضى به من هذا الإلزام».

(طعن رقم 4513 لسنة 51 ق جلسة 1982/2/10)

مطادة (96)

تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى أحوال الخطر الداهم بإخلاء العقار، وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الإدارى واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير إلا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل، فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى إخلائه فوراً.

كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم العقار جزئياً أو كلياً بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار⁽¹³⁾.

الشرح

460- القزام الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم
فى أحوال الخطر الداهم بإخلاء العقار وكذلك المباني المجاورة عند
الضرورة:

(13) النص (الملغى) المقابل فى القانون رقم 49 لسنة 1977:

المادة (65):

يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى أحوال الخطر الداهم إخلاء البناء وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة، من السكان بالطريق الإدارى واتخاذ ما تراه لازماً من الاحتياطات والتدابير فى مدة لا تقل عن أسبوع إلا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى إخلائه فوراً.
كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار.

أوجبت المادة على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى أحوال الخطر الداهم إخلاء العقار من السكان، وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة بالطريق الإدارى.

والمقصود بأحوال الخطر الداهم الحالات الملحة التى يكون فيها الخطر وشيك الوقوع مما يندر بقرب سقوط البناء ما بين لحظة وأخرى ويستلزم التدخل الفورى السريع⁽¹⁴⁾.

وحق الجهة الإدارية المذكورة فى إخلاء المباني المجاورة للبناء الآيل للسقوط مقيد بوجود حالة ضرورة تستدعى ذلك، بأن يكون هناك خطر على أرواح وأموال شاغلي هذه المباني من انهيار المبنى الآيل للسقوط. كما أوجبت على الجهة المذكورة قبل الإخلاء اتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير، وقد يكون من هذه التدابير تهيئة مسكن مؤقت للشاغلين الذين يتم إخلاؤهم⁽¹⁵⁾.

وقد أعفى النص الجهة الإدارية من اتخاذ الاحتياطات والتدابير قبل الإخلاء إذا كانت حالة المبنى تهدد بالانهيار العاجل، وخولها الحق فى إخلاء

(14)المستشار المساعد مدحت حافظ - بحث عن «المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة» منشور بمجلة إدارة قضايا الحكومة السنة 26 العدد الأول يناير - مارس سنة 1982 - الجزء الأول من البحث ص96.

(15)تصريح الدكتور عمرو عزت سلامة رئيس مركز بحوث البناء والإسكان، أثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب إذ قرر «.... فى نفس الوقت أوردت هذه المادة ... «ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير إلا فى حالة تهديد البناء...» هذا الجزء يغطى هذا الأمر، إذا كان هناك إمكانية ووقت فالجهة الإدارية سوف تلتزم بتدبير المساكن البديلة» (مضبطة مجلس الشعب الطبعة المؤقتة الجلسة 68 بتاريخ 3 إبريل سنة 2008 ص14).

وقد رفض مجلس الشعب اقتراحا من بعض السادة الأعضاء «بضرورة الالتزام بتوفير السكن البديل فى حالة الإخلاء» (المضبطة السالفة الذكر ص16).

البناء فوراً.

ولم يوجب النص على الجهة الإدارية منح شاغلي المبنى أو المبانى التى تقرر إخلاؤها مهلة للإخلاء كما كانت تنص المادة 65 (الملغاة) المقابلة من القانون رقم 49 لسنة 1977.

ومنهج قانون البناء فى ذلك سليم، لأن حالة المبنى الآيل للسقوط قد لا تحتل الإهمال.

ويتم الإخلاء بالطريق الإدارى أى عن طريق الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم التى لها الاستعانة بالشرطة وهو ما يحدث فى الغالب الأعم، فلا يلزم استصدار حكم.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم 49 لسنة 1977 على النص المقابل أنه :

«ولما كانت بعض المبانى الآيلة للسقوط تكون فى حالة يخشى من سقوطها قبل إتمام الإجراءات اللازمة لإتمام عملية الهدم أو الترميم - وحفاظاً على الأرواح والأموال فقد نصت المادة 69 (والتي أصبحت برقم 65) على أنه فى أحوال الخطر الداهم يجوز إخلاء البناء ... بمعرفة الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم ... الخ».

461- حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم على إخلاء البناء فوراً إذا كان يهدد بالانهيار العاجل :

بعد أن نصت المادة على التزام الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى أحوال الخطر الداهم بإخلاء العقار، أردفت «إلا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى إخلائه فوراً». والمقصود من هذا النص هو إعفاء الجهة الإدارية المختصة من

اتخاذ ثمة احتياطات أو تدابير، حتى لا يتفاقم الأمر بمضى فترة من الأمر ويسقط البناء.

462- حق المالك فى اللجوء إلى القضاء المستعجل :

إذا لم تلجأ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إلى إخلاء المبنى بالطريق الإدارى، جاز للمالك اللجوء إلى القضاء المستعجل بطلب إخلاء المستأجر من العين ويحكم القاضى المستعجل بالإخلاء إذا استشف من ظاهر المستندات أن أيلولة العين للسقوط تقوم على سند من الجد، ولم تبد من المستأجر ثمة منازعة جدية، لأنه يكون قد توافر للقضاء المستعجل شرطاً اختصاصه.

463- حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى

هدم البناء كلياً أو جزئياً فى حالة الضرورة القصوى بمقتضى حكم من القضاء المستعجل :

أجاز النص للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار، والمقصود بحالة الضرورة القصوى أن تكون حالة البناء تستدعى هدمه فوراً دون انتظار الإجراءات القضائية العادية وذلك محافظة على الأرواح والأموال.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم 49 لسنة 1977 على النص

المقابل الملفى فى هذا الشأن :

«وتستلزم بعض الحالات هدم البناء فوراً دون انتظار الإجراءات القضائية حفاظاً على الأرواح والأموال، لذلك فقد أجازت المادة المذكورة فى

مثل هذه الحالة هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة». فالأصل أنه طالما أخلّى البناء الذى ينذر بخطر داهم تعين هدمه منعاً لتحقيق خطر انهياره وتقديراً للإضرار بالأرواح والأموال. إلا أنه نظراً لخطورة إجراء الهدم بالنسبة إلى حقوق الملاك واتقاء لما يحتمل من تعسف جهة الإدارية فى تقرير الهدم بدون عرض أمره على اللجنة المنصوص عليها فى المادة (90) ليصدر قرار فى شأنه بعد ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، تذرعا منها بوجود خطر داهم قد لا يكون له وجود حقيقى يبرر الهدم، فقد رأى المشرع إتاحة ضمانات للمالك ضد خطر هذا التعسف⁽¹⁾. فاشتترط أن تكون هناك ضرورة قصوى تدعو إلى هدم المبنى وأن تحصل الجهة الإدارية على حكم بذلك من القاضى المستعجل.

وترفع الجهة الإدارية دعوى الهدم أمام قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار، ويجوز أن يكون الميعاد من ساعة إلى ساعة بإذن من قاضى الأمور الوقتية بالشروط الواردة بالمادة 2/66 ، 3 من قانون المرافعات، فإذا استبان لقاضى الأمور المستعجلة أخذاً من ظاهر المستندات المقدمة من الجهة الإدارية توافر حالة الضرورة القصوى، قضى بالهدم⁽²⁾.

ويجوز أن ترفع الدعوى أمام القاضى المستعجل من المالك، لأن للمالك مصلحة فى هذه الدعوى⁽³⁾.

(1) مرقس، ج3 ص579.

(2) مصطفى هرجه فى الجديد فى القضاء المستعجل ص193.

(3) راتب وكامل - الكتاب الأول ص629.

أما إذا لم تقم الجهة الإدارية بعد الإخلاء الإدارى برفع دعوى مستعجلة بالهدم فيجوز للمضرور من الإخلاء من ملاك وشاغلي العقارات التى تم إخلاؤها اللجوء إلى القاضى المستعجل لإعادته إلى البناء الذى تم إخلاؤه منه بدون ما ضرورة من خطر داهم. ويقع عبء إثبات الخطر الداهم على عاتق الجهة الإدارية⁽¹⁾.

464- عدم أحقية المستأجر فى شغل وحدة بالعقار بعد إعادة البناء :

كانت المادة (39) من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة (65) من القانون رقم 49 لسنة 1977 تنص فى فقرتها الثالثة على أن للمستأجر فى جميع الحالات التى يتم فيها هدم العقار طبقاً لأحكام هذا الباب والباب الثانى فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة، الحق بعد إعادة البناء فى شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقاً للقواعد التى تحدد بقرار من وزير الإسكان والمرافق⁽²⁾.

وكان مشروع المادة 3/69 من القانون رقم 49 لسنة 1977 يتضمن نصاً مماثلاً لنص الفقرة السابقة، إلا أن مجلس الشعب لم يوافق على هذا النص على أساس أن الدولة تتكفل بإسكان شاغلي العقارات المهدومة⁽³⁾.

ولم يتضمن قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 أيضاً نصاً مماثلاً للمادة (39) من القانون رقم 52 لسنة 1969.

وعلى ذلك فإنه فى ظل القانونين رقم 49 لسنة 1977 ورقم 119 لسنة 2008 لا يحق لمستأجر العين الآيلة للسقوط التى هدمت العودة إلى شغل

(1) المستشار المساعد مدحت حافظ الجزء الأول من البحث ص97.

(2) وقد صدر بهذه القواعد القرار الوزارى رقم 418 لسنة 1970.

(3) مضبطة مجلس الشعب الجلسة 84 بتاريخ 8/3/1977 ص38 ، 39.

وحدة فى العقار بعد إعادة بنائه. وهذا بخلاف الحال بالنسبة لشاغل العين إذا أخلاها للترميم إذ تظل العين فى حيازته إلى أن يعود إليها، ما لم يطلب هو إنهاء الإيجار⁽¹⁾.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

1- «مفاد نص المادة 39 فقرة الثالثة من القانون رقم 52 لسنة 1969 والمادة الأولى من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم 418 لسنة 1970، أن الشارع أعطى لمستأجر البناء ال ذى هدم طبقاً لأحكام الباب الثانى من القانون رقم 52 لسنة 1969 الحق فى شغل وحدة بالعقار المنشأ على أن يعين هذه الوحدة وله أن يلجأ للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم للحصول على البيانات اللازمة لذلك، ثم يخطر المالك برغبته فى شغل هذه الوحدة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يبين فيه موقعها وذلك خلال شهرين من تاريخ الشروع فى إعادة البناء، فإن قام بهذا الإخطار للمالك وجب على هذا الأخير أن يخطره بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بالموعد الذى يحدده للتعاقد، وإن لم يقم به فى الميعاد المحدد سقط حقه فى شغل وحدة بالعقار المنشأ».

(طعن رقم 63 لسنة 46 ق جلسة 1981/12/21)

2- «إذا كانت الفقرة «هـ» من المادة الثانية من القانون 121 لسنة 1947، تنص على أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أراد المالك هدمه لإعادة بنائه بشكل أوسع ولم تكن هذه المادة تجيز للمستأجر أن يطلب العودة للمكان الجديد، ثم ألغيت هذه الفقرة بالقانون رقم 24 لسنة 1965 ولما صدر القانون رقم 52 لسنة 1969 أعطى فى المادة 39 منه فى

(1) العطار فى تشريعات تنظيم المباني ص120 وما بعدها.

حالة هدم العقار لأيلولته للسقوط - للمستأجر الحق في شغل وحدة بالعقار بعد إعادة بنائه - ثم ألغى القانون رقم 49 لسنة 1977 هذا الحق، لما كان ذلك، وكان القانون إنما يسرى على الوقائع اللاحقة لتاريخ العمل به ولا يسرى على الماضي إلا بنص خاص، وكان الثابت بالأوراق أن العقار الذى كان الطاعن يستأجر ثلاثة محلات فيه قد هدم كلية سنة 1966 وانفسخ بذلك عقد إيجاره تلقائياً فور الهدم، فإن الحكم الذى أوردته المادة 39 من القانون رقم 52 لسنة 1969 بشأن حق المستأجر فى العودة لا يسرى على واقعة الدعوى التى تمت قبل تاريخ العمل به، ويكون ما ذهب إليه الطاعن بشأن تمسكه بما نصت عليه هذه المادة فى دلالتها بطريق القياس لا محل له، أياً كان وجه الرأى فى جواز أعمال هذه الدلالة».

(طعن رقم 28 لسنة 45 ق جلسة 1981/12/21)

3- «لما كان ما أعطاه المشرع فى المادة 3/39 من القانون رقم 52 لسنة 1969، والمادة الأولى من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم 418 لسنة 1970 لمستأجر البناء الذى هدم طبقاً لأحكام الباب الثانى من القانون رقم 52 لسنة 1969 من الحق فى شغل وحدة بالعقار المنشأ قد أسقطه القانون رقم 49 لسنة 1977 المنطبق على واقعة الدعوى إذ قصر القانون الأخير حق المستأجر فى شغل وحدة بالعقار المنشأ على حالة ما إذا كان هدم المبانى السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع، وكان الثابت من مطالعة قرار الإزالة المودعة صورته الرسمية ملف الطعن أن الجهة الإدارية قررت هدم العقار الكائن به محل الطاعن حتى سطح الأرض خلال أسبوع لخطورته والثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن هذا العقار قد أزيل نهائياً طبقاً لما ذكره الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة فى تقريره، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه برفض الدعوى على انقضاء عقد الإيجار بهلاك العين

المؤجرة وعلى عدم أحقية الطاعن فى شغل وحدة بالعقار المنشأ، فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة تتفق وأحكام القانون».

(طعن رقم 1705 لسنة 49 ق جلسة 1985/3/11)

4- «لئن كان قانون إيجار الأماكن السابق رقم 52 لسنة 1969 كان يعطى المستأجر - فى المادة 39 منه - الحق فى شغل وحدة بالعقار بعد إعادة بنائه فى حالة هدمه لأيلولته للسقوط وذلك طبقاً للقواعد التى صدر بها قرار وزير الإسكان رقم 448 لسنة 1970 وأن القانون الحالى لإيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 الذى قضى بإلغاء القانون السابق قد خلت أحكامه من نص مماثل يخوله هذا الحق مما مؤداه وجوب الرجوع إلى القواعد العامة فى القانون المدنى الواردة فى هذا الشأن متى كان القرار الصادر بهدم العقار لأيلولته للسقوط قد تم تنفيذه بعد العمل بأحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 وليس للمستأجر أن يلوذ بأحكام القانون السابق وقراراته التنفيذية بعد إلغائه للمطالبة بشغل وحدة بالعقار الجديد ولو كان قرار الإزالة قد صدر فى ظله وذلك باعتبار أن الحكم الذى يدعيه فى هذا الخصوص غير قائم فى ظل القانون السارى وقت رفع الدعوى».

(طعن رقم 1960 لسنة 51 ق جلسة 1988/5/31)

5- «إذا كان قانون إيجار الأماكن رقم 52 لسنة 1969 قد نص فى الفقرة الثالثة من المادة 39 منه على أنه «وللمستأجر فى جميع الحالات التى يتم فيها هدم العقار طبقاً لأحكام هذا الباب الحق بعد إعادة البناء فى شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقاً للقواعد التى تحدد بقرار من وزير الإسكان والمرافق، وكان القرار الوزارى رقم 418 لسنة 1970 الصادر تنفيذا لهذه المادة بنصه فى مادته الأولى على أن «.....» مما مفاده أن الشارع أعطى لمستأجر البناء الذى هدم طبقاً لأحكام الباب الثانى فى القانون رقم 52 لسنة

1969 الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة الحق فى شغل وحدة بالعقار المنشأ على أن يبدى رغبته فى ذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول يوجهه إلى مالك العقار خلال شهرين من تاريخ الشروع فى البناء يبين فيه الوحدة التى يرغب فى شغلها - لما كان ذلك وكانت الرغبة التى أبداهها الطاعن فى تحقیقات الشكوى رقم 1253 لسنة 1977 إدارى البلینا عند البدء فى هدم العقار قد جاءت على خلاف الأحكام التى نص عليها القرار الوزارى سالف الذكر ومن ثم لا تخوله الحق فى شغل دكان فى العقار المنشأ فإنه لا يعیب الحكم المطعون فيه التفاته عن دفاع الطاعن فى هذا الخصوص ويكون ما يتمسك به الأخير من أن إبداء الرغبة يتم عند الهدم على غیر أساس».

(طعن رقم 642 لسنة 52 ق جلسة 1988/12/18)

6- «إذا كانت الرغبة التى أبداهها الطاعن فى إنذاره المؤرخ 1977/12/28 قد تمت بعد سريان القانون رقم 49 لسنة 1977 الذى عمل به اعتباراً من 1977/9/9 وكان هذا القانون قد خلا من نص مماثل لحكم المادة 3/39 من القانون رقم 52 لسنة 1969 ونصت المادة 86 منه على إلغاء هذا القانون، وكان لا محل للاستناد إلى نص المادة 54 من ذلك القانون الأول لورودها فى الفصل الأول من الباب الثانى منه الخاص بهدم المبانى غیر السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع واقتصار الحكم الوارد فيها على المبانى التى يتم هدمها وفقاً لأحكام هذا الفصل ومن ثم فلا شأن لها بالمنشآت الآيلة للسقوط فإن النعى على الحكم فى هذا الخصوص بمخالفة القانون لعدم تطبيق حكم هذه المادة والاعتداد بإنذار الرغبة سالف الذكر يكون على غیر أساس».

(طعن رقم 642 لسنة 521 ق - جلسة 1988/12/18)

(طعن رقم 1960 لسنة 51ق - جلسة 1989/5/31)

7- «لئن كان قانون إيجار الأماكن السابق رقم 52 لسنة 1969 كان يعطى المستأجر - فى المادة 39 منه - الحق فى شغل وحدة بالعقار بعد إعادة بنائه فى حالة هدمه لأيلولته للسقوط وذلك طبقا للقواعد التى صدر بها قرار وزير الإسكان رقم 418 لسنة 1970 إلا أن القانون الحالى لإيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 الذى قضى بإلغاء القانون السابق قد خلت أحكامه من نص مماثل يخوله هذا الحق مما مؤداه وجوب الرجوع إلى القواعد العامة فى القانون المدنى الواردة فى هذا الشأن متى كان القرار الصادر بهدم العقار لأيلولته للسقوط قد تم تنفيذه بعد العمل بأحكام القانون رقم 49 لسنة 1977، وليس للمستأجر أن يلوذ بأحكام القانون السابق وقراراته التنفيذية بعد إلغائه للمطالبة بشغل وحدة بالعقار الجديد ولو كان قرار الإزالة قد صدر فى ظله، وذلك باعتبار أن الحكم الذى يدعيه فى هذا الخصوص غير قائم فى ظل القانون السارى وقت رفع الدعوى».

(طعن رقم 1149 لسنة 53ق جلسة 1989/1/19)

8- «إذ كان نص المادة 39 من القانون رقم 52 لسنة 1969 قد أعطى لمستأجر المكان الذى تقرر هدمه فى الأحوال العادية وفقا لأحكام القانون الحق فى أن يشغل وحدة بالمبنى الجديد إذا وجدت به وحدات معدة للتأجير تماثل فى استعمالها وحدات المبنى المهدوم، ثم صدر القانون رقم 49 لسنة 1977، وجاءت المادة 49 وما بعدها فقصر حق المستأجر على حالة قيام المالك بهدم المبنى المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكنى إذا ما أراد إعادة بنائه وزيادة مساحاته وعدد وحداته إلا أن البين من الإيصال المؤرخ 1977/6/1 الذى تقاضى فيه المؤجر مبلغ (500 جنيه) كمقدم إيجار للمحل الجديد، وكان ذلك بعد 1977/4/27 تاريخ صدور قرار الإزالة، وبعد إتمام

البناء فى 18/5/1977 حسبما انتهى إليه خبير الدعوى، وقبل 9/9/1977 تاريخ العمل بالقانون 49 لسنة 1977، وقد تمسك الطاعن بأن هذا الإيصال يعد بمثابة تعاقّد جديد وهو دفاع جوهرى إن صحّ قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى، وخاصة أن المادتين 562 ، 563 من القانون المدنى نصتا على أن عدم تحديد الأجرة ومدة العقد لا يؤثران على قيام العلاقة الإيجارية، وإذ ذهب الحكم المطعون فيه إلى عدم أحقية الطاعن فى شغل العين المؤجرة استنادا لأحكام القانون 49 لسنة 1977 فى حين أن الواقعة والتعاقد قد نما قبل العمل بأحكامه، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وقد حجبّه هذا القضاء عن بحث دفاع الطاعن بخصوص الإيصال سالف البيان مما يعيبه أيضا بالقصور فى التسبب.

(طعن رقم 1575 لسنة 53 قى جلسة 16/11/1989)

9- «لئن كان قانون إيجار الأماكن السابق رقم 52 لسنة 1969 كان يعطى المستأجر بمقتضى المادة 39 منه الحق فى شغل وحدة بالعقار بعد إعادة بنائه فى حالة هدمه، وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التى صدر بها قرار وزير الإسكان رقم 418 لسنة 1970 إلا أن هذا القانون قد ألغى بنص المادة 86 من القانون رقم 49 لسنة 1977، وقد خلت أحكامه من نص مماثل يخول المستأجر هذا الحق واستحدثت قواعد جديدة فى الفصل الأول من الباب الثانى منه بشأن تنظيم هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع، وخولت المادة 54 منه لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد وفقا للأوضاع والشروط المشار إليها بالنص المذكور، مما مفاده أن الاستفادة من حكمه قاصر على مستأجرى الوحدات التى تم هدمها لإعادة بنائها بشكل أوسع فى ظل العمل بأحكامه منذ 9/9/1977، ولا تسرى أحكامه على المراكز القانونية السابقة

على العمل بها».

(طعن رقم 1723 لسنة 53ق - جلسة 1990/1/17)

(طعن رقم 1062 لسنة 55ق - جلسة 1992/4/12)

10- «لئن كان قانون إيجار الأماكن السابق رقم 52 لسنة 1969 كان يعطى المستأجر بمقتضى المادة 39 منه الحق فى شغل وحدة بالعقار بعد إعادة بنائه فى حالة هدمه طبقاً للقواعد والإجراءات التى صدر بها قرار وزير الإسكان رقم 418 لسنة 1970 إلا أن هذا القانون قد ألغى بنص المادة 86 من القانون رقم 49 لسنة 1977، وقد خلت أحكامه من نص مماثل يخول للمستأجر هذا الحق، واستحدثت قواعد جديدة فى الفصل الأول من الباب الثانى منه بشأن تنظيم هم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع، وخولت المادة 54 منه لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقاً لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالبناء الجديد وفقاً للأوضاع والشروط المشار إليها بالنص المذكور مما مفاده أن الاستفادة من حكمه قاصرة على مستأجرى الوحدات غير السكنية التى تم هدمها لإعادة بنائها بشكل أوسع فى ظل العمل بأحكامه منذ 1977/9/9، ولا تسرى أحكامه على المراكز القانونية السابقة على العمل بها...، ومن ثم فإنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة فى القانون المدنى».

(طعن رقم 1267 لسنة 53ق جلسة 1990/5/30)

11- «المقرر طبقاً للقواعد العامة، ولما تقضى به المادة 1/569 من القانون المدنى أن عقد الإيجار ينقضى بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً إذ يترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أياً كان السبب فى هذا الهلاك، وسواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير ولا يجبر المؤجر فى أى من

هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها، ولا يلزم إذا أقام بناءً جديداً مكان البناء الذى هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر، إذ ليس فى نصوص القانون رقم 49 لسنة 1977 - المنطبق على واقعة الدعوى ما يجيز للمستأجر العودة إلى المكان الجديد فى حالة هدم العقار لأيلولته للسقوط وإعادة بنائه على غرار ما كانت تقضى به المادة 39 من القانون رقم 52 لسنة 1969 الملغى».

(طعن رقم 1056 لسنة 61 ق جلسة 1992/3/15)

(طعن رقم 1092 لسنة 55 ق جلسة 1992/4/12)



مطادة (97)

ينشأ صندوق يتولى الإقراض بدون فوائد لأعمال الصيانة والترميم للمباني السكنية وتوفير مساكن بديلة للمساكن الآيلة للسقوط يتمتع بالشخصية الاعتبارية العامة، ويكون من بين موارده:

- 1- ما يخصص له من الموازنة العامة للدولة بما لا يقل عن 0.005 (خمسة فى الألف) من الموازنة الاستثمارية للدولة.
- 2- الهبات والتبرعات وعوائد استثمار أمواله.

ويصدر بنظام الصندوق وبقواعد الاقتراض منه قرار من رئيس الجمهورية.

الشرح

إنشاء صندوق للإقراض بدون فوائد لأعمال الصيانة والترميم للمباني السكنية وتوفير مساكن بديلة:
465- الهدف من إنشاء الصندوق:

لم ترد هذه المادة بمشروع القانون المقدم من الحكومة وإنما أضافتها إلى مشروع القانون اللجنة المشتركة بمجلس الشعب، وهى مستمدة من الاقتراح بمشروع القانون المقترح من السيد العضو مصطفى خليل بإنشاء صندوق نظام قروض صيانة وترميم المباني السكنية.

والهدف من إنشاء هذا الصندوق على ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الإعلام والسياحة بمجلس الشعب أنه:

«هذا وقد تبين للجنة أن الاقتراح بمشروع القانون يتعلق بمواجهة مشكلة

ذات شقين، الأول: عدم إمكانية تنفيذ قرارات الإزالة للمباني الآيلة للسقوط نظرا لعدم وجود مساكن بديلة يمكن نقل المواطنين إليها. والثاني: عدم قدرة المواطنين على القيام بأعمال الصيانة للمباني التي تحتاج إلى صيانة وترميم، ومن ثم تردى وضع تلك المباني سنة بعد أخرى بصورة تهدد حياة المواطنين، هذا في الوقت الذي عجزت فيه موارد الدولة عن توفير العدد المناسب من المساكن البديلة المخصصة لإخلاء المساكن الآيلة للسقوط».

466- اختصاصات الصندوق:

يختص الصندوق بالإقراض بدون فوائد لأعمال الصيانة والترميم للمباني السكنية وتوفير مساكن بديلة للمساكن الآيلة للسقوط. ومن ثم فلا شأن للصندوق بالإقراض لأعمال الصيانة والترميم للمباني غير السكنية.

ويتمتع الصندوق بالشخصية الاعتبارية العامة.

467- موارد الصندوق:

تنص المادة على أن يكون من موارد الصندوق ما يأتي:

- 1- ما يخصص له من الموازنة العامة للدولة بما لا يقل عن 0.005 (خمسة في الألف) من الموازنة الاستثمارية للدولة.
- وكانت هذه النسبة بالمادة - كما وضعتها اللجنة المشتركة «حصيلة إضافة 0.5% (نصف في المائة) من ضريبة الدخل الواجبة الأداء من المنشآت والشركات العاملة في مجال التنمية العقارية أو المقاولات أو تصنيع مواد البناء». إلا أن النص عدل بمجلس الشعب حال مناقشة المادة إلى وضعه الراهن.

2- الهبات والتبرعات وعوائد استثمار أمواله:

وقد أضيف هذا البند حال مناقشة المادة بمجلس الشعب بناء على اقتراح أحد الأعضاء مؤيدا من الحكومة⁽¹⁾.

وبإلاحظ أن المادة تجرى على أن:

ويكون من بين موارده مما يعنى أنه يجوز أن يكون للصندوق موارد أخرى غير ما ورد بالنص.

468- إبطار قرار من رئيس الجمهورية بنظام الصندوق وقواعد

الإقراض منه:

تنص الفقرة الثانية من المادة على أن: «يصدر بنظام الصندوق وبقواعد الإقراض منه قرار من رئيس الجمهورية».

وكانت المادة الأولى من الاقتراح بمشروع القانون المقدم من السيد عضو مجلس الشعب (مصطفى القباني) تنص على أن يصدر بتشكيل الصندوق وبنظام العمل فيه، قرار من رئيس مجلس الوزراء إلا أن لجنة الخطة والموازنة اقترحت إنشاء الصندوق بقرار من السيد رئيس الجمهورية «بحيث يتوافق ذلك مع أحكام قانون الموازنة العامة للدولة، والتي تقضى بعدم تخصيص مورد معين لنفقة معينة إلا في الحالات الضرورية التي يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية».

وقد عدلت اللجنة المشتركة النص بناء على تقرير لجنة الخطة والموازنة.



(1) مضبطة مجلس الشعب - الطبعة المؤقتة - الجلسة 68 بتاريخ 3 ابريل سنة 2008

محتويات المجلد الثاني

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-	مادة (43)	3
-197	شرطا الموافقة على الترخيص بالتعليق.....	3
-198	المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص	
-199	تعليق..... الترخيص بالتعليق منوط بوجود ترخيص سابق	4
-200	بالبناء..... مسئولية المهندس أو المكتب الهندسى.....	4
-201	عقوبة مخالفة أحكام المادة.....	6
-	مادة (44)	7
-202	سلطة المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى	
-203	المحلى فى وقف الترخيص بالبناء..... عقوبة كل من أخل بأى من مهام وظيفته المنصوص	7
-	عليها بالمادة.....	8
-	الفصل الرابع	
-	رسوم الترخيص	
-	مادة (45)	10
-204	زيادة الحد الأقصى للرسم سنويا بواقع 3%.....	10
-205	تخصيص الرسم لنفقات الإزالة وتصحيح الأعمال	
	المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وذلك	
	وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية للقانون	11

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-	مادة (46)	12
-206	اشتراط تقديم طالب الترخيص وثيقة تأمين	14
-207	هل تلتزم الحكومة والهيئات العامة وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال العام بتقديم وثيقة تأمين؟	15
-	المسئولية عن البناء	19
-208	أولاً: خلال فترة التنفيذ	19
-209	ثانياً: بعد الانتهاء من التنفيذ	21
-210	المسئولية التي تغطيها وثيقة التأمين	22
-211	إلزام المؤمن بمراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ	25
-212	الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن	25
-213	القواعد المنظمة للتأمين وشروطه	26
-214	قسط التأمين	26
-215	من الملزم بقسط التأمين؟	27
-216	أحكام الضمان لا تخل بالمسئولية الجنائية	30
-217	عقوبة المهندس أو الشخص المسئول عن المكتب الهندسى القائم بأعمال الاعتماد على مخالفة أحكام المادة	32
-	مادة (47)	34
-218	التزام المالك فى حالة رفع الغطاء التأمينى بإيقاف الأعمال	34

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	عدم جواز رفع الغطاء التأميني في حالة إصدار شهادة الصلاحية للمبنى	-219
34		
	(الفصل الخامس)	-
	التزامات طالب الترخيص	
	مطالبة (48)	
35		
	التزام طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات	-220
35		
	مطالبة (49)	-
37		
	اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق	-221
37		
	مطالبة (50)	
39		
	أحكام اللائحة التنفيذية للقانون بشأن المصاعد الكهربائية	-222
39		
	(الفصل السادس)	-
	تنفيذ الأعمال المرخص بها	
	مطالبة (51)	
43		
	كيفية تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها	-223
43		
	تعديل أو تغيير الرسومات المعتمدة	-224
44		

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة	-225
45	 فى موقع التنفيذ	
46	مطادة (52)	-
47	مطادة (53)	-
	إخطار المالك أو من يمثله قانونا الجهة الإدارية	-226
48	المختصة بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها	
49	 جزاء عدم الإخطار	-227
	إشراف مهندس نقابى أو مكتب هندسى معمارى أو	-228
49	مدنى على تنفيذ الأعمال المرخص بها	
	الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس	-229
50	نقابى أو مكتب هندسى متعدد التخصصات	
	حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ التخلّى عن	-230
51	التزامه بالإشراف على التنفيذ	
	التزام المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى بالإشراف	-231
	على التنفيذ فى حالة عزم المهندس المشرف على	
51	التنفيذ التخلّى عن إشرافه	
	التزام المهندس المشرف على التنفيذ بالإخطار كتابة	-232
52	 عن أى مخالفة	
52	 حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها	-233
53	 أحكام اللائحة التنفيذية	-234

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-	مطادة (54)	54
-235	إعداد المشرف على التنفيذ تقارير ربع سنوية عن	
	تقدم سير العمل	54
-236	عقوبة مخالفة أحكام المادة	55
-	مطادة (55)	56
-	مطادة (56)	57
-237	وضع لافتة في مكان ظاهر من مواقع البناء	57
-238	البيانات والمواصفات الواجب توافرها في اللافتة	58
-239	مسئولية المالك والمقاول عن اللافتة	59
-240	عقوبة مخالفة أحكام المادة	60
	مطادة (57)	64
-241	التزام المقاول المنفذ والمهندس المشرف على التنفيذ	
	بالتضامن فيما بينهما	64
-242	الإجراءات المنصوص عليها باللائحة التنفيذية	65
-	الفصل السابع	
	التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات	
	مطادة (58)	66
-243	اختصاص جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء	
	بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية	66
-	مطادة (59)	68
-244	وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري	69

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	صدور قرار مسبب بالوقف من الجهة الإدارية	-245
70	المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.....	
72	إعلان قرار وقف الأعمال بالطريق الإدارى.....	-246
	الحقوق المخولة للجهة الإدارية المختصة بشئون	-247
76	التخطيط والتنظيم فى حالة وقف الأعمال المخالفة.....	
	وضع لافتة فى مكان ظاهر مبينا بها الأعمال	-248
78	المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات.....	
	إصدار المحافظ أو من ينيبه قرارا مسببا بإزالة	-249
80	الأعمال التى تم إيقافها أو تصحيحها.....	
80	ميعاد إصدار القرار.....	-250
81	إعلان القرار.....	-251
	أحكام الفقرة الأخيرة من المادة لا تخل بالمسئولية	-252
81	الجنائية.....	
81	طبيعة الإزالة.....	-253
86	عقوبة مخالفة أحكام الفقرة الثالثة من المادة.....	-254
87	عقوبة استئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإدارى ..	-255
87	أحكام اللائحة التنفيذية للقانون.....	-256
91	عقوبة الامتناع عن تنفيذ القرار النهائى بالإزالة.....	-257
92	مطادة (60)	-
92	المخالفات الواردة بالمادة.....	-258
96	القرار الصادر من المحافظ بالإزالة.....	-259
99	التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات.....	-260

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-261	طبيعة الإزالة.....	101
-262	نقد تشريعي.....	106
-	مطادة (61)	107
-263	واجب ذوى الشأن فى المبادرة إلى تنفيذ القرار	
	الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة.....	108
-264	حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار الإزالة أو	
	التصحيح.....	111
-265	حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية	
	المبنى للإشغال.....	113
-266	اعتبار العين المؤجرة خلال مدة التصحيح فى حيازة	
	المستأجر قانونا.....	113
-267	حق الشاغلين فى العودة إلى العين بعد التصحيح.....	114
-268	تحمل المخالف تكاليف الإزالة والتصحيح والقيمة	
	الإيجارية.....	114
-269	عقوبة مخالفة حكم المادة.....	115
-270	مسئولية الخلف العام أو الخاص عن تنفيذ الحكم أو	
	القرار النهائى الصادر بالإزالة أو التصحيح أو	
	الاستكمال.....	115
-	(الفصل الثامن)	
	صلاحية المبنى للإشغال	
	مطادة (62)	116
-271	إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال.....	124

الصفحة	الموضوع	رقم البند
125	عقوبة مخالفة أحكام الفقرة الأولى من المادة.....	-272
	التزام المهندس المشرف على التنفيذ والمالك بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال	-273
126	في مكان ظاهر في مدخل العقار.....	-274
	عقوبة عدم وضع صورة معتمدة من شهادة الصلاحية في مكان ظاهر بمدخل العقار.....	-275
126	تزويد العقارات المبنية ووحداتها بالمرافق رهن بإيداع شهادة صلاحية المبنى.....	-276
127	توصيل التيار الكهربائي إلى العقار إذا لم يتم إدانة المالك في جريمة إقامة البناء بدون ترخيص.....	-277
130	عقوبة مخالفة أحكام الفقرة الثالثة من المادة.....	-
131	مطادة (63)	-
133	الحالات التي ينذر فيها المالك أو من يمثله قانونا.....	-278
133	شكل الإنذار.....	-279
134	حالة عدم تنفيذ المالك أو من يمثله قانونا ما جاء بالإنذار.....	-280
134	تحمل المالك النفقات والمصاريف الإدارية.....	-281
135	مطادة (64)	-
139	ما يتبع في شأن إجراء ما يلزم من تعديل أو تحديث بالمساعد.....	-282
139	مطادة (65)	-
140	حالة توقف البناء قبل استكماله.....	-283
140		

الصفحة	الموضوع	رقم البند
141	شرط البدء فى استكمال البناء بعد مرور سنة.....	-284
142	مظادة (66)	-
142	التصرفات الباطلة.....	-285
143	عدم جواز شهر التصرف إلا بعد الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة.....	-286
143	البطلان المنصوص عليه بالمادة مما يتعلق بالنظام العام.....	-287
144	مظادة (67)	-
145	بيانات عقود البيع أو الإيجار.....	-288
145	لا يجوز شهر أى عقد لا يتضمن البيانات الموضحة بالمادة.....	-289
148	(الفصل التاسع)	-
	صيانة وتشغيل المصاعد	
149	مظادة (68)	
149	التعاقد مع إحدى المنشآت للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية للمصعد.....	-290
149	إجراءات التعاقد على القيام بأعمال الإصلاح والصيانة.....	-291
150	عقوبة مخالفة حكم المادة.....	-292

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	(الباب الرابع)	-
	الحفاظ على الثروة العقارية	
	(الفصل الأول)	
	تنظيم اتحاد الشاغلين	
	مطادة (69)	
152		
153	المقصود بالمباني والمنشآت.....	-293
	المباني والمنشآت التي تسرى عليها أحكام هذا	-294
153	الفصل.....	
	المباني والمنشآت التي لا تسرى عليها أحكام هذا	-295
153	الفصل.....	
	اشتراط ألا يكون لأحد حق البقاء طبقا للقانون فى	-296
	الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل	
	بالقانون رقم 4 لسنة 1996، أو تنتهى عقود إيجارها	
159	بعد العمل به.....	
	اشتراط أن تكون العقارات بكامل وحداتها خاضعة	-297
160	للقانون رقم (4) لسنة 1996.....	
162	مطادة (70)	
	اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بقانون	-298
162	البناء.....	
	توفيق أوضاع اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت	-299
163	العمل بالقانون.....	

رقم البند	الموضوع	الصفحة
300-	استمرار العمل باللوائح والقرارات المنظمة في شأن اتحاد الملاك	164
	مطادة (71)	165
301-	إصدار قرار بنظام اتحاد الشاغلين	165
-	مطادة (72)	166
-	إنشاء اتحادات الشاغلين	167
-	أنواع اتحادات الشاغلين	167
302-	(أ) اتحادات لشاغلي العقارات المبنية التي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات	167
303-	(ب) اتحادات لشاغلي المجمعات السكنية	167
304-	(ج) اتحادات تضم أكثر من عقار أو تضم مجموعة عقارات متجاورة	167
305-	(د) اتحادات التجمعات السكنية المتكاملة من مجاورة أو أكثر	168
306-	وجوب إنشاء شركة أو أكثر للصيانة في حالة التجمعات السكنية المتكاملة من مجاورة أو أكثر	168
307-	إخطار الوحدات المحلية وغيرها من الجهات المختصة شاغلي العقارات بإنشاء الاتحادات أو توفيق أوضاعها	169
308-	مقر الجهة الإدارية المختصة بشئون اتحاد الشاغلين ..	170
309-	إنشاء سجل خاص بالمباني الخاضعة لأحكام نظام اتحاد الشاغلين	170

الصفحة	الموضوع	رقم البند
171	سلطة الجهة الإدارية المختصة باتحادات الشاغلين فى الشكاوى والتظلمات التى تقدم إليها.....	-310
173	مطادة (73)	
173	حالة عدم توفيق أوضاع الاتحاد أو عدم إنشاء اتحاد للساغلين.....	-311
175	مطادة (74)	-
175	إنشاء اتحاد تنسيقى فى المسائل المشتركة.....	-312
175	تشكيل الاتحاد.....	-
176	مطادة (75)	-
176	مهمة الاتحاد.....	-313
178	مهام أخرى للاتحاد إذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكا.....	-314
179	مهام للاتحاد طبقا للتقنين المدنى إذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكا لوحدات العقار.....	-
179	(أ) - القيام بأعمال الإدارة غير المعتادة.....	-315
181	(ب) - أعمال التحسين.....	-316
183	(ج) - انهدام المبنى وتجديد البناء.....	-317
183	أولا: حالة عدم تجديد البناء.....	-318
184	ثانيا: حالة تجديد البناء.....	-319
186	(د) الانهدام الجزئى للمبنى.....	-320
187	(هـ) هل يملك الاتحاد بناء شقة جديدة؟.....	-321

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-322	(و) منح الاتحاد قروضا لأعضائه.....	187
-323	(ز) التأمين على المبنى.....	188
	مظادة (76)	190
-324	قيد الاتحادات وبعض البيانات الأخرى.....	190
-325	مدة الاتحاد.....	192
-326	ليس للجهة الإدارية ثمة سلطة تقديرية فى القرارات التي تصدرها الجمعية العمومية.....	192
-327	اكتساب الاتحاد الشخصية الاعتبارية بمجرد القيد.....	193
-328	هل تثبت الشخصية الاعتبارية لاتحاد الملاك فى التقنين المدنى وفى القانون رقم 49 لسنة 1977؟.....	197
-	مظادة (77)	200
-329	من هم أعضاء الاتحاد؟.....	200
- 330	نموذج عضوية الاتحاد.....	201
	مظادة (78)	203
-331	من الذى يتولى تشكيل مجلس إدارة الاتحاد؟.....	203
-332	تشكيل المجلس.....	203
-	مظادة (79)	205
-333	تعيين رئيس الاتحاد.....	205
-334	الشروط الواجب توافرها فيمن يرشح نفسه رئيسا أو عضوا بالاتحاد.....	206
-335	هل يجوز فرض أجر لرئيس الاتحاد؟.....	213

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	مطادة (80)	-
214	اختصاصات الجمعية العمومية	-336
214	إضافة الجمعية العمومية قواعد أخرى	-337
216	كيفية توزيع الالتزامات المالية على الشاغلين	-338
216	تعيين حارس أو حراس للعقار	-339
217	سقوط العضوية عن أعضاء مجلس الإدارة	-340
	مطادة (81)	-
218	مواعيد انعقاد الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين	-341
218	إجراءات دعوة أعضاء الجمعية العمومية	-342
219	نصاب الاجتماع	-343
220	حضور الجمعية العمومية	-344
220	جدول أعمال الجمعية العمومية	-345
221	الأغلبية اللازمة للتصويت	-346
221	تعارض بين الفقرة الثالثة من المادة وبين المادة 157 من اللائحة التنفيذية والمادة العاشرة من النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين	-347
221	دفتر محاضر جلسات الجمعية	-348
222	دفاتر الجمعية الأخرى	-349
222	اعتماد النظام النموذجي للاتحاد من أعضاء الاتحاد	-350
223	قوة قرارات الجمعية	-351
223	تسليم قرارات الجمعية العمومية إلى الاتحاد	-352
223	الطعن على قرارات الجمعية العمومية	-353

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-354	أسباب الطعن	224
-355	الجهة المختصة بنظر الطعن	224
-356	ميعاد الطعن	225
-357	سلطة المحكمة في الطعن	225
-358	حجية الحكم الصادر في الطعن	226
-	مطادة (82)	227
-359	واجب الإخطار باسم الممثل في العضوية	227
-360	حق العضو في إنابة من يراه في حضور اجتماعات الجمعية العمومية	227
-361	واجب عضو الجمعية العمومية في حالة التصرف في الوحدة التي يشغلها	229
-	مطادة (83)	230
-362	واجب عضو الجمعية العمومية غير المقيم بالعقار	230
-	مطادة (84)	231
-363	توجيه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد	231
-364	طريقة الدعوة	231
-	مطادة (85)	233
-365	المادة (170) من اللائحة التنفيذية	233
-366	موارد الاتحاد	233
-367	تحصيل الالتزامات المالية	234
-368	السنة المالية للاتحاد	235

الصفحة	الموضوع	رقم البند
235	إعداد الموازنة التقديرية للاتحاد	-369
240	مطادة (86)	-
240	اختصاصات مجلس إدارة الاتحاد	-370
240	اختصاصات رئيس مجلس إدارة الاتحاد	-371
	تولى اختصاصات رئيس مجلس إدارة الاتحاد عند	-372
242	غيابه	-
243	مطادة (87)	-
243	تحويل الاتحاد حق الامتياز	-373
244	تعريف حق الامتياز	-374
244	احتساب مرتبة الامتياز من يوم قيده	-375
244	تحديد مرتبة الرهن	-376
	إعفاء قيد حق الامتياز أو تجديده أو شطبه أو إلغاء	-377
245	الشطب من الرسوم أو الضرائب أو المصروفات	-378
245	استصدار أمر أداء بالالتزامات المالية للشاغلين	-379
	ضمان العقارات والمنقولات المشمولة بحق الامتياز	-380
247	لتنفيذ الأمر أو الحكم	-
	جزاء عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو	-
247	الالتزامات والنفقات المستحقة لاتحاد الشاغلين	-
247	(أ) - الجزاء المدني	-
249	(ب) الجزاء الجنائي	-

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	مظادة (88)	
381-	متى يلزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المفردة التي يملكها أو يحوزها؟	251
382-	تراخى الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات الداخلية التي يلتزم بإجرائها في وحدته ولسائر الأجزاء المفردة التي يملكها أو يحوزها	252
-	مظادة (89)	254
383-	انتقال التزامات وحقوق السلف إلى الخلف العام أو الخاص	254
384-	المقصود بالخلف العام	254
385-	الدائن يعد خلفا عاما	259
386-	المقصود بالخلف الخاص	260
-	الفصل الثاني	
	في شأن صيانة وترميم العقارات المبنية	
	وهدم المنشآت الآيلة للسقوط	
	مظادة (90)	
387-	أولاً:- تطور التشريعات المتعلقة بالمنشآت الآيلة للسقوط وصيانتها وترميمها وهدمها	261
-	ثانياً: شرح أحكام المادة (90)	273

رقم البند	الموضوع	الصفحة
388-	الأماكن التي تسرى عليها أحكام هذا الفصل	273
389-	لجان المنشآت الآيلة للسقوط	274
390-	المقصود بالمباني والمنشآت	276
391-	تشكيل لجان المنشآت الآيلة للسقوط	276
392-	اختصاصات اللجنة	277
393-	اللجنة المختصة بالنسبة للأماكن الكائنة بالبلاد التي لا توجد لها وحدة محلية	277
394-	القواعد والإجراءات التي تتبعها لجنة المنشآت الآيلة للسقوط	278
395-	تقرير اللجنة	278
396-	صدور قرار اللجنة من كافة أعضائها	284
397-	هل يلزم إثبات أسماء أعضاء اللجنة فى التقرير الذى تعده اللجنة؟	287
398-	هل يلزم توقيع جميع أعضاء اللجنة على القرار؟	288
399-	إصدار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم قرارها بناء على تقرير اللجنة	289
400-	المقصود بإخلاء المبنى كلياً أو جزئياً	290
401-	تكييف القرار الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وآثاره	291
402-	الالتجاء إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وجوبى	301

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-403	عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 144 لسنة 2006 ...	303
-404	عدم سريان أحكام القانون رقم 144 لسنة 2006 على	
	المباني الخاضعة للقانون رقم 117 لسنة 1983	305
-405	المباني التي تعتبر أثرا	305
-406	صيانة وهدم المباني الأثرية	305
	مطادة (91)	
-407	القرارات الواجب إعلانها	306
-408	من الذى يعلن بالقرار؟	307
-409	كيفية الإعلان	307
-410	هل يجوز إجراء الإعلان على يد محضر؟	308
-	مطادة (92)	317
-411	التظلم من قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون	320
	التخطيط والتنظيم	
-412	من له حق التظلم؟	321
-413	من الذى يختصم فى التظلم؟	322
-414	ميعاد التظلم	323
-415	هل يبدأ ميعاد التظلم من تاريخ العلم اليقيني بالقرار؟ ..	324
-416	وسيلة التحقق من إقامة التظلم فى الميعاد	325
-417	كيفية تقديم التظلم	328
-418	الجهة المختصة بنظر التظلم	338
-419	عدم حضور الطرفين أمام اللجنة	338
		344

الصفحة	الموضوع	رقم البند
344	مدة الفصل فى التظلم.....	-420
345	سلطة اللجنة فى الفصل فى التظلم.....	-421
351	هل يجب تسبب قرار اللجنة؟.....	-422
352	قرار اللجنة النهائى.....	-423
	القرار النهائى الصادر من الجهة الإدارية المختصة	-424
353	بشئون التخطيط والتنظيم عينى لا يتأثر بتعاقب الملاك ...	
	الوضع بالنسبة للطعون المنظورة أمام المحكمة	-425
	المنصوص عليها فى المادة 18 من القانون رقم 49	
356	لسنة 1977.....	
	اختصاص محكمة القضاء الإدارى وحدها دون	-426
	غيرها بالفصل فى الطعون على القرارات الصادرة	
357	من لجنة التظلمات.....	
	العيوب التى يستند إليها فى الطعن على القرارات	-427
358	الصادرة من لجان التظلمات.....	
359	ميعاد رفع طلب الإلغاء.....	-428
	حجية الأحكام الصادرة من محكمة القضاء الإدارى	-429
	فى الطعون على القرارات الصادرة من اللجان	
361	المشكلة طبقاً للمادة 92 من القانون.....	
368	مطادة (93)	-
	تنفيذ المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب	-430
	الأحوال القرار النهائى فى شأن المنشأة الآيلة	
	للسقوط والترميم والصيانة الصادر من الجهة	
375	الإدارية.....	

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-431	عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بقانون البناء عند تنفيذ القرار النهائي للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم	376
-432	قانون البناء	377
-433	المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص بالترميم أو التدعيم	380
-434	المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص هدم كلى أو جزئى للمبانى غير الخاضعة للقانون رقم 144 لسنة 2006	380
-435	إخطار الجهة الإدارية المختصة قبل تنفيذ الأعمال المرخص بها	381
-436	حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى تنفيذ قرارها النهائي	381
-437	حق المستأجر فى تنفيذ القرار النهائي	382
-	نفقات الصيانة والترميم والتدعيم	392
-	أولاً: بالنسبة للمبانى والمنشآت الخاضعة لنظام اتحاد الشاغلين	392
-438	المبانى والمنشآت الخاضعة لنظام اتحاد الشاغلين	392
-439	من الملزم بنفقات الصيانة والتدعيم والترميم؟	392
-440	كيفية توزيع نفقات الصيانة والترميم والتدعيم على شاغلى العقار؟	395
-441	هل يدخل تعيين حارس للعقار ضمن أعمال اتحاد الشاغلين؟	396

الصفحة	الموضوع	رقم البند
397	كيفية استيفاء نفقات الصيانة والترميم والتدعيم.....	-442
397	آثار عدم الوفاء بنفقات الصيانة والترميم والتدعيم	-443
398	ضمانات الوفاء بنفقات الصيانة والترميم والتدعيم	-444
	ثانياً: بالنسبة للمباني والمنشآت غير الخاضعة لنظام	-
399	اتحاد الشاغلين	
399	حكم هذه المباني والمنشآت	-445
	التزام شاغل العين بإجراء الإصلاحات الداخلية	-446
	للوحة التي يشغلها وسائر الأجزاء المفترزة التي	
400	يملكها أو يحوزها	
	تراخى الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات التي يلتزم بها	-447
402	في وحدته	
403	الجرائم والعقوبات	-448
	مطادة (94)	-
405		
406	إجراءات الإخلاء	
	(أ) تحرير محضر إداري بأسماء الشاغلين الفعليين	-449
406	دون سواهم	
	(ب) إخطار المستأجرين الفعليين بالإخلاء في المدة	-450
	التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون	
407	التخطيط والتنظيم	
407	(ج) تنفيذ الإخلاء بالطريق الإداري	-451
408	حق الشاغلين في العودة إلى العين	-452
	إعفاء الشاغل من سداد الأجرة وتوابعها وأية	-453
409	التزامات مالية أخرى	

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-454	عدم مد مدة الإخلاء إلا بقرار من الجهة الإدارية	
411	المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.....	
-455	هل يجوز اللجوء إلى القاضى المستعجل لإخلاء	
411	الشاغلين من العين؟.....	
-456	اعتبار العين خلال مدة الإخلاء فى حيازة المستأجر	
413	قانوننا.....	
413	(أ) الفرض الأول: تأجير المالك العين لآخر.....	-
414	(ب) الفرض الثانى: هدم المالك العقار.....	-
416	مطادة (95)	-
-457	حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط	
416	والتنظيم فى إخلاء شاغلى العين الصادر قرار نهائى	
416	بهدهما كليا.....	
418	تحصيل النفقات بطريق الحجز الإداري.....	-458
419	الجزاء على مخالفة حكم المادة.....	-459
422	مطادة (96)	-
-460	التزام الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط	
422	والتنظيم فى أحوال الخطر الداهم بإخلاء العقار وكذا	
422	المباني المجاورة عند الضرورة.....	
-461	حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط	
424	والتنظيم فى إخلاء البناء فوراً إذا كان يهدد بالانهيار	
424	العاجل.....	
-462	حق المالك فى اللجوء إلى القضاء المستعجل.....	
425		

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى هدم البناء كلياً أو جزئياً فى حالة الضرورة القصوى بمقتضى حكم من القضاء المستعجل	463-
425	عدم أحقية المستأجر فى شغل وحدة بالعقار بعد إعادة البناء	464-
427		
435	مطادة (97)	-
	إنشاء صندوق للإقراض بدون فوائد لأعمال الصيانة والترميم للمباني السكنية وتوفير مساكن بديلة	-
435	الهدف من إنشاء الصندوق	465-
435	اختصاصات الصندوق	466-
436	موارد الصندوق	467-
436	إصدار قرار من رئيس الجمهورية بنظام الصندوق وقواعد الإقراض	468-
437	محتويات المجلد الثانى	-
439		

تم بحمد الله وتوفيقه المجلد الثانى