رأي ـ مدى جواز الترخيص بتعلية العقارات المقامة بدون ترخيص ـ عدم جواز الترخيص بالتعلية ولو كان المبنى مطابقاً لكافة الشروط العينية والسلامة الإنشائية ٠

اجتمعت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة في ٢٠٠٤/٤/٢١ واستعرضت القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠، ١٩٩٦/١٠١ ٠

واستظهرت الجمعية العمومية أن المشرع في القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته حظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو إجراء أي تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، وأجاز المشرع لذوى الشأن في طلب الترخيص بالتعلية إذا كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة بشرط أن يكون الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بالأحمال المطلوب الترخيص بها مؤيداً ذلك بتقرير فني من مهندس استشاري مع الالتزام بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ويجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها ، ويحظر إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ٠

فإنه يتعين على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ألا تمنح الترخيص بالتعلية إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها ، وفي هذا الخصوص فإن الأمر يستلزم الالتزام بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية ، وأن يرفق بطلب الترخيص بالتعلية بيان يفيد أن الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها٠ ومن ثم فإنه لا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم الترخيص بالتعلية صراحة أوضمناً لمبنى أقيم بكاملة أو أقيم أحد طوابقه بدون ترخيص حتى لو كان هذا المبنى مستوفياً لكافة شروط السلامة الفنية والإنشائية المقررة قانوناً ٠

ولما كان الثابت من الأوراق أن العقار محل النزاع قد أقيم ابتداء بغير ترخيص بالمخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ، فمن ثم لا يجوز الترخيص بتعليته تأكيداً لما استقر عليه إفتاء الجمعية العمومية حتى ولو كان المبنى مطابقاً لكافة الشروط الفنية والسلامة الإنشائية ٠

(فتوى رقم ٥٢٢ بتاريخ ٢٠٠٤/٦/٢١ ملف رقم ٢٢٢/٢/٧)