مدى جواز وقف ترخيص البناء الممنوح لطالب الترخيص حال وجود عقد ملكية للغير مسجل بالشهر العقاري على ذات المساحة الصادر بها الترخيص ٠

استعرضت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة في ٢٠٠٤/٢/١٨ الأحكام الواردة بالمواد (٤،٥،٦،٧،١٠) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ٠

واستظهرت الجمعية العمومية أنه لا يجوز قانوناً إقامة مبان أو تعديلها أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، ولا يتأتى الحصول على هذا الترخيص - بعد تعديل قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ - إلا بناء على طلب يقدمه المالك أو من يمثله قانوناً مرفقاً به البيانات والمستندات والمواصفات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية ، فإذا ما قدم طلب الترخيص على هذا النحو مستوفياً للشروط والأوضاع التي أوجبها القانون تعين على الجهة الإدارية المختصة بحثه وإصدار قرار بشأنه خلال المواعيد المحددة في القانون ، وألا اعتبر سكوتها عن إصدار القرار خلال المدة القانونية المحددة بمثابة موافقة على طلب الترخيص يسوغ لصاحب الشأن تنفيذ الأعمال الواردة بطلب الترخيص ٠ خاصة وأن الترخيص يصدر تحت مسئولية مقدمه ، ولا يمس بأي حال حقوق ذوى الشأن المتعلقة بملكية الأرض والتي لم يشرع الترخيص لإثباتها ٠ وهذه القاعدة يعمل بها طالما أن طلب الترخيص لا تعتوره شكوك جادة تنبئ عن أن الطالب لا حق له في البناء على الأرض ، ويكون ذلك في حالة كون طالب الترخيص غير مالك للأرض أو أن ملكيته مقيدة بقيود يحميها القانون من شأنها منعه من البناء ٠

وحيث أنه في ضوء ما تقدم وإذ ثبت للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن السيدة/ يوبير عبد الصمد علام الصادر لصالحها ترخيص البناء رقم ١٣٤ لسنة ٢٠٠٠/٢٠٠١ في ٢٠٠٠/١١/٧ ليست المالكة للأرض محل الترخيص المذكور والصادر لها بهذه الصفة ، وأن مالكي الأرض المشار إليها هم السيدة/ سعاد عبد الصمد علام وآخرين ، بموجب عقد بيع مسجل بالشهر العقاري برقم ٣٠٧٥ لسنة ١٩٥٠ مكتب توثيق قويسنا عن مساحة ٧٥و٣٥٠ م٢ من ضمنها مساحة ١١٩م٢ الصادر عنها الترخيص المذكور ، قد تضرروا من هذا الترخيص ، فإنه يتعين على الجهة الإدارية سحب هذا الترخيص ، لأن في بقائه قائماً اعتداء على حق مقرر لمالكي هذه الأرض والذين ثبتت ملكيتهم بعقد مسجل في الشهر العقاري منذ سنة ١٩٥٠ ، في حين أن الصادر لصالحها الترخيص لم يكن بيدها سوى عقد بيع ابتدائي - من شخص لم تثبت له أية ملكية - رفعت بشأنه دعوى صحة ونفاذ لم يتم التأشير بها في هامش تسجيل صحيفة الدعوى بالشهر العقاري وانتهت هذه الدعوى صلحاً بموجب عقد صلح بين البائعة والمشترية الحق بمحضر جلسة المحكمة ، ومن ثم فإن مالكي هذه الأرض بعقد مسجل هم الأولى بالرعاية والأجدر بالحماية ويتعين سحب الترخيص المشار إليه إذ أن بقاءه يشكل اعتداء على ملكيتهم ٠

(فتوى رقم ٣٠١ بتاريخ ٢٠٠٤/٤/٤ ملف رقم ٢١٣/٢/٧)