مستعجل

بسم ا لله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع
١١/٢١
٤٠٧

رقم التبليغ :	٧٤٤
بتاريـــخ :	١٢/١٢/٢٠٠٧

ملف رقم : ٧ / ٢ / ٢٦٥

السيد اللواء/ محافظ الأسكندرية

تحية طيبة وبعد

فقد اطلعنا على كتاب السكرتير العام لمحافظة الأسكندرية رقم ٢٠٠٥/١/٩٨/٢/٢٩ المؤرخ ٢٠٠٥/٩/٦، الموجه إلى إدارة الفتوى بالأسكندرية بشأن مدى جواز إصدار ترخيص بمزاولة نشاط جراج عمومى للسيدة / بديعة شعبان عبد العال بالجراج الكائن بالعقار رقم (١٠) شارع محمود صدقى بلوران بمحافظة الأسكندرية .

وحاصل الوقائع ـــ حسبما يبين من الأوراق ـــ أنه بتاريخ ١٩٨٥/٣/٢١،صدر ترخيص البناء رقم ١٤٩ لسنة ١٩٨٥ وذلك لبناء بدروم جراج ودور أرضى سكنى ، وتعلية ثلاثة أدوار علوية بالعقار الكائن بشارع محمود صدقى بلوران، وذلك بناء على طلب شركة البحر الأبيض للإنشاءات ، ثم صدر الترخيص رقم ٦٤٨ لسنة ١٩٨٦ بتعلية العقار حتى الدور التاسع علوى والعاشر العلوى خزان، وفى الفترة من يناير ١٩٩١ وحتى شهر مارس من ذلك العام قامت الشركة المالكة للعقار ببيع عدد ثلاث عشرة حصة من جراج العقار لبعض السكان بموجب عقود ابتدائية ، وبموجب عقد مؤرخ ١٩٩١/٧/٢٠ قامت ببيع باقى مساحة الجراج لكل من بديعة شعبان عبد العال، مصطفى شعبان عبد العال، السيد شعبان عبد العال بصفته ولياً طبيعياً على ابنته شيماء السيد شعبان ، ونتيجة لتقدم مشترى العقار بالعقد المؤرخ ١٩٩١/٧/٢٠ بطلب لحى شرق الأسكندرية للترخيص لهم باستغلال جراج العقار كجراج عمومى . تقدم ساكنو العقار بشكوى إلى الحى تضرروا فيها من هذا الأمر باعتبار أن الجراج مخصص لهم وحدهم طبقاً لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، وبناء على ذلك أصدر محافظ الأسكندرية القرار رقم ١٤١ لسنة ٢٠٠٥ بتشكيل لجنة لدراسة هذا الموضوع انتهت إلى رفض الطلب المقدم من السيدة/ بديعة شعبان محمد عبد العال لاستغلال الجراج كجراج عمومى ، وقيام حى

شرق باتخاذ كافة الإجراءات المقررة قانوناً للإلتزام باستخدام الجراج لصالح شاغلى وحدات العقار ، واعتمد المحافظ رأى اللجنة ، ونتيجة لتضرر طالبى الترخيص من هذا القرار فقد طلبتم الرأى من إدارة الفتوى للوزارات والمصالح العامة بالأسكندرية التى إرتأت إحالة هذا الموضوع إلى اللجنة الأولى لقسم الفتوى والتى احالته بجلسة ٢٠٠٧/٥/٩ إلى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع لأهميته وعموميته .

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة فى ٢١ من نوفمبر سنة ٢٠٠٧م، الموافق ١١ من ذى القعدة سنة ١٤٢٨ هـ، فاستبان لها أن المادة (١) من القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ بشأن المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة تنص على أن " **تسرى أحكام هذا القانون على المحال المنصوص عليها فى الجدول الملحق بهذا القانون سواء كانت منشأة من البناء أو الخشب أو الألواح المعدنية أو أية مادة بناء أخرى...**" وتنص المادة (٢) من ذات القانون على أن " **لا يجوز إقامة أى محل تسرى عليه أحكام هذا القانون أو إدارته إلا بترخيص بذلك ....**" وتنص المادة (٤) على أن " **يعلن الطالب بالموافقة على موقع المحل أو رفضه فى ميعاد لا يجاوز ستين يوماً من تاريخ دفع رسوم المعاينة ....**" وتنص المادة (٧) على أن " **الإشتراطات الواجب توافرها فى المحال الخاضعة لأحكام هذا القانون نوعان : (أ) اشتراطات عامة .: وهى الاشتراطات الواجب توافرها فى كل المحال أو فى نوع منها وفى مواقعها. ويصدر بهذه الاشتراطات قرار من وزير الشئون البلدية والقروية (الإسكان والمرافق) . ويجوز بقرار منه الإعفاء من كل أو بعض هذه الاشتراطات فى بعض الجهات إذا وجدت أسباب تبرر هذا الإعفاء ....**" وقد تضمن البند (٨١) من القسم الأول من جدول المحال التجارية والصناعية الملحق بالقانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه " جراجات السيارات الخاصة والأجرة التى تزيد مساحتها الكلية على ٧٥ متراً مربعاً وجراجات سيارات النقل ". وتنص المادة (٢) من القرار الوزارى رقم ٣٨٠ لسنة ١٩٧٥ فى شأن الاشتراطات

العامة الواجب توافرها فى المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة على أن "..... **ويشترط فى موقع المحل ألا يترتب عليه أضرار أو أخطار بالمحل ذاته ...**"

كما استعرضت الجمعية نصوص القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فتبين لها أن هذا القانون معدلاً بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣وقبل تعديله بالقانونين رقمى ٢٥ لسنة ١٩٩٢، ١٠١ لسنة ١٩٩٦ كان يقضى فى المادة (٤) منه بانه" **لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية ....**" وينص فى المادة (١٥) على أن " **توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ...**" وينص فى المادة (١٦) على أن " **يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه .... قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة السابقة . ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى , لا تؤثرعلى مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية . وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بقيود الإرتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات ...**".

وتنص المادة (٤٧) من اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٣٧

لسنة ١٩٧٧ على أن " **يلتزم طالبوا البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها ومع الغرض من المبنى المطلوب الترخيص فى إقامته، ويحدد ذلك وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص ...**". وتنص المادة الأولى من قرار محافظ الأسكندرية رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨٢ على أن " **يلزم كل من يقوم بإنشاء بناء على مستوى مدينة الأسكندرية أياً كان غرض البناء سكنى أو فندقى أو إدارى أن ينشىء بأسفل العقار مكاناً لإيواء السيارات تتناسب مساحته مع الغرض من المبنى المطلوب إنشاؤه وعدد وحداته ولا يجوز الترخيص بتغيير استعمال هذه الأماكن فى غير الغرض المخصصة له فى رخصة إنشاء المبنى** " وتنص المادة الثانية من ذات القرار على أن " **لا يجوز أن تقل المساحة المخصصة فى الجراج لكل وحدة سكنية عن ١٢ م٢ ....**"

واستظهرت الجمعية العمومية ـــ مما تقدم ـــ أن المشرع قرر سريان أحكام القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ بشأن المحال الصناعية والتجارية على المحال الواردة بالجدول الملحق بـــــه أياً كانت مادة بنائها، واعتبر من هذه المحال جراجات السيارات الخاصة والأجرة التى تزيد مساحتها الكلية على ٧٥ متراً مربعاً وجراجات السيارات النقل، وحظر إقامة أى محل من المحال التى تسرى عليها أحكامه بغير ترخيص بذلك . وتبدأ أولى مراحل هذا الترخيص بتقديم الطلب ومرفقاته وتنتهى بصدور الموافقة الصريحة أو الضمنية على موقع المحل أو رفضه حسبما يثبت من أن هذا الموقع لا يسبب ضرراً أو خطراً على المحل ذاته، أو أنه يتسبب فى ذلك .

ويبين من استعراض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، باعتباره القانون الذى كان سارياً على ترخيص البناء الصادر فى الحالة المعروضة ، ولائحته التنفيذية ، وقرار محافظ الأسكندرية رقم ١٥٩ لسنة

١٩٨٢ الصادر تنفيذاً لها أنه ألزم طالب الترخيص بتوفير أماكن تُخصص لإيواء السيارات أسفل العقار تتناسب مساحتها مع الغرض من المبنى المرخص فى إقامته وعدد وحداته بحيث لا تقل المساحة المخصصة لكل وحدة سكنية فى هذه الأماكن عن أثنى عشر متراً مربعاً ، وحظر الترخيص بتغيير استعمال هذه الأماكن فى غير الغرض المخصصة له فى ترخيص البناء ، وجعل إخلال المرخص له بهذا الإلتزام من المخالفات الجسيمة التى لا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم التجاوز عنها، وأوجب إزالتها أو تصحيحها فى أى وقت .

ولما كان الأصل فى تفسير النصوص التشريعية، هو الا تحمل على غير مقاصدها، والا تفسر عباراتها بما يخرجها عن معناها، أو بما يؤول إلى الإلتواء بها عن سياقها أو يعتبر تشويهاً لها سواء بفصلها عن موضوعها أو بمجاوزتها الأغراض المقصودة منها، ذلك أن المعانى التى تدل عليها هذه النصوص والتى ينبغى الوقوف عندها، هى تلك التى تعتبر كاشفة عن حقيقة محتواها، مفصحة عما قصده المشرع منها، مبينة عن حقيقة وجهته وغايته من ايرادها، ملقية الضوء على ما عناه بها، ومرد ذلك أن النصوص التشريعية لا تصاغ فى الفراغ ولا يجوز انتزاعها من واقعها محدداً بمراعاة المصلحة المقصودة منها، وهى بعد مصلحة إجتماعية يتعين ان تدور هذه النصوص فى فلكها.

واستخلصت الجمعية العمومية مما تقدم أنه إتساقاً مع المصلحة العامة التى دعت المشرع إلى التدخل بمقتضى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء بإلزام طالب الترخيص بالبناء بتخصيص مساحة أسفل كل عقار تكفى لإستيعاب سيارات الركوب الخاصة بقاطنى الوحدات السكنية وذلك لمواجهة ظاهرة إزدحام الطرق العامة بالسيارات وما أدت إليه من تعطيل للمصالح العامة ومصالح المواطنين، فإن المكان المعد أسفل كل عقار يكون مخصصاً لانتفاع جميع ساكنى هذا العقار، وبالتالى لا يصح منح ترخيص بإدارة وتشغيل جراج عمومى وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ فى شأن المحال الصناعية والتجارية فى جراج عقار مقام وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه بما يخل بالمصلحة العامة التى عناها المشرع بتقرير ذلك الحكم وبما فرضه من التزام قانونى على الجهة الإدارية بإزالة جميع ما يخالف ذلك ، إذ أنه لا يسوغ لجهة الإدارة الترخيص

باستغلال الجراج على نحو مخالف للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى حين أنه كان منوطاً بها طبقاً لذات القانون إزالة هذه المخالفة إن وجدت .

وبتطبيق ما تقدم على الحالة المعروضة يبين أن ترخيص بناء العقار رقم ١٠ شارع محمود صدقى بلوران الصادر فى ١٩٨٥/٣/٢١ تضمن بناء جراج فى بدروم العقار فمن ثم يكون هذا الجراج مخصصاً لإيواء سيارات قاطنى الوحدات السكنية بهذا العقار، و يغدو من غير الجائز الترخيص باستغلاله كجراج عمومى .

لـــــــذلـــــــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى عدم جواز الترخيص بنشاط جراج عمومى فى الحالة المعروضة ، وذلك على النحو المبين بالأسباب .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار / نبيل ميرهم

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

تحريراً فى ١٢/ ١٢/ ٢٠٠٧

سهير ///