محافظة الاسكندرية – مدى جواز الترخيص لاحد العقارات بالبناء باقصى ارتفاع حسب عرض الشارع دون التقيد بالارتفاع السابق للعقار قبل هدمه فى ضوء الحكم الصادر بالبراءة فى المخالفة رقم 535 لسنة 2006 المتعلقة بهدم الدور الارضى من ذلك العقار دون ترخيص .

استبان للجمعية العمومية بجلستها المنعقدة فى 2009/5/20 ان القانون رقم 144 لسنة 2006 فى شان تنظيم هدم المبانى والمنشات غير الايلة للسقوط والحفاظ على التراث المعمارى جاء ليضع تنظيما شاملا متكاملا لقواعد وشروط واجراءات هدم المبانى غير الايلة للسقوط ، ويجمع الاحكام المنظمة لهذه المسالة فى تشريع واحد متكامل بعد ان كانت متناثرة فى عدة تشريعات .

واستظهرت الجمعية العمومية كذلك ان القانون رقم 144 لسنة 2006 المشار اليه قد فرق بين نوعين من المبانى ، الاول هو المبانى والمنشات ذات الطراز المعمارى المتميز المرتبط بالتاريخ القومى او بشخصية تاريخية او التى تمثل حقبة تاريخية او التى تعتبر مزارا سياحيا ، وهذه حظر الترخيص بهدمها او الاضافة اليها ، والثانى هو ما عدا ذلك من ابنيه ، والتى لم يجز هدمها او الشروع فى ذلك الا بترخيص يصدر وفقا لاحكامه ، وان المشرع غاير بين النوعين فى النتيجة المترتبة على هدم اى منهما بدون ترخيص ، فقرر عقوبة الحبس والغرامة معا عند هدم النوع الاول واجاز الحكم باحداهما عند الشروع فى هدمه ، مع وضع قيد مؤداه عدم جواز البناء على ارض المبنى الذى تم هدمه لمدة خمسة عشرة عاما الا فى حدود المساحة والارتفاع الذين كاناعليه قبل الهدم دون اخلال باشتراطات

البناء من مساحة او ارتفاعات اقل ، الا انه لم ينص على هذا القيد عند هدم النـــوع الثـــانى من المبانى مكتفيا بالعقوبه الجنائية المقرره حيث جاء النص خلوا من اى قيد على البنـــاء على ارض هذا النوع من المبانى بما مؤداة انه فى ضوء العمل باحكام القانون رقـــم 144 لسنة 2006 المشار اليه فانه يجوز الترخيص بالبناء على اراضى هذا النوع الاخيـــر مـــن المبانى والمنشات متى تم هدمه بدون ترخيص ، وذلك فى حدود الارتفـــاع المقـــرر وفقـــا للاشتراطات البنائية للمنطقة التى يقع بها البناء .

وحيث انه متى كان ماتقدم – ولما كان الثابت ان السيد / عبد الهادى خالـــد الـــسيد مالك العقار المعروض تقدم بطلب الترخيص بالبناء فى 2007/8/9 بعد العمل باحكام القانون رقم 144 لسنة 2006 سالف البيان ، ومن ثم فان هذا الترخيص يكون خاضعا لاحكام هـــذا القانون ، باعتبار ان المركز القانونى بالنسبة لطالب ترخيص البناء لايتحدد بتـــاريخ الهـــدم وانما بالقوانين والقرارات السارية وقت طلب الترخيص وذلك كلـــه دون اى تـــاثير للحكـــم الجنائى الصادر ببراءة مالك العقار مما هو منسوب اليه اذ ان ذلك الحكم استند الى اســـباب أخرى لا علاقة لها بنفى قيام المالك بهدم البناء بدون ترخيص .

وحيث ان القانون رقم 144 لسنة 2006 سالف البيان والذى تسرى احكامـــة علـــى الحالة المعروضة لم يضع قيودا على ارتفاعات البناء للعقار الذى تم هدمه بغيـــر تـــرخيص متى كان البناء الذى تم هدمه لا يندرج فى عداد المبانى ذات الطراز المعمارى المتميز فانـــه يجوز الترخيص للمعروضه حالته بالبناء فى حدود الارتفاعات المقررة وفقـــا للاشـــتراطات البنائية للمنطقة التى يقع بها العقار محل طلب الترخيص دون التقيد بالارتفاع الـــذى كـــان عليه المبنى قبل هدمه .

(فتوى رقم : 387 – بتاريخ : 2009/7/12 – ملف رقم : 93/2/78)