وزارة التنمية المحلية – مدى صحة اقتراح وزارة الاسكان بأن يقدم طالب ترخيص البناء أو الهدم أو الترميم الذى لايملك مستندات ملكية فى القرى اقرارا منه بذلك يعتمد من لجنة تشكل من الجمعية الزراعية والوحدة المحلية والمجلس الشعبى المحلى .

استبان للجمعية العمومية بجلستها المنعقدة فى ٢٠١١/١/١٩ أن المشرع حظر انشاء مبان أو منشآت أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها أو اجراء أى تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت اصدار الترخيص ، وأن هذا الحكم يمتد ليشمل كافة أعمال العمران المتقدمة فى وحدات الادارة المحلية جميعا بما فيها القرى والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات العمرانية الجديدة ، وأن المشرع استلزم للحصول على هذا الترخيص ، أن يكون بناء على طلب من المالك وموافقته أو من يمثله قانونا ، وأن يتم التقدم بطلب الترخيص ومستنداته المحددة قانونا من خلال المهندس أو المكتب الهندسى المعتمد الى الجهة الادارية المختصة حتى يكون هو المسئول وحده عما يقدمه من مستندات سيما المتعلقة منها بأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية ، وأن من بين المستندات التى استلزم المشرع تقديمها للحصول على ترخيص البناء المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص ، وتقديم توكيل رسمى من المالك أو من يمثله قانونا للمهندس أو المكتب الهندسى للسير فى اجراءات استخراج الترخيص ، وذلك مالم يحضر المالك بنفسه ليقرر أمام جهة الادارة تفويضه لهذا المهندس . ولم يقف المشرع عند هذا الحد بل ألزم المالك بعدة التزامات منها : أن يخطر الجهة الادارية بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها قبل البدء بأسبوعين على الأقل ، وأن يعهد الى مهندس نقابى أو مكتب هندسى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها أو

الى أحد المقاوليـــن المصنفين الأعضـــــاء بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء بتنفيذ هذه الأعمال متى زادت قيمة تلك الأعمال على ثلاثمائة وخمسين الف جنيه وغير ذلك من التزامات أفصحت عنها النصوص الواردة فى قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والتى توضح جميعها بجلاء أن مالك العقار هو الملتزم الأول امام جهة الادارة وهو محل الاعتبار فى مجال منح الترخيص وتنفيذه .

واستظهرت الجمعية العمومية كذلك أنه من المقرر قانونا أن أسباب كسب الملكية واردة فى القانون على سبيل الحصر وهى – وفقا للمواد ٨٧٠ وما بعدها من القانون المدنى – الاستيلاء والميراث والعقد والشفعة والتقادم المكسب فضلا عن أحكام رسو المزاد فى البيوع الجبرية ، وأنه ليس من بين هذه الأسباب لكسب الملكية مجرد اقرار الشخص ودون تقديم الدليل المثبت لتملكه للعقار ، وأنه فى هذا المقام لا يكفى لكى يكتسب الاقرار الحجية المثبتة للملكية مجرد تصديق أى جهات ادارية أو غيرها على هذا الاقرار ، والا ترتب على القول بغير ذلك ضياع أصحاب الحقوق المشروعة على العقار .

وترتيبا على ما تقدم ، ولما كان الثابت أن وزارة الاسكان اقترحت لحل مشكلة بعض قاطنى القرى الذين لا يملكون مستندات ملكية ، ويرغبون فى التقدم بطلبات من أجل الحصول على تراخيص البناء أو الهدم أو الترميم للجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، أن يقوموا بتقديم اقرارات توضح أنهم ملاك العقارات ، وأنه فى حالة اعتماد هذه الاقرارات من لجنة تشكل من الجمعية الزراعية والوحدة المحلية والمجلس الشعبى المحلى ، فان ذلك يكفى بديلا عن مستندات الملكية ، فانه اعمالا لما سلف بيانه من ضرورة تقديم طلب الترخيص لأعمال العمران المشار اليها من مالك بيده المستندات الدالة على ملكيته أو ممن يمثله قانونا ، وبحيث تكون هذه المستندات معتبرة قانونا فى مجال اثبات الملكية ، فان مؤدى ذلك أن اقتراح وزارة الاسكان على النحو المتقدم يعد بلا مراء مخالفا لأحكام القانون ومن ثم فانه لا يجوز الاعتداد به والعمل بمقتضاه قانونا .

مـــــــــؤدى ذلـــك :

أن طلب الحصول على تراخيص البناء أو الهدم أو الترميم وغيرها من أعمال العمران لا يجوز تقديمه الا من المالك أو من يمثله قانونا .

(فتوى رقم : ٦٨ – بتاريخ : ٢٠١١/٣/٦ – ملف رقم : ١٠٩/٢/٧٨)