

قانون مخالفة المباني

القانون الواجب التطبيق عند وقوع
مخالفات مباني على أرض غير مقسمة

المبدأ :

وقوع مخالفات مباني على أرض غير مقسمة فإن
قانون التخطيط العمراني يكون هو الواجب التطبيق بغير
تداخل أو تصادم بينه وبين القانون 106 لسنة 76 حي
لكل منهما مجال اعمال ونطاق تطبيق .

المحكمة الإدارية العليا
الدائرة الخامسة
الطعن رقم 831 لسنة 47 ق.ع
جلسة 5/2003/7

مخالفات المباني تكمل بعضها البعض في تبيان المخالفة والأسباب التي ارتكبت إليها الجهة الإدارية في هذا الشأن – فإن الاستفادة من قراري إيقاف الأعمال والإزالة محل الطعن أن مخالفات المنسوبة للطاعة وقعت على أرض غير مقسمة وبالتالي فهي تشكل مخالفة لأحكام قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 1982 ، الأمر الذي يقتضى معه بطبيعة الحال تحديد القانون الواجب التطبيق على المخالفات المشار إليها سيما وأن اتخاذ إجراءات التقسيم تسبق أعمال البناء ، وفي هذا الشأن فقد قضت دائرة توحيد المبادئ بالمحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم 724 لسنة 41 ق . عليا بجلسة 2001/6/7 بأن لكل من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 1982 ، والقانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء مجال أعمال ونطاق تطبيق بغير تداخل أو تصادم بين أحكام كل منهما وأنه يتعين الالتزام بأحكام القانونين معاً بترتيب زمني وفق التسلسل الذي رسمه المشرع والذي يبدأ باتخاذ إجراءات تقسيم الأراضي الواردة تفصيلاً بقانون التخطيط العمراني ثم الحصول على ترخيص البناء وفقاً للإجراءات المحددة في القانون رقم 106 لسنة 1976 المشار إليه، إعمالاً لذلك ولازمه إنه يتعين إعمال كل منهما على الوقائع التي تحكمها نصوصه وبالتالي لا يكون جائزاً القول بتطبيق أحكام كل منهما حسبما يترأى لجهة الإدارة إذ في هذا القول إحلال لإرادة الجهة الإدارية محل إرادة المشرع الأمر الذي يتعين أن يهب قاضي المشروعية لتقويمه إعلاء لكلمة القانون وقالة الحق في صحيح تطبيق أحكامه وعليه خلصت دائرة توحيد المبادئ إلى أنه في حالة البناء على أرض غير مقسمة أو غير معتمدة التقسيم ودون ترخيص فإن قانون التخطيط العمراني الصادر

ومن حيث إن مبنى الطعن المائل مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون والخطأ في تطبيقه وتأويله لأسباب حاصلها صدور القرار رقم 91 لسنة 1996 من جهة غير مختصة قانوناً إذ أن المخالفة المنسوبة إليها تتعلق بتجاوز قيود الارتفاع وبالتالي يختص المحافظ وحده بإزالتها دون جواز التفويض في هذا الاختصاص على ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة ، فضلاً عن أن العقار يتبع وحدة محلية أخرى هي الوحدة المحلية بمنشية فايد وليس مركز ومدينة الزقازيق ، وكذلك خضوع المخالفة لأحكام القانون رقم 116 لسنة 1983 بشأن الزراعة ولأسباب أخرى تضمنها تقرير الطعن.

ومن حيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن الطعن أمامها يفتح الباب لتزن الحكم المطعون فيه بميزان القانون بصرف النظر عن طلبات الطاعة أو الأسباب التي وردت بتقرير الطعن.

ومن حيث أنه عن الموضوع فإنه ولئن كان الثابت من مطالعة القرار رقم 91 لسنة 1996 الصادر بالإزالة أنه تضمن مخالفتين هما البناء بدون ترخيص وتجاوز قيود الارتفاع، إلا أن البين من مطالعة القرار رقم 57 لسنة 1996 الصادر بإيقاف الأعمال أنه تضمن بدوره مخالفات تتعلق بالمنور والبروزات الغير قانونية وعدم ترك 1.25م من الجار ، فضلاً عن أن البناء على أرض غير مقسمة ومن ثم – وإعمالاً لما استقر عليه قضاء هذه المحكمة من أن كافة

الأوراق والمستندات التي تحرر بمناسبة

بالقانون رقم 3 لسنة 1982 يكون وحده الواجب التطبيق .

جوهرى بين المادتين يتمثل في السند القانوني الذي يتعين الإرتكان إليه بالنسبة لكل قانون حيث أن المخالفات التي تجيز وقف الأعمال ليست واحدة في كل من القانونيين وبالتالي يتعين الالتزام في إيقاف الأعمال المخالفة بالطريق الذى رسمه المشرع لكل قانون طبقاً لما انتهت إليه دائرة التوحيد .

ومن حيث إنه على هدى ما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنة نسب إليها إقامة الدورين الرابع والخامس العلويين بدون الحصول على ترخيص متجاوزة قيود الارتفاع على أرض غير مقسمة حيث قامت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإصدار القرار رقم 57 لسنة 1996 في 1996/3/5 بإيقاف الأعمال ثم أصدر رئيس حي ثان الزقازيق القرار رقم 91 لسنة 1996 في 1996/10/1 بإزالة الأعمال المخالفة استناداً إلى أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 الأمر الذى يكون معه القراران المطعون فيهما مخالفين لأحكام القانون لصدورهما طبقاً لقانون غير واجب التطبيق على المخالفة إذ أن القانون واجب التطبيق في هذه الحالة هو قانون التخطيط العمراني المشار إليه .

ومن حيث إن الحكم المطعون فيه قد انتهى على خلاف ذلك القضاء فإنه يكون جديراً بالإلغاء والقضاء مجدداً في الدعوى رقم 362 لسنة 2 ق إداري الإسماعيلية بإلغاء القرارين المطعون فيهما مع ما يترتب على ذلك من آثار .

ومن حيث إنه بالرجوع إلى أحكام قانون التخطيط العمراني المشار إليه فقد نظمت المادتين (61) ، (62) الإجراءات الواجب إتخاذها حيال الأعمال المخالفة لأحكامه فقضت المادة (61) بأن توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ويعلن إلى ذوي الشأن بالطريق الإداري وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات الواجب إتخاذها في حالة تعذر الإعلان .

كما أوجبت المادة (62) على الجهة المذكورة إحالة المخالفات التي تقتضى الإزالة أو التصحيح إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (59) سواء أتخذ بشأنها إجراء الوقف أم لم يتخذ ، وعلى أن تكون الإحالة خلال أسبوعين على الأكثر من تاريخ إتخاذ إجراء الوقف .

كما جرى قضاء هذه المحكمة أيضا على إنه ولئن كان ثمة تشابه بين الطريقتين اللذين رسمهما المشرع لوقف الأعمال المخالفة في كل من قانوني التخطيط العمراني وتوجيه وتنظيم أعمال البناء في المادتين (61) ، (15) حيث أن الجهة الإدارية المختصة بالتطبيق في الحالتين واحدة وتتبع ذات الإجراءات إلا أن ثمة خلاف