٢٠٠٥/١٠/٢٦

بسم الله الرحمن الرحيم

مستعجل

رقم التبليغ :	١٢١٨
بتاريـــخ :	٢٠٠٥/١٢/٦

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٣٤٧٣

السيد المهندس / وزير الزراعة واستصلاح الأراضي

تحية طيبة وبعد

فقـــد اطلعنا على كتابكم رقم [١٢٩٩] المؤرخ ٢١ /٥ /٢٠٠٣ في شأن النـــزاع القائم بين الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وبين الإدارة العامة لأملاك الدولة الخاصة بالهيئة العامة للإصلاح الزراعي حول حصيلة بيع مساحة [٢س/ - ط / ١٧٨ ف] كائنة بناحية غمازة الكبرى مركز الصف _ محافظة الجيزة.

وحاصـــل الوقائع _ حسبما يبين من الأوراق _ أنه بناءً على الطلب المقدم من الجمعية التعاونـــية لتنمـــية الثروة الحيوانية بالقاهرة الكبرى [جمعية غمازة الكبرى التعاونية الزراعية حالـــياً] إلى وزارة الري وإستصلاح الأراضي، وافق السيد وزير الري وإستصلاح الأراضي عـــلى تخصـــيص ما هو مساحة ٧٠٠٠ فدان أراضي بور كائنة بناحية غمازة الكبرى مركز الصف محافظة الجيزة _ للجمعية المشار إليها، وذلك طبقاً للسلطات المخولة له بمقتضى المادة (٥١) مـــن القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصـــة والتصرف فيها. وقد تحرر للجمعية المذكورة شهادة تخصيص في هذا الصدد مؤرخة ١٩٧٨/٢/١٨ صـــادرة مـــن صـــندوق أراضي الاستصلاح موضحاً بها حدود ومعالم هذه المســـاحة، نص فيها على التزام الجمعية بتوقيع عقد البيع المعد مع الصندوق وأن ممثل الجمعية اطلـــع عـــلى كافـــة بنود واشتراطات هذا العقد. ثم وقع الطرفان عقد بيع إبتدائي بشأنها في ٧/ ٤/ ١٩٨٧، وجرى مخاطبة الإدارة العامة لأملاك الدولة الخاصة في ١٩٨٧/٧/٢٥ لاتخاذ اللازم نحو إلغاء أي تخصيصات أو تصرفات أو أي حصر خفية تكون الأملاك قد قامت بـــ

سابقاً على المساحات المخصصة للجمعيات التعاونية الزراعية بمنطقة الصف ومنها جمعية غمازة الكبرى التعاونية الزراعية، إلا أن الإدارة المذكورة قامت فى ١٩٩٦/١٢/٣٠ ببيع مساحة [١٥س/٢١ط/١٠٩ف] ضمن المساحة السالف بيانها ـ إلى شركة حلوان لاستصلاح الأراضى، فضلاً عن مساحة [١١س/٢ط/٦٨ف] إلى واضعى اليد على هذه المساحة. وبتاريخ ١٩٩٧/١٠/٢٩ صدر قرار رئيس الجمهورية رقم [٣٧٤] لسنة ١٩٩٧ بإلغاء صندوق أراضى الإستصلاح وحلول الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية محله فى جميع حقوقه والتزاماته، حيث قامت الهيئة بالتنبيه على الإدارة العامة لأملاك الدولة الخاصة ـ أكثر من مرة ـ بضرورة موافاتها بقيمة المساحات المتصرف فيها بمعرفتها والملفات الخاصة بها حتى يمكن تصحيح أوضاع مشترى هذه المساحات وتقنين التصرف لهم، إلا أن إدارة أملاك الدولة امتنعت عن ذلك، لذا طلبتم عرض النزاع على الجمعية العمومية

وفى معرض إستيفاء الموضوع بمعرفة إدارة الفتوى المختصة افادت الإدارة العامة لأملاك الدولة الخاصة بأنه بتاريخ ٨ / ٣ /١٩٨٥ تقدمت شركة حلوان لاستصلاح الأراضى إلى إدارة أملاك الجيزة، بطلب شراء ما هو مساحة ١٧٨ فداناً من ارض بور كائنة بالناحية المشار إليها، واستصدرت الشركة طالبة الشراء كافة الموافقات اللازمة من الجهات المعنية، إلا أنه نتيجة عدم إعمال السيد وزير الزراعة واستصلاح الأراضى السلطات المخولة له بمقتضى المادة (٥١) من القانون رقم ١٠٠ لسنة١٩٦٤، فقد تم إجراء البيع للشركة لما هو مساحة ١٥س/٢١ط/١٠٩ف بعد تمام استصلاحها واستزراعها، وتحرر فى هذا الصدد عقد بيع مؤرخ ١٩٩٦/١٢/٣٠، علماً بأن هذه الأطيان تدخل فى ولاية الأملاك نظراً لوقوعها ضمن الأراضى الممتدة إلى مسافة كيلومترين خارج حد الزمام.

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٢٦ من اكتوبر سنة ٢٠٠٥م الموافق ٢٣ من رمضان سنة ١٤٢٦هـ فتبين لها أن القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها ينص فى المادة (٥١) على أنه " **يجوز لوزير الإصلاح الزراعى وإصلاح الأراضى أن يرخص فى تأجير بعض العقارات التى تسرى عليها أحكام الباب الرابع**

أحكـــام هـــذا القانون أو فى التصرف فيها دون التقيد بأحكامه وذلك إذا كان التأجير أو البيع إلى الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة أو الأفراد بالنسبة إلـــى ما يحتاجونه من تلك العقارات لتنفيذ مشروعات تفيد فى تنمية الاقتصاد القومـــى، أو لدعـــم مشـــروعات قائمة منها أو لإقامة منشآت ذات نفع عام عليها، وذلك بعد موافقة الجهة الإدارية المختصة. ويكون التأجير أو البيع فى هـــذه الحالات بالأجرة أو الثمن وبالشروط التى تحددها اللائحة التنفيذية " وأن القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٨٤ بنقل ملكية بعض الأراضى الواقعة فى أملاك الدولة الخاصة إلى المحافظـــات وصندوق أراضى الاستصلاح ينص فى المادة الأولى على أن " تعتـــبر الأراضى الواقعـــة فى أملاك الدولة الخاصة التابعة للهيئة العامة للإصلاح الزراعى أو الهيـــئة العامـــة لمشـــروعات التعمـــير والتنمية الزراعية التى تصرفت فيها المحافظـــات أو صندوق أراضى الإستصلاح حتى ٩ / ١٠ / ١٩٨٢ مملوكة لتلك المحافظات أو الصندوق فى تاريخ التصرف فيها".

واســـتظهرت الجمعية العمومية مما تقدم ـــ وحسبما استقر عليه إفتاؤها ـــ أن المشرع فى القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٨٤ المشار إليه، قرر تصحيح التصرفات التى أجرتها المحافظات أو صـــندوق أراضـــى الإستصلاح حتى ٩ / ١٠ / ١٩٨٢ فى الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصـــة والـــتابعة للهيئة العامة للإصلاح الزراعى أو الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعـــية، فاعتبر هذه الأراضى مملوكة للجهة التى تصرفت من تاريخ تصرفها، وبذلك فان تلك التصرفات بعد أن كانت صادرة ممن ليس له الحق فى التصرف أصبحت بالقانون المذكور صـــادرة ممن له الحق فى التصرف. وفى هذا الشأن فإن مدلول التصرف المعنى يتحدد فى تلاقى الإرادتـــين على نقل ملكية الأرض من المتصرف إلى المتصرف إليه أو من البائع إلى المشترى، بحيث لا يقوم هذا التصرف إلا إذا تلاقت إرادتا الطرفين على إحداث هذا الأثر القانونى وهو نقـــل الملكـــية بمقابل على محل محدد وكانت إرادة كل منهما قاطعة باتة، فإذا تخلفت الإرادة الباتة فى حق أحد الطرفين لم يكن ثمة تصرف على الإطلاق، لأن العقد لا ينعقد ولا يـــبرم إلا

بـــتلاقى إرادتـــين قاطعتين باتتين متطابقتين، فإن كانتا كذلك فلا يلزم لقيام العقد أن يكون مسجلاً.

ولمـــا كان ما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن الجمعية التعاونية لتنمية الثروة الحيوانية بالقاهرة الكبرى [جمعية غمازة الكبرى التعاونية الزراعية حالياً]، تقدمت فى ١٩٧٧/٥/٢٥ بطلـــب شـــراء مـــا هو مساحة ٧٠٠٠ فدان أراضى بور كائنة بناحية غمازة الكبرى مركز الصـــف محافظة الجيزة، فوافق السيد وزير الزراعة واستصلاح الأراضى على تخصيص هذه المساحة للجمعية طبقاً للسلطات المخولة له بمقتضى المادة (٥١) من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤، وتم تســـليم الجمعية شهادة تخصيص صادرة من صندوق أراضى الاستصلاح بتاريخ ١٩٧٨/٢/١٨ موضحاً بها حدود ومعالم تلك المساحة، ونص فيها على التزام الجمعية بتوقيع عقـــد البيع المعد مع الصندوق وأن ممثل الجمعية اطلع على كافة بنود واشتراطات هذا العقد، كما قامت الجمعية بإستلام المساحة المخصصة لها فى حينه، وتم تقدير ثمنها بمعرفة اللجنة العليا لتـــثمين أراضـــى الدولة. ومن ثم فإن قرار التخصيص الصادر من وزير الزراعة واستصلاح الأراضى يعد تصرفاً صادرًا من الصندوق فى مجال تطبيق المادة الأولى من القانون رقم [١٩] لسنة ١٩٨٤ سالف الذكر، فتعتبر المساحة المتصرف فيها مملوكة للصندوق ـ ومن بعده الهيئة العامـــة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ـ من تاريخ التصرف، وتكون لهما دون غيرهما الولايـــة عـــلى هذه المساحة، الأمر الذى يضحى معه تصرف الهيئة العامة للإصلاح الزارعى [الإدارة العامـــة لأملاك الدولة الخاصة] ـ من بعد ـ فى جزء من هذه المساحة إلى شركة حلوان لاستصلاح الأراضى صادرًا من غير مالك ، ويتعين إلزامها برد حصيلة البيع إلى الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية.

بـــيد انـــه بالنسبة لما أوردته الهيئة طالبة عرض النـــزاع من قيام الإدارة العامة لأملاك الدولة الخاصة بالتصرف فى مساحة [١١س/ ٢ط/ ٦٨ف] ضمن المساحة الخاصة بالجمعية إلى واضعى اليد عليها، فإن الأوراق خلت مما يفيد قيام الإدارة المذكورة بالتصرف فى هـــذه

المساحة وتاريخ التصرف، ومن ثم لا يعدو ما ذكرته الهيئة فى هذا الصدد أن يكون قولاً مرسلاً ليس من دليل على صحته فلا يعول عليه.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى إلزام الإدارة العامة لأملاك الدولة الخاصة بالهيئة العامة للإصلاح الزراعى بأن تؤدى إلى الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ثمن الأرض المباعة لشركة حلوان لاستصلاح الأراضى بالعقد المؤرخ ١٩٩٦/١١/٣٠، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى / / ٢٠٠٥

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

جمال دحروج

المستشار / جمال السيد دحروج

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

م//