٢٠٠٥/١٠/٥٦

تشرعات

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	١٢٣٠
بتاريخ :	١٣/١٢/٢٠٠٥

ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٣٦٥١

السيـد / محافـظ الدقهليـة

تحيـة طيبـة وبعـد ،،،

فقـد اطلعنا على كتابكم رقم ٣/١/ ج +٤٤ المؤرخ ٢٠٠٥/١/١٨ في شأن النزاع القائم بين الوحدة المحليـة لمركز ومدينة السنبلاوين وبين الهيئة العامة للإصلاح الزراعي حول تحديد سعر الأرض المقام عليها سوق المواشي.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق – أن الـوحدة المحلية لمركز ومدينة السنبلاوين بمحافظة الدقهلـية طلـبت استئجار مساحة (١٢ ط – ٢ ف) من الأراضي المستولى عليها من ورثة / إبراهيم ميشيل بالقانـون رقـم ١٥ لسـنة ١٩٦٣ بحـوض الأوسـية بناحية نوب طريف بمركز ومدينة السنبلاوين وذلك لاسـتخدامها في إقامة سوق للمواشي بالقيمة الايجارية التي تقوم اللجنة العليا لتثمين أراضي الدولة بتحديدها ، وقـد قدرت اللجنة في محضرها المؤرخ ١٩٨٩/٢/٢٨ ثمن تلك المساحة بمبلغ ١٠٥٠٠٠ جنيه على أساس أن سـعر المتر المربع الواحد من هذه المساحة عشرة جنيهات ، كما قدرت القيمة الايجارية له بخمسين قرشا على أن يراعـي إعادة تقدير الثمن بعد سنتين إذا لم يتم البيع خلالها ، ويعاد تقدير القيمة الايجارية كل ثلاث سنوات في حـال اسـتمرار الإيجـار . ولما لم يقم مجلس مدينة السنبلاوين بسداد ثمن الأرض خلال سنتين من تاريخ تقدير اللجـنة العليا لتثمين الأراضي ؛ فقد قامت اللجنة العليا بإعادة التقدير بموجب محضرها المؤرخ ١٩٩٣/٤/١٤ وحـددت فـيه سعر المتر المربع بثلاثين جنيها ، وقررت أنه إذا لم يتم الشراء فيكون الإيجار السنوي للمتر المربع بواقع ٥ % سنويا من الثمن ولمدة ثلاث سنوات

وبتاريخ ١٩٩٣/٦/٣٠ قامت الوحدة المحلية لمركز ومدينة السنبلاوين بسداد مبلغ ١٠٥ ألف جنيه إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي كثمن لقطعة الأرض المشار إليها بموجب الشيك رقم ٢٩٠٧٩ على أساس التقدير الأول للجنة العليا لتثمين أراضي الدولة ، إلا أن الهيئة العامة أفادت بأن التقدير الأول قد سقط لعدم سداد الوحدة المحلية لمركز ومدينة السنبلاوين ثمن الأرض خلال سنتين من تاريخ تقدير اللجنة العليا لتثمين أراضي الدولة ، وأن التقدير الثاني هو التقدير المتعين الأخذ به في حال الرغبة في تنفيذ العقد ، لذلك طلبتم عرض الموضوع على الجمعية العمومية .

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ٢٦ من أكتوبر لعام ٢٠٠٥ الموافق٢٣ من رمضان لعام ١٤٢٦ ، فتبين لها أن المادة ١٤٧ من القانون المدني تنص على أن : " ١- العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون ٢- ..... " و أن المادة ١٤٨ منه تنص على أن " ١- يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية ٢- ..... " وان المادة (١٠) مكرراً من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المضافة بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ تنص على انه " يجوز لمجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ان يقرر الاحتفاظ بجزء من الأرض المستولى عليها لتنفيذ مشروعات أو لاقامة منشآت ذات منفعة عامة وذلك بناء على طلب المصالح الحكومية وغيرها من الهيئات العامة ..... " المادة ١٢ مكرراً المضافة بالقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢ تنص على أنه " لمجلس إدارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعي تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراته في هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما وتنشر في الجريدة الرسمية . "وقد اصدر مجلس إدارة الهيئة بناء على هذا النص تفسيرا تشريعيا برقم ١ لسنة ١٩٦١ للمادة ١٠ مكرر ينص على انه " لا يجوز للمصالح الحكومية والهيئات العامة تنفيذ مشروعات أو إقامة منشآت ذات منفعة عامة على أي جزء من الأراضي المستولى عليها تنفيذا للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي إلا بعد اتباع الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة ١٠ مكرراً من هذا المرسوم بقانون وأداء ثمن ما تتسلمه من هذه الأراضي ."

واستظهرت الجمعية العمومية من النصوص المتقدمة – وعلى ما جرى عليه إفتاؤها – أن المشرع وضع أصلا من أصول القانون ينطبق في العقود المدنية والإدارية على السواء مقتضاه أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون ، وأن تنفيذه يجب أن يكون طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع مقتضيات حسن النية ، ومراعاة أن العقد ينعقد بإيجاب وقبول متطابقين وإن لم يفرغ أو يحرر في وثيقة مستقلة ، إذ هو وليد ارادتين ، وما تعقده ارادتان لا تحله و لا تعدله إرادة واحدة . ومن جهة أخرى ، فقد أجاز المشرع لمجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن يقرر الاحتفاظ بجزء من الأراضي المستولى عليها تطبيقا لاحكام قوانين الإصلاح الزراعي لتنفيذ مشروعات ذات منفعة عامة بناء على

طلب المصالح الحكومية وغيرها من الهيئات العامة على أن تؤدي هذه الجهات ثمن ما تتسلمه من أراض للهيئة وفقا لما يجري به تقدير اللجنة العليا لتثمين أراضى الدولة .

ولما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق ، أن الوحدة المحلية لمركز ومدينة السنبلاوين قد طلبت من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي استئجار المساحة المشار إليها لاقامة سوق للمواشي عليها مع قبولها القيمة الايجارية التي تحددها اللجنة العليا لتثمين أراضى الدولة ، وقد قدرت هذه اللجنة في محضرها المؤرخ ١٩٨٩/٢/٢٨ سعر المتر المربع الواحد من هذه المساحة بعشرة جنيهات ، كما قدرت القيمة الايجارية له بخمسين قرشا ، وشرطت ذلك بان يتم البيع خلال سنتين وإلا أعيد التقدير مرة أخرى ، بيد أن الوحدة المحلية لمركز ومدينة السنبلاوين لم تؤد الثمن خلال مدة السنتين المشار إليها فأعادت الهيئة العامة للإصلاح الزراعي تقدير ثمن المتر المربع الواحد بثلاثين جنيها وذلك بموجب محضرها المؤرخ ١٩٩٣/٤/١٤.ومن ثم فإن هذا التقدير هو المعول عليه فى تحديد ثمن الأرض نزولاً على الاتفاق المشروط السابق الذى يسقط التقدير الأول فى حالة عدم إتمام البيع خلال سنتين الأمر الذى تكون معه الوحدة المحلية لمركز ومدينة السنبلاوين غير محقة فيما تطالب به من شراء الأرض بسعر عشرة جنيهات للمتر المربع .

لـــــذلـــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى عدم أحقية الوحدة المحلية لمركز ومدينة السنبلاوين في شراء المتر المربع من ارض النزاع بمبلغ عشرة جنيهات ، و ذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

جمال دحروج

المستشار / جمال السيد دحروج
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

تحريراً فى : / / ٢٠٠٥

م/ا