٢٠٠٥/٥/١٦

متنوعات

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	٤٠٤
بتاريـــخ :	٢٠٠٥/٣/٩

ملف رقم : ٧ / ١ / ١٢٦

السيـــد المهنـــدس / وزيـــر الزراعـــة

تحية طيبة وبعد ،،،

فقـــد اطلعـــنا على كتابكم رقم (٣٣٨٠/أ١) المؤرخ ٢٠٠٣/٦/٨ بطلب الرأي فى مـــدى خضـــوع أرض جمعية ٦ أكتوبر التعاونية لإسكان ضباط القوات المسلحة الكائنة بناحية حلوان لقانون الزراعة .

وحاصـــل الوقائع ـــ حسبما يبين من الأوراق ـــ أنه بتاريخ ١٩٧٣/١٢/١٢ وافق مجلس الوزراء على التصرف في أراضى الإصلاح الزراعي الداخلة في كردونات المدن والبنادر والمساحات البور المتخللة للأراضي الزراعية ، وبناء عليه أعلنت الهيئة العامة للإصلاح الزراعي عن بيع مساحة ٢٥ فداناً بحوض الجبل الوسطانى نمرة ١١ قسم ثان بالقطعـــة رقـــم ١٤من ٧ بناحية حلوان ، وذكرت في الإعلان أن الأرض فضاء للبناء ، وحـــددت للبيع يوم ١٩٧٤/١١/١١ في مزايدة علنية أرسيت على الجمعية المشار إليها بســـعر ثلاثـــة جنـــيهات للمتر المربع ، وبتاريخ ١٩٧٥/٧/٢٩ تسلمت الجمعية الأرض المبـــيعة بمـــوجب محضر تسليم أثبت فيه أن الأرض بور داخل الكردون وأنها صالحة للغـــرض الـــذى عقد البيع لأجله . وبتاريخ ١٩٧٥/٨/٢٥ نشر بالوقائع المصرية قرار محـــافظ القاهرة رقم (١٩١) لسنة ١٩٧٥ بشأن اعتماد التخطيط التفصيلى العام لمدينة حلـــوان ، ورد بالخرائط المرفقة به أن الأرض المشار إليها ضمن المساحة المخصصة كمـــنطقة خـــدمات مركـــزية وحدائق . وبتاريخ١٠/١١/١٩٧٩ تحرر للجمعية عقد بيع ابتدائي للأرض سجل بالشهر العقارى بتاريخ ١٩٨٨/٤/٢١ ورد به أن الأرض فضـــاء

للبناء داخل الكردون لناحية حلوان . إلا أنه فى ١٩٩٨/١١/٢٨ ارتأت مديرية الزراعة بالقاهرة أن الأرض مبورة رغم توافر مصدر رى لها وحررت المحضر رقم (١٧١١) لسنة ١٩٩٨ ضد الجمعية أتبعته بعدة محاضر فى السنوات اللاحقة ، وفى عام ٢٠٠١ طلبت الجمعية من المحافظة استبعاد الأرض من منطقة الخدمات الواردة بالقرار رقم (١٩١) لسنة ١٩٧٥ المشار إليه فاختلف الرأى بين إدارات المحافظة ــ إذ ترى مديرية الزراعة وإدارة تنمية الأراضى أن الأرض زراعية مبورة تخضع لأحكام القانون رقم (١١٦) لسنة ١٩٨٣ ، بينما ترى إدارة المشروعات التخطيطية بالمحافظة أن الأرض ضمن التخطيط العمرانى لناحية حلوان ، وبعرض الموضوع على السيد وزير الزراعة طلب استطلاع رأى الجمعية العمومية فى مدى خضوع الأرض لحظر البناء المقرر بقانون الزراعة بعد تعديله بالقانون رقم (١١٦) لسنة ١٩٨٣ .

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٦ فتبين لها أن المادة (١٨٧) من الدستور تنص على أنه " لا تسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها ، ..... " وأن المادة الثانية من القانون رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى تنص على أن " تحظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأراضى الزراعية ، أو اتخاذ أية إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى ، ويعتبر فى حكم الأراضى الزراعية الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية ، ويستثنى من هذا الحظر : أ ــ الأراضى الواقعة داخل كردون المدن المعتمد حتى ١٩٨١/١٢/١ ..... ب ــ الأراضى الواقعة داخل الحيز العمرانى للقرى ...." وتنص المادة (١٥٢) من قانون الزراعة رقم (٥٣) لسنة ١٩٦٦ المضافة بالقانون رقم (١١٦) لسنة ١٩٨٣ على أن " يحظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأرض الزراعية أو اتخاذ أية إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى لإقامة مبان عليها . ويعتبر فى حكم الأرض الزراعية الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية . ويستثنى من هذا الحظر : أ ــ الأرض الواقعة داخل كردون المدن المعتمدة حتى ١٩٨١/١٢/١ مع عدم الاعتداد بأية تعديلات على الكردون اعتباراً من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء . ب ــ الأراضى الداخلة فى نطاق الحيز العمرانى للقرى والذى يصدر بتحديده قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير " .

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أنه رغبة من المشرع فى الحفاظ على رقعة الأرض الزراعية من التناقص فقد حظر تبويرها أو البناء عليها أو تقسيمها ، وهذا الحظر يسرى على الأراضى المنزرعة بالفعل ، كما يسرى على الأراضى البور القابلة للزراعة بشرط أن تكون واقعة ضمن الرقعة الزراعية على اعتبار أنها يتوافر لها مصدر الرى الذى يمكن من زراعتها ، أما الأراضى البور الواقعة خارج الرقعة الزراعية فلا تخضع للحظر المشار إليه . لذلك استبعد المشرع الأراضى الداخلة فى الحيز العمرانى للقرى وتلك الواقعة داخل كردونات المدن المعتمدة حتى ١٩٨١/١٢/١ من الحظر المشار إليه فيجوز البناء عليها وتقسيمها وفقاً لأحكام القوانين المنظمة لذلك . وإعمالاً لقاعدة الأثر الفورى للقوانين فإن الأحكام المتقدمة تسرى اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم (٣) لسنة ١٩٨١ دون أن ترتد إلى تاريخ سابق عليه .

والحاصل فى الحالة المعروضة أن الأرض المملوكة للجمعية المشار إليها لا تخضع للحظر الوارد بقانونى التخطيط العمرانى والزراعة من جهتين أولهما عدم سريان أحكامهما عليها إعمالاً لقاعدة الأثر الفورى لكل منهما ، حيث كانت الأرض فضاء معدة للبناء قبل صدورهما إذ كانت كذلك قبل عام ١٩٧٣ وبيعت على إنها كذلك من هيئة حكومية بالمتر المربع فى مزايدة علنية عام ١٩٧٤ ، ثم اعتبرت ضمن الحيز العمرانى لحلوان عام ١٩٧٥ وأدركها القانونان المشار إليهما وهى ليست من الأراضى الزراعية فعلاً ولا حكماً بل كانت أرضاً فضاء خارج الرقعة الزراعية وداخل الحيز العمرانى ، وظلت كذلك فى ظل القانونين المشار إليهما إذ ثبت من المعاينة التى أجراها الشهر العقارى فى ١٩٨٨/٣/٢٨ لتسجيل عقد بيعها أنها بور بها هيش نتيجة طفح المجارى ، ولم يجدّ من الوقائع ما يغير من هذه الطبيعة ، فمن ثم فإن المحاضر التى حررتها مديرية الزراعة اعتباراً من عام ١٩٩٨ بإدعاء تبوير أرض زراعية تكون مخالفة للواقع ولا أثر لها فى تغيير طبيعة الأرض ، ولا تدخلها فى الحظر الوارد

بالقانونين سالفى الذكر . ومن جهة ثانية فإنه وفقاً لصريح أحكام القانونين المشـــار إليهما فإن الأرض مستثناة من الحظر المقرر بكل منهما لكونها أرضـــاً بوراً داخل الحيـز العمرانى لمدينة حلوان بموجب قرار المحافظة رقم (١٩١) لسنة ١٩٧٥ وليست داخل الرقعة الزراعية من ثم فهى لا تخضع للحظر الوارد بكل منهما .

لـــــذلـــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى عدم خضوع مساحة الـ ٢٥ فداناً الكائنة بحوض الجبل الوسطانى نمرة ١١ قسم ثان بالقطعة ١٤ من ٧ بناحية حلوان - المباعة من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى لجمعية ٦ أكتوبر التعاونية لإسكان ضباط القوات المسلحة لأحكام قانون الزراعة المعدل بالقانون رقم (١١٦) لسنة ١٩٨٣ المشار إليه - بحظر تبوير الأراضى الزراعية وإقامة مبان أو منشآت عليها ، وذلك على النحو المبين بالأسباب .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

جمال دمرج

المستشار / جمال السيد دمروج

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

تحريراً في ٩ / ٣ / ٢٠٠٥