متنوعات

بسم الله الرحمن الرحيم

٢٠٠٥/٣/٢

**مجلس الدولة**
**الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع**

| | |
|---|---|
| رقم التبليغ : | ٢١٧ |
| بتاريخ : | ١٤ / ٢ / ٢٠٠٥ |

ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٣٤٩٩

**السيد/ رئيس مجلس إدارة هيئة كهرباء الريف**

**تحية طيبة وبعد**

فقد اطلعنا على كتابكم رقم ٨٦٢٣ بتاريخ ٢٠٠٣/٦/٢٨ فى شأن النزاع القائم بين هيئة كهربة الريف والوحدة المحلية والشهر العقارى بشبين الكوم حول تسجيل أرض مديرية كهرباء المنوفية القطعة رقم (٢٩٩ من ١٤ أصلية ) بمساحة ٢١س/٦ط/٣ف .

وتخلص الوقائع ـــ حسبما يبين من الأوراق ـــ فى أن هيئة كهربة الريف كانت قد تقدمت بطلب إلى مأمورية الشهر العقارى بشبين الكوم قيد لديها برقم ٢٠٠٢/٢٩١ لتسجيل عقد إستبدال قطعة أرض من فرع هيئة الأوقاف بالمنوفية وهى أرض فضاء مستعملة فعلاً مخزناً لمديرية كهرباء المنوفية وتقع داخل كردون قسم ثان بندر شبين الكوم بمسطح ١٢س/٦ط/٣ف بالقطعة رقم (٢٩٩) من (١٤) أصلية بحوض ساحل القناطر/٤ وإعمالاً لتعليمات مصلحة الشهر العقارى فقد عرضت المأمورية هذا الطلب على قسم التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية لشبين الكوم مرفقاً به الكشف الهندسى والخريطة المساحية للأرض وبعد المراجعة أفادت الوحدة المحلية بأن هذه الأرض تخضع لقانون التخطيط العمرانى مشيدة رأيها على أن القطعة الأصلية رقم(١٤) تبلغ مساحتها ٦س/٧ط/٩ف وقد تجزأت إلى القطعتين ( ٢١٤،٢١٥ ) وتجزأت القطعة رقم ٢١٥ إلى القطعتين (٢٩٨،٢٩٩) وصارت بذلك التجزئة إلى ثلاث قطع ـــ وإنتهت بذلك الوحدة المحلية إلى ضرورة أن تقدم هيئة كهربة الريف مشروع تقسيم أرض المخزن ـــ وإنتهت الهيئة إلى أن القطعة رقم (٢١٤ من ١٤ أصلية ) قد خصصت للمنفعة العامة وبالتالى لا تدخل فى تعريف التقسيم قانوناً وتكون تجزئة المساحة الكلية قد إنتهت إلى قطعتين فقط الأمر الذى يجعلها خارج نطاق تطبيق المادة (١١) من قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ . بما لا محل معه لإعتماد التقسيم

وخلصت الهيئة من كل ما تقدم إلى طلب إصدار الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع فتـــوى ملزمة لكل من الشهر العقارى والوحدة المحلية بشبين الكوم بالسير فى إجـــراءات التســـجيل دون حاجة إلى تقديم القرار الصادر بإعتماد التقسيم .

ونفيد أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٢ من فبراير سنة ٢٠٠٥م الموافق ٢٢ من ذى الحجة سنة ١٤٢٥هـــ فتبين لها أن المادة رقم {١١} من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى تنص على أن " **فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالتقسيم كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين، كما يعتبر تقسيماً إقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه المبانى متصلة أو منفصلة** .". كما تنص المادة {١٤} من ذات القانون على أن " **يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المختصة مصحوباً بالمستندات والرسومات والبيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية** ...". كما تنص المادة {٣١٩} من تعليمات مصلحة الشهر العقارى والتوثيق على أن تنص المادة {١١} من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ على أنه " **فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالتقسيم كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين كما يعتبر تقسيماً إقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه المبانى متصلة أو منفصلة** .". كما تنص المادة {٣٢٨} من هذه التعليمات على أن " **يجب على مأموريات الشهر العقارى عند تقديم طلب شهر أى تصرف فى جزء من قطعة أرض معدة للبناء أن ترجع إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية لإبداء الرأى فى شأن مدى خضوع محل التعامل لقانون التخطيط العمرانى** .".

واستظهرت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع أن المشرع فى قانون التخطيط العمرانى سالف الذكر أورد تعريفاً لما يعتبر تقسيماً ـــ فقضى بأنه يقصد بالتقسيم كل تجزئة لقطعـــة

أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين، كما أُعتبر تقسيماً إقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت المبانى متصلة أو منفصلة .

ومن حيث أن الثابت من الأوراق أن قطعة الأرض رقم (١٤) أصلية والبالغ مساحتها ٦س/٨ط/٩ف كانت واردة بتكليف وقف إبراهيم أغا أرناؤط بموجب الحجة الصادرة من محكمة مصر الابتدائية عام ١٣٦٢ هجرية بتاريخ ١٩٤٣/١٢/١٨ وقد صدر قرار بتخصيص القطعة رقم (٢١٤) من (١٤) أصلية للمنفعة العامة لصالح مديرية الطرق بالمنوفية، وقد جرى تقسيم باقى القطعة الأصلية والمقيدة برقم (٢١٥) من (١٤) أصلية إلى قطعتين هما (٢٩٨) بمساحة ١٣س/٦ط/٦ف لصالح جامعة المنوفية وتم تسجيلها برقم ٥٣ لسنة ١٩٨٠ توثيق شبين الكوم والقطعة رقم (٢٩٩) موضوع عقد الإستبدال لصالح هيئة كهربة الريف بمساحة ٢١س/٦ط/٣ف وهى القطعة مثار النزاع الماثل .

ومن حيث أن ما أورده المشرع من أحكام مناط تطبيقه أن يكون هناك تقسيم لقطعة الأرض لأكثر من قطعتين، فإن لم تجزأ الأرض لأكثر من قطعتين فلا مجال لتطبيق أحكام قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ وتعليمات الشهر العقارى .

ومن حيث أن الثابت من الأوراق أن قطعة الأرض محل النـــزاع رقم (١٤) أصلية قد صدر بشأنها قرار بتخصيص قطعة الأرض رقم ٢١٤ من ١٤ أصلية للنفع العام وذلك بقرار من السلطة المختصة إعمالاً لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة، ومن ثم يتم استبعاد هذه القطعة من المساحة الكلية وعليه تكون القطعة المتبقية من القطعة (١٤) أصلية قد قيدت برقم (٢١٥) والتى تجزأت فيما بعد إلى القطعتين رقمى (٢٩٨) والمخصصة لصالح جامعة المنوفية و(٢٩٩) موضوع عقد الإستبدال لصالح هيئة كهربة الريف، ولما كانت القطعة رقم (٢٩٩) محل النـــزاع لا تدخل فى نطاق تطبيق أحكام قانون التخطيط العمرانى وتعليمات الشهر العقارى ومن ثم لا يتطلب تسجيلها تقديم مشروع تقسيم من الوحدة المحلية بشبين الكوم لخروجها عن مفهوم التقسيم المنصوص عليه فى المادة {١١} من قانون التخطيط العمرانى وهو ما إنتهى إليه كتاب مساعد وزير

العدل لشئون الشهر العقارى والتوثيق رقم (٩١) والمؤرخ ٢٠٠٤/١٠/٢١ من أن المساحة الكلية للقطعة رقم (١٤) أصلية قد تجزأت لقطعتين فقط بعد استبعاد ما تم نزع ملكيته لمشروع رى المنفعة العامة .

## لـــــــذلـــــــك

**انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشـــريع إلـــى إلـــزام مكتـــب الشهر العقارى والوحدة المحلية بشبين الكوم بالسير فى إجراءات تسجيل قطعة الأرض رقم (٢٩٩ من ١٤ أصلية) بحوض ساحل القناطر/٤ محل النزاع، وذلك على النحو المبين بالأسباب.**

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى ٢/ ٢/ ٢٠٠٥

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

جمال دكروج

فاطمة //

**المستشار / جمال السيد دكروج**

**النائب الأول لرئيس مجلس الدولة**