حالات وشئون مالية

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	٤٦٢
بتاريـــخ :	٢٠٠٦/٥/ ٧

ملف رقم : ٧ / ٢ / ٢٤٩

السيد الأستاذ الدكتور/ محافظ الدقهلية

تحية طيبة وبعد،

فقد اطلعنا على كتابكم رقم ٢/٣/جـ المؤرخ ٢٠٠٦/٢/٢ والموجه إلى السيد الأستاذ المستشار الدكتور/ رئيس مجلس الدولة بشأن مدى جواز السير فى إجراءات المزايدة العلنية العامة لمنح حق الانتفاع بعدد (٦٢) قطعة أرض فضاء بمدينة جمصة وتقسيم ١٥ مايو.

وحاصل الوقائع ــ حسبما يبين من الأوراق ــ أنه بتاريخ ٢٠٠٥/١٠/٤ أعلنت محافظة الدقهلية عن مزايدة علنية عامة لمنح حق الانتفاع بعدد(٦٢) قطعة أرض فضاء بمدينة جمصة وتقسيم ١٥مايو، وبالجلسة المحددة لانعقاد المزايدة فى ٢٠٠٥/١١/١٣ امتنع السيد المستشار/ مفوض الدولة لمحافظة الدقهلية عن حضور الجلسة، وأعد مذكرة انتهى فيها إلى مخالفة شروط المزايدة لأحكام المادتين ١٣١،١٢١ من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨، الأمر الذى حدا باللجنة المشكلة للبت فى المزايدة إلى تأجيل الجلسة وعرض الأمر على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع لإبداء الرأى فى مدى جواز السير فى إجراءات المزايدة فى ضوء ما تقدم، وبناء على ذلك تطلبون الرأى.

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٥ من ابريل سنة ٢٠٠٦م الموافق ٧ من ربيع الأول سنة ١٤٢٧هـ فتبين لها أن الباب الثالث من قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ قد تضمن أحكام

بيع وتأجير العقارات المملوكة للدولة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة ونص فى المادة (٣٠) منه على أن " يكون بيع وتأجير العقارات والمنقولات والمشروعات التى ليس لها الشخصية الاعتبارية، والترخيص بالانتفاع أو باستغلال العقارات بما فى ذلك المنشآت السياحية والمقاصف، عن طريق مزايدة علنية عامة أو محلية..... ويتم ذلك كله وفقاً للشروط والأوضاع التى تبينها اللائحة التنفيذية....."،وتنص المادة(١٢٠) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادرة بقرار وزير المالية رقم ١٣٦٧ لسنة ١٩٩٨ على أن " تحدد السلطة المختصة قيمة التأمين المؤقت لدخول المزاد بالنسبة لبيع العقارات والمشروعات التى ليس لها الشخصية الاعتبارية. وعلى من يرسو عليه المزاد سداد (١٠%) من القيمة الراسى بها عملية البيع فور الرسوعليه ويستكمل باقى الثمن خلال فترة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره باعتماد البيع. ويجوز استثناء وبموافقة السلطة المختصة بالنسبة للعقارات والمشروعات الكبرى أن تتضمن شروط الطرح سداد باقى الثمن على دفعات يتم تحديدها.....". وتنص المادة (١٢١) من ذات اللائحة على أن " فى حالة طرح العقارات والمشروعات للتأجير أو الترخيص بالانتفاع أو باستغلال العقارات بما فى ذلك المنشآت السياحية والمقاصف يجب على من يتقدم للمزايدة سداد مبلغ تحدده السلطة المختصة حسب أهمية وقيمة العملية كتأمين مؤقت على أن يسدد من يرسو عليه المزاد ما يوازى (١٠%) من القيمة الكلية الراسى بها المزاد عن مدة العقد بالكامل كتأمين نهائى سارى طوال مدة العقد وذلك فور رسو المزاد. على أن تتضمن شروط الطرح طريقة سداد القيمة الايجارية أو مقابل الانتفاع أو الاستغلال بمراعاة أن يتم السداد خلال ثلاثة أيام عمل على الأكثر من بداية المدة المحددة لدفع القيمة أو المقابل". وتنص المادة(١٣١) على أن " يجب فى جميع الحالات ألا تجاوز مدة التأجير أو الترخيص ثلاث سنوات على أن يتم قبل نهاية هذه المدة اتخاذ إجراءات الطرح من جديد بإحدى الطرق المقررة قانوناً وفى

حدود أحكام هذه اللائحة. واستثناء من حكم الفقرة السابقة يجوز وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة وبالاتفاق بين وزير المالية والوزير المختص،التأجير أو الترخيص بالانتفاع أو بالإستغلال لمدة تزيد على ثلاث سنوات ولا تجاوز خمساً وعشرين سنة، وذلك بشرط أن يتضمن الإعلان عن المزايدة تحديد المدة ".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع فى قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ وإن كان قد أجاز التصرف بالبيع أو التأجير أو الترخيص بالانتفاع أو باستغلال العقارات بأسلوب المزايدة العلنية العامة إلا أنه مايز بين الإجراءات المتعلقة بطرح العقارات للبيع وبين الإجراءات المتعلقة بطرحها للتأجير أو الترخيص بالانتفاع بها أو استغلالها وأفرد لكل منهما أحكاماً مستقلة عن الأخرى فى اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه تتفق مع طبيعة كل تصرف منهما، حيث نظمت المادة(١٢٠) من اللائحة المشار إليها أحكام بيع العقارات بالمزايدة العلنية العامة حيث أوجبت على من يرسو عليه المزاد سداد نسبة (١٠%) من القيمة الراسى بها عملية البيع فور الرسو عليه وأن يستكمل باقى الثمن خلال فترة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره بإتمام البيع، فى حين أوجبت المادة(١٢١) ــ والخاصة بأحكام تأجير العقارات والترخيص بالانتفاع واستغلالها بالمزايدة العلنية العامة ــ على من يرسو عليه المزاد أن يسدد ما يوازى نسبة (١٠%) من القيمة الكلية الراسى بها المزاد عن مدة العقد بالكامل كتأمين نهائى سارى طوال مدة العقد وذلك فور رسو المزاد، وأوجبت أن تتضمن شروط الطرح طريقة سداد مقابل الانتفاع أو الاستغلال بمراعاة أن يتم السداد خلال ثلاثة أيام عمل من بداية المدة المحددة لدفع القيمة أو المقابل، بما مفاده ــ بحكم اللزوم ــ وجوب أن تتضمن شروط الطرح تحديد مدة الانتفاع أو الاستغلال والتى يتحدد على أساسها مقابل الانتفاع أو الاستغلال السنوى أو الشهرى منسوباً إلى القيمة الكلية الراسى بها المزاد، كما أوجبت المادة (١٣١) ألا تجاوز مدة الترخيص بالانتفاع أو الاستغلال ثلاث سنوات، إلا أنها أوردت استثناء على ذلك حيث أجازت وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة بالاتفاق مع وزير المالية والوزير المختص الترخيص بالانتفاع أو الاستغلال لمدة تزيد على ثلاث سنوات ولا تجاوز خمساً وعشرين سنة بشرط أن يتضمن الإعلان عن المزايدة تحديد المدة. وإذ تبين اختلاف الأحكام المنظمة لبيع العقارات عن غيرها من الأحكـــام

المتعلقة بتأجيرها أو الترخيص بالانتفاع بها أو استغلالها فمن ثم لا يجوز الخلط بينها أو تطبيق الأحكام الخاصة بإحداها على الأخرى.

ولما كان طرح العقارات المراد الترخيص بالإنتفاع بها أو باستغلالها فى مزايدة عامة علنية إنما يكون على أساس اشتراطات عامة وخاصة تستقل الجهة الإدارية بوضعها، وتعتبر هذه الاشتراطات هى قانون التعاقد التى يتعين الإلتزام بها وعدم الفكاك منها باعتبار أن التقدم للاشتراك فى المزايدة وفقاً لهذه الاشتراطات هو الإيجاب الذى يجب أن يلتقى معه قبول الإدارة لينعقد العقد فمن ثم يتعين ألا توضع هذه الاشتراطات بالمخالفة لأحكام المادتين (١٢١، ١٣١) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليهما.

ولما كان البين من الإطلاع على كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمزايدة العلنية العامة للترخيص بالانتفاع بعدد (٦٢) قطعة أرض فضاء بمدينة جمصة وتقسيم ١٥مايو أن البند(٤) منها قد جاء مماثلاً لنص المادة(١٢٠) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه الخاصة ببيع العقارات حيث نص على أنه " فى حالة رسو المزاد يقوم الراسى علية المزاد باستكمال التأمين المؤقت إلى مالايقل عن ١٠% من مقابل حق الانتفاع بقطعة الأرض الراسى عليه مزادها فى ذات جلسة المزاد ويلتزم بسداد نسبة ٩٠% المتبقية فى خلال عشرة أيام تبدأ من اليوم التالى لجلسة المزاد .....". وتضمنت فى البند (١٠) منها النص على (التزام المتعاقد الراسى عليه المزاد بسداد مقابل الانتفاع السنوى عن القطعة الراسى عليه مزادها بالسعر السارى بالمنطقة التى تقع فيها القطعة فى خلال الثلاثة أيام الأولى من شهر يناير من كل عام....". وهو ما يخالف أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه ولائحته التنفيذية التى أوجبت فى المادة ١٢١ منها ــ التى نظمت الترخيص بالانتفاع واستغلال العقارات ــ على الراسى عليه المزاد أن يسدد ما يوازى ١٠% من القيمة الكلية الراسى بها المزاد عن مدة العقد بالكامل كتأمين نهائى سارى طوال مدة العقد وذلك فور رسو المزاد عليه، كما أوجبت تحديد مدة الترخيص بالانتفاع بما لا يجاوز ثلاث سنوات ــ طبقاً للمادة(١٣١) منها ــ وهو ما خلت منه كراسة الشروط المشار إليها التى لم تحدد مدة الترخيص بالانتفاع والتى يتحدد على أساسها مقابل الانتفاع السنوى منسوباً إلى القيمة الكلية الراسى بها المزاد، الأمر الذى يصم إجراءات المزايدة التى تمت على أساس هذه الشروط بعدم المشروعية ويوجب عدم السير فيها على هذا الوضع، وتعديل شروطها وفقاً لأحكام المادتيـــــن

(١٣١،١٢١) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليهما، وإعادة الإعلان عنها وفقاً للشروط المعدلة لها.

لـــــــذلـــــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى:

أولاً : وجوب تعديل شروط المزايدة ــ فى الحالة المعروضة ــ وفقا لأحكام المادتين (١٣١،١٢١) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨واستكمال إجراءات المزايدة على هذا الأساس.

ثانياً : إعادة الإعلان عن المزايدة المشار إليها وفق كراسة الشروط المعدلة، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

تحريراً فى / / ٢٠٠٦

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

جمال سيد

المستشار / جمال السيد دحروج

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

زينب//