مشروعات

بسم الله الرحمن الرحيم

٢٠٠٦/١١/١٥

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	٩٥١
بتاريخ :	٣ /١٢/ ٢٠٠٦

ملف رقم : ٧ / ٢ / ٢٥٠

السيد / محافظ الاسكندرية

تحية طيبة وبعد ...

فإيماءً إلى كتاب السيد / رئيس جهاز حماية أملاك الدولة بالاسكندرية إلى إدارة الفتوى للوزارات والمصالح العامة بمحافظة الاسكندرية، والمنتهية بكتابه رقم ١١٦٧ بتاريخ ٢٠٠٥/٧/١٧، بشأن طلب الرأي فى مدى جواز تطبيق القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ والقرارات المنفذة له، لاسيما قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠٧ لسنة ١٩٩٥ ، على الطلب المقدم من السيد / رشيد محمد رشيد لشراء قطعة الأرض حيازته ، الكائنة بالكيلو ٢٧ بحري الطريق الصحراوي بمنطقة مرغم الصناعية .

وهو الموضوع الذى سبق عرضه على هيئة اللجنة الأولى لقسم الفتوى ، فانتهت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٠٠٦/١/١٨ إلى إحالته إلى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع لما أنسته فيه من أهمية .

وحاصل واقعات الموضوع – حسبما يبين من الأوراق – أن قطعة الأرض محل طلب الرأي الماثل والكائنة بمنطقة مرغم الصناعية، التابعة لمحافظة الاسكندرية قد بدأ التعامل عليها بجهاز حماية أملاك الدولة اعتباراً من ١٩٨٥/٣/١٢ ، حيث تقدم السيد/ خير اسكندر بطلب لتخصيص مسطح ٨٥٠٠ متر، وتم تسوية حيازته بالملف رقم (٥٧٠).وبتاريخ ١٩٨٦/٥/٢٩ تقدم المذكور بطلب آخر لتخصيص مسطح ٤٠٥٠ متر اً، وقد تم تسوية حيازته بالملف رقم (٩/٣٣٩٨). وبتاريخ ١٢/٢٩/ ١٩٨٦تقدمت السيدة/ إجلال نظمي ذكي بطلب لتخصيص مسطح ١٠٥٠٠ متر،وقد تم تسوية حيازتها بالملف رقم (٩/٤٩٥٧). وبتاريخ ١٩٩٥/١٠/١٠ تقدم السيد / محمد رشيد رئيس مجلس إدارة شركة الاستثمارات الفندقية والعقارية (فاين فودز) آنذاك بطلب

لتخصيص مساحة (٤) أفدنة،لإقامة مخازن وورش صيانة خاصة بالشركة . وتمت المعاينة على الطبيعة فى ١٩٩٦/٤/١٧ ،وتبين أن موقع الأرض المطلوب تخصيصها يقع بالكيلو ٢٧ بحري الطريق الصحراوي بمنطقة مرغم الصناعية ، وهو ذات الموقع السابق التعامل عليه عن طريق السيد/ خير اسكندر ، و السيدة / إجلال نظمي بموجب ملفات الحيازة الثلاثة أرقام (٥٧٠) و(٩/٣٣٩٨) و (٩/٤٩٥٧) آنفة البيان ٠وبتاريخ ١٩٩٦/٦/١ تقدم السيد/ خير اسكندر ، والسيدة/ إجلال نظمي بطلب لجهاز حماية أملاك الدولة يتضمن تنازلهما عن قطع الأراضي المشار إليها ، وأرفق بالطلب توكيل صادر منهما إلى السيد/ رشيد محمد رشيد ، يتضمن توكيله في التوقيع على عقود البيع الخاصة بالأرض المشار إليها ، وبناءً على ذلك انتهت إدارة الشئون القانونية بالجهاز إلى جواز السير في إجراءات التخصيص لشركة الاستثمارات العقارية ٠

وبتاريخ ١٩٩٩/٣/٢٤ تم عرض مذكرة من الجهاز على السيد المحافظ بشأن مقابل الانتفاع المستحق على قطعة الأرض المشار إليها ،وقد تأشر عليها بتطبيق قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠٧ لسنة ١٩٩٥ ، وقامت الشركة بسداد رسوم التنازل المقررة، وفقاً لهذا القرار.

وبتاريخ ٢٠٠٠/٦/٢٧ تم عرض الموضوع على اللجنة الرباعية للموافقة على التنازل الصادر من كل من السيد/ خير اسكندر ، والسيدة/ إجلال نظمي ذكي إلى ورثة السيد / محمد رشيد ، والموافقة على البيع وفقاً لقرار محافظ الاسكندرية رقم ١٠٥٨ لسنة ١٩٩٩ ، فقررت اللجنة إعادة الموضوع إلى جهاز حماية أملاك الدولة لدراسته بمعرفة الشئون القانونية ، وإعادة العرض عليها بالنتيجة ، بيد أنه لم يتم إعادة عرض الموضوع على اللجنة مرة أخرى ٠ لذلك جرى طلب الرأى الماثل ، طبقا لما تقدم .

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ١٥ من نوفمبر سنة ٢٠٠٦ م ، الموافق ٢٣ من شوال سنة ١٤٢٧ هـ ، فاستبان لها أن قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ، يجيز في المادة (٢٨) منه – المستبدلة بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ – للمحافظ ، بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة ، وفي حدود القواعد العامة التي يضعها مجلس الوزراء ، أن يقرر قواعد التصرف في الأرض المعدة للبناء المملوكة للدولة ووحدات الإدارة المحلية في المحافظة ،وقواعد التصرف في الأراضي القابلة للاستزراع داخل الزمام ، والأراضي المتاخمة والممتدة لمسافة كيلو مترين

الـــتي تتولى المحافظة استصلاحها بعد أخذ رأي وزارة استصلاح الأراضي ..... " . وبتاريخ ١٩٨٤/٣/٣١ نشر بالجريدة الرسمية القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ في شأن بعض قواعد التصرف في أمـــلاك الدولـــة الخاصة ، و الذى ينص في المادة (١) منه على أنه " مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية ، وبحق الدولة في إزالة الـــتعديات التـــي تقـــع على أملاكها بالطريق الإداري ، يجوز للجهة الإدارية المختصة التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة إلى واضع اليد عليها قبل نفاذ هذا القانـــون وذلك بالبيع بطريق الممارسة مع جواز تقسيط الثمن متى طلب شراءها خلال ســـتة أشهر من تاريخ العمل به ، وفقاً للقواعد والضوابط التي يقررها مجلس الوزراء لاعتبارات سياسية أو اقتصادية أو اجتماعية .". وقد بدأ العمل بهذا القانون ، إعمالاً للمادة (٦) منـــه، اعتبـــاراً من ١٩٨٤/٤/١. واستناداً للمادة (١) من هذا القانون ، صدر قرار رئيس مجلـــس الوزراء رقـــم ٨٥٧ لســـنة ١٩٨٥بقواعد التصرف في أملاك الدولة الخاصة إلى واضعي الـــيد عليها، المعدل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠٧ لسنة ١٩٩٥، وقد نص هذا القرار فى المادة الأولى منه،على أن " مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ والقانون رقـــم ١٢ لسنة ١٩٨٤ وقرار رئيس الجمهورية رقم ٥٣١ لسنة ١٩٨١المشار إليها ، يجوز للجهات الإدارية كل في دائرة اختصاصها التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة لواضعي اليد عليها قبل العمل بأحكام القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ المشار إلـــيه ، بالطريق المباشر وبثمن المثل في تاريخ وضع اليد عليها ." ونص فى المادة الثانية مـــنه على أن " يشترط للتصرف فى الأرض الفضاء توافر إحدى الحالات الآتية : (١) أن يكـــون واضع اليد قد أقام على الأرض ذاتها منشآت أو مبان يترتب على إزالتها أضرار يـــتعذر تداركها أو تفويت مصالح جوهرية له . (٢) أن تكون الأرض لازمة لمشروعات مملـــوكة لواضـــع اليد وتعتبر مكملة أو لازمة لهذه المشروعات. (٣) ..... (٤) أن تكون الأرض مستغلة فى مشروعات إنتاجية أو خدمية أو سياحية، ترى الجهة المختصة معها بيعها لواضع اليد عليها ".

مجلس الدولة

ومن مفاد ذلك ، أن مناط تطبيق أحكام القانون رقم ٣١لسنة ١٩٨٤المشار إليه ،وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٥٧ لسنة ١٩٨٥المعدل بالقرار رقم ١١٠٧لسنة ١٩٩٥، الصادر نفاذاً له ، على الأرض الفضاء ، على نحو يجوز معه للجهة الإدارية المختصة أن تتصرف فى هذه الأرض لواضع اليد عليها، هو أن يكون وضع اليد تم قبل نفاذ هذا القانـــون فى ١٩٨٤/٤/١ . بحسبان أن القواعد والإجـــراءات التى نص عليها هذا القرار ، طبقاً لسابق إفتاء الجمعية العمومية ، لا ينبغى أن تخالف أحكام القانون الصادرة تنفيذاً له ، وإنما يجب أن تدور فى فلكه وتلتزم به .

ولمـــا كان ذلك ، وكانت الأوراق المعروضة خلت مما عساه أن يفيد أن الأرض محل طلب الرأى كانت محلا لوضع اليد أو التعامل عليها بجهاز حماية أملاك الدولة بالاسكندرية ، سواء من قبل شركة الاستثمارات الفندقية والعقارية أو من قبل الحائزين السابقين لها ، وهم السيد / خير اسكندر و الســـيدة / إجلال نظمى ، وذلك قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ المشار إليه فى ١٩٨٤/٤/١، وإنمـــا الـــثابت مـــن الأوراق أن بـــدء الـــتعامل علـــيها تم فى ١٩٨٥/٣/١٢ و ١٩٨٦/٥/٢٩ و ١٩٨٦/١٢/٢٩ . ومـــن ثم فإن أحكام القانون المذكور وقرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليه ، لا يسريان على هذه الأرض ، على نحو يمتنع معه التصرف فيها وفقاً لأحكامهما للمعروضة حالته .

ولمـــا كانت الأوراق المعروضة ، قد خلت أيضاً ، على ما استبان للجمعية العمومية ، من ثمة ما يفيد أنه تمت الموافقة من السلطة المختصة على التصرف للمعروضة حالته فى قطعة الأرض المشار إلـــيها ، وذلـــك طبقاً لقواعد التصرف فى الأرض، الصادرة إعمالا للمادة (٢٨) من قانون نظام الإدارة المحلية سالفة الذكر . وإذ استمر هذا الحال ، على ما هو عليه إلى أن صدر القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ بإصدار قانون تنظيم المناقصات والمزايدات ، والذى ينص فى المادة الأولى منه على أن **" يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن تنظيم المناقصات والمزايدات ، وتسري أحكامه على وحدات الجهاز الإداري للدولة من وزارات ومصالح، وأجهزة لها موازنات خاصة، وعلى وحدات الإدارة المحلية ، وعلى الهيئات العامة ، خدمية كانت أو اقتصادية، ويلغى القانـــون رقـــم ١٤٧ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنفيذ أعمال خطة التنمية الاقتصادية وقانون تنظيم المناقصات والمزايدات رقـــم ٩ لسنـــة ١٩٨٣، كما يلغى كل حكم آخـــر يخالـــف**

أحكام القانون المرافق " ، فى حين تنص المادة (٣٠) من قانـــون تنظيم المناقصـــات والمزايدات الصـــادر بالقانـــون المشـــار إليه – الواردة فى الباب الثالث تحت عنوان في بيع وتأجير العقارات والمـــنقولات والمشـــروعات الـــتي ليس لها الشخصية الاعتبارية – على أن " **يكون بيع وتأجير العقـــارات والمـــنقولات والمشروعات التي ليس لها الشخصية الاعتبارية ، والترخيص بالانتفاع أو باستغلال العقارات بما في ذلك المنشآت السياحية والمقاصف، عن طريق مـــزايدة علنية عامة أو محلية .....**". وتنص المادة (٣١) منه على أنه " **يجوز فى الحالات العاجلـــة التى لا تحتمل اتباع إجراءات المزايدة أو الممارسة المحدودة ، أن يتم التعاقد بطـــريق الاتفـــاق المباشر بناء على ترخيص من : (أ) رئيس الهيئة ..... (ب) الوزير المختص – ومن له سلطانه – أو المحافظ فيما لا تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه** " .

ومـــؤدى ذلـــك ، طـــبقاً لمـــا استقر عليه إفتاء الجمعية العمومية ،أنه بصدور قانون تنظيم المناقصـــات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ والعمل به ، أضحت جميع أشخاص القانون العام بما فيها المحافظات وغيرها من وحدات الإدارة المحلية خاضعة لأحكامه، بما لا مناص معه من التزامها ، حال قيامها ببيع أو تأجير العقارات أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستعمالها ، بأحكام الباب الثالث من هذا القانون فيما تضمنه من وسائل و إجراءات للتعاقد ، والتى لا يجوز التعاقد فيها بالاتفاق المباشر إلا فى الحدود المبينة فى البندين (أ) و (ب) من المادة (٣١) منه ، إذا ما توافرت حالة الاســـتعجال . وقـــد استمر الحال على ذلك ، منذ صدور القانون عام ١٩٩٨ إلى أن تم تعديله ، بمـــوجب القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ – الذى عمل به من أول الشهر التالى لتاريخ نشره فى ٢٠٠٦/٧/١٥ ، وذلـــك بإضـــافة مادة جديدة برقم (٣١ مكرراً) ، مؤداها أنه يجوز استثناء من أحكـــام المـــادتين (٣)و(٣١) من قانون تنظيم المناقصات والمزايدات، التصرف فى العقارات بطريق الاتفـــاق المباشـــر لواضـــعى اليد عليها الذين قاموا بالبناء عليها بحد أقصى مائة فدان فى الأراضى الصحراوية والمستصلحة ، وعشرة أفدنة فى الأراضي الزراعيـــة القديمة ، وكذلك بالنسبة إلى زوائد التنظيم وفى غير ذلك من حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية واقتصادية تقتضيها المصلحة العامـــة ، وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية يتضمن الشروط التى يلزم توافرها لإجراء التصرف ، وتحديد السلطة المختصة بإجرائه وتبعاً لذلك فإن التصرف فى قطعة الأرض المستطلع الرأى فى شأنها للمعروضة حالته يخضع لأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات سالف الذكر ولائحته التنفيذية وقرار مجلس الوزراء المشار إليه.

إذا ما توافرت الأوضاع والشروط المقررة بها، وبمراعاة ألا يكون ثمة موانع قانونية تحول دون ذلك التصرف .

لـذلـك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى عدم سريان أحكام القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ المشار إليه والقرارات المنفذة له على الطلب المعروض ، وذلك على التفصيل السابق .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار / نبيل ميرهم

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

تحريراً في : ٣ / ٨ / ٢٠٠٦

ن.س