٤١٨ / ٤ / ٢٠٠٧

بسم الله الرحمن الرحيم

متنوعات

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	٣٤٠
بتاريـــــخ :	٢٣ / ٥ / ٢٠٠٧

ملف رقم : ٥٤ / ١ / ٤٤٣

السيدالأستاذ المستشار / وزير العدل

تحية طيبة ..... وبعد

فقد اطلعنا علىكتابكم رقم ٢٨٢٠ بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٢٢، الموجه إلى السيد الأستاذ المستشار/ رئيس مجلس الدولة، بشأن مدى جواز تسجيل قطعة أرض مساحتها ١٧س/ ٦ط/ ٥٩ف مشاعاً فى مساحة ١٠س/ ١٣ط/ ١١٨ف، الكائنة خارج الزمام ــ وردان ــ إمبابة، التى اشترتها شركة طيبة للتنمية والاستصلاح الزراعى بموجب عقود بيع ابتدائية .

وحاصل واقعات الموضوع ــ حسبما يبين من الأوراق ــ أن شركة طيبة للتنمية والاستصلاح الزراعى، وهى شركة ذات مسئولية محدودة، مملوكة بنسبة ١٠٠% لسعوديين، اشترت قطعة الأرض المشار إليها بموجب عقود بيع ابتدائية من السيدة/ فريال محمد مكى، وآخرين، والتى آلت إليهم بالشراء من الإدارة العامة لأملاك الدولة الخاصة بالهيئة العامة للإصلاح الزراعى بعقد مسجل ومشهر برقم ٥١٤ لسنة ١٩٩٣م الجيزة، وموضوعه بيع أراضى زراعية. وبتاريخ ٢٠٠٦/٣/١٣م تقدم الممثل القانونى للشركة إلى مأمورية الشهر العقارى بمركز امبابة لتسجيل قطعة الأرض محل التصرف، إلا أن المأمورية طلبت منه استصدار قرار من رئيس الجمهورية بالموافقة على التملك، عملاً بأحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١م فى شأن الأراضى الصحراوية، لأن حصة الشركاء الأجانب فى الشركة تزيد على نسبة ٤٩%، وعليه تقدمت الشركة بطلب إلى مجلس الوزراء لاستصدار ذلك القرار . بيد أنه تمت إحالة الطلب إلى السيد الأستاذ المستشار/ وزير العدل ، الذى طلب عرض الموضوع على الجمعية العموميـــة

لقسمى الفتوى والتشريع لإبداء الرأى فيه .

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة فى ١٨ من ابريل ٢٠٠٧ م، الموافق ١ من ربيع الآخر سنة ١٤٢٨ هـ،فاستبان لها أن القانون المدنى، ينص فى المادة (٥٣) على أن "١- **الشخص الاعتبارى يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازماً لصفة الإنسان الطبيعية، وذلك فى الحدود التى قررها القانون،فيكون له: أ_ ... ب_ أهلية فى الحدود التى يعينها سند إنشائه، أو التى يقررها القانون. ج_ ...**". وأن قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكمها، ينص فى المادة (١) على أن " **يحظر على الأجانب سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين تملك الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى القابلة للزراعة والبور والصحراوية فى (جمهورية مصر العربية)، ويشمل هذا الحظر الملكية التامة كما يشمل ملكية الرقبة أو حق الانتفاع ...**". وينص فى المادة (١٠) على أن " **يقع باطلاً كل تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولا يجوز تسجيله – ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها**". وأن المادة (١) من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية، تنص على أن " **فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالأراضى الصحراوية، الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة، والواقعة خارج الزمام بعد مسافة كيلو مترين. ويقصد بالزمام حد الأراضى التى تمت مساحتها مساحة تفصيلية وحصرت فى سجلات المساحة وفى سجلات المكلفات وخضعت للضريبة العقارية على الأطيان .....**". وينص فى المادة (١١) منه على أن " **يكون الحد الأقصى للملكيـــــة**

فى الأراضى الصحراوية الخاضعة لأحكام هذا القانون وفقاً لما تحققه أساليب وطرق الرى من ترشيد واقتصاد فى استخدام مصادر المياه المتاحة، وذلك على النحو التالى : أ_ ١- ٠٠٠ ٢- ٠٠٠٠ ٣- ١٠٠٠٠ [عشرة آلاف] فدان لشركات الأشخاص والتوصية بالأسهم بمراعاة ألا يجاوز الحد الأقصى لملكية الفرد ١٥٠ [مائة وخمسين] فداناً . ٤- ٥٠٠٠٠ [خمسون ألف] فدان للشركات المساهمة. ب_ ٠٠٠٠ وفى جميع الأحوال يجب ألا تقل ملكية المصريين عن ٥١% من رأس مال الشركة وألا تزيد ملكية الفرد على ٢٠% من رأس مالها، ولا يجوز أن تؤول أراضى الجمعيات التعاونية والشركات عند انقضائها إلى غير المصريين ٠٠٠٠٠ ". وينص فى المادة (١٢) منه على أن" تسرى أحكام المادة السابقة على الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع ويعتبر فى حكم التملك ٠٠٠٠ وفى جميع الأحوال لا يفيد من التملك وفقاً لأحكام هذا القانون سوى المصريين، ومع ذلك يجوز بقرار من رئيس الجمهورية لأسباب يقدرها، وبعد موافقة مجلس الوزراء معاملة من يتمتع بجنسية إحدى الدول العربية المعاملة المقررة للمصريين فى هذا القانون ".

واستبان للجمعية العمومية أيضاً، أن المادة (١) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧، تنص على أن " تسرى أحكام هذا القانون على جميع الشركات والمنشآت، أيا كان النظام القانونى الخاضعة له، التى تنشأ بعد تاريخ العمل به لمزاولة نشاطها فى أى من المجالات الآتية :

- استصلاح واستزراع الأراضى البور والصحراوية أو احدهما .
- الانتاج الحيوانى والداجنى والسمكى .
- الصناعة والتعدين ...". وأن المادة (٢) منه، تنص على أن " يكون تمتـــــع

الشركات والمنشآت ذات الأغراض والأنشطة المتعددة بضمانات وحوافز الاستثمار، بما فى ذلك من اعفاءات ضريبية، مقصوراً على نشاطها الخاص بالمجالات المحددة فى المادة السابقة وتلك التى يضيفها مجلس الوزراء .".

وتنص المادة (١٢) منه، قبل تعديلها بالقانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥، على أن " **يكون للشركات والمنشآت الحق فى تملك أراضى البناء والعقارات المبنية اللازمة لمباشرة نشاطها والتوسع فيه، أيا كانت جنسية الشركاء أو محال إقامتهم أو نسب مشاركتهم .**". فى حين أصبح نصها بعد التعديل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ هو " **مع عدم الإخلال بالتصرفات التى تمت قبل تاريخ العمل بهذا القانون، يكون للشركات والمنشآت الحق فى تملك الأراضى والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه، أيا كانت جنسية الشركاء أو المساهمين أو محال إقامتهم أو نسب مشاركتهم أو مساهمتهم فى رأسمالها، وذلك عدا الأراضى والعقارات الواقعة فى المناطق التى يصدر بتحديدها قرار من مجلس الوزراء، على أن يحدد هذا القرار شروط وقواعد التصرف فيها**".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع بموجب القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ المشار إليه، لاعتبارات قدرها، حظر على الأجانب، سواء أكانوا أشخاصاً اعتباريين أم طبيعيين، تملك الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية، وقرر بطلان كل تصرف يتم بالمخالفة لهذا الحظر. وبصدور القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، وضع المشرع تنظيماً مغايراً بالنسبة إلى تملك الأراضى الصحراوية، أجاز فيه لشركات المساهمة وشركات الأشخاص والتوصية بالأسهم التى لا تقل ملكية المصريين فيها عن ٥١% من رأسمال الشركة، ولا تزيد ملكية الفرد على ٢٠% من رأسمالها، تملك الأراضى الصحراوية، مع مراعاة أنه لا يجوز أن تؤول أراضى الشركة عند انقضائها إلى غير المصريين المساهمين أو المشاركين فيهـــا،

كما أجاز المشرع فى القانون ذاته لمواطنى الدول العربية، دون غيرهم من الأجانب تملك الأراضى الصحراوية شريطة استصدار قرار من رئيس الجمهورية يجيز ذلك فى كل حالة على حده .

واستظهرت الجمعية العمومية كذلك، أنه رغبة من المشرع فى تحسين مناخ الاستثمار فى مصر وتشجيع المستثمرين على استثمار أموالهم فى مجالات معينة، فقد قرر فى قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المشار إليه، بعض الحوافز للشركات والمنشآت التى تنشأ بعد تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، وتعمل فى المجالات المنصوص عليها فى المادة (١) منه، وغيرها من المجالات التى يتم إضافتها إعمالاً لهذه المادة، ومن هذه الحوافز، السماح لهذه الشركات والمنشآت، أيا كانت جنسية الشركاء فيها، أو محل إقامتهم، أو نسب مشاركتهم، بتملك أراضى البناء والعقارات المبنية اللازمة لنشاطها. وحرصاً من المشرع على كفالة المزيد من الحوافز لهذه الشركات والمنشآت فقد وسع من نطاق الحق المقرر لها فى تملك الأراضى، فلم يعد مقصوراً على أراضى البناء والعقارات المبنية، وإنما صار، طبقاً للقانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وقانون ضمانات وحوافز الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ شاملاً مطلق الأراضى والعقارات اللازمة لمباشرة هذه الشركات والمنشآت لنشاطها أو التوسع فيه، منبسطاً إلى شمول جميع أنواعها، بما فى ذلك الأراضى الصحراوية والأراضى الزراعية.

ولم يكتف المشرع بتقرير الحق فى تملك الأراضى المشار إليه على الشركات والمنشآت العاملة فى المجالات المنصوص عليها فى المادة (١) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار آنف الذكر، أو التى يتم تحديدها إعمالاً لها، وإنما أعطى هذا الحق كذلك، بموجب المادة السابعة من القانون ذاته [٩٤ لسنة ٢٠٠٥] لشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، وذلك أيا كانـــــت

جنسية الشركاء فى هذه الشركات أو محل إقامتهم أو نسب مشاركتهم فى الشركة، على نحو صار معه لهذه الشركات، ومن بينها، الشركات ذات المسئولية المحدودة المؤسسة فى جمهورية مصر العربية، ولو كان جميع الشركاء فيها من غير المصريين، تملك الأراضى الزراعية والأراضى الصحراوية، وغيرها من الأراضى.

ومن خلال العرض المتقدم، يتضح جلياً أن ولئن كان لجميع الشركات المؤسسة فى جمهورية مصر العربية، طبقاً لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المحدودة، الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، الحق فى تملك مطلق الأراضى، بما فى ذلك الأراضى الزراعية والأراضى الصحراوية وأراضى البناء، وذلك أيا ما كانت جنسية الشركاء فيها، وأياً ما كان المجال الذى تعمل فيه، وسواء أكان هذا المجال من المجالات المنصوص عليها فى المادة (١) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار سالف الذكر أو المحددة إعمالاً لها، أو غيرذلك من المجالات، إلا أن هذا الحق فى التملك، يبقى مقيداً بالأغراض المحددة لكل منها فى نظامها الأساسى أو عقد تأسيسها، ومن ثم لزوم الأراضى التى تسعى الشركة لتملكها لمباشرة الشركة لنشاطها، وذلك إعمالاً لما تقرره المادة (٥٣) من القانون المدنى، من أن أهلية الشخص الاعتبارى مقيدة بمبدأ التخصص، فهو إنما أنشىء لغرض معين لا يجوز له تجاوزه، ولا أن يمارس ما ليس داخلاً فيه، حماية للشخص الاعتبارى ذاته، واحتراماً لإرادة المشرع .

ولما كان ما سبق، وكان البين من مطالعة عقد تأسيس الشركة المعروضة حالتها، أنه تضمن مغايرة بين غرض الشركة الوارد بالفقرة الأولى من المادة الثانية منه، والمتمثل فى شراء الأراضى الصحراوية وتملكها واستصلاحها، وبين الغرض الوارد فى الفقرة الثانية من ذات المادة المتعلق باستصلاح الأراضى الزراعية وزراعتها بكافة أنواع المحاصيل ، حيث ورد خلواً من النص صراحة على حق الشركة فى تملك الأراضى الزراعية، الأمر الذى يستفاد منه أنه ليس من بين أغراض هذه الشركة شراء الأراضى الزراعية وتملكها . وكان المستفاد من الأوراق المعروضـــــة

أن قطعة الأرض المستطلع الرأى فى شأنها أرض زراعية، ومن ثم فإنه لا يكون للشركة المذكورة الحق فى تملكها، طالما بقى غرضها على حاله لم يجر تغييره . فإذا ما جرى هذا التغيير، بعد اتباع الإجراءات المقررة واستوفت الشركة تبعاً لذلك إجراءات تملك قطعة الأرض المشار إليها، فإن هذه الملكية تبقى قائمة للشركة ما دام كيانها القانونى قائماً، فإذا ما انقضت الشركة لأى سبب من الأسباب فإنه لا يكون للشركاء من غير المصريين فيها تملك أى مساحة من الأراضى الزراعية التى كانت مملوكة للشركة، إذ فى هذه الحالة سيكون هذا الشريك، بوصفه شخصاً طبيعياً أجنبياً، خاضعاً للحظر المنصوص عليه فى المادة (١) من القانون رقم (١٥) لسنة ١٩٦٣ المشار إليه

لـــــذلـــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى عدم جواز السير فى إجراءات تسجيل قطعة الأرض فى الحالة المعروضة، وذلك على التفصيل السابق.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام

تحريراً فى ٢٣/ ٥ / ٢٠٠٧

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

سهير// فاطمة

مجلس الدولة

المستشار / نبيل ميرهم

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة