سنوها

بسم الله الرحمن الرحيم

٢٣/٥/٢٠٠٧

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	٤٠٢
بتاريـــخ :	٧ / ٦ / ٢٠٠٧

ملف رقم : ٧٨ / ٢ / ٨٢

السيد اللواء/ محافظ الإسكندرية

تحية طيبة وبعد ،،

فقد اطلعنا على كتاب سكرتير عام محافظة الإسكندرية رقم ٢٦٧٠ المؤرخ ٢٠٠٥/١٠/١٢، والموجه إلى إدارة الفتوى للوزارات والمصالح الحكومية بالإسكندرية، فى شأن مدى جواز الترخيص للسيد/ أمين راشد محمد راشد باستغلال قطعتى الأرض رقمى ١١و ١٣ فرع ٢، مشروع امتداد مريوط ناحية الهوارة مركز العامرية – محافظة الإسكندرية ، فى إنشاء مؤسسة تعليمية أو سياحية.

وحاصل الواقعات ــ حسبما يبين من الأوراق ــ أنه فى غضون عام ١٩٧٩ باع صندوق أراضى الاستصلاح بوزارة الزراعة [الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية حالياً] بطريق المزاد العلنى قطعتى الأرض المشار إليهما إلى السيد/ أمين راشد محمد راشد ، بصفته ولياً طبيعياً على أولاده القصر، وقد تسلمها المشترى بموجب محضر تسليم مؤرخ ١٩٨٠/٤/٦، ورد فيه أنه استلم الأرض مزروعة بساتين عبارة عن أشجار لوز وجازورينا. وقد تحرر عقدا البيع النهائيين عن قطعتى الأرض المشار إليهما عام ١٩٩٩وتم شهرهما. وقد نص فى كل من العقدين على أن الأرض المبيعة عبارة عن أطيان زراعية للاستغلال الزراعى، وأن عبء صيانة وتطهير المساقى والمصارف الفرعية يقع على المشترى ،كما نص فى كل منهما على اعتبار العقد منفسخاً من تلقاء ذاته متى أخل المشترى بأى التزام جوهرى وارد فيه أو منصوص عليه بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤.

وكان المشترى قبل تحرير العقدين النهائيين المشار إليهما ، تقدم فى غضون عام ١٩٩٦ بطلب لاستغلال الأرض فى إقامة أى مشروع اقتصادى آخر ، وذلك لعدم صلاحيتها للزراعة ، إلا أن الإدارة المركزية لحماية الأراضى بوزارة الزراعة رفضت الطلب لمخالفته بنود العقد،

وأخطرته بإمكانية النظر فى إقامة مشروع يخدم الإنتاج الحيوانى ، فتقدم المشترى فعلاً بطلب لإقامة مزرعة دواجن، تمت الموافقة عليه بتاريخ ١٩٩٧/٩/٢٧ من قبل اللجنة العليا مع إعادة تثمين الأرض. وإذ لم يرتض المعروضة حالته ذلك، أقام الدعوى رقم ٤٧٦٢ لسنة ١٩٩٧ مدنى كلى الجيزة ضد الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية، بطلب الحكم بعدم صلاحية الأرض للزراعة ، والسماح له باستغلالها فى أى مشروع اقتصادى آخر مع تعويضه بمبلغ ٢,٠٠٠,٢٥٠ جنيه عن الأضرار التى لحقت به. وبتاريخ ٢٠٠٣/٤/٢٩، قضت المحكمة برفض الدعوى، وتأيد هذا القضاء استئنافياً بجلسة ٢٠٠٤/١٢/٨.

وفى غضون عام ٢٠٠٥ عاد المعروض حالته إلى محافظة الإسكندرية طالباً الموافقة على الترخيص له بإنشاء مزرعة الدواجن على قطعتى الأرض المشار إليهما، إلا أن المحافظة رفضت طلبه لوقوع الأرض ضمن المنطقة السكنية طبقاً لمخطط عام ٢٠٠٥، فتظلم من هذا القرار ، حيث طلب سكرتير عام المحافظة عرض الموضوع على إدارة الفتوى المختصة ، والتى ارتأت عرضه على اللجنة الأولى من لجان قسم الفتوى بمجلس الدولة ، فقررت بجلستها المعقودة فى ٢٠٠٦/١٢/٦ ،إحالته إلى الجمعية العمومية لما آنسته فيه من أهمية وعمومية .

ونفيد أن الموضوع عرض على هيئة الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٣ من مايو سنة ٢٠٠٧ ، الموافق ٦ من جمادى الأولى سنة ١٤٢٨ هـ،فاستبان لها أن المشرع فى المادة (١/١٤٧) من القانون المدنى التى تنص على أن " **العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه و لا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون .....**"،والمادة (١/١٤٨) منه التى تنص على أن " **يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية ....** "، وضع المبادئ القانونية التي تحكم التعاقد بشكل عام، وتقضى هذه المبادئ باحترام ما توافق عليه المتعاقدان ، إذ هو وليد إرادتين ؛ وما تعقده إرادتان لا تحله أو تعدله إرادة واحدة ، كما تقضى بوجوب أن يظل حسن النية سائدا في العقود جميعاً، سواء فيما يتعلق بتعيين مضمونها أم فيما يتعلق بكيفية تنفيذها .

ولما كان ذلك، وكان كل من العقدين المبرمين بين صندوق أراضى الاستصلاح بوزارة الزراعة (الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية حالياً) ، والمعروضة حالته ، ينص صراحة فى البند الأول منه على أن الأرض المبيعة له عبارة عن أطيان زراعية للاستغلال الزراعي، و ينص فى البند الرابع منه على أن المشترى عاين الأرض المعاينة النافية للجهالة، و أن عبء صيانة وتطهير المساقى والمصارف الفرعية يقع على عاتقه ، كما ينص فى البند السابع على أنه إذا أخل المشترى بأي التزام جوهرى وارد بالعقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ الإجراءات القضائية ، ومن ثم يكون على المشترى التزاماً بأحكام كل من العقدين المذكورين أن يستمر فى تخصيص قطعتى الأرض المذكورتين للاستغلال الزرا عى .

ولا ينال من ذلك الاحتجاج بأن قطعتي الأرض المشار إليهما تقعان خارج الزمام ، وأنهما ليسا من الأراضى الزراعية ، وذلك بالنظر إلى أنهما عند بيعهما كانتا مزروعتين ، وأن عقد بيعهما يستلزم استخدامهما في الاستغلال الزراعي، كما لا ينال مما تقدم، التذرع بعدم صلاحية الأرض محل العقدين المذكورين للزراعة لعدم وجود مصدر للري ، إذ الثابت أن المشترى تسلمهما كل منهما مزروعة بأشجار اللوز والجازورينا. يضاف إلى ذلك أن مصادر الري متعددة، ومن بينها، الرى الارتوازى التى يمكن استخدامها فى الحالة المعروضة، هذا فضلاً عن أن الثابت أن مورد الري متوافر فى الترع والفروع الرئيسية ، لذلك ألقت الجهة البائعة مسئولية تطهير المساقي والمصارف الفرعية التى تستخدم فى رى هاتين القطعتين على عاتق المشترى، فإن هو قصر فى ذلك ، فعليه وحده تقع مغبة هذا التقصير،ومؤدى ذلك أن بقاء الأرض مترعة ليس بالأمر المستحيل ،ومن ثم فلا فكاك، والحالة هذه، من تطبيق نصوص العقد، و إعمال آثارها، الأمر الذى يتعين معه التزاما بهما عدم إجازة الترخيص للمعروضة حالته باستغلال قطعتي الأرض المشار إليهما في إنشاء مؤسسة تعليمية أو سياحية .

يؤيد هذا النظر ويدعمه سبق صدور حكم نهائى من محكمة استئناف الجيزة بجلسة

٢٠٠٤/١٢/٨ بـــرفض دعـــوى المعروضة حالته تقرير عدم صلاحية قطعتى الأرض محل العقدين ســـالفى الذكر للاستغلال الزراعى، والترخيص له باستغلالهما فى غير الأغراض الزراعية ، ورفض طلب التعويض عن ذلك

لـــــــذلـــــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى عدم جواز الترخيص باستغلال قطعتى الأرض المشار إليهما فى إنشاء مؤسسة تعليمية أو سياحية، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار / نبيل ميرهم

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

تحريرا فى ٧/٦/٢٠٠٧

ن / س