

بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية

مجلس الدولة

رئيس الجمعية العمومية لتسمى القنوى والتشريع  
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ:	١٨٠٧
بتاريخ:	٢٠١٧/١٢/٥

ملف رقم: ٣٣١/١/٤٧

السيد اللواء/ محافظ السويس

خية طيبة وبعد ...

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٥/١٢٠٨) المؤرخ ٢٠١٥/١٢/٩، الذى وافق السيد الأستاذ المستشار/ رئيس مجلس الدولة على إحالته إلى الجمعية العمومية، بشأن الإفادة بالرأى بخصوص مدى أحقية محافظة السويس فى الحصول من شركة السويدى للأسمنت على مقابل احتباس الأرض المخصصة لها من تاريخ تسلمها فى ٢٠٠٦/٩/١٤ حتى الحصول على موافقة الهيئة العامة للتنمية الصناعية بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٧ .

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٦ وافق المجلس التنفيذي لمحافظة السويس على تخصيص قطعة أرض بجنوب المنطقة الاقتصادية طريق القطامية - العين السخنة بمساحة (٢م١٠٠٧٩٠٦) بمنطقة صناعة مواد البناء لشركة السويدى للأسمنت بسعر (٢٥) جنيهاً للمتر المربع لإقامة مصنع أسمنت عليها. وبتاريخ ٢٠٠٦/٩/١٤ تم تسليم الأرض للشركة بعد الحصول على الموافقة المبدئية على المشروع من قبل الهيئة العامة للتنمية الصناعية، وظلت الأرض فى حيازة الشركة حتى حصلت على الموافقة النهائية على تنفيذ المشروع من الهيئة بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٧، وأنه وفقاً للقواعد المعمول بها لدى المحافظة بشأن تخصيص الأراضى للمستثمرين يتعين إقامة المشروع خلال عامين من تسلم الأرض، فإن لم يتم التنفيذ خلال هذه المدة لوجود معوقات يُمنح المستثمر عامًا إضافيًا يُحصّل عنه غرامة تأخير إضافية بنسبة (٧%)، ثم تسحب الأرض بما عليها فى حال عدم التنفيذ خلال هذه المهلة مع حساب ما تم سداه مقابل احتباس للأرض. وإذ لم تحصل الشركة المذكورة على موافقة الهيئة العامة للتنمية الصناعية على إقامة المشروع إلا بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٧ أى بعد تسلم الأرض بحوالى عام وعشرة أشهر من تاريخ التسلم، ومن ثم يستحق عليها مقابل احتباس عن هذه المدة، بيد أن الشركة قامت بالوفاء بجميع التزاماتها المالية قبل المحافظة، ولم تقم بالوفاء بالمقابل محل طلب الرأى المائل، لذلك طلبتم عرض الموضوع على الجمعية العمومية.



ونفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٢٢ من نوفمبر عام ٢٠١٧م، الموافق ٣ من ربيع الأول عام ١٤٣٩ هـ؛ فتبين لها أن المادة (١٤٧) من القانون المدني تنص على أنه: "(١) العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون. (٢) ..."، وأن المادة (١٤٨) منه تنص على أنه: "(١) يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. (٢) ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته، وفقاً للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام".

كما تبين لها من استعراض قواعد تخصيص الأراضي للشركات والمصانع بجنوب المنطقة الاقتصادية شمال خليج السويس أن البند (٥) منها ينص على أنه: "أ-... ب- يتم التخصيص لمدة عامين أو المدة المعتمدة للبرنامج الزمني لإقامة المشروع وتشغيله على أن تسدد الشركة (٧%) سنوياً من قيمة الأرض تستكمل إلى (٢٥%) في حالة إقامة المشروع وتشغيله. ج-... د- في حالة عدم تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة لوجود معوقات مقبولة يمنح المستثمر مدة عام إضافي للتنفيذ يحصل عنها غرامة تأخير إضافية بنسبة (٧%). وفي حالة عدم التنفيذ بعد هذه المهلة تسحب الأرض وما عليها لصالح المحافظة مع احتساب ما تم سداه مقابل احتباس الأرض".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم، وعلى ما جرى به إفتاؤها، أن المشرع استن أصلًا عامًا من أصول القانون ينطبق في العقود المدنية والإدارية على حد سواء مقتضاه أن العقد شريعة المتعاقدين بحيث تقوم قواعده مقام قواعد القانون بالنسبة لطرفيه، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون، وأن تنفيذه يجب أن يكون طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع مقتضيات حسن النية. فالعقد الإداري - شأنه في ذلك شأن العقد المدني - لا يعدو أن يكون توافق إرادتين بإيجاب وقبول لإنشاء أو تعديل التزامات تعاقدية تقوم على التراضي بين طرفين أحدهما هو الدولة، أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة، وهو بهذه المثابة شريعة المتعاقدين فما تلاقت عليه إرادتهما طبقاً لبنود العقد، أو ما طرأ عليها من تعديلات بإرادتهما المشتركة، أو ما اتفقا عليه بشأن أي خلاف في تفسير أي من بنوده يقوم مقام القانون بالنسبة لطرفيه، ومن ثم فإن حقوق المتعاقد مع الإدارة تتحدد وفقاً لنصوص العقد وما طرأ عليه من مؤثرات أثناء تنفيذه.

كما استظهرت الجمعية العمومية مما تقدم، أن مناط استحقاق مقابل الاحتباس المنصوص عليه في قواعد تخصيص الأراضي للشركات والمصانع بجنوب المنطقة الاقتصادية شمال خليج السويس هو تقاعس الشركات، أو المصانع المخصصة لها الأرض عن تنفيذ المشروع المتفق عليه خلال المدى الزمني المحدد لذلك، فإذا انتفى هذا التقاعس بأن قامت هذه الشركات والمصانع باتخاذ كل ما يلزم للوفاء بالتزامها بتنفيذ المشروع



خلال المواعيد المقررة لذلك، بيد أنه حال بينها وبين تحقيق ذلك أسباب خارجة عن إرادتها لا يد لها فيها، فإن ذلك المناط يغدو منتفياً بما لا محل معه لتحميلها بالمقابل المذكور، إذ لا إلزام بمستحيل.

ولما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق، أن الشركة المعروضة حالتها بعد أن تسلمت بتاريخ ٢٠٠٦/٩/١٤ قطعة الأرض المخصصة لها بمنطقة صناعة مواد البناء جنوب المنطقة الاقتصادية طريق القطامية - العين السخنة بمحافظة السويس بمساحة (٢م<sup>٢</sup> ٠٠٧٩٠٦) بغرض إقامة مصنع أسمنت، بدأت باتخاذ الإجراءات اللازمة خلال المواعيد المقررة للحصول على الموافقة النهائية للهيئة العامة للتنمية الصناعية على إقامة هذا المشروع، بيد أن الهيئة لم تقم بإصدار الموافقة النهائية إلا بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٧ قبل نهاية مدة العامين المنصوص عليها في شروط التخصيص، وذلك بسبب الإجراءات التي استغرقتها في إعداد الدراسات اللازمة لإقامة مشروعات الأسمنت، والمزايدة العلنية التي تمت في هذا الشأن، ومن ثم يغدو طلب محافظة السويس إلزام الشركة أداء مقابل احتباس هذه المساحة فاقداً سنده.

يدعم ذلك، أنه كان يتمتع على الشركة المعروضة حالتها، التزاماً بالعقد المبرم معها، أن تبدأ في تنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقة النهائية المشار إليها، وأن المعول عليه بالنسبة إلى الشركة هو قيامها بتقديم الأوراق والمستندات والدراسات المطلوبة منها لاستصدار الموافقة النهائية من الهيئة في موعد مناسب، كما هو الحاصل في الحالة المعروضة.

### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع، إلى عدم أحقية محافظة السويس في مطالبة شركة السويدى للأسمنت بمقابل احتباس عن الفترة من ٢٠٠٦/٩/١٤، حتى ٢٠٠٨/٧/٧ المطالب به في الحالة المعروضة، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تعميراً في: ٢٠١٧/٩/٤

رئيس  
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

مستشار  
يحيى أحمد راغب دكروري  
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رئيس  
المكتب التنفيذي

مستشار  
مصطفى حسن السيد أبو حسين  
نائب رئيس مجلس الدولة  
معتز

