بسم ا لله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ :	٢١٦
بتاريـــخ :	١٦ / ٤ / ٢٠٠٨

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٧ / ١ / ١٤١

السيد / رئيس الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية

تحية طيبة وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم ٢٦١٢ المؤرخ ٢٠٠٧/٦/٤، الموجه إلى السيد الأستاذ المستشار/ رئيس إدارة الفتوى لوزارة الزراعة واستصلاح الأراضى بشأن مدى جواز استكمال واعتماد إجراءات بيع قطعتى الأرض رقمى ١١، ١٤ بمشروع شرق السويس، وذلك فى ضوء أحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ وتوصيات اللجنة الوزارية للمشروعات القومية المعتمدة من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٠٤/٥/٤ بالموافقة على الإعلان عن بيع مساحة ٢٥٠ ألف فدان، وأحكام القانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧.

وحاصل الواقعات ــ حسبما يبين من الأوراق ــ أن اللجنة الوزارية للمشروعات الكبرى وافقت بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٤/٤/١٣ على السير فى إجراءات الإعلان والبيع بالمزاد العلنى لمساحة ٢٥٠ ألف فدان من الأراضى المستصلحة وذلك بالأسعار المحددة،على أن تتم المزايدة على مقدم الثمن بحد أدنى ٢٥% منه.، وتم اعتماد توصيات اللجنة من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٠٤/٥/٤، وبتاريخ ٢٠٠٤/٥/٢٥ وافق مجلس إدارة الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية على الإلتزام بتوصيات اللجنة الوزارية المشار إليها على أن تتولى الهيئة عملية البيع، وبناءً عليه تم طرح مساحة ٤٠ ألف فدان للبيع بالمزاد العلنى بمشروع شرق السويس، وبجلسة المزاد العلنى بتاريخ ٢٠٠٦/٥/٧ تمت الترسية على الشركة العالمية للاستثمار والتوكيلات التجارية (شركة مساهمة مصرية) لبيع قطعة الأرض رقم ١٤ ومساحتها ١٨٥٠ فداناً، وتم تسليم المساحة للشركة المذكورة بتاريخ٢٠٠٦/٧/١١، وبجلسة المزاد العلنى بتاريخ ٢٠٠٦/٦/١١ تمت الترسية على ذات الشركة لبيع قطعة الأرض رقم(١١) ومساحتها ١٤٥٠ فداناً، وتم تسليم المساحة للشركة بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٢٩، وإزاء صدور قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ بحظر تملك الشركات أى أراضٍ أو عقارات بشبه جزيرة سيناء بما فيها الأراضى الواقعة بها والتى تدخل فى الحيز الجغرافى لمحافظات الإسماعيلية والسويس وبورسعيد، وذلك تطبيقاً للتفويض الذى منحته له المادة (١٢) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ والمستبدلة بالقانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥، ولما كانت قطعتى الأرض المشار إليهما تقعان فى المنطقة التى يشملها حظر تملك الشركات للأراضى والعقارات، فقد طلبتم استطلاع رأى إدارة الفتوى لوزارة الزراعة واستصلاح الأراضى فى مدى جواز استكمال واعتماد إجراءات بيعهما للشركة الراسى عليها المزاد، فقامت إدارة الفتوى بعرض الموضوع على اللجنة الثالثة من لجان الفتوى التى قررت بجلستها المعقودة فى ٢٠٠٧/١٢/٥ إحالته إلى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع لما آنسته فيه من أهمية وعمومية.

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة فى ١٩من مارس سنة ٢٠٠٨ الموافق ١١ من ربيع الأول سنة ١٤٢٩هـ فاستبان لها أن المادة الأولى من القانون 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 تنص على أن" **يستبدل بنصوص المواد أرقام (٤،١٢،٣١ فقرة أولى، ٤٧) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧، النصوص التالية :.....**

.....

مادة (١٢) " 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 أياً كانت جنسية الشركاء أو المساهمين أو محال إقامتهم أونسب مشاركتهم أومساهمتهم 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"، وتنص المادة العاشرة منه على أن " **ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره**". وتم نشر القانون

بالجريدة الرسمية بالعدد ٢٤ مكرر فى ٢١ يونيه سنة ٢٠٠٥، وأنه تنفيذاً للقانون المشار إليه صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧، ونص فى مادته الأولى على أنه " **مع عدم الإخلال بالتصرفات التى تمت قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه يكون للشركات والمنشآت الحق فى تملك الأراضى والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه أياً كانت جنسية الشركاء أو المساهمين أو محال إقامتهم أونسب مشاركتهم أو مساهمتهم فى رأسمالها فيما عدا الأراضى والعقارات المحددة بالمادتين الثانية والثالثة**". وتنص المادة الثالثة منه على أن " **لا يجوز للشركات والمنشآت تملك أى أراضى أو عقارات بشبه جزيرة سيناء بما فيها الأراضى الواقعة بها والتى تدخل فى الحيز الجغرافى لمحافظات السويس والإسماعيلية وبورسعيد**".

كما استبان للجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع أن المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ فى شأن بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة تنص علىأن " **تكون إدارة واستغلال والتصرف فى الأراضى الصحراوية الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية وفقاً للأوضاع والإجراءات الآتيـــة:**

(أ) ..... (ب) وفيما عدا الأراضى المنصوص عليها فى البند(أ) يصدر رئيس الجمهورية بعد موافقة مجلس الوزراء بناءً على عرض الوزير المختص ــ حسب الأحوال ــ قراراً بتحديد المناطق التى تشملها خطة مشروعات استصلاح الأراضى، أو مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة، أو المناطق السياحية..... وتتولى الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية إدارة واستغلال والتصرف فى الأراضى التى تخصص لأغراض الاستصلاح والاستزراع،.....".

وتنص المادة السادسة من ذات القانون على أن " **تكون قرارات مجالس إدارة الهيئات العامة المشار إليها فى المادة الثانية من هذا القانون نافذة وفقاً للقواعد المقررة فىالقوانين والقرارات الخاصة بإنشائها وتنظيمها وذلك عدا:(أ).....(ب) القرارات**

الصادرة بالقواعد والشروط المنظمة لإدارة واستغلال والتصرف فى الأراضى والعقارات المخصصة للهيئات المذكورة، فلا تكون نافذة إلا بعد موافقة مجلس الوزراء عليها". وتنص المادة (٣٠) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٦ لسنة ١٩٩١ بشأن قواعد التصرف فى الأراضى المخصصة للهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية على أن " يصدر مجلس إدارة الهيئة قراراً بتحديد الأراضى الصحراوية المستصلحة التى تقرر التصرف فيها ويضمن القرار تحديد أسلوب التصرف ونوعية المتصرف إليهم..... ويكون التصرف فى الأراضى المشار إليها عن طريق بيعها بالمزاد العلنى .....". وتنص المادة (٣٧) منه على أن " يعتمد مجلس الإدارة أو من يفوضه نتيجة المزاد بعد التحقق من صحة إجراءات التصرف ومطابقته للقواعد والشروط المقررة ".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع فى القانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ بعد أن أورد الأصل العام المتمثل فى حق الشركات والمنشآت فى تملك الأراضى والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه ، أورد قيداً على هذا الحق بحظر ملكية الشركات والمنشآت لبعض الأراضى والعقارات، وحدد النطاق المكانى لهذا الحظر بالأراضى التى يصدر بتحديدها قرار من مجلس الوزراء، وحدد النطاق الزمنى للحظر بما يتم من تصرفات ناقلة للملكية بعد العمل به، إعمالاً للأثر المباشر لهذا القانون المقرر للحظر، باعتبار أن الأصل هو بدء سريان القانون الجديد على كل ما يقع بعد نفاذه حتى ولو كان مترتباً على وقائع أو مراكز نشأت فى ظل القانون السابق، وإعمالاً لذلك تكون التصرفات التى تبرم بعد العمل بالقانون المشار إليه خاضعة للحظر الوارد فيه، ولو بدأت إجراءاتها قبل تحديد نطاق الحظر بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧.

ولاحظت الجمعية العمومية أن جهة الإدارة لا تستوى مع الأفراد فى حرية التعبير عن الإرادة فى مجال إبرام عقودها، بل تلتزم فى هذا السبيل بإجراءات وأوضاع رسمها المشرع فى القوانين واللوائح كفالة لاختيار أفضل الأشخاص المتعاقد معهم، فإبرام العقد الإدارى عمل مركب لابد أن يستوفى كامل إجراءاته والتى تبدأ بالإعلان عن العمل موضوع العقد وتنتهى بالتصديق على

الإجراءات من السلطة المختصة بالاعتماد والذى يشكل بذاته ركن القبول فى العقد الإدارى الذى لا ينعقد العقد بدونه أياً ما يكون ما اتخذ قبله من إجراءات.

واستظهرت الجمعية العمومية أن السلطة المختصة بالاعتماد فى مجال إبرام عقود بيع الأراضى المستصلحة الداخلة فى نطاق اختصاص الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية هى مجلس إدارة هذه الهيئة أو من يفوضه.

وفى ضوء ما تقدم، ولما كان الثابت بالأوراق أن مجلس إدارة الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية لم يعتمد إجراءات المزايدة والترسية على الشركة العالمية للاستثمار والتوكيلات التجارية لعمليتى بيع قطعتى الأرض رقمى ١١،١٤ بمشروع شرق السويس، ومن ثم فإن عقد البيع لم تكتمل إجراءات انعقاده بالنسبة لهاتين القطعتين سواء قبل صدور القانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ المقرر للحظر أو قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ المحدد لنطاقه، وذلك بعدم اعتماد التصرف من السلطة التى تملكه قانوناً، أى من مجلس إدارة الهيئة باعتباره السلطة المختصة بالاعتماد. ولما كانت هاتين القطعتين واقعتين فى شبه جزيرة سيناء، اى فى نطاق حظر التملك للشركات الوارد فى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧، فانه لا يجوز اعتماد اجراءات بيعهما من مجلس إدارة الهيئة بوصفه السلطة المختصة بالاعتماد.

لـــــــــذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى عدم جواز اعتماد إجراءات بيع قطعتى الأرض رقمى ١١،١٤ بمشروع شرق السويس فى الحالة المعروضة على النحو المبين بالأسباب.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام.

تحريراً فى ١٦/ ٤ / ٢٠٠٨

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار / نبيل ميرهم

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

زينب//