

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ :	٥٤٦
بتاريخ :	٢٠٠٨ / ١١ / ٢٦

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٢ / ٢ / ٢٧٤

السيد / وزير الدولة للتنمية المحلية

تمية طيبة وبعد

بالإشارة إلى كتابكم رقم ٣١٩ بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٣ الموجه إلى السيد الأستاذ المستشار رئيس مجلس الدولة في شأن مدى جواز استفادة واضعى اليد على الأراضى المملوكة للدولة من أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦.

وحاصل الوقائع — حسبما بين من الأوراق — أن اللجنة الأولى لقسم الفتوى، انتهت بفتواها بجلسة ٢٠٠٧/١١/٧ إلى جواز التصرف في الأراضى الفضاء المملوكة للدولة ملكية خاصة والكائنة أمام منازل الأهالى واضعى اليد عليها بالقرى بمراعاة القواعد والإجراءات والشروط الواردة بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦، وأنه نظراً لأهمية الموضوع وعموميته، خاصة في ضوء من أن الأراضى محل وضع اليد مملوكة للدولة وما زالت فضاء لم يتم إقامة مباني عليها قبل ٢٠٠٦/٨/١، ولا تعتبر زوائد تنظيم لكونها تقع بالقرى، وأن مثال ذلك حالتين بمحافظة القليوبية الأولى لورثة المواطن/ أحمد على أحمد الذين يضعون اليد على قطعتى أرض أملاك دولة بمساحتي ٢م٨٤ ، ٢م٣٣ أمام منزل مورثهم بناحية كفر بطا مركز بنها، والثانية للمواطن/ سيف محمد العايسى وشقيقه محمود اللذين يضعان اليد على قطعة أرض أملاك دولة مساحتها ٢م١٠٠ تقع أمام منزلها بناحية كفر تصفا مركز كفر شكر، فقد ارتأيتم طلب الرأى من الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع.



نفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ٥ من نوفمبر سنة ٢٠٠٨م الموافق ٧ من ذى القعدة سنة ١٤٢٩ هـ ، فتبين لها أن قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ ينص في المادة الأولى على أن " يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن تنظيم المناقصات والمزايدات ، وتسرى أحكامه على وحدات الجهاز الإداري للدولة — من وزارات ومصالح وأجهزة لها موازنات خاصة ، وعلى وحدات الإدارة المحلية وعلى الهيئات العامة، خدمية كانت أو اقتصادية " وأن قانون تنظيم المناقصات و المزايدات المشار إليه ينص في المادة (٣٠) على أن " يكون بيع وتأجير العقارات والمنقولات والمشروعات التي ليس لها الشخصية الاعتبارية ، والترخيص بالانتفاع أو باستغلال العقارات بما في ذلك المنشآت السياحية والمقاصف، عن طريق مزيدة علنية عامة أو محلية أو بالمظاريف المغلقة . ومع ذلك يجوز استثناء ، وبقرار مسبب من السلطة المختصة، التعاقد بطريق الممارسة المحدودة فيما يلي " وفي المادة (٣١) على أن "يجوز في الحالات العاجلة التي لا تحتل اتباع إجراءات المزايدة أو الممارسة المحدودة ، أن يتم التعاقد بالاتفاق المباشر بناء على ترخيص من : — (أ) رئيس الهيئة أو رئيس المصلحة ومن له سلطاته في الجهات الأخرى وذلك فيما لا يتجاوز قيمته عشرين ألف جنيه (ب) الوزير المختص — ومن له سلطاته — أو المحافظ فيما لا يتجاوز قيمته خمسين ألف جنيه . " وفي المادة ٣١ مكرراً المضافة بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ على أن " استثناء من أحكام المادتين (٣٠ ، ٣١) من هذا القانون ، يجوز التصرف في العقارات أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها بطريق الاتفاق المباشر لواقضى اليد عليها الذين قاموا بالبناء عليها أو لمن قام باستصلاحها واستزراعها من صغار المزارعين ، بحد أقصى مائة فدان في الأراضي الصحراوية والمستصلحة ، وعشرة أفدنة في الأراضي الزراعية القديمة ، وكذلك بالنسبة إلى زوائد التنظيم ، وفي غير ذلك من حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة ، وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية ، يتضمن الشروط التي يلزم توافرها لإجراء التصرف أو الترخيص ، وتحديد السلطة المختصة بإجرائه واعتماده و أسس تقدير المقابل العادل له وأسلوب سداده . "



وأنه نفاذا لذلك أصدر رئيس مجلس الوزراء القرار رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦ الذى ينص فى المادة الأولى على أن " مع عدم الإخلال بحق الدولة فى إزالة التعدى على أملاكها الخاصة بالطريق الإدارى ، يعمل فى شأن تطبيق أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه بالشروط والقواعد والإجراءات المنصوص عليها بالمواد التالية " ، وفى المادة الحادية عشرة على أن " يجوز التعامل بالاتفاق المباشر على العقارات بالبيع أو التأجير أو الترخيص بالانتفاع أو بالاستغلال فى حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة وذلك بالاتفاق بين وزير المالية والوزير أو المحافظ المختص ، بناء على مبررات تبديها الوزارة أو المحافظة طالبة الترخيص بالتعامل مع اقتراح مقابل التعامل و أسلوب السداد ، على أن تقوم اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية بالتحقق من مناسبة هذا المقابل ويعرض وزير المالية ما تنتهى إليه اللجنة على مجلس الوزراء للاعتماد . "

وقد استظهرت الجمعية العمومية لما تقدم أنه بصدر القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ بإصدار قانون تنظيم المناقصات والمزايدات وما تضمنه من إفصاح جهير عن سريان أحكامه على وحدات الجهاز الإدارى للدولة والإدارة المحلية والهيئات العامة الخدمية والاقتصادية، فقد أصبحت جميع هذه الجهات بما فيها المحافظات خاضعة لأحكامه دون تفرقة بين كونها تنتمى إلى وحدات الجهاز الإدارى للدولة والإدارة المحلية التى تسرى عليها الأنظمة الحكومية أو تدرج فى عداد الهيئات العامة التى تنظمها قوانين ولوائح خاصة، وأن المشرع أفرد باباً مستقلاً نظم فيه السبل الواجب ولوجها لبيع وتأجير العقارات والمنقولات والمشروعات والترخيص بالانتفاع أو باستغلال العقارات وجعل الأصل فى التعاقد المزايدة العلنية بصورها المختلفة سواء كانت عامة أو محلية أو بالمظاريف المغلقة، وأجاز استثناءً التعاقد بالممارسة المحدودة أو الاتفاق المباشر فى حالات وبضوابط محددة على سبيل الحصر ، ونظراً لما أسفر عنه تطبيق قانون تنظيم المناقصات والمزايدات من مشكلات عملية فى التطبيق تدخل المشرع و أضاف بموجب القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ حكماً استثنائياً يقضى بجواز التصرف فى العقارات أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها بطريق الاتفاق المباشر لوضعى اليد عليها الذين تتوافر بشأنهم إحدى الحالات المقررة والمتمثلة فى قيامهم بالبناء على هذه العقارات أو استصلاحها وزراعتها وكذلك بالنسبة لزوائد التنظيم ، أو فى حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية واقتصادية، وأناط بمجلس الوزراء تحديد القواعد والإجراءات



والشروط التي يلزم توافرها لإجراء التصرف أو الترخيص في كل حالة وتحديد السلطة المختصة بإجرائه واعتماده وأسس تقدير المقابل العادل له وأسلوب سداده .

وأنه نفاذاً لذلك أصدر رئيس مجلس الوزراء القرار رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦ بناءً على موافقة مجلس الوزراء وتناول بالتنظيم كافة العناصر المشار إليها ، وجعل التصرف أو الترخيص في حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة بالاتفاق بين وزير المالية والوزير أو المحافظ المختص في ضوء المبررات التي تبديها الوزارة أو المحافظة مع اقتراح مقابل التعامل وأسلوب السداد على أن تتحقق اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية من مناسبة هذا المقابل ويعتمد ما تنتهي إليه اللجنة من مجلس الوزراء .

وأنه في مقام تحديد ما يعد من الاعتبارات الاجتماعية أو الاقتصادية التي تقتضيها المصلحة العامة والمنشئة لحالة الضرورة التي يجوز معها التصرف أو الترخيص بالانتفاع لواضعي اليد على العقارات بالاتفاق المباشر ، فإن ذلك مما تستقل بتقديره الجهة الإدارية المختصة بالتعامل ، على أن يكون تقديرها لهذه الاعتبارات قائماً على أسباب ومبررات تحققت من وجودها بعد إجراء بحث دقيق ومفصل لكل حالة على حدة وبما لا ينطوي على ثمة مساس أو أضرار بحق من حقوق الغير المتعلقة بذات الأراضي ، مع خضوع هذه الاعتبارات والمبررات لما يسفر عنه الاتفاق مع وزير المالية ، وأن تقييم مقابل التعامل وأسلوب السداد يكون وفقاً للضوابط الواردة بالقرار المشار إليه .

وقد لاحظت الجمعية العمومية أن الثابت من الأوراق أن حالي وضع اليد موضوع طلب الرأي لم يتم فيهما إقامة مباني أو القيام بزراعة الأرض وأنهما ليستا من زوائد التنظيم لكونهما بالقرى و عليه فإن التصرف فيهما يكون وفقاً لمدى اعتبار حالي وضع اليد من حالات الضرورة ، وأنه في ضوء ما أبدته الجهة الإدارية المختصة وعلى مسئوليتها من أن الحالتين المعروضتين تندرجان ضمن حالات الضرورة نظراً لكون الأراضي محل وضع اليد تقع أمام منازلهم وأنها المدخل الوحيد والموصل للطريق العام لكل منهما فإنه يتوافر في شأنهما الاعتبارات الاجتماعية التي هدف المشرع إلى رعايتها بما استحدثته من حكم بموجب القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه ومن ثم فإنه يجوز لحافظ القليوبية



التصرف في المساحات وضع اليد بالحالتين المعروضتين بالاتفاق المباشر وبمراعاة استيفاء الشروط التي تضمنتها المادة الحادية عشر من قرار رئيس مجلس الوزراء سالف البيان ، على أن يؤخذ في الاعتبار بالنسبة للحالتين المعروضتين عدم الاضرار بحقوق الغير من ملاك العقارات المجاورة .

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى جواز استفادة واضعي اليد على الأراضي المملوكة للدولة من أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ ومن بينها الحاليتين المعروضتين وبمراعاة الضوابط المبينة بالأسباب وعلى مسؤولية الجهة الادارية المنوط بها فحص كل حالة على حدة لتقدير حالة الضرورة بقدرها وعدم الاضرار بحقوق الغير من ملاك العقارات المجاورة .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

تحريراً في ٢٠٠٨ / ١١ / ٢٢

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع
المستشار / ع. ع. ع.

محمد أحمد الحسيني
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة



رئيس المكتب الفني
المستشار /
محمد عبد العليم أبو الروس
نائب رئيس مجلس الدولة