

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	٢١٢٦
بتاريخ:	٢٠٢٠/١١/٢٨
ملف رقم:	٣٢٥/٢١٧



جمهورية مصر العربية
مجلس الدولة

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

السيد اللواء/ محافظ البحيرة

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٨٩٤) المؤرخ ٢٠١٨/٦/٣٠، المُوجه إلي السيد المستشار/ رئيس مجلس الدولة، بطلب إبداء الرأي بخصوص تحديد القانون الواجب التطبيق على التصرفات التي أجرتها الوحدة المحلية لمركز ومدينة وادى النطرون لوضعى اليد على أملاك الدولة الخاصة بمنطقة وادى النطرون، وطلبات التقنين المُقدمة من واضعى اليد ولم يتم البت فيها حتى صدور القانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧ في شأن بعض قواعد وإجراءات التصرف في أملاك الدولة الخاصة.

وحاصل الوقائع- حسبما يبين من الأوراق- أنه قد صدر قرار محافظ البحيرة رقم (٦٥٠) لسنة ١٩٩٢ بقواعد الاعتماد بالملكية وتسوية أوضاع الحائزين داخل الكتلة السكنية لمدينة وادى النطرون، فتقدم واضعو اليد إلى الوحدة المحلية لمركز ومدينة وادى النطرون بطلبات تقنين طبقاً للقرار المشار إليه خلال الفترة من عام ١٩٩٢ حتى عام ٢٠١١، وقامت الوحدة المذكورة بالتصرف لوضعى اليد طبقاً لأحكام هذا القرار حتى عام ٢٠١١، وحررت عقود بيع لمن قام بسداد كامل الثمن، كما قام بعض واضعى اليد بسداد ٢٥% من ثمن المساحة التي يضع اليد عليها، بعد صدور القانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٨ بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٨٨، إلا أنه نظراً لعدم وجود اللجان المختصة بالتقنين وإجراء المعاينات بديوان عام الوحدة المذكورة فلم يتم الانتهاء من إجراءات التقنين لبعض واضعى اليد،

(٢١٦٦٦٣)

تابع الفتوى ملف رقم: ٣٢٥/٢/٧

(٢)

وباستطلاع رأى إدارة الفتوى المختصة بمجلس الدولة فقد انتهت بفتواها رقم (٤٧٢) المؤرخة ٢٠١٤/٣/٣٠ إلى سريان القواعد والإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٠٤١) لسنة ٢٠٠٦ على طلبات التقنين المقدمة من واضعى اليد، وذلك على الرغم من أن واضعى اليد تقدموا بطلبات التقنين وتمت معاينة الأراضى محل وضع اليد قبل العمل بأحكام القانون المشار إليه، كما تقدم أحد أعضاء مجلس النواب بطلب إلى المحافظة يتضرر فيه من قيام الوحدة المحلية لمركز ومدينة وادى النظرون بمطالبة الأهالى الذين حصلوا على عقود بيع طبقاً لقرار محافظة البحيرة رقم (٦٥٠) لسنة ١٩٩٢ بسداد قيمة الأرض محل وضع اليد طبقاً للقانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧ المشار إليه، والامتناع عن استكمال إجراءات التقنين طبقاً لقرار محافظ البحيرة رقم (٦٥٠) لسنة ١٩٩٢ المعمول به وقت تقديم طلبات التقنين لاستقرار المركز القانوني لهم؛ لذا طلبتم عرض الموضوع على الجمعية العمومية.

ونفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لتسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة فى ١٤ من أكتوبر عام ٢٠٢٠م الموافق ٢٧ من صفر عام ١٤٤٢هـ؛ فتبين لها أن المادة (٢) من القانون المدنى تنص على أنه: "لا يجوز إلغاء نص تشريعى إلا بتشريع لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء، أو يشتمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذى سيق أن قرر قواعده ذلك التشريع". وأن المادة (٢٨) من قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ والمستبدلة بموجب القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١، تنص على أن: "يجوز للمحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة وفى حدود القواعد العامة التى يضعها مجلس الوزراء، أن يقرر قواعد التصرف فى الأراضى المعدة للبناء المملوكة للدولة ووحدات الإدارة المحلية فى نطاق المحافظة وقواعد التصرف فى الأراضى القابلة للاستزراع داخل الزمام والأراضى المتاخمة والممتدة لمسافة كيلو مترين التى تتولى المحافظة استصلاحها بعد أخذ رأى وزارة استصلاح الأراضى...". وتنص المادة (٤) من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ فى شأن بعض الأحكام المتعلقة بأموال الدولة الخاصة على أن: "تتولى وحدات الإدارة المحلية - كل فى نطاق اختصاصها - إدارة واستغلال والتصرف فى الأراضى المعدة للبناء المملوكة لها أو للدولة، والأراضى القابلة للاستزراع داخل الزمام. ويضع المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، طبقاً للقواعد العامة التى يقررها مجلس الوزراء، قواعد التصرف فى هذه الأراضى...". كما نصت المادة الأولى من مواد إصدار قانون تنظيم



تابع الفتوى ملف رقم: ٣٢٥/٢/٧

(٣)

المناقصات والمزايدات، الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨، على أن: "يُعمل 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، ويُلقى القانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنفيذ أعمال خطة التنمية الاقتصادية، وقانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٩ لسنة ١٩٨٣، كما يُلقى كل حكم آخر يُخالف أحكام القانون المرافق"، ونصت المادة الرابعة منه على أن: "يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به بعد ثلاثين يومًا من اليوم التالي لتاريخ نشره"، وقد نُشر هذا القانون في الجريدة الرسمية العدد (١٩ مكرراً) في ١٩٩٨/٥/٨، وعُمل به اعتبارًا من ١٩٩٨/٦/٨. وتنص المادة (٣٠) من قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ 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 مزايده علنية عامة أو محلية أو بالمظاريف المغلقة. ومع ذلك يجوز استثناءً، وبقرار مُسبب من السلطة المختصة، التعاقد بطريق الممارسة المحدودة فيما يلي:..."، وتنص المادة (٣١) على أن: "يجوز في الحالات العاجلة التي لا تحتمل اتباع إجراءات المزايدة أو الممارسة المحدودة، أن يتم التعاقد بطريق الاتفاق المباشر بناء على ترخيص من: (أ) رئيس الهيئة أو رئيس المصلحة ومن له سلطاته في الجهات الأخرى، وذلك فيما لا تجاوز قيمته عشرين ألف جنيه. (ب) الوزير المختص ومن له سلطاته، أو المحافظ فيما لا تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه"، وتنص المادة (٣١ مكرراً) من القانون ذاته - المضافة بموجب القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ - على أنه: "استثناء من أحكام المادتين (٣٠) و(٣١) من هذا القانون، يجوز التصرف في العقارات أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها بطريق الاتفاق المباشر لوضعي 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، تنظيمها المصلحة العامة، وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية، يتضمن الشروط التي يلزم



تابع الفتوى ملف رقم: ٣٢٥/٢/٧

(٤)

توافرها لإجراء التصرف أو الترخيص، وتحديد السلطة المختصة بإجرائه واعتماده وأسس تقدير المقابل العادل له وأسلوب سداه".

واستعرضت الجمعية العمومية قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٠٤١) لسنة ٢٠٠٦ الصادر تنفيذاً للقانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه، الذى نص في المادة الأولى منه على أنه: "مع عدم الإخلال بحق الدولة في إزالة التعدى على أملاكها الخاصة بالطريق الإدارى، يُعمل في شأن تطبيق أحكام القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه بالشروط والقواعد والإجراءات المنصوص عليها بالمواد التالية"، وتنص المادة السابعة منه على أن: "يُصدر الوزير أو المحافظ أو رئيس مجلس إدارة الهيئة بحسب الأحوال قرارًا بتشكيل لجان تختص بمباشرة إجراءات التعامل طبقاً لأحكام القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ وذلك على النحو التالى: أولاً: اللجنة الفنية... ثانياً: لجنة التقييم ويتم تشكيلها من عناصر فنية ومالية وقانونية ذات خبرة. وتختص بتحديد المقابل العادل الذى يتم التعامل على أساسه بما يكفل التوازن بين المصلحة العامة للدولة والبعد الاجتماعى والاقتصادى لوضع اليد، وبمراعاة ما يلى: -تاريخ وضع اليد ومدته... ثالثاً: لجنة البت في الطلبات... وتختص هذه اللجنة بفحص نتائج أعمال كلٍ من اللجنة الفنية ولجنة التقييم المشار إليهما بما في ذلك ما خلصتا إليه من توصيات في شأن التظلمات. وترفع لجنة البت توصياتها للوزير أو المحافظ أو رئيس مجلس الإدارة المختص لاتخاذ القرار اللازم".

كما استعرضت الجمعية العمومية القانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧ في شأن بعض قواعد وإجراءات التصرف في أملاك الدولة الخاصة الذى ينص في المادة الثانية منه على أنه: "مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ بشأن التنمية المتكاملة في شبه جزيرة سيناء، للجهة الإدارية المختصة إزالة التعديت التي تقع على الأراضى الخاضعة لولايتها بالطريق الإدارى على نفقة المُخالف، ويجوز لها التصرف في الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة والخاضعة لولايتها بطريق الاتفاق المباشر لوضع اليد الذى قام بالبناء عليها بالفعل أو لمن قام باستصلاحها أو باستزراعها بالفعل قبل تاريخ العمل بهذا القانون، وذلك بعد موافقة وزارة الدفاع وفق الشروط والقواعد التي تتطلبها شئون الدفاع عن الدولة. ولا تسرى على هذا التصرف أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨١) لسنة ١٩٩٨ إلا فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا القانون وبما لا يتعارض مع أحكامه. وذلك كله وفقاً للقواعد والضوابط والشروط التي يصدر



٣٢٥/٢/٧

تابع الفتوى ملف رقم: ٣٢٥/٢/٧

(٥)

بها قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية"، وتنص المادة الثالثة عشرة منه على أن: "يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون"، وتنص المادة الرابعة عشرة منه على أن: "يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره". وقد نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، العدد ٢٩ مكرزاً، في ٢٢ من يولييه عام ٢٠١٧. وعمل به اعتبارًا من ٢٣/٧/٢٠١٧.

واستعرضت الجمعية العمومية كذلك قرار مجلس الوزراء رقم (١٨) لسنة ٢٠١٧ بشأن الأحكام المنفذة للقانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧ الذى نص في المادة الأولى منه على أنه: "مع عدم الإخلال بأحكام قانون البناء المشار إليه، يكون التصرف في الأراضى بالبيع أو الإيجار المنتهى بالتملك أو الترخيص بالانتفاع لواجبى اليد الذين قاموا بالبناء عليها قبل تاريخ العمل بأحكام القانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧ المشار إليه. وفى جميع الأحوال يجب أن يكون البناء مستقرًا بحيزه ثابتًا فيه وقائمًا حتى تاريخ العمل بالقانون المذكور".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم، وعلى ما جرى به إفتاؤها، أنه ولئن كان قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ قد حوّل المحافظين، كلاً فى حدود اختصاصه، وبعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، وفى حدود القواعد التى يضعها مجلس الوزراء، تقرير القواعد التى يتم على أساسها التصرف فى الأراضى المُعدة للبناء المملوكة للدولة ووحدات الإدارة المحلية فى المحافظة، إلا أنه بصدر قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨، والعمل به اعتبارًا من ١٩٩٨/٦/٨، وما تضمنه من إفصاح جَهير عن سرىان أحكامه على وحدات الجهاز الإدارى للدولة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة الخدمية والاقتصادية، وإلغاء العمل بكل النصوص التشريعية التى تخالف أحكام هذا القانون، فقد أضحت جميع أشخاص القانون العام، بما فيها المحافظات، خاضعة لأحكامه، دون تفرقة بين كونها تنتمى إلى وحدات الجهاز الإدارى للدولة ووحدات الإدارة المحلية التى تسرى عليها الأنظمة الحكومية، أو تدرج فى عداد الهيئات العامة التى تنظمها قوانين ولوائح خاصة، وهذا النهج الذى سلكه المشرع يغير نهج قانون المناقصات والمزايدات السابق رقم ٩ لسنة ١٩٨٣ الذى كان يقضى بسرىان أحكامه على بعض الجهات فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى القوانين أو القرارات المتعلقة بإنشائها أو تنظيمها. وإذ عمد المشرع إلى إلغاء ذلك القانون بموجب القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ المشار إليه، وأخضع جميع الجهات المنصوص عليها فى المادة الأولى من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ لأحكامه بصفة مطلقة، دون أن يُقيد ذلك

(٣١٦٦٣)

تابع الفتوى ملف رقم: ٣٢٥/٢/٧

(٦)

بما قد يرد من نصوص فى القوانين والقرارات المنشئة أو المنظمة لها، فإنه لا مناص من القول بخضوع وحدات الإدارة المحلية لأحكامه فيما نظم من وسائل وإجراءات لإبرام العقود أيًا كانت طبيعتها القانونية. ولما كان قانون تنظيم المناقصات والمزايدات رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ قد أفرد بابًا مستقلًا نظم فيه السبل الواجب ولوجها لبيع وتأجير العقارات والمنقولات والمشروعات والترخيص بالانتفاع أو باستغلال العقارات باعتباره قانونًا خاصًا فى هذا الشأن وليس قانونًا عامًا، فنتساوى نصوصه من حيث المرتبة مع أي نصوص وردت فى قانون آخر ينظم إجراءات التعاقد باعتبار كليهما من النصوص الخاصة بالتعاقدات، ومن ثم فإن اللاحق فيها ينسخ سابقه، مما مقتضاه أن القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ المشار إليه نسخ كل ما قبله من نصوص تخالف أحكامه، بما فيها النصوص التى وردت فى القانونين رقمي ٤٣ لسنة ١٩٧٩ و٧ لسنة ١٩٩١ المشار إليهما لكونها نصويًا خاصة سابقة فى صدورهما على القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ فينسخها، بما مؤداه تقيد جميع الجهات الخاضعة لأحكامه فى تصرفاتها بتلك الإجراءات المنصوص عليها فيه، فإذا ولت وجهها عن هذه الإجراءات كان تصرفها مخالفًا للقانون.

ونظرًا لما أسفر عنه تطبيق قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه من مشكلات عملية فى التطبيق، فقد تدخل المشرع بموجب القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بإضافة نص المادة (٣١ مكرراً) إليه، والذى أجاز استثناءً من أحكام المادتين (٣٠) و(٣١) منه التصرف فى العقارات أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها بطريق الاتفاق المباشر لوضعي اليد عليها الذين قاموا بالبناء عليها أو لمن قام باستصلاحها واستزاعها من صغار المزارعين، بحد أقصى مائة فدان فى الأراضي الصحراوية والمستصلحة، وعشرة أفدنة فى الأراضي الزراعية القديمة، وكذلك بالنسبة إلى زوائد التنظيم، وفى غير ذلك من حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة، وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية، يتضمن الشروط التى يلزم توافرها لإجراء التصرف أو الترخيص، وتحديد السلطة المختصة بإجرائه واعتماده وأسس تقدير المقابل العادل له وأسلوب سداده.

كما استظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع فى القانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧ المشار إليه، أجاز للجهات الإدارية، ومنها المحافظات، التى لها سلطة الإدارة والاستغلال والتصرف فى أملاك الدولة الخاصة الخاضعة لولايتها، التصرف فى الأرضى المملوكة للدولة ملكية خاصة، والخاضعة لولايتها بطريق



تابع الفتوى ملف رقم: ٣٢٥/٢/٧

(٧)

الاتفاق المباشر لوضع اليد الذى قام بالبناء عليها بالفعل، أو لمن قام باستصلاحها أو باستزراعها بالفعل قبل تاريخ العمل بهذا القانون، ولا تسرى على هذا التصرف أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ إلا فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا القانون ولا يتعارض مع أحكامه، وذلك كله وفقاً للقواعد والضوابط والشروط التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية.

كما تبين للجمعية العمومية - وعلى ما جرى به إفتاؤها - أن إلغاء أو نسخ التشريع يكون بنص صريح يتضمنه تشريع لاحق، وهذا هو النسخ الصريح، وأن النسخ قد يكون ضمناً، وله صورتان؛ فإما أن يصدر تشريع جديد يشتمل على نص يتعارض تعارضاً تاماً مع التشريع القديم، وفي هذه الحالة يقتصر النسخ على الحدود التي يتحقق فيها التعارض، وإما أن يصدر تشريع جديد ينظم تنظيمًا كاملاً وضعاً من الأوضاع التي نظمها تشريع سابق، وفي هذه الحالة يعتبر التشريع السابق منسوخاً جملة وتفصيلاً ولو انتفى التعارض بين نصوص التشريع السابق ونصوص التشريع الجديد.

وارتأت الجمعية العمومية أنه إذا كان الأصل هو بدء سريان القانون الجديد على كل ما يقع بعد نفاذه، حتى ولو كان مترتباً على وقائع أو مراكز نشأت في ظل القانون السابق، بما من شأنه أن يؤدي إلى وحدة القانون المطبق على المراكز القانونية ذات الطبيعة الواحدة في الدولة، وتقادياً لازدواج أو تعدد الأنظمة القانونية في حكم المراكز المتماثلة، فإن ثمة استثناء من هذا الأصل خاصاً بالعقود، إذ تظل المراكز العقدية الجارية حتى بعد صدور قانون جديد محكومة بالقانون الذى تكوّنت في ظله، دون أن تخضع للأثر المباشر لهذا القانون الجديد، وبذلك يحل مبدأ الأثر المستمر للقانون القديم محل مبدأ الأثر المباشر للقانون الجديد في شأن المراكز العقدية الجارية، وذلك باعتبار أن المراكز العقدية تخضع في نشأتها وتحديد آثارها لمبدأ سلطان الإرادة، فيظل النظام القانونى الذى تعاقد الطرفان في ظله، ووضعاً أحكامه في اعتبارهما عند إبرام عقدهما، هو الواجب الإعمال، احتراماً لإرادتهما المشتركة في هذا الشأن، بما مقتضاه أن التصرفات التى أجرتها المحافظة بالفعل وأثبتتها في سجلاتها الرسمية وأوفى المصنفين بالالتزامات كلها أو بجزء منها قبل العمل بأحكام القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨، لا تخضع لأحكام هذا القانون الأخير حتى لو تراخى تحرير العقد إلى ما بعد سريانها.



(٢١٦٤٣)

تابع الفتوى ملف رقم: ٣٢٥/٢/٧

(٨)

ومن حيث إنه بإعمال ما تقدم على الحالات المعروضة، ولما كان الثابت من الأوراق أن الوحدة المحلية لمركز ومدينة وادى النطرون قامت ببيع مساحة (١٢٩١,٧٧)م^٢ مقام عليها منزل بناحية وادى النطرون إلى السيد/ محمد معوض إمام البغدادي، بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ ١٩٩٧/١٢/٢٣، كما قامت الوحدة المذكورة ببيع مساحة (٦٢٠,١٤)م^٢ مقام عليها منزل بناحية وادى النطرون إلى السيد/ رشاد عليمى محمد عبدالقادر، بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ ١٩٩٨/٢/٨، وفقاً لقرار محافظ البحيرة رقم (٦٥٠) لسنة ١٩٩٢ بقواعد الاعتماد بالملكية وتسوية أوضاع الحائزين داخل الكتلة السكنية لمدينة وادى النطرون بمحافظة البحيرة، وإذ أبرم كلٌّ من العقدين قبل سريان أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ والعمل به اعتباراً من ١٩٩٨/٦/٨، فمن ثم يخرجان عن نطاق أحكامه ما دام البيع قد تم وفقاً لأحكام القرار المشار إليه، فتكون هذه الأحكام هي القاعدة القانونية الحاكمة للبيع، وتصاحب العقد في مسيرته منذ انعقاده قانوناً بتلقى الإيجاب مع القبول حتى تمام تنفيذه.

وحيث إنه عن قيام الوحدة المذكورة ببيع مساحة (٣٢٤,٨٨)م^٢ مقام عليها منزل بناحية وادى النطرون إلى السيد/ حسين على حسين عبدالباسط، بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ ٢٠٠٢/٦/١١، وكذا قيام الوحدة المذكورة ببيع مساحة (٣١٨,٨٦)م^٢ إلى السيدة/ شوقية عبد العزيز عبد الله وزوجها/ محمد مبروك محمد، والتي تمت معاينتها من اللجنة المختصة بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠٠٥ وقام واضعو اليد بسداد (٢٥%) من قيمة هذه المساحة بتاريخ ١٦/٢/٢٠٠٦، فإنه لم يثبت من الأوراق قيام السلطة المختصة بالموافقة على التصرف، وقيام المذكورين بالوفاء بالتزاماتهم كلها أو بجزء منها قبل ١٩٩٨/٦/٨ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ المشار إليه، وإذ تم إبرام هذه العقود بعد العمل بأحكام القانون المشار إليه، وقبل العمل بأحكام القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه اعتباراً من ٢٠٠٦/٨/١، فإنها تخضع لأحكامه دون غيرها، ولا يغير من ذلك قيام صاحب الشأن بالتقدم بطلب التقنين قبل العمل بأحكام القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ المشار إليه ما دام لم يثبت موافقة السلطة المختصة على البيع قبل تاريخ العمل بأحكام القانون المذكور، والتي لا يقوم التصرف إلا بها أيًا كانت الإجراءات التي اتخذت قبلها، ومن ثم تكون هذه العقود غير مشروعة لصدورها بالمخالفة لأحكام القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨.



تابع الفتوى ملف رقم: ٣٢٥/٢/٧

(٩)

وحيث إنه عن قيام الوحدة المذكورة ببيع مساحة (١١٩١) م^٢ فقام عليها منزل بناحية وادى النطرون إلى السيدة/ هدى هاشم شعبان محمد - بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ ٢٤/٦/٢٠٠٧، وكذا قيامها ببيع مساحة (١٠٠٠) م^٢ إلى السيد/ مغازى مبروك مغازى، بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ ١٠/١/٢٠٠٨، وكذا قيام الوحدة المذكورة ببيع مساحة (٩٩٩) م^٢ إلى السيد/ أحمد عبدالحميد محمد عبدالجواد، بموجب عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٨/١٠/٢٠١٠، وكذا قيام الوحدة المذكورة ببيع مساحة (١١٩١) م^٢ مقام عليها منزل بناحية وادى النطرون إلى السيدة/ هدى هاشم شعبان محمد، بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ ٢٤/٦/٢٠٠٧، وطلب التقنين المقدم من السيد/ خميس مسعود رحيل مجاور، بتاريخ ١٥/٤/٢٠٠١، لشراء مساحة (٢٠٠٠) م^٢ مقام عليها منزل والتي تمت معاينتها من اللجنة المختصة بتاريخ ١٧/٧/٢٠٠٥ وقام المذكور بسداد (٢٥%) من ثمن هذه المساحة بتاريخ ٨/٤/٢٠١٠، بواقع جنيه واحد للمتر طبقاً لقرار محافظ البحيرة رقم (٦٥٠) لسنة ١٩٩٢، وكذا طلب التقنين المقدم من السيد/ مسعود عبد الهادي أبو عامر، بتاريخ ١١/٤/٢٠٠١، لشراء مساحة (٦٧٧,٢٢) م^٢ مقام عليها منزل والتي تمت معاينتها من اللجنة المختصة بتاريخ ١١/١٢/٢٠٠٥، وقام المذكور بسداد ثمن هذه المساحة بتاريخ ١٢/١٢/٢٠٠٦ بواقع جنيه واحد للمتر المربع طبقاً لقرار محافظ البحيرة رقم (٦٥٠) لسنة ١٩٩٢، فإنه لما كانت طلبات الشراء في هذه الحالات قد قُدمت بعد العمل بأحكام القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ المشار إليه اعتباراً من ٨/٦/١٩٩٨، وانعقد العقد بين الطرفين بعد العمل بأحكام القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ المشار إليه (المعمول به اعتباراً من ١/٨/٢٠٠٦)، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٠٤١) لسنة ٢٠٠٦ الصادر تنفيذاً له، ومن ثم يتعين على الجهة الإدارية اتباع الشروط والقواعد والإجراءات الواردة بالقانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٠٤١) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليهما، بما يكفل لها، حال التصرف بالأمر المباشر لوضعي اليد، الحصول على المقابل العادل الذي يتم تحديده طبقاً للأسس المُبينة بقرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليه، وبما يحقق التوازن بين المصلحة العامة للدولة والبعد الاجتماعي والاقتصادي لوضعي اليد.

ولما كان الثابت من الأوراق أن المصروف إليهم في الحالات المعروضة هم واضعو اليد على المساحات محل العقود المبرمة معهم وأقاموا عليها مباني لغرض السكن، وتوافرت بشأنهم كافة شروط التصرف لوضعي اليد طبقاً لأحكام القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٠٤١)



(٢١٦٦٣)

تابع الفتوى ملف رقم: ٣٢٥/٢/٧

(١٠)

لسنة ٢٠٠٦ المشار إليهما، فإنه لم يتم تحديد السعر أو المقابل العادل للمساحة محل وضع اليد عن طريق لجنة التقييم وفقاً للضوابط الواردة بالمادة (٣١ مكرراً) المضافة بالقانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٠٤١) لسنة ٢٠٠٦ بما يكفل التوازن بين المصلحة العامة للدولة والبعد الاجتماعي لوضعي اليد، ومن ثم تبقى مشروعية هذه العقود رهينة بتعديل الأسعار الواردة بها وتحديدها وفقاً للقواعد والشروط الواردة بالمادة (٣١ مكرراً) المضافة بموجب القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٠٤١) لسنة ٢٠٠٦. ومن ثم يتعين على الوحدة المحلية المذكورة تعديل الأسعار الواردة بها بالطريقة التي حددتها المادة (٣١ مكرراً) وقرار رئيس مجلس الوزراء، لتصبح هذه العقود مشروعة.

أما طلبات التقنين المقدمة من بعض واضعي اليد على أملاك الدولة الخاصة بالوحدة المحلية لمركز ومدينة وادى النطرون، والتي لم يصدر قرار من السلطة المختصة بالتصرف، أو لم يتم اتخاذ أي إجراءات بشأنها حتى صدور القانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧ بقواعد وإجراءات التصرف في أملاك الدولة الخاصة والمعمول به اعتباراً من ٢٠١٧/٧/٢٣، فإنها تخضع لأحكام هذا القانون وتعديلاته إعمالاً للأثر المباشر له، حيث إن مجرد تقديم طلب التقنين لا يُكسب صاحبه مركزاً قانونياً يمنع المساس به، ما دام لم يصدر من السلطة المختصة قرارٌ بالتصرف لوضع اليد.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى:

أولاً: عدم سريان أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ على التصرفات التي أجرتها الوحدة المحلية لمركز ومدينة وادى النطرون قبل تاريخ العمل به في ١٩٩٨/٦/٨ وأثبتت تلك التصرفات في سجلاتها الرسمية وقام المشتري بالوفاء بكل أو جزء من التزاماته قبل العمل بأحكام هذا القانون، حتى لو تراخى تحرير العقد إلى ما بعد سريان القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ آنف الذكر.

ثانياً: سريان أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ المشار إليه، على التصرفات التي أجرتها الوحدة المحلية لمركز ومدينة وادى النطرون على الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة المشغولة بوضع اليد بعد العمل بأحكامه



(٢١٦٦٣)

تابع الفتوى ملف رقم: ٣٢٥/٢/٧

(١١)

ثالثاً: أن مشروعية العقود التي أبرمتها الوحدة المحلية لمركز ومدينة وادى النطرون بعد العمل بأحكام القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ المشار إليه، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٠٤١) لسنة ٢٠٠٦، رهينة بقيام جهة الإدارة بتعديل الأسعار التي تم التعاقد وفقاً لها لتكون عن طريق لجنة التقييم المنصوص عليها في هذا القرار.

رابعاً: سريان أحكام القانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧ بشأن قواعد وإجراءات التصرف في أملاك الدولة الخاصة، وتعديلاته على طلبات التقنين المقدمة من واضعي اليد في الحالة المعروضة التي لم تكتمل بالموافقة عليها من السلطة المختصة قبل العمل بالقانون المذكور.

وذلك كله على النحو المبين بالأسباب.

السلا عليكم ورحمة الله وبركاته



تحريراً في: ١١/٢٨

رئيس

الجمعية العمومية لبحوث الفتوى والتشريع

المستشار/

يسرى هاشم سليمان الشيخ
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة