

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	١١١٥
بتاريخ:	٢٠٢١/٧/٢٨
ملف رقم:	٦٥٦/١/٥٤



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

### السيد اللواء/ محافظ القليوبية

تحية طيبة، وبعد،

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٦٥١) المؤرخ ٢٠٢٠/٥/١٢، الموجه إلى إدارة الفتوى لوزارة التنمية المحلية، بشأن مدى جواز تحرير عقد بيع لصالح شركة الكراكات المصرية بخصوص قطعة الأرض التي تضع يدها عليها بأبي زعل، وذلك في ضوء فتوى الجمعية العمومية الصادرة بجلسة ٢٦/٦/٢٠٠١، في الملف رقم (٣٧٥/١/٥٤).

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أن شركة الكراكات المصرية تضع يدها على قطعة أرض بناحية أبي زعل مساحتها (٤٧٨٨,٨٠ + ٨٨٠)م بإجمالي مساحة قدرها (٥٦٦٨,٨٥)م، وأنها قامت بأداء قيمة مقابل الانتفاع بهذه القطعة عن الفترة من عام ١٩٩١ حتى عام ١٩٩٣، وبتاريخ ١٩٩٤/٩/١٩ تم تقدير سعر القطعة المشار إليها بمبلغ مقداره (١٧٠) جنيهاً للمتر، وعلى أثر تظلم الشركة من هذا التقدير، قامت اللجنة العليا لتقدير أراضي الدولة المملوكة للوحدات المحلية بتاريخ ١٩٩٧/٧/٢٨ بإعادة تقدير سعر المتر ليصبح بمبلغ مقداره (٢٥) جنيهاً، وبناءً على ذلك قامت الشركة المشار إليها بتاريخ ١٩٩٨/١٠/٣١ بتحرير شيكين، الأول بمبلغ مقداره (٣٧١١٣,٩٠) جنيهاً قيمة مقابل الانتفاع بمساحة (٤٧٨٨,٨٠)م، والثاني بمبلغ مقداره (١١٩٧٢١) جنيهاً قيمة ثمن شراء هذه المساحة، وبتاريخ ١٩٩٩/٧/٢٧ وافقت لجنة بيع أملاك الدولة المشكلة بقرار السيد/ محافظ القليوبية رقم (٤٢٣) لسنة ١٩٩٨، وفقاً لقواعد بيع الأراضي أملاك الدولة وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١١٠٧) لسنة ١٩٩٥، على بيع المساحة المشار إليها إلى الشركة، مع تحصيل الفروق المالية حال وجودها، ويعرض مشروع عقد البيع المزمع إبرامه مع الشركة على الجمعية



مجلس الدولة بصوتية  
مركز الفتوى والتشريع  
مجلس الدولة بصوتية

تابع الفتوى ملف رقم: ٦٥٦/١/٥٤

(٧)

العمومية لقسمي الفتوى والتشريع، انتهت في فتاها الصادرة بجلاسة ٢٠٠١/٦/٢٦ فى الملف رقم ٣٧٥/١/٥٤، إلى أن مشروع العقد المعروض يخضع لأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨، باعتباره القانون الذى كان يجب تطبيقه وقت اتخاذ إجراءات البيع والتعاقد. وأنه فى غضون عام ٢٠١٦، تقدمت الشركة إلى الوحدة المحلية بأبى زعل بطلب لتسليمها عقد بيع ابتدائياً لقطعة الأرض المشار إليها، مرفقاً به كشف تحديد مساحى يحمل رقم (٦٤) لسنة ٢٠١٦ بمساحة (٤٧٩٠,٩٩)م٢، وبحث الوحدة المحلية طلب الشركة تبين وجود فروق مالية مستحقة على الشركة مقدارها (٢٢٤٦٨٤,٤٠) جنيهاً، وبمطالبتها بأداء هذه الفروق، قامت الأخيرة بتاريخ ٢٠١٩/٧/٨ بأداء المبلغ المطلوب به، وإذ أثير الخلاف فى الرأى حول مدى جواز تحرير عقد البيع المستطلع الرأى بشأنه فى ضوء إفتاء الجمعية العمومية السابق صدوره فى هذا الشأن، لذا طلبتم إبداء الرأى من إدارة الفتوى المشار إليها، ونظرًا إلى ما ارتأته إدارة الفتوى من أهمية للموضوع، فقد عرضت الأمر على اللجنة الأولى من لجان قسم الفتوى بمجلس الدولة التى انتهت بجلستها المعقودة فى ٢٠٢١/١/٢٥ إلى استطلاع رأى الجمعية العمومية؛ لما آنسته فيه من أهمية وعمومية.

ونفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة فى ٢٣ من يونيه عام ٢٠٢١م، الموافق ١٢ من ذي القعدة 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 سبق أن قرر قواعد ذلك التشريع". وأن المادة (٢٨) من قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٩ المستبدلة 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...". وأن المادة الرابعة من القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ فى شأن بعض الأحكام المتعلقة بأملك الدولة الخاصة تنص على أن: "تتولى وحدات الإدارة المحلية، كل فى نطاق اختصاصها، إدارة



تابع الفتوى ملف رقم: ٦٥٦/١/٥٤

(٣)

واستغلال والتصرف في الأراضي المُعدة للبناء المملوكة لها أو للدولة، والأراضي القابلة للاستزراع داخل الزمام. ويضع المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة طبقاً للقواعد العامة التي يُقرها مجلس الوزراء قواعد التصرف في هذه الأراضي....".

كما تبين للجمعية العمومية أن المادة الأولى من القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ بإصدار قانون تنظيم المناقصات والمزايدات- قبل إلغائه والعمل بأحكام القانون رقم (١٨٢) لسنة ٢٠١٨ بشأن إصدار قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة- كانت تنص 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، ويلغى القانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنفيذ أعمال خطة التنمية الاقتصادية، وقانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٩ لسنة ١٩٨٣، كما يلغى كل حكم آخر يُخالف أحكام القانون المرافق"، وأن المادة الرابعة منه تنص على أن: "يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتاريخ نشره"، وقد نُشر هذا القانون في الجريدة الرسمية بالعدد (١٩ مكرراً) في ١٩٩٨/٥/٨، وعُمل به اعتباراً من ١٩٩٨/٦/٨، وأن المادة (٣٠) من القانون المشار إليه كانت تنص 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 استثناءً، وبقرار مُسبب من السلطة المختصة، التعاقد بطريق الممارسة المحدودة فيما يلي:...."، وأن المادة (٣١) كانت تنص 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"، وأن المادة (٣١ مكرراً) من القانون ذاته والمضافة بموجب القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ كانت تنص على أنه: "استثناء من أحكام المادتين (٣٠) و(٣١) من هذا القانون، يجوز التصرف في العقارات أو الترخيص في الانتفاع بها أو في استغلالها بطريق الاتفاق المباشر لوضعي اليد عليها الذين قاموا بالبناء عليها أو لمن



تابع الفتوى ملف رقم: ٦٥٦/١/٥٤

(٤)

قام باستصلاحها واستزراعها من صغار المزارعين، بحد أقصى مائة فدان فى الأراضى الصحراوية والمستصلحة، وعشرة أفدنة فى الأراضى 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".

وتبين لها أيضاً أن المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٠٤١) لسنة ٢٠٠٦ الصادر تنفيذاً للقانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه نصت على أنه: "مع عدم الإخلال بحق الدولة فى إزالة التعدى على أملاكها الخاصة بالطريق الإدارى، يُعمل فى شأن تطبيق أحكام القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه بالشروط والقواعد والإجراءات المنصوص عليها بالمواد التالية"، وأن المادة الثالثة منه نصت على أن: "تتشر كل وزارة أو محافظة أو هيئة عامة عن فتح باب تلقي الطلبات من راغبي تقنين أوضاعهم وذلك فى صحيفة يومية واسعة الانتشار على يومين، وعلى أن يتضمن النشر المدة المحددة لتقديم الطلبات والجهة التى تقدم إليها والبيانات والمستندات المطلوبة وما يطلب سداده من مبلغ لفحص الطلب. ويتم الإعلان عن تلك الطلبات والعقارات محل هذه الطلبات بمقر الوحدة المحلية التى تقع فى دائرتها العقارات محل التصرف".

واستعرضت الجمعية العمومية القانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧ فى شأن بعض قواعد وإجراءات التصرف فى أملاك الدولة الخاصة الذى نص فى المادة الثانية منه على أنه: "مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ بشأن التنمية المتكاملة فى شبه جزيرة سيناء، للجهة الإدارية المختصة إزالة التعديات التى تقع على الأراضى الخاضعة لولايتها بالطريق الإدارى على نفقة المخالف، ويجوز لها التصرف فى 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 التى تتطلبها شئون الدفاع عن الدولة. ولا تسرى على هذا التصرف أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨، إلا فيما لم يرد فى شأنه نص خاص فى هذا القانون وبما لا يتعارض مع أحكامه. وذلك كله وفقاً للقواعد والضوابط والشروط التى يصدر بها قرار





تابع الفتوى ملف رقم: ٦٥٦/١/٥٤

(٥)

من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية، ونص في المادة الثالثة عشرة منه على أن: "يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون"، ونص في 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، بالعدد ٢٩ مكرزاً، في ٢٢ من يولييه عام ٢٠١٧، وعمل به اعتباراً من ٢٠١٧/٧/٢٣.

كما استعرضت الجمعية العمومية قرار مجلس الوزراء رقم (١٨) لسنة ٢٠١٧ بشأن الأحكام المنفذة للقانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧ المشار إليه الذي نص في المادة الأولى منه على أنه: "مع عدم الإخلال بأحكام قانون البناء المشار إليه، يكون التصرف في الأراضي بالبيع أو الإيجار المنتهى بالتملك أو الترخيص في الانتفاع لواضعي اليد الذين قاموا بالبناء عليها قبل تاريخ العمل بأحكام القانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧ المشار إليه. وفي جميع الأحوال يجب أن يكون البناء مستقرًا بحيثه ثابتاً فيه وقائماً حتى تاريخ العمل بالقانون المذكور"، ونص في المادة الرابعة منه على أن: "يكون التصرف المشار إليه بالمادتين الأولى والثانية من هذا القرار بطريق الاتفاق المباشر، بناء على طلب يُقدم من واضع اليد إلى الجهة الإدارية المختصة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشر هذا القرار. ويتضمن الطلب اسم واضع اليد، ورقمه القومي، ومحل إقامته، ومحله المختار، وموقع العقار المطلوب التعامل عليه، ومساحته، وأسلوب التصرف المطلوب. ويرفق بالطلب إيصال سداد رسم الفحص المنصوص عليه بالمادة السادسة من هذا القرار، وكافة الأوراق التي يراها لازمة لتأكيد وضع يده قبل العمل بأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧ المشار إليه".

واستعرضت أيضاً القانون رقم (١٨٢) لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة الذي ينص في المادة الأولى على أن: "يُعمل بأحكام القانون المرافق في شأن تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة، وتسري أحكامه على الجهات التي تضمها الموازنة العامة للدولة، ووحدات الجهاز الإداري للدولة من وزارات ومصالح وأجهزة لها موازنات خاصة، ووحدات الإدارة المحلية، والهيئات العامة الخدمية والاقتصادية...". وينص في المادة الثالثة على أن: "يلغى قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨، واستثناء من حكم الفقرة السابقة، تستمر العمليات التي تم طرحها أو التعاقد عليها بالفعل قبل تاريخ العمل بهذا القانون خاضعة لأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه، إلى حين إتمام تنفيذ التعاقد"، وتنص المادة (٨٠) من القانون المشار إليه على أن: "يجوز التعامل بالاتفاق المباشر على



تابع الفتوى ملف رقم: ٦٥٦/١/٥٤

(٦)

العقارات بالبيع أو التأجير أو الترخيص في الانتفاع أو في الاستغلال في حالات الضرورة، لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة، وذلك بالاتفاق بين وزير المالية والوزير المختص بالجهة الإدارية أو المحافظ المختص، بناء على مبررات تُبديها الوزارة أو المحافظة طالبة الترخيص في التعامل مع اقتراح مقابل التعامل وأسلوب السداد، على أن تتحقق اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية من مناسبة هذا المقابل، ويعرض وزير المالية ما تنتهي إليه اللجنة على مجلس الوزراء للاعتماد. وذلك كله وفقاً للقواعد والضوابط والشروط التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية".

وكذلك استعرضت الجمعية العمومية قرار مجلس الوزراء رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٩ بشأن الأحكام المنفذة للمادة (٨٠) من قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة المشار إليه الذي ينص في مادته الثانية على أن: "يكون التعامل بالاتفاق المباشر على العقارات بالبيع أو التأجير أو الترخيص في الانتفاع أو في الاستغلال في حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة، طبقاً لأحكام المادة (٨٠) من قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة المشار إليه، وفقاً للقواعد والضوابط والشروط الواردة في هذا القرار"، وينص في المادة الرابعة على أن: "تشكل بقرار من الوزير أو المحافظ المختص، بحسب الأحوال، لجنة تضم الخبرات والتخصصات النوعية اللازمة سواء من الجهة الإدارية طالبة الترخيص في التعامل بالاتفاق المباشر، أو غيرها من الجهات الخاضعة لأحكام قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة المشار إليه، تكون مهمتها تقدير مقابل التعامل على العقار (الثن، أو القيمة الإجمالية، أو مقابل الانتفاع أو الاستغلال)، واقتراح أسلوب السداد، ومدته...". وينص في المادة السادسة منه على أن: "تتولى اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية مباشرة ما يلزم من إجراءات للتحقق من القيمة التي قدرتها اللجنة المنصوص عليها بالمادة الرابعة من هذا القرار، وتعد اللجنة العليا للتقييم تقريراً فنياً استشارياً ترفعه إلى وزير المالية متضمناً نتيجة أعمالها بالنسبة إلى دراسة المستندات المقدمة من الجهة الإدارية طالبة الترخيص، وما أسفرت عنه معاينة الموقع بالطبيعة وغيرها، وعلى أن يتضمن هذا التقرير الأسس والمعايير التي اتبعتها اللجنة لدى القيام بأعمالها، وتوصياتها في هذا الخصوص...".

وكذا استعرضت الجمعية العمومية إفتاءها السابق الصادر في الملف رقم (٣٧٥/١/٥٤) بجلسة

٢٠٠١/٦/٢٦، فيما ذهب إليه من أنه ولئن كان قانون الإدارة المحلية رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٩ قد خول



تابع الفتوى ملف رقم: ٦٥٦/١/٥٤

(٧)

المحافظين، كلا في حدود محافظته بعد موافقة المجلس الشعبي المحلى للمحافظة، وفي حدود القواعد التى يضعها مجلس الوزراء، تقرير القواعد التى يتم على أساسها التصرف فى الأراضى المعدة للبناء المملوكة للدولة و وحدات الإدارة المحلية فى المحافظة، إلا أنه بصدر القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ بتنظيم المناقصات والمزايدات والعمل به وما تضمنه من إفصاح جهير عن سرىان 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، 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 وتنظيمها، وإذ عمد المشرع إلى إلغاء ذلك القانون بموجب القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ المشار إليه، وأخضع جميع الجهات المنصوص عليها فى المادة الأولى من مواد إصداره لأحكامه بصفة مطلقة دون أن يقيد ذلك بما قد يرد من نصوص فى القوانين والقرارات المنشئة أو المنظمة لها، فإنه لا مناص من القول بخضوع وحدات الإدارة المحلية لأحكامه فيما نظمه من وسائل لإبرام العقود أيًا كانت طبيعتها القانونية. ولما كان قانون تنظيم المناقصات والمزايدات رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ قد أفرّد بابًا مستقلًا نظم فيه السبل الواجب ولوجها لبيع وتأجير العقارات والمنقولات والمشروعات والترخيص فى الانتفاع أو فى استغلال العقارات، فإنه يكون قد نسخ ما قبله من قوانين أو لوائح كانت سارية فى شأن ما تناوله بالتنظيم، بما مؤدها تقييد جميع الجهات الخاضعة لأحكامه فى تصرفاتها تلك بالإجراءات المنصوص عليها فيه، فإذا ولّت وجهها عن هذه الإجراءات كان تصرفها مخالفًا للقانون.

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم - وحسبما جرى به إفتاؤها - أنه نتيجة ما أسفر عنه تطبيق قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه من مثالب تصطدم بالواقع العملى، وتلبية لمتطلبات تفتضيها الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية فى البلاد، فقد تدخل المشرع لمعالجة هذه الأوضاع بموجب القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه بإضافة نص المادة (٣١ مكرّرًا) إليه، والذى أجاز استثناء من الأصل العام التصرف فى العقارات أو الترخيص فى الانتفاع بها أو فى استغلالها بطريق الاتفاق المباشر لواضعي اليد عليها



تابع الفتوى ملف رقم: ٦٥٦/١/٥٤

(٨)

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 وأسس تقدير المقابل العادل له وأسلوب سداه، ونفاذاً لذلك أصدر رئيس مجلس الوزراء قراره رقم (٢٠٤١) لسنة ٢٠٠٦ على النحو سالف البيان، واتساقاً مع النهج ذاته صدر القانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧ المشار إليه، الذي أجاز للجهات الإدارية- ومنها المحافظات- التي لها سلطة الإدارة والاستغلال والتصرف في أملاك الدولة الخاصة الخاضعة لولايتها، التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة، والخاضعة لولايتها بطريق الاتفاق المباشر لوامع اليد الذي قام بالبناء عليها بالفعل، أو لمن قام باستصلاحها أو باستزراعها بالفعل قبل تاريخ العمل بهذا القانون، ولا يسرى 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. وبناءً على ذلك صدر قرار مجلس الوزراء رقم (١٨) لسنة ٢٠١٧ بشأن الأحكام المنفذة للقانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧.

واستظهرت الجمعية العمومية أيضاً أن المشرع قرر إلغاء قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ دون التأثير في العمليات التي تم طرحها أو التعاقد عليها بالفعل وقت العمل به إلى حين إتمام تنفيذها، مقررًا سريان أحكام قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة الصادر بالقانون رقم (١٨٢) لسنة ٢٠١٨- المشار إليه- على الجهات الواردة بالمادة الأولى منه، ومنها وحدات الجهاز الإداري للدولة من وزارات ومصالح وأجهزة لها موازنات خاصة، ووحدات الإدارة المحلية، وقد انتظمت أحكام هذا القانون قواعد ومبادئ وشروط وسبل وإجراءات التعاقد الواجب على الجهات المخاطبة به اتباعها، بما مؤدها تقييد جميع الجهات الخاضعة لأحكامه بكافة الإجراءات المنصوص عليها فيه، وقد انتهج المشرع النهج السابق ذاته، حيث جعل الأصل العام فيما يتعلق بعمليات بيع وتأجير المنقولات والعقارات والمشروعات التي ليس لها الشخصية



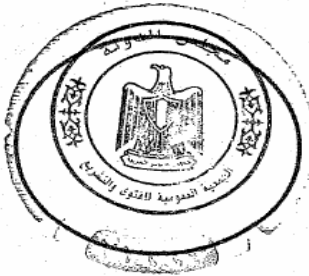


تابع الفتوى ملف رقم: ٦٥٦/١/٥٤

(٨)

الاعتبارية والترخيص في الانتفاع أو في استغلال العقارات والمشروعات، للجهات التي تخضع لأحكامه، هو أن تتم عن طريق المزايدة. واستثناء من هذا الأصل ولا اعتبارات ذات أبعاد اجتماعية واقتصادية، أجاز بموجب المادة (٨٠) منه للجهات المخاطبة بأحكامه في حالة الضرورة التعامل بالاتفاق المباشر على العقارات بالبيع أو التأجير أو الترخيص في الانتفاع أو في الاستغلال، وفقاً للقواعد وبالضوابط والشروط التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية، وبناء على ذلك صدر قرار مجلس الوزراء رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٩ بشأن الأحكام المنفذة للمادة (٨٠) المشار إليها.

وترتيباً على ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أن شركة الكراكات المصرية تقدمت بطلب لشراء قطعة الأرض التي تضع يدها عليها بناحية أبى زعل - بمحافظة القليوبية، في ظل العمل بحكم المادة (٢٨) من القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٩، والمادة الرابعة من القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ المشار إليهما، وأن الوحدة المحلية لمركز ومدينة الخانكة ولئن كانت قد اتخذت الإجراءات السابقة على التعاقد عقب تقديم هذا الطلب، والمتمثلة في تقدير سعر المتر بمعرفة اللجنة العليا لتثمين أراضي الدولة بالمحافظة بتاريخ ١٩٩٧/٧/٢٨، فإنه لم يثبت من الأوراق قيام الشركة المشار إليها بالوفاء بكامل ثمن الأرض أو بجزء منه وصدور قرار من السلطة المختصة بالموافقة على البيع قبل ١٩٩٨/٦/٨ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ المشار إليه، بل على النقيض من ذلك فإن الأوراق قد أفصحت عن أن الشركة قامت بأداء ثمن الأرض بتاريخ ١٩٩٨/١٠/٣١، وأن لجنة بيع أملاك الدولة وافقت على بيع قطعة الأرض المشار إليها إلى هذه الشركة بتاريخ ١٩٩٩/٧/٢٧، أى في تاريخين لاحقين لتاريخ العمل بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ المشار إليه، ولما كانت إجراءات التعاقد وفقاً لأحكام هذا القانون تستوجب وقتئذ أن يتم هذا التعاقد عن طريق المزايدة فقط، ناسخة لكل ما يخالفها من النصوص السابقة عليها، بما فيها النصوص التي وردت في القانونين رقمي (٤٣) لسنة ١٩٧٩، و(٧) لسنة ١٩٩١ المشار إليهما الذي اتخذت إجراءات التعاقد في الحالة المعروضة بناء عليهما، فمن ثم تكون إجراءات التعاقد على النحو المتقدم قد تمت بالمخالفة لصحيح حكم القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ المشار إليه، الأمر الذي لا يُكسب الشركة أى حقوق على هذه الأرض، ولا يغير من ذلك قيام الشركة بالتقدم بطلب التقنين قبل العمل بأحكام القانون المشار إليه ما دام لم يثبت موافقة السلطة المختصة على البيع قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، بحسبان أن التصرف بالبيع لا يقوم إلا بهذه الموافقة أيًا كانت الإجراءات التي اتخذت



تابع الفتوى ملف رقم: ٦٥٦/١/٥٤

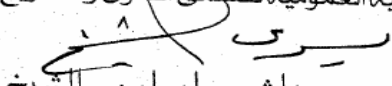
(١٠)

قبلها، وإذ خلت الأوراق أيضا مما يفيد تقدم الشركة بعد ذلك بطلب لتقنين وضعها وفقاً لأحكام القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٠٤١) لسنة ٢٠٠٦ المُنفذ لأحكامه، أو القانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧، وقرار مجلس الوزراء رقم (١٨) لسنة ٢٠١٧ المُنفذ لأحكامه، أو وفقاً لحكم المادة (٨٠) من قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة المشار إليه، وقرار مجلس الوزراء رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٩ الصادر بالأحكام المنفذة لهذه المادة، وصدر موافقة من السلطة المختصة على هذا الطلب واتخاذها لإجراءات التعاقد وفقاً لأى من أحكام القوانين المشار إليها، فمن ثم يكون طلب الشركة المشار إليها تسليمها عقد بيع ابتدائياً لقطعة الأرض التي تضع يدها عليها مفتقداً سنده القانوني السليم.

### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى عدم جواز تحرير عقد بيع لصالح شركة الكراكات المصرية بخصوص قطعة الأرض المُستطع الرأي بشأنها، وذلك على النحو المُبين بالأسباب.  
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٧/٢٨/٢٠٢١

رئيس  
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع  
المستشار/   
يسرى هاشم سليمان الشيخ  
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

