laa-eg.com

بسم الله الرحمن الرحيم

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

رقم التبليغ:	١٥٠٨
بتاريخ:	٢٠٢١/ ٩/ ٢٩

ملف رقم: ٥٢٤٧/٢/٣٢

السيد الأستاذ الدكتور / وزير السياحة والآثار

تحية طيبة، وبعد،

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٨٤٨) المؤرخ ٢٠٢٠/٢/٢٠، بشأن النزاع القائم بين المجلس الأعلى للآثار وكل من محافظة البحيرة ووزارة العدل ووزارة الموارد المائية والري، بخصوص إلغاء العقود المسجلة المُسكنة على قطع الأراضي المملوكة لوزارة الآثار، وتعديل توقيع الخرائط المساحية بإثبات المواقع الأثرية بها، وذلك طبقًا لما هو ثابت بسجلات المساحة القديمة واستمارة (٢٠١) مساحة.

وحاصل الوقائع– حسبما يبين من الأوراق– أن وزارة السياحة والآثار ممثلة في "المجلس الأعلى للآثار" تمتلك التل الأثري الكائن بكوم النجيلي وأولاد الشيخ بناحية النجيلي– مركز أبو المطامير– بمحافظة البحيرة، وهذا التل يقع على الخرائط المساحية القديمة المُعدة بواسطة الهيئة المصرية العامة للمساحة بالقطعة رقم (١٤)، بحوض النوبارية والنجيلي رقم (٣) فصل أول– بإجمالي مسطح (٢١سهمًا، – قيراط، ٩ أفدنة)، ويقابلها في الخرائط المساحية الحديثة، القطعة رقم (٢٨) بحوض النوبارية والنجيلي، نمرة (٣)– قسم أول البلد، بنفس الناحية بمسطح مقداره (٢٢سهمًا، ٢٢ قيراطًا، ٨ أفدنة)، وقد فوجئت الوزارة بتعدي من قِبل بعض الأهالي على تلك المساحة، على سندٍ من قيامهم بشراء أجزاء من تلك المساحة من الإدارة العامة للأملاك بمحافظة البحيرة بموجب عقود مسجلة،كما صدر لصالحهم تراخيص بناء على تلك المساحة، وقد أُثير النزاع بخصوص ملكية تلك المساحة، وذلك في ضوء ما دفعت به الإدارة العامة للأملاك بمحافظة البحيرة من أن تلك المساحة مسجلة بأنها أملاك أميرية، ومن ثم يحق لها التصرف فيها، لذا فقد طلبتم عرض النزاع على الجمعية العمومية.

وقد سبق عرض النزاع على الجمعية العمومية بجلستها المعقودة في ٢٤ من فبراير عام ٢٠٢١م؛ فانتهت إلى تكليف أطراف النزاع بتشكيل لجنة فنية برئاسة مدير مديرية الضرائب العقارية بمحافظة البحيرة، وعضوية ممثل عن كل من أطراف النزاع، تكون مهمتها الانتقال إلى قطعة الأرض محل النزاع لمعاينتها

مجلس الدولة
الجمعية العمومية
مركز المعلومات بالجمعية العمومية
لقسمي الفتوى والتشريع

laa-eg.com

على الطبيعة، وبيان مساحتها، وأبعادها وموقعها، والجهة المالكة لها، وسند وتسلسل الملكية على وجه الدقة، وبيان ما إذا كان قد صدر قرار باعتبار تلك الأرض أثرية من عدمه، وبيان ما إذا كان هناك عقود ملكية مسجلة على تلك المساحة من عدمه، وبيان الواقع الفعلي لتلك المساحة من حيث وجود مبان أو منشآت بها من عدمه، وبتاريخ ٢٠٢١/٦/١٣م ورد إلى الجمعية العمومية خطاب السيد الأستاذ الدكتور/ وزير السياحة والآثار رقم (١٩٤٧)، مرافقًا له محضر اللجنة الفنية المشكلة تنفيذًا لما انتهت إليه الجمعية العمومية، وكافة الأوراق المتعلقة بعمل اللجنة.

ونفيد: أن النزاع عرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة فى ٢٦ من أغسطس عام ٢٠٢١م الموافق ١٨ من المحرم عام ١٤٤٣هـ، فتبين لها أن المادة (٦٦) من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٧٢ تنص على أن: "تختص الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بإبداء الرأى مسببًا فى المسائل والموضوعات الآتية: (أ)... (ب)... (ج)... (د) المنازعات التى تنشأ بين الوزارات أو بين المصالح العامة أو بين الهيئات العامة أو بين المؤسسات العامة أو بين الهيئات المحلية أو بين هذه الجهات وبعضها البعض، ويكون رأى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع فى هذه المنازعات ملزمًا للجانبين...". وأن المادة (١) من قانون السجل العيني الصادر بالقانون رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤ تنص على أن: "السجل العيني هو مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به"، وأن المادة (٤) منه تنص على أن: "(١) يُخصص سجل عيني لكل قسم مساحي، وتفرد فى هذا السجل صحيفة خاصة بكل وحدة عقارية تُرقم وفقًا للقواعد الخاصة بكيفية إمساك السجل..."، وأن المادة (١١) منه تنص على أنه: "لا تثبت الحقوق فى صحائف السجل إلا إذا كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية..."، وأن المادة (٢٦) منه تنص على أن: "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله... يجب قيدها فى السجل العيني..."، وأن المادة (٣٩) منه تنص على أنه: "لا يجوز إجراء تغيير فى البيانات الواردة فى السجل العيني إلا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف فى الحقوق الثابتة فى السجل أو بمقتضى حكم أو قرار صادر من المحكمة التي يقع القسم المساحي فى دائرتها...". كما تبين للجمعية العمومية أن المادة الثانية من قانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم (١١٧) لسنة ١٩٨٣ والمعدل بموجب القانون رقم (٩١) لسنة ٢٠١٨م تنص على أنه: "في تطبيق أحكام هذا القانون والقانون المرافق، يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعنى المبين قرين كل منها:... المجلس: المجلس الأعلى للآثار... أراضي المنافع العامة للآثار: الأراضي المملوكة للدولة والتي يثبت أثريتها لوجود شواهد أثرية بها...".

laa-eg.com

وأن المادة (١) من القانون المشار إليه تنص على أنه: "فى تطبيق أحكام هذا القانون يعد أثرًا كل عقار أو منقول متى توافرت فيه الشروط الآتية:..."، وأن المادة (٣) منه تنص على أن: "تعتبر أرضًا أثرية الأراضي المملوكة للدولة التي اعتبرت أثرية بمقتضى قرارات أو أوامر سابقة على العمل بهذا القانون أو التي يصدر باعتبارها كذلك قرار من رئيس مجلس الوزراء بناءً على عرض الوزير المختص بشئون الآثار، ويجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الآثار إخراج أية أرض من عداد الأراضي الأثرية أو أراضى المنافع العامة للآثار إذا ثبت للمجلس خلوها من الآثار، أو أصبحت خارج أراضى خط التجميل المعتمد للأثر"، وأن المادة (٥) منه تنص على أن: "... يتولى المجلس دون غيره شئون الآثار وكل ما يتعلق بها..."، وأن المادة (٦) منه تنص على أن: "تعتبر من الأموال العامة جميع الآثار العقارية والمنقولة والأراضي التي اعتبرت أثرية عدا ما كان وقفًا أو ملكًا خاصًا فيجوز تملكه وحيازته والتصرف فيه فى الأحوال والشروط المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية". وأن المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم (٨٢) لسنة ١٩٩٤ بإنشاء المجلس الأعلى للآثار تنص على أن: "تنشأ هيئة عامة قومية تسمى "المجلس الأعلى للآثار" تكون لها الشخصية الاعتبارية، ومقرها مدينة القاهرة وتتبع وزير الآثار".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم– وعلى ما استقر عليه إفتاؤها– أن المشرع فى قانون مجلس الدولة المشار إليه، ناط بالجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع الفصل برأي مُلزم فى المنازعات التي تنشأ بين الجهات والهيئات المنصوص عليها فى الفقرة (د) من المادة (٦٦) المشار إليها، وهذه الجهات والهيئات جميعًا من أشخاص القانون العام، ومن ثم فإن عرض النزاع على الجمعية العمومية طبقًا لنص المادة المذكورة هو الطريق البديل للدعوى القضائية الذي اختصه المشرع للجهات الإدارية فيما بينها، ومن ثم لا يجوز لأي منها رفع دعوى قضائية ضد الأخرى، ويكون لهذا الرأي الملزم الصادر في النزاع ما للأحكام من قوة مُلزمة، بيد أنه إذا اتسعت دائرة الخصومة في النزاع، وامتدت أوصالها لتشمل شخصًا من أشخاص القانون الخاص، صار ذلك حائلا أمام الجمعية العمومية دون إنفاذ اختصاصها الولائي في البت فيه، بحسبان أن ولاية الجمعية العمومية تنحسر عن المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخصًا من أشخاص القانون الخاص، ولو كان الطرف الآخر فى المنازعة من أشخاص القانون العام.

كما استظهرت الجمعية العمومية أن السجل العيني هو مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار، وحالته القانونية، والحقوق المترتبة عليه، والمعاملات والتعديلات المتعلقة به، وقوام هذا النظام هو تخصيص سجل عيني لكل قسم مساحي تفرد فيه صحيفة مستقلة لكل عقار، وقد أوجب المشرع قيد جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله،

laa-eg.com

وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك في السجل، ورتّب على عدم القيد أن تلك الحقوق لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم، ولا يكون لها من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن، وحظر المشرع إثبات الحقوق في السجل إلا إذا كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية، وإذا كان هذا السبب تصرفًا أو حكمًا وجب أن يكون قد سبق شهره، فإذا استقر القيد الأول في السجل، وتطهر من عيوبه، إما بعدم الاعتراض عليه، أو برفض الطعن، اكتسب هذا القيد قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه، بما يحقق الغاية من إقرار هذا النظام باستقرار الملكية، وانعدام المنازعات بشأنها بشكل ملموس، وشيوع الأمان بين المتعاملين على العقار.

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أيضًا، أن المشرع فرض حماية خاصة على الأراضي الأثرية، ومن بينها الأراضي المملوكة للدولة التي عُدت أثرية بمقتضى قرارات أو أوامر سابقة على العمل بقانون الآثار الحالي سالف البيان، وناط المشرع بعد العمل بذلك القانون برئيس مجلس الوزراء بقرار منه اعتبار أرض معينة أثرًا، بناء على عرض الوزير المختص، ومتى عُدت أرضًا معينة من الأراضي الأثرية نزولا على هذا القرار، فإنها تُعدُّ كأصل عام- عدا ما كان منها وقفًا، أو ملكًا خاصا- من الأموال العامة المملوكة للدولة التي لا يجوز تملكها، أو حيازتها، أو التصرف فيها إلا في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في قانون حماية الآثار المُشار إليه، وهو ما يتعين معه على جميع سلطات الدولة الالتزام به، بما في ذلك الهيئة المصرية العامة للمساحة ومصلحة الشهر العقاري، وقد عهد المشرع للمجلس الأعلى للآثار ولاية الإشراف على جميع ما يتعلق بشئون الآثار، ومن بينها الأراضي الأثرية.

وترتيبًا على ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أن وزارة السياحة والآثار ممثلة في المجلس الأعلى للآثار تمتلك قطعة الأرض (التل الأثري) الكائنة بكوم النجيلي وأولاد الشيخ بناحية النجيلي- مركز أبو المطامير- بمحافظة البحيرة، والواقعة على الخرائط المساحية القديمة بالقطعة رقم (١٤) بحوض النوبارية والنجيلي رقم (٣)- فصل أول- بإجمالي مسطح (٢١ سهمًا، - قيراط، ٩ أفدنة)، والتي يقابلها في المساحة الحديثة القطعة رقم (٢٨،٢٧) بحوض النوبارية والنجيلي نمرة (٣)- قسم أول البلد- بإجمالي مسطح (٢٢ سهمًا، ٢٢ قيراطًا، ٨ أفدنة)، وقد ثبت للجنة المشكلة تنفيذًا لما انتهت إليه الجمعية العمومية بجلستها المعقودة في ٢٤ من فبراير عام ٢٠٢١م، أن هذا التل يُعد من المنافع العامة (آثار) بناءً على قرار وزير المالية المؤرخ ١٩٠٩/١٢/٧م، وأنه مشغول بالتعديات وهي عبارة عن مبانٍ وزراعات وكتلة سكنية قديمة يتخللها بعض الشوارع والمساحات الفضاء، كما ثبت من الاستمارة (٢٠١) المحررة بمعرفة الهيئة المصرية العامة للمساحة أن هذا المسطح مدرج بها كمنافع عامة (آثار)، ولم يثبت من الأوراق صدور أي قرارات من رئيس مجلس الوزراء

laa-eg.com

بإخراج هذه المساحة (التل) من عداد الأراضي الأثرية أو أراضي المنافع العامة للآثار، وهو ما يوجب إثبات الحالة القانونية التي أُسبغت على هذه المساحة من حيث اعتبارها أرضًا أثرية، فى الدفاتر والسجلات القانونية حتى يكون التعامل عليها وفقًا لما يُقرره القانون فى هذا الشأن، ومن ثم فإنه لا مناص من إلزام الهيئة المصرية العامة للمساحة ومصلحة الشهر العقاري بتعديل الخرائط المساحية الخاصة بالمساحات من هذا التل، وإثباتها في الدفاتر والسجلات كأراض أثرية، وذلك دون حاجة إلى صدور حكم قضائي، باعتبار أن اختصاص الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بالفصل فى الأنزعة بين الجهات الإدارية يقوم مقام الحكم القضائي.

أما بخصوص المساحات من التل– سالف الذكر– التي تم التصرف فيها بموجب عقود البيع المشهرة لصالح المواطنين، وهم: ١–عبد الحليم السيد علي شلبي، بمسطح مقداره (٢٣ سهمًا) بالمسجل رقم (٢١٥٦) المؤرخ ١٩٤٤/٥/١٢م. ٢–عبد القادر علي فريج شلبي، بمسطح مقداره (٢٣ سهمًا) بالمسجل رقم (٢١٥٦) المؤرخ ١٩٤٤/٥/١٢م. ٣–عبد الملك محمد فريج شلبي، بمسطح مقداره (٢٢ سهمًا) بالمسجل رقم (٢١٥٦) المؤرخ ١٩٤٤/٥/١٢م. ٤–عبد الوكيل فريج شلبي، بمسطح مقداره (٢٢ سهمًا) بالمسجل رقم (٢١٥٦) المؤرخ ١٩٤٤/٥/١٢م. ٥– محمد أبو حمد أمين، بمسطح مقداره (١٣ سهمًا، ٦ قراريط، ٤ أفدنة) بالمسجل رقم (٢١٥٧) المؤرخ ١٩٤٤/٥/١٢م. ٦– محمد أبو حمده يونس، بمسطح مقداره (٩ أسهم، ١ قيراط، ١ فدان) بالمسجل رقم (٢١٥٦) المؤرخ ١٩٤٤/٥/١٢م، وذلك على النحو الموضح بشهادة القيود بالتأشيرات الواردة بالسجل العيني، الصادرة عن مصلحة الشهر العقاري والتوثيق بأبو المطامير بتاريخ ٢٠١٨/٣/١م، فإنه وإن كانت هذه العقود قد وردت على مساحات من أراضي التل محل النزاع، والتي تُعد من عداد الأراضي الأثرية (أراضي المنافع العامة للآثار)، إلا أن اختصاص الجمعية العمومية ينحسر عن نظر هذا الشق من النزاع باعتبار أن أحد طرفيه من أشخاص القانون الخاص.

لـــذلـــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى:

أولا: عدم اختصاص الجمعية العمومية بنظر النزاع المتعلق بالمساحات من التل التي تم التصرف فيها لأفراد بموجب عقود البيع المشار إليها.

ثانيًا: إلزام كلٍّ من الهيئة المصرية العامة للمساحة ومصلحة الشهر العقاري التابعة لوزارة العدل، بتعديل توقيع الخرائط المساحية الخاصة بالمساحات التي لم يتم التصرف فيها بموجب عقود بيع مشهرة من التل الكائن بكوم النجيلي وأولاد الشيخ بناحية النجيلي– مركز أبو المطامير– بمحافظة

مجلس الدولة
الجمعية العمومية للفتوى والتشريع

laa-eg.com

البحيرة- محل النزاع-، وإثباتها فى الدفاتر والسجلات كأراضٍ أثرية، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرًا في: ٢٩/ ٩/ ٢٠٢١

رئيس
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار/
يسرى هاشم سليمان الشيخ
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

مجلس الدولة
الجمعية العمومية للفتوى والتشريع