

رقم التبليغ :	٣٦٧
بتاريخ :	٢٠١١/٧/١١

ملف رقم : ٥٨ / ١ / ٢١٦

## مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

### السيد الدكتور/ وزير الزراعة واستصلاح الأراضي

تحية طيبة... وبعد،،

اطلعنا على كتابكم رقم ١٠٣٠ المؤرخ ٢٠١٠/٨/٣١ فى شأن طلب الإفادة بالرأى عن مدى جواز تطبيق المادة (٣١) مكرراً من قانون تنظيم المناقصات والمزايدات على طلب اتحاد ملاك الفيروز شراء مساحة ٩٢ فدان بناحية الجراولة بالساحل الشمالى الغربى والمملوكة للهيئة العامة للإصلاح الزراعى، والسعر الذى ينبغى التعامل على أساسه فى هذه الحالة. وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه بتاريخ ٢٠٠٧/١١/١ تقدم اتحاد ملاك الفيروز بطلب إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعى لشراء مساحة ٩٢ فدان بناحية الجراولة بحوض خارج الزمام بالساحل الشمالى ضمن الأراضى المستولى عليها قبل الملك فاروق وأخوته طبقاً للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الإصلاح الزراعى والمسجلة باسم الهيئة تحت رقم ٦٥ لسنة ١٩٨٧، وقدم الاتحاد شهادة صادرة عن المجلس الشعبى المحلى لمركز مطروح تفيد أن المساحة المشار إليها أرض فضاء وضع يد كل من عبد العزيز عبود سعيد وعتيق صالح عيسى، كما قدم عقداً عرفياً يفيد تنازل واضعى اليد عن الأرض للاتحاد فى مقابل ٩٠ ألف جنيه. وبتاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٥ قامت لجنة البيع والتصرف فى أراضى الإصلاح الزراعى بمعابنة الأرض على الطبيعة، وانتهت إلى أن المساحة المشار إليها عبارة عن قطعتين، الأولى منهما مساحتها حوالى عشرة أفدنة وبها عدد ٢ زاوية من طوب الدبش الأبيض والباقى أرض فضاء، والثانية أرض فضاء مساحتها حوالى ٨٢ فدان محددة بأربعة أركان من الدبش الأبيض. وبناء على ذلك طلبتم الرأى فى شأن مدى جواز تطبيق الفقرة السابعة من المادة الثانية من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٨٤٣ لسنة ٢٠٠٩ الذى أجاز التصرف فى الأراضى الفضاء المملوكة للدولة لواضعى اليد



عليها طبقاً للمادة ٣١ مكرراً من قانون تنظيم المناقصات والمزايدات على طلب شراء المساحة المشار إليها، والسعر الذي ينبغي التعامل على أساسه في هذه الحالة.

و نفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى و التشريع بجلستها المنعقدة في ١٥ من يونيو سنة ٢٠١١ م الموافق ١٣ من رجب سنة ١٤٣٢ هـ، فاستعرضت قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ والذي ينص في المادة (٣٠) الواردة تحت عنوان ( الباب الثالث ) في بيع وتأجير العقارات والمنقولات والمشروعات والترخيص بالإنشغال أو باستغلال العقارات على أن " يكون بيع وتأجير العقارات والمنقولات والمشروعات التي ليس لها الشخصية الاعتبارية، والترخيص بالإنشغال 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: (أ) الأشياء التي يخشى عليها من التلف ببقاء تخزينها.

(ب) حالات الاستعجال الطارئة التي لا تحتمل إتباع إجراءات المزيدة.

(ج) الأصناف التي لم تقدم عنها أية عروض في المزادات أو التي لم يصل ثمنها إلى الثمن الأساسي.

(د) الحالات التي لا تجاوز قيمتها الأساسية خمسين ألف جنيه.

ويتم ذلك وفقاً للشروط والأوضاع التي تبينها اللائحة التنفيذية. و لايجوز في أية حال تحويل المزيدة إلى ممارسة محدودة"، وينص في المادة (٣١) على أن " يجوز في الحالات العاجلة التي لا تحتمل إتباع إجراءات المزيدة 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 خمسين ألف جنيه"، وينص في 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 بالإنشغال بها أو باستغلالها بطريق الاتفاق المباشر لوأضعى اليد عليها الذين قاموا



بالبناء عليها أو لمن قام باستصلاحها واستزراعها من صغار المزارعين، بحد أقصى مائة فدان في الاراضى الصحراوية والمستصلحة، وعشرة أفدنة في الاراضى الزراعية القديمة، وكذلك بالنسبة إلى زوائد التنظيم، وفي غير ذلك من حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة، وذلك وفقاً للقواعد والاجراءات 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 سداده"،

كما استعرضت الجمعية العمومية قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦ الذى ينص فى المادة الأولى منه 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" وينص فى المادة الرابعة منه على أن " يكون التعامل على العقارات المبنية بالبيع أو التأجير أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها لوضع اليد عليها الذين قاموا بالبناء عليها قبل تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه إذا كان البناء قد تم بغرض السكنى لوضع اليد وأسرته أو لإقامة أحد المشروعات الإنتاجية الصغيرة أو المتناهية الصغر. ولا تسرى أحكام الفقرة السابقة على الأرض الفضاء المقامة عليها منشآت خفيفة قابلة للإزالة أو المحاطة بأسوار أو تلك التى تتعارض مع مقتضيات الأمن القومى والطيران المدنى وبصفة عامة أى وضع يد لا يستند لمظهر جدى وحقيقى"، وتنص المادة الثانية من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٨٤٣ لسنة ٢٠٠٩ بشأن ضوابط تقنين وضع اليد على الأرض المملوكة للدولة على أن " يعتد بوضع اليد على الأراضى الزراعية والمستصلحة أو الأرض الصحراوية أو غيرها من أراضى الفضاء والبناء المملوكة للدولة بحسب الأحوال وفقاً للإجراءات الآتية:-.....٧- ما يفيد زراعة الأرض أو استصلاحها أو إقامة منشآت أو غيرها على الأرض محل وضع اليد"

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع فى قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ حدد على سبيل الحصر فى المادتين (٣٠، ٣١) منه السبل التى يتعين على الجهات الإدارية والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية ولوجها فى حالة رغبتها فى بيع أو تأجير العقارات والترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها، واستلزم أن يجرى الترخيص



على ذلك - كأصل عام - عن طريق المزايدة العلنية العامة أو بالمظاريف المغلقة لما فيها من علانية تتيح حرية المنافسة وتكافؤ الفرص على نحو يحقق الوصول إلى أفضل العروض سعراً وشروطاً، واستثناء من ذلك أجاز المشرع التعاقد بطريق الممارسة المحدودة في حالات محددة منها حالات الاستعجال الطارئة التي لا تحتتمل اتباع إجراءات المزايدة والعقارات التي لم تقدم عنها أية عروض في المزايدات أو التي لم يصل ثمنها إلى الثمن الأساسي. وأجاز أخيراً اللجوء إلى أسلوب التعاقد بالاتفاق المباشر في الحالات العاجلة التي لا تحتتمل اتباع إجراءات المزايدة أو الممارسة المحدودة ووضع المشرع نصاباً ضئيلاً للتعاقد بهذا الأسلوب الأخير حيث جعل الترخيص به في حدود عشرين ألف جنيه لرئيس الهيئة أو لرئيس المصلحة وخمسين ألف جنيه للوزير المختص، ومن له سلطاته، أو المحافظ. أما ما يجاوز حدود هذا النصاب فلم يجز القانون لأي شخص التعاقد بطريق الاتفاق المباشر على بيع أو تأجير العقارات والترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها، وظل الوضع سارياً على هذا النحو منذ تاريخ العمل بأحكام القانون سالف الذكر، وحتى صدور القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بإضافة نص المادة (٣١) مكرراً إليه، والذي أجاز استثناء من أحكام المادتين (٣٠، ٣١) المشار إليهما التصرف في العقارات أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها بطريق الاتفاق المباشر في أربع حالات اثنان منهما تتعلقان بتقنين أوضاع صغار واضعي اليد على أراضي الدولة الذين قاموا بالبناء عليها أو استصلاحها أو استزراعها قبل تاريخ العمل بالقانون المشار إليه، وذلك بحد أقصى عشرة أفدنة في الأراضي الزراعية، ومائة فدان في الأراضي الصحراوية والمستصلحة، ولما كان الاستثناء لا يقاس عليه ولا يتوسع في تفسيره، لذلك لا يجوز مد هذا الاستثناء إلى حالات أخرى لم يشر إليها النص مثل تقنين أوضاع واضعي اليد على الأراضي الفضاء المملوكة للدولة، والتي لم يبذل واضع اليد عليها أي جهد في سبيل البناء عليها أو استصلاحها أو استزراعها، وهو ما أكد عليه قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦ الصادر تنفيذاً لأحكام المادة ٣١ مكرراً المشار إليها والذي لم يعتد في هذا الشأن بوضع اليد على الأراضي الفضاء المقام عليها منشآت خفيفة قابلة للإزالة أو المحاطة بأسوار أو أي وضع يد لا يستند إلى مظهر جدي أو حقيقي، و بالتالي يكون ما تضمنه قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٨٤٣ لسنة ٢٠٠٩ من الاعتداد بوضع اليد على الأراضي الفضاء المملوكة



(٥) تابع الفتوى ملف رقم: ٢١١٦ / ١ / ٥٨

للدولة فاقداً لأساسه القانوني الصحيح باعتباره مخالفاً لحكم المادة ٣١ مكرراً من قانون المناقصات والمزايدات المشار إليها.

ولما كانت المساحة محل وضع اليد في الحالة المعروضة عبارة عن أرض فضاء فمن ثم لا يجوز تقنين أوضاع واضعى اليد عليها عن طريق بيعها لهم بطريق الاتفاق المباشر طبقاً لحكم المادة ٣١ مكرراً من قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليها.

وترتيباً على ما تقدم فإنه لم يعد هناك محل للإجابة على التساؤل المتعلق بالسعر الذى ينبغى التعامل على أساسه لتخلف الحالة الواقعية التى يمكن تطبيقه بشأنها.

### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى عدم جواز التعاقد فى الحالة المعروضة طبقاً لأحكام المادة ٣١ مكرراً من قانون تنظيم المناقصات والمزايدات، وعدم وجود محل للتساؤل المتعلق بتحديد السعر الذى ينبغى التعامل على أساسه، وذلك على النحو المبين تفصيلاً بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

تحريراً فى: ٢٠١١/٧/١١

رئيس  
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع  
المستشار الدكتور  
محمد أحمد عطية  
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

