بسم الله الرحمن الرحيم

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

رقم التبليغ:	١٨٦٤
بتاريخ:	٢٠١٧/١٢/ ٥

ملف رقم: ٣٩١٢/٢/٣٢

السيد/ محافظ القاهرة

تحية طيبة وبعد...

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٢٨٣٢) المؤرخ ٢٠٠٨/١٠/٣٠ بشأن النزاع القائم بين محافظة القاهرة ووزارة العدل (صندوق أبنية المحاكم) بخصوص بيع قطعة الأرض أملاك الدولة رقم (٢) شارع غيط النوبي – حارة العسيلي – قسم الموسكي – القاهرة.

وحاصل الوقائع – حسبما يبين من الأوراق – أن قطعة الأرض رقم (٢) شارع غيط النوبي – حارة العسيلي – قسم الموسكي كان مقامًا عليها مبنى محكمة الموسكي وباب الشعرية الجزئية منذ عام ١٩٣٠، وأن المبنى نشب به حريق فصار غير صالح للاستخدام، وتم نقل المحكمة لمقر آخر. وبناء على طلب وزير العدل وافق رئيس مجلس الوزراء على بيع الأرض وأيلولة ثمنها للهيئة العامة لصندوق أبنية دور المحاكم والشهر العقاري لشراء قطعة أرض أخرى مناسبة لإقامة مجمع محاكم جنوب القاهرة. وفي غضون عام ٢٠٠٨ أعلن الصندوق عن مزايدة عامة بنظام المظاريف المغلقة لبيع قطعة الأرض، وقامت محافظة القاهرة بالاعتراض على البيع بجلسة المزاد على سند أن الأرض من أملاك الدولة، وكانت مخصصة لمحكمة الموسكي وباب الشعرية وبعد انتهاء الغرض المخصص له الأرض بعدم صلاحية المبنى يتعين إعادة الأرض لمحافظة القاهرة، إلا أنه تم استكمال المزاد، وتمت الترسية على شركة الفاطمية للتجارة والتوزيع بمبلغ (٤١١٠٠٠٠٠) واحد وأربعين مليونًا ومائة ألف جنيهٍ، فقامت محافظة القاهرة بمخاطبة الشهر العقاري لإيقاف إجراءات تسجيل البيع، فتعذر على وزارة العدل تسجيل عقد البيع وشهره لدى مصلحة الشهر العقاري لصالح الشركة والتي امتنعت عن سداد باقي الثمن، فقامت الوزارة بمصادرة ما قامت الشركة بسداده من قيمة الأرض والبالغ مقداره

(٢٠٣٦٨٩٧٨) عشرين مليونًا وثلاثمائة وثمانية وستين ألفًا وتسعمائة وثمانية وسبعين جنيهًا، ودراسة إعادة طرح هذه الأرض للبيع مرة أخرى، وبناء عليه طلبتم عرض النزاع على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بطلب: أصليًا: إلغاء البيع الذي قامت به وزارة العدل (صندوق أبنية المحاكم) واسترداد الأرض باعتبارها أملاك أميرية، احتياطيًا: استيفاء الثمن الذي بيعت به الأرض المذكورة باعتبار أن حصيلة بيع أملاك الدولة الخاصة هي أحد موارد صندوق الإسكان الاقتصادي بمحافظة القاهرة.

ونفيد: أن الموضوع عُرض على هيئة الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٢٢ من نوفمبر عام ٢٠١٧م، الموافق ٣ من ربيع الأول عام ١٤٣٩هـ؛ فتبين لها أن المادة (٨٧) من القانون المدني تنص على أن: "١- تعتبر أموالاً عامة العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص. ٢- وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم"، وأن المادة (٨٨) منه تنص على أن: "تفقد الأموال صفتها العامة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة. وينتهي التخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل أو بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة"، وأن المادة (٢) من قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٩ تنص على أن: "تتولى وحدات الإدارة المحلية فى حدود السياسة العامة والخطة العامة للدولة إنشاء وإدارة جميع المرافق العامة الواقعة فى دائرتها. كما تتولى هذه الوحدات كل فى نطاق اختصاصها جميع الاختصاصات التى تتولاها الوزارات بمقتضى القوانين واللوائح المعمول بها وذلك فيما عدا المرافق القومية أو ذات الطبيعية الخاصة التى يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية وتحدد اللائحة التنفيذية المرافق التى تتولى المحافظات إنشاءها وإداراتها والمرافق التى تتولى إنشاءها وإدارتها الوحدات الأخرى للإدارة المحلية. كما تبين اللائحة ما تباشره كل من المحافظات وباقي الوحدات من الاختصاصات المنصوص عليها في هذه المادة. وتباشر المحافظات جميع الاختصاصات المتعلقة بالمرافق العامة التي لا تختص بها الوحدات المحلية الأخرى"، وأن المادة (الرابعة) من القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ فى شأن بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة تنص 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 طبقًا للقواعد العامة التى يقررها مجلس الوزراء قواعد التصرف فى هذه الأراضى على أن تعطى الأولوية فى هذا التصرف لأبناء المحافظة المقيمين فيها العاملين فى دائرتها، ويجوز أن تنظم هذه القواعد الحالات التى يتم فيها التصرف فى هذه الأراضى دون مقابل لأغراض التعمير والإسكان والاستزراع وتهيئتها للزراعة

أو لأية أغراض يقررها مجلس الوزراء. ..."، وأن المادة (٧) من اللائحة التنفيذية لقانون نظام الإدارة المحلية الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٧٠٧) لسنة ١٩٧٩ تنص على أن: "... وتباشر الوحدات المحلية كل في دائرة اختصاصها الأمور الآتية: ... – المحافظة وفقًا لأحكام القانون على أملاك الدولة العامة والخاصة وإدارتها وتنظيم استغلالها والتصرف فيها ومنع التعديات عليها. ...".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم – وحسبما جرى عليه إفتاؤها – أن العقارات والمنقولات المملوكة للدولة، أو للأشخاص الاعتبارية العامة والمخصصة للمنفعة العامة سواء بالفعل، أو بمقتضى قانون، أو مرسوم، أو قرار من الوزير المختص تدخل في نطاق المال العام، وأن تلك الأموال العامة لا يجوز التصرف فيها، أو الحجز عليها، أو تملكها بالتقادم، وتتحول طبقًا لحكم المادة (٨٨) من القانون المدني سالفة الذكر إلى أملاك خاصة للدولة – فتخرج عن نطاق أحكام الأموال المخصصة لمنفعة عامة، وتخضع للأحكام المنظمة لأملاك الدولة الخاصة – بزوال تخصيصها للمنفعة العامة، سواء تم ذلك بقانون، أو بقرار من رئيس الجمهورية، أو من الوزير المختص، وكذلك بزوال تخصيصها بالفعل بأن ينتفي استخدامها في الغرض العام الذي كانت مخصصة له، أو ينتهي، ويتحقق ذلك بأن ينقطع بالفعل وعلى وجه مستمر استعمال هذه الأموال في الغرض المخصصة له وزوال معالم تخصيصها للمنفعة العامة، وأن المشرع بمقتضى قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه عهد إلى الوحدات المحلية كل في نطاق اختصاصها المحافظة على أملاك الدولة العامة والخاصة الواقعة في نطاقها الإقليمي، ومنع التعديات عليها، كما عهد إليها المشرع بموجب القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ آنف الذكر إدارة، واستغلال، والتصرف في الأراضي المعدة للبناء المملوكة لها، أو للدولة، ومن ثم فإن استغناء إحدى الجهات العامة عن عقار سبق تخصيصه للمنفعة العامة يعود به إلى نطاق أملاك الدولة الخاصة، ويزول ما لها من اختصاص عليه ويخضع لإشراف وحدة الإدارة المحلية المختصة، ولا يسوغ لتلك الجهة أن تتصرف فيه بالبيع، أو نحوه، فإن هي فعلت يكون تصرفها مشوبًا بالبطلان لمخالفته للقانون.

وترتيبًا على ما تقدم – ولما كان الثابت من الأوراق أن قطعة الأرض رقم (٢) شارع غيط النوبي – حارة العسيلي – قسم الموسكي تُعدُّ من أراضي أملاك الدولة طبقًا للكشف المستخرج من مصلحة الضرائب العقارية، وكذلك كشف التحديد المستخرج من الهيئة المصرية العامة للمساحة، وكانت مخصصة لإقامة مبنى محكمة الموسكي وباب الشعرية الجزئية منذ عام ١٩٣٠، ونظرًا لتهالك، وتهدم المبنى تم نقل المحكمة لمقر آخر، وفي عام ٢٠٠٢ نشب حريق بالمبنى فصار غير صالح للاستخدام، ومن ثم فقدت الأرض والمبنى المقام عليها صفة المال العام، وباتت داخلة في حظيرة الأموال المملوكة للدولة ملكية خاصة، على نحو يغدو معه الاختصاص بإدارته، واستغلاله، والتصرف فيه لمحافظة القاهرة، وإذ لم يتم الالتزام بذلك، وإنما أعلنت وزارة العدل ممثلة في الهيئة العامة لصندوق أبنية

دور المحاكم والشهر العقاري في غضون عام ٢٠٠٨ عن مزايدة عامة بنظام المظاريف المغلقة لبيع قطعة الأرض التي كان مقامًا عليها مبنى محكمة الموسكى وباب الشعرية الذى تهدم، فاعترضت محافظة القاهرة على البيع بجلسة المزاد، إلا أنه تم استكمال المزاد، وتمت الترسية على شركة الفاطمية للتجارة والتوزيع بمبلغ (٤١١٠٠٠٠٠) واحد وأربعين مليونًا ومائة ألف جنيهٍ، ومن ثمَّ يقع تصرف الهيئة في هذه الأرض مخالفًا لصحيح حكم القانون واجب الاتباع، ولا أثر له قانونًا في مواجهة المحافظة، إذ لا اختصاص للهيئة في إجراء هذا البيع مما يتعين معه إلزامها رد تلك الأرض للمحافظة خالية من أى إشغالات، والهيئة وشأنها في تسوية الأمر مع شركة الفاطمية للتجارة والتوزيع.

ولا ينال من ذلك، أن رئيس مجلس الوزراء وافق لوزارة العدل على بيع قطعة الأرض المشار إليها، وأيلولة ثمنها للهيئة العامة لصندوق أبنية دور المحاكم والشهر العقارى لشراء قطعة أرض مناسبة لإقامة مجمع محاكم جنوب القاهرة، بالنظر إلى أنه لا ينعقد قانونًا لرئيس مجلس الوزراء في المجال الزمنى للعمل بدستور عام ١٩٧١، كما هو الشأن في النزاع الماثل، إصدار هذه الموافقة، هذا فضلاً عن أنها صدرت بالمخالفة للقوانين الحاكمة التي وردت خلوًا من نص يبيح لرئيس مجلس الوزراء نقل اختصاص وحدات الإدارة المحلية في التصرف في الأموال المملوكة لها ملكية خاصة إلى الوزارات، أو الهيئات العامة.

لـذلـك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع، إلى إلزام الهيئة العامة لصندوق أبنية المحاكم والشهر العقارى إعادة قطعة الأرض رقم (٢) شارع غيط النوبي - حارة العسيلي - قسم الموسكي إلى محافظة القاهرة، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرًا في ١٩/ ٢٠١٧/

رئيس
المكتب الفني

المستشار/
مصطفى حسين السيد أبو حسين
نائب رئيس مجلس الدولة

معتز/

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار/
يحيى أحمد راغب دكروري
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة