بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

رقم التبليغ:	٤٧٢
بتاريخ :	٢٠١٦/٦/٠٣

ملف رقم : ٥٤ / ١ / ٥٦٢

السيد الدكتور / وزير الزراعة واستصلاح الأراضي

تحية طيبة وبعد...

اطلعنا على كتاب السيد المهندس/ رئيس الإدارة المركزية لحماية الأراضي رقم (١١٧٦) المؤرخ فى ٢٠١٤/١٠/١٢ بشأن إقامة مبانٍ لمشروع سياحى وخدمات على أرض بور صحراوية مُستصلحة وقابلة للزراعة بالقطعة رقم (٦) زمام المحطة (١٠٧) قرية النبوى المهندس بمنطقة غرب النوبارية – محافظة البحيرة .

وحاصل الوقائع – حسبما يبين من الأوراق – أن شركة كوم أمبو لاستصلاح الأراضى (شركة مساهمة مصرية) باعت للسيد/ محمد عبد العزيز حجى، ولزوجته السيدة / إلهام محمد الغزالى، قطعة أرض بور صحراوية مُستصلحة وقابلة للزراعة مساحتها (٢٣س ٢٢ط ٨ف) ، وهذه القطعة كائنة بالكيلو (٨٢) شرق طريق الإسكندرية القاهرة الصحراوى – القطعة رقم (٦) زمام المحطة (١٠٧) قرية النبوى المهندس بمنطقة غرب النوبارية، حيث تم تسجيل عقد البيع النهائى فى مصلحة الشهر العقارى تحت رقم (١١٤٥) بتاريخ ٢٠٠٢/١٠/١٤، وقد سبق أن تقدم المذكوران بطلب إلى السيد / نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير الزراعة، للموافقة على تغيير النشاط الذى بيعت من أجله قطعة الأرض(الزراعة والاستصلاح)، وذلك لإقامة مشروع سياحى، فأمر السيد / وزير الزراعة بإعادة تقدير ثمن الأرض من قِبل اللجنة العليا لتقدير أثمان أراضى الدولة، والتى قدّرت ثمن المتر بواقع (٢٥) جنيهاً، فتقدما بطلب آخر لوزير الزراعة لإعادة التقدير، فأشر على الطلب بإعادة التقدير بمعرفة اللجنة الاستئنافية والتى قدرت سعر المتر بواقع (٢٠) جنيهًا ، كما تقدم المذكوران بطلب إلى شركة كوم أمبو لاستصلاح الأراضى، للموافقة على تغيير النشاط الذى بيعت من أجله قطعة الأرض من الزراعة والاستصلاح إلى إقامة مبانى مشروع سياحى، فأفادت الشركة بأنه لا مانع لديها من تغيير النشاط، كما حصلا على موافقات مديرية الزراعة بالنوبارية، ومحافظ البحيرة،

وموافقة جهاز تنمية مدينة النوبارية الجديدة، والمركز الوطنى لتخطيط استخدامات أراضي الدولة، على إقامة تلك المبانى، ونظرًا لإنشاء كوبرى علوى على الطريق الصحراوى القاهرة – الإسكندرية عند الكيلو (١٤٨) أمام مدينة النوبارية، فقد تم استقطاع مساحة مقدارها (٦س ٧ط ٣ف) من المساحة محل طلب الرأى؛ فتقدم المذكوران بطلب للموافقة على إقامة مبانٍ لمشروع سياحى وخدمات على المساحة المُتبقية ومقدارها (١٧س ١٥ط ٥ف) بالقطعة المُشار إليها ؛ فطلبتم استطلاع رأى إدارة الفتوى المُختصة بشأن ذلك الطلب، حيث عُرض الموضوع على هيئة اللجنة الثالثة لقسم الفتوى، والتى أحالته إلى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع لما آنسته فيه من أهمية وعمومية .

ونُفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية بجلستها المُنعقِدة فى ٢٠ من يناير عام ٢٠١٦م الموافق ١٠ من شهرربيع الآخر عام ١٤٣٧ هـ ؛ فتبين لها أن قانون الأراضى الصحراوية رقم (١٤٣) لسنة ١٩٨١ ينص فى المادة (١) منه على أن:" فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالأراضى الصحراوية، الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة، والواقعة خارج الزمام بعد مسافة كيلو مترين..."، وينص فى المادة (٢) منه على أن:"تكون إدارة واستغلال والتصرف فى الأراضى الصحراوية الخاضعة لأحكام هذا القانون وفقا للأوضاع والإجراءات المبينة فيما يلى:(أ) يصدر وزير الدفاع قرارا بتحديد المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية من الأراضى الصحراوية التى لا يجوز تملكها ... (ب) وفيما عدا الأراضى المنصوص عليها فى البند (أ) يصدر الوزير المختص باستصلاح الأراضى قراراً بتحديد المناطق التى تشملها خطة ومشروعات استصلاح الأراضى، وتتولى الهيئة العامة لمشروعات التعمير إدارة هذه الأراضى ... ويحظر استخدام هذه الأراضى فى غير الغرض المخصصة من أجله إلا بموافقة الوزير المختص بالاستصلاح وبالشروط التى يحددها، وبعد أخذ رأى وزارة الدفاع.... "، وينص فى المادة (١٦) منه على أن: "يلتزم المتصرف إليه باستصلاح الأرض المبيعة وباستزراعها خلال المواعيد وطبقاً للبرامج والشروط والأوضاع التى يحددها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة فى هذا الشأن. ويحظر استخدام الأراضى المبيعة فى غير الغرض المخصصة من أجله، كما يحظر التصرف فى هذه الأراضى أو جزء منها أو تقرير أى حق عينى أصلى أو تبعى عليها أو تمكين الغير منها، إلا بعد استصلاحها واستزراعها أو موافقة مجلس إدارة الهيئة على التصرف قبل الاستصلاح والاستزراع ...."، وأن القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة ينص فى المادة (الثانية) منه على أن: " تكون إدارة واستغلال والتصرف في الأراضى الصحراوية الخاضعة لأحكام القانون رقم (١٤٣) لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية وفقاً للأوضاع والإجراءات الآتية:(أ) يصدر رئيس الجمهورية بعد موافقة مجلس الوزراء بناءً على عرض وزير الدفاع قراراً بتحديد المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية من الأراضى الصحراوية التي لا يجوز تملكها...(ب) وفيما عدا الأراضي المنصوص عليها في البند (أ) يصدر رئيس

الجمهورية بعد موافقة مجلس الوزراء بناءً على عرض الوزير المختص، حسب الأحوال، قراراً بتحديد المناطق التي تشملها خطة مشروعات استصلاح الأراضي، أو مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة، أو المناطق السياحية.وتنشأ هيئة عامة تسمى "الهيئة العامة للتنمية السياحية" يصدر بتنظيمها قرار من رئيس الجمهورية، وتتولى إدارة واستغلال والتصرف في الأراضي التي تخصص لأغراض إقامة المناطق السياحية. وتتولى الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية إدارة واستغلال والتصرف فى الأراضى التي تخصص لأغراض الاستصلاح والاستزراع.... "، وينص فى المادة (الخامسة) منه على أن: " يُحظر استخدام الأراضى الخاضعة لأحكام هذا القانون فى غير الأغراض المخصصة من أجلها، ومع ذلك يجوز بقرار من رئيس الجمهورية بعد موافقة مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص – حسب الأحوال – إعادة تخصيصها لأية جهة أخرى أو لأى غرض آخر ...."، وينص فى المادة (الثامنة) منه على أن:" يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون ".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم وحسبما جرى عليه إفتاؤها، أن المشرع إيماناً منه بقيمة الأراضي الصحراوية، وأهمية استغلالها على نحو يُعظم الاستفادة منها، وتحقيق التنمية الشاملة لجميع قطاعات الدولة، فقد أصدر القانون رقم (١٤٣) لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية بين فيه المقصود بتلك الأراضى وحدودها وطبيعتها القانونية، كما بين الأوضاع والإجراءات التى يتعين اتباعها لإدارتها واستغلالها والتصرف فيها، وأناط بالوزير المختص باستصلاح الأراضى سلطة إصدار قرار بتحديد المناطق التى تشملها خطة ومشروعات الاستصلاح، على أن تكون الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية هى جهاز الدولة المسئول عن إدارة واستغلال والتصرف فى هذه الأراضى، وحظر استخدام هذه الأراضى فى غير الغرض المُخصصة من أجله إلا بموافقة الوزير المُختص بالاستصلاح وبالشروط التى يُحددها، بيد أنه للأهداف ذاتها أعاد من جديد بالقانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ تنظيم الموضوع ذاته بأحكام مُغايرة لما سبق أن قرره – فى هذا الشأن – بالقانون رقم (١٤٣) لسنة ١٩٨١، سلب بموجبه سلطة الوزير المُختص باستصلاح الأراضى فى تحديد المناطق التى تشملها خطة ومشروعات الاستصلاح، وكذا سلطته فى الموافقة على تغيير الغرض الذى خُصصت من أجله تلك الأرض، وعهد بها إلى رئيس الجمهورية بقرار يصدر بعد موافقة مجلس الوزراء بناءً على عرض الوزير المُختص، ومن ثم فإنه وبدءًا من تاريخ العمل بالقانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ لا يكون للوزير المختص بالاستصلاح سلطة فى هذا الشأن وذلك إعمالاً للأثر الفوري له، ومن ثم فإن موافقته لا تكفى بذاتها لتغيير الغرض وإنما يتعين عرضها على مجلس الوزراء فإن وافق عليها ترفع الموافقة إلى رئيس الجمهورية ؛ليصدر القرار اللازم لذلك طبقًا للحدود والضوابط القانونية المقررة.

وحيث إنه هديًا بما تقدم ولما كان الثابت من الأوراق أن الأرض محل طلب الرأى الماثل تخضع لأحكام قانون الأراضى الصحراوية رقم (١٤٣) لسنة ١٩٨١، والقانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ بشأن بعض

الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة باعتبارها من الأراضى البور الصحراوية، وكانت هذه الأرض مُخصصة لغرض الاستصلاح والاستزراع، الأمر الذى يتعين معه لإقامة مبانى مشروع سياحى وخدمات على الأرض محل طلب الرأى الماثل، أن يصدر قرار من رئيس الجمهورية بإعادة تخصيص هذه الأرض لغرض إقامة المناطق السياحية بدلاً من غرض الاستزراع والاستصلاح، وذلك بعد موافقة مجلس الوزراء بناءً على عرض الوزير المُختص.

لـــذلـــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع ،إلى أن تغيير الغرض المُخصصة من أجله الأرض موضوع طلب الرأي من الاستصلاح والاستزراع إلى أغراض أخرى لا يتم إلا بموجب قرار من رئيس الجمهورية بعد موافقة مجلس الوزراء طبقًا لحكم المادة الخامسة من القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١، وذلك على النحو المُبين بالأسباب .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرًا في: / /٢٠١٦

رئيس

المكتب الفني

المستشار/

شريف الشاذلى

نائب رئيس مجلس الدولة

رئيس

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار/

محمد إبراهيم قشطة

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

أحمد/