

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	١٤٠
بتاريخ :	٣ / ٤ / ٢٠١٠

ملف رقم : ٧ / ٢ / ٢٤٦

## السيد الأستاذ الدكتور / وزير التربية والتعليم

### تحية طيبة وبعد ،،،

اطلعنا على كتاب السيد مدير الهيئة العامة للأبنية التعليمية رقم ١١٤٨ بتاريخ ٢٠٠٣/١٢/١ الموجه إلى إدارة الفتوى لوزارات التعليم والتعليم العالى والبحث العلمى والجامعات فى شأن مدى جواز قيام الهيئة بشراء مساحة الجزء البارز عن خط التنظيم الواقعة داخل العقار الذى تشغله مدرسة الزيتون الإعدادية بنين الكائنة بحلمية الزيتون بمحافظة القاهرة .

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - ان الهيئة سبق وأن أجرت ممارسة مع ملاك العقار الذى تشغله مدرسة الزيتون الإعدادية بنين بالقاهرة لشراء مساحة وقدرها ٥٦٨٠ متر مربع بعد استبعاد مساحة الجزء البارز عن خط التنظيم المعتمد بالرسم الوارد بالخريطة رقم (٢٢٤٤) طبقاً لقرار محافظ القاهرة رقم ١٩٥ لسنة ١٩٧٤ وقدرها ١٢٧٩ متر مربع ، وأنه أثناء قيام الهيئة بتنفيذ الاحلال الكلى لموقع المدرسة ضمن خطة الإنشاء السنوية ٢٠٠٢/٢٠٠١ قامت بهدم الفيلا المقامة بهذا الموقع والتي كانت متخذة كمبنى رئيسى للمدرسة وتم استغلال مساحة خط التنظيم التى كانت الفيلا مقامة على جزء منه كملاعب وفناء للمدرسة بعد إدخالها ضمن مساحتها الكلية المسورة ، حيث لم ينفذ خط التنظيم على الطبيعة لوجود مبانى تعوق تنفيذه ، إلا أن ملاك مساحة الجزء البارز عن خط التنظيم تقدموا للهيئة بطلب يعرضون عليها من خلاله شراء هذه المساحة أو استئجارها أو هدم سور المدرسة والارتداد إلى حدود المساحة المشتراة بموجب محضر الممارسة سالف الذكر وتسليمهم مساحة خط التنظيم ليتسنى لهم استغلالها أو التصرف فيها، ونظراً لحاجة الهيئة الماسة لمساحة الجزء البارز عن خط التنظيم المستغلة حالياً كفناء وملاعب للمدرسة والتي تمثل المداخل الرئيسية للمدرسة الجديدة التى تم إقامتها على الجزء المشتري وأنه لا يوجد لديها ما يفيد صدور قرار نزع ملكية لهذه المساحة فقد استطلعت رأى إدارة الفتوى لوزارات التعليم والتعليم العالى والجامعات فى شأن مدى جواز شراء هذه المساحة حيث قامت الإدارة المذكورة بعرض الموضوع على



هيئة اللجنة الثانية لقسم الفتوى والتي انتهت بجلستها المنعقدة في ٢٠٠٤/١٢/١٤ إلى إحالته للجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع لما أنسته فيه من أهمية وعمومية .

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ٢٠ من يناير سنة ٢٠١٠ م الموافق ٥ من صفر سنة ١٤٣١ هـ ، فتبين لها أن قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة بالقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني كان ينص في المادة (١٢) على أن " يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المختص . ومع عدم الإخلال بأحكام قانون نزع الملكية يحظر من وقت صدور هذا القرار إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ويعوض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً . أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها " ، وأن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ - قبل الغائه - في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء كان ينص في المادة (١٣) على أن " يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلي المختص . ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه في الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن يعرض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً ، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها ...." وأن قانون البناء الحالي الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ينص في المادة (١١٢) على أن " مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة يحظر من وقت اعتماد المخططات التفصيلية إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، على أن يعرض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً ، ويستثنى من ذلك أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض ..... " وأن قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٤٤٨ لسنة ١٩٨٨ بإنشاء الهيئة العامة للأبنية التعليمية ينص في المادة (١) على أن " تنشأ هيئة عامة تسمى (الهيئة العامة للأبنية التعليمية) تكون لها الشخصية الاعتبارية ويكون مقرها مدينة القاهرة وتتبع وزير التعليم وتعتبر من الهيئات التي تقوم على مرفق من المرافق ذات الطبيعة الخاصة " وفي المادة (٣) على أن " تتولى الهيئة في سبيل تحقيق أغراضها مباشرة الاختصاصات الآتية : ١ - ..... ٨ - شراء وبيع واستبدال المباني والأراضي اللازمة لتحقيق أغراضها وفقاً للقواعد القانونية المعمول بها . ٩ - اتخاذ إجراءات نزع الملكية بالنسبة للمباني المستأجرة حالياً أو الأراضي اللازمة للمدارس عند الضرورة مع رصد اعتمادات كافية لذلك ....."



واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم - وحسبما جرى عليه قضاء محكمة النقض والمحكمة الإدارية العليا - أن القرارات الصادرة باعتماد خطوط التنظيم للشوارع من الجهة المختصة بذلك على النحو الذى نظمته التشريعات الصادرة فى هذا الشأن لا يترتب على صدورها انتقال ملكية أجزاء الأملاك الخاصة البارزة عن خط التنظيم إلى الملكية العامة للدولة ، إلا أنه بصدورها ترتب قيوداً قانونية على حق مالك الجزء البارز عن خط التنظيم تمنعه من إجراء أعمال البناء أو التعلية فى هذا الجزء بعد صدور القرار باعتماد خطوط التنظيم ، وأن التشريعات الصادرة بتنظيم المباني رددت القيود المشار إليها فى المادة (١٣) من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المباني والمادة (١٢) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني والمادة (١٣) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة (١١٢) من قانون البناء الحالى الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ومؤدى ذلك أنه متى صدر القرار باعتماد خط التنظيم من جهة الاختصاص بذلك قانوناً فإن هذه القرار يبقى منتجاً لآثاره القانونية بالنسبة للقيود المفروضة على حق ملك الأجزاء البارزة عن خط التنظيم حتى يتم نزع ملكيتها بقرار يصدر طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ومن بعده القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة مع تعويض أصحاب الشأن عما يصيبهم من أضرار نتيجة صدور قرار اعتماد خط التنظيم، وأنه لا وجه للقول بأن هذا القرار بمثابة قرار بتقرير المنفعة العامة فى مفهوم القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ومن بعده القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بحيث يخضع لأحكام السقوط لعدم إيداع النماذج أو القرار بمكتب الشهر العقارى خلال سنتين من تاريخ نشره ، ذلك أن التنظيم الخاص بأحكام القرارات الصادرة باعتماد خطوط التنظيم على النحو الوارد بتشريعات تنظيم المباني سألقة الذكر خلا من ترتيب الأثر المقرر لسقوط القرار ، فضلاً عن أنه يتعين فهم الإحالة الواردة بهذه التشريعات على النحو الذى يتفق وقصد المشرع من إيرادها .

وترتيباً على ما تقدم فإن صدور قرار اعتماد خط التنظيم فى الحالة المعروضة لا يعد مانعاً قانونياً يحول بين الهيئة وقيامها بشراء مساحة الجزء البارز عن خط التنظيم بحسبان أن هذه المساحة - رغم صدور القرار المشار إليه - ما تزال على ملك أصحابها ملكية خالصة يحميها القانون وبالمنع.



لهم التصرف فيها بكافة أشكال التصرف ومنها التصرف بالبيع مع تقيد الهيئة بالقيود المقررة قانوناً على ملكية هذه المساحة وهي عدم البناء أو التعلية عليها . مع مراعاة أنه فيما يتعلق بمدى ملاءمة شراء الهيئة للمساحة المذكورة في ضوء قرار اعتماد خط التنظيم المشار إليه والثلث المعروض لشراؤها، فإن مرد ذلك إلى ما تقرره الهيئة في ضوء ما توافر لديها من اعتبارات عملية ووفقاً لما تراه محققاً للصالح العام.

### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى أنه ليس ثمة ما يحول قانوناً دون قيام الهيئة العامة للأبنية التعليمية بشراء مساحة الجزء البارز عن خط التنظيم في الحالة المعروضة، وذلك على النحو المبين بالأسباب .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

تحريراً في: ٣١ / ٣ / ٢٠١٠

رئيس  
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار /

**محمد عبد الغنى حسن**  
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رئيس المكتب الفني

المستشار /

**أحمد عبد التواب موسى**

نائب رئيس مجلس الدولة

