

بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية

مجلس الدولة

رئيس الجمعية العمومية لتسمى الفتوى والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ:	٢٦٧
بتاريخ:	٢٠١٩/٣/٢

ملف رقم: ٣٠٧/٢/٧

السيد اللواء/ رئيس مجلس إدارة الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٣١٦) المؤرخ ٢٠١٤/٢/٤، الموجه إلى السيد الأستاذ المستشار/ رئيس مجلس الدولة لإبداء الرأي القانوني بشأن مدى مشروعية قرار رئيس الجهاز التنفيذي للهيئة العامة للتنمية السياحية رقم (٧٥) لسنة ٢٠٠٨ بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ بالتخصيص بطريق البيع وضم مساحة الأرض الخلفية لمساحة الأرض محل القرار رقم (١٤٩) الصادر بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٣٠. وكذا مدى انطباق أحكام المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ ولائحته التنفيذية على قطعتى الأرض: الأولى كامتداد خلفى للمشروع، والثانية لإقامة ممشى بحرى داخل أرض مشروع شركة الجزيرة للاستثمارات السياحية، والمخصصتين من الهيئة العامة للتنمية السياحية للشركة، والصادر بشأنهما موافقتا هيئة عمليات القوات المسلحة بكتابيهما المؤرخين ٢٠١٢/٥/٨، و ٢٠١٣/٣/٢٠.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه قد صدر قرار رئيس الجهاز التنفيذي للهيئة العامة للتنمية السياحية رقم (١٤٩) بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٣٠ بتخصيص مساحة (٣١٣٩٤٩,٥) م^٢ الكائنة بمنطقة وادى المخاشى الأعلى/ ساحل خليج العقبة بمحافظة جنوب سيناء بطريق البيع لشركة الجزيرة للاستثمارات السياحية لإقامة مشروع قرية سياحية، والتي صدرت بشأنها موافقة هيئة عمليات القوات المسلحة بتاريخ ١٩٩٦/١/٣١ على مساحة (٣٠٤١٤١,٢١) م^٢، وأجرت الهيئة معاينة لهذه المساحة بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٣٠ تضمنت المساحة المشار إليها (مساحة الأرض الأمامية)، ومساحة الأرض الخلفية (٩٥٠٩٧,٢) م^٢، وتقدمت الشركة للهيئة بطلب لضم مساحة الأرض الخلفية إلى المساحة محل قرار التخصيص رقم (١٤٩) الصادر بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٣٠، فأخطرتها الهيئة العامة للتنمية السياحية بتاريخ ١٩٩٨/١٠/١٤ بأداء قيمة المساحة الخلفية،

وإزاء عدم أداء الشركة ثمن هذه المساحة قررت الهيئة بتاريخ ٢٨/٤/٢٠٠٥ إلغاء تقرير معاينة الأرض المؤرخ ٣٠/١٠/١٩٩٧ بالمساحة الإجمالية، وأن التعامل مع الشركة يتم وفقاً لقرار التخصيص النهائي رقم (١٤٩) الصادر بتاريخ ٣٠/١٠/١٩٩٧ بمساحة (٣١٣٩٤٩,٥) م^٢، دون المساحة الخلفية، فتقدمت الشركة بطلب لإعادة النظر في إلغاء تقرير معاينة الأرض المؤرخ ٣٠/١٠/١٩٩٧ بشأن المساحة الإجمالية، فأخطرتها الهيئة بتاريخ ٢٦/٦/٢٠٠٥ بأداء ثمن المساحة الخلفية خلال شهر، وبتاريخ ٣/٨/٢٠٠٥ أدت الشركة قيمة (٢٧%) من مساحة الأرض الخلفية، وبعد استيفاء الشركة الشروط التي طلبتها الهيئة أصدر رئيس الجهاز التنفيذي للهيئة العامة للتنمية السياحية القرار رقم (٧٥) بتاريخ ١/١٢/٢٠٠٨ باستبدال نص المادة الأولى من قرار التخصيص النهائي رقم (١٤٩) الصادر بتاريخ ٣٠/١٠/١٩٩٧ ليشمل قطعة الأرض الأمامية السابق تخصيصها للشركة (٣٠٤١٤١,٢١) م^٢ وقطعة الأرض الخلفية بمساحة (٩٥٠٩٧,٢) م^٢ لتصبح مساحة الأرض الإجمالية المخصصة للشركة (٣٩٩٢٣٨,٤) م^٢، وخاطبت الهيئة العامة للتنمية السياحية هيئة عمليات القوات المسلحة عدة مرات لاستصدار الموافقة الأمنية الخاصة بالموقع الخلفى لمشروع الشركة، وبتاريخ ٨/٥/٢٠١٢ وافقت هيئة عمليات القوات المسلحة على استغلال قطعة الأرض الخلفية كامتداد خلفى لمشروع الشركة بحق الانتفاع دون التملك، مع الالتزام بالحصول على موافقة الجهات المعنية قبل التنفيذ.

كما تقدمت الشركة بطلب للموافقة على إنشاء ممشى بحرى بمشروع الشركة، وبتاريخ ٢٠/٣/٢٠١٣ وافقت هيئة عمليات القوات المسلحة على إقامة ممشى بحرى داخل أرض مشروع الشركة مع الالتزام بالحصول على موافقة الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء.

وبعرض الموضوع على الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء، أخطر الهيئة العامة للتنمية السياحية باتخاذ اللازم قانوناً نحو تعديل قرارات التخصيص الصادرة للشركة بما يتفق وأحكام القانون رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٥ وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٥٠) لسنة ٢٠٠٧ الذى حظر تملك الشركات والمنشآت للأرض والعقارات بشبه جزيرة سيناء، وأجاز فقط استغلالها بطريق الانتفاع، وكذا بما يتفق مع الموافقات العسكرية الصادرة في هذا الشأن، فضلاً عن عدم التزام الشركة بالبرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع المعتمد من الهيئة وصدور موافقتى هيئة عمليات القوات المسلحة بتاريخى ٨/٥/٢٠١٢، و٢٠/٣/٢٠١٣ المشار إليهما بعد العمل بالمرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ بشأن التنمية المتكاملة بشبه جزيرة سيناء، في حين ارتأت الهيئة العامة للتنمية السياحية أن المنطقة الخلفية بمساحة (٩٥٠٩٧,٢) م^٢ المقام عليها مبان سكنية للعاملين وخدمات الشركة، هي من المشروعات القائمة قبل صدور القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ المشار إليه، وأن إنشاء ممشى بحرى



أمام المشروع داخل أرض المشروع المخصصة للشركة لا يعد مشروعًا جديدًا، وإنما هو تطوير لمشروع الشركة القائم قبل العمل بالقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢، وفي ضوء ما تقدم طلبتم عرض الموضوع على الجمعية العمومية لإبداء الرأي القانوني بشأنه.

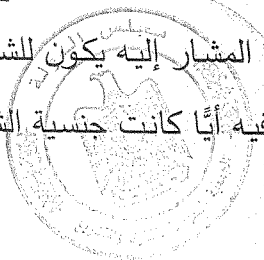
ونفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٣ من يناير عام ٢٠١٩م، الموافق ١٧ من جمادى الأولى عام ١٤٤٠هـ؛ فتبين لها أن المادة الثانية من القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بأحكام الدولة الخاصة تنص على أن: "تكون إدارة واستغلال والتصرف في الأراضي الصحراوية الخاضعة لأحكام القانون رقم (١٤٣) لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية وفقًا للأوضاع والإجراءات الآتية: (أ) يصدر رئيس الجمهورية بعد موافقة مجلس الوزراء بناءً على عرض وزير الدفاع قرارًا بتحديد المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية من الأراضي 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 - قرارًا بتحديد المناطق التي تشملها خطة مشروعات استصلاح الأراضي، أو مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة، أو المناطق السياحية أو مناطق التنمية الصناعية. وتتأهل 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... وتمارس كل هيئة من الهيئات المشار إليها سلطات المالك في كل ما يتعلق بالأحكام التي يعهد إليها بها، وتباشر مهامها في شأنها بالتنسيق مع وزارة الدفاع وبمراعاة ما تقرره من شروط وقواعد تتطلبها شؤون الدفاع عن الدولة".

كما تبين لها أن المادة (١) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار الصادر بالقانون رقم (٨) لسنة ١٩٩٧ -الذي أبرم العقد في ظل العمل به- كانت تنص على أن: "تسري أحكام هذا القانون على جميع الشركات والمنشآت، أيًا كان النظام القانوني الخاضع له، التي تنشأ بعد تاريخ العمل به، لمزاولة نشاطها في أي من المجالات الآتية: ... - الفنادق والموتيلات والشقق الفندقية والقرى السياحية والنقل السياحي..."، وأن المادة (٥) منه - المستبدلة بموجب القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٤ - كانت تنص على أن: "للجهات المختصة التصرف في أراضي الدولة للمستثمرين طبقًا للتشريعات المنظمة لذلك..."، وأن المادة (١٢) منه - قبل تعديلها بموجب القانون رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٥ - كانت تنص على أن: "يكون للشركات والمنشآت الحق في تملك أراضي البناء والعقارات المبنية اللازمة لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه، أيًا كانت جنسية الشركاء أو مجال إقامتهم أو نسب



مشاركتهم". وأن المادة الأولى من القانون رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وقانون ضمانات وحوافز الاستثمار الصادر بالقانون رقم (٨) لسنة ١٩٩٧ تنص على أن: "يستبدل بنصوص المواد أرقام (٤ و ١٢ و ٣١ فقرة أولى، و ٤٧) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار الصادر بالقانون رقم (٨) لسنة ١٩٩٧، النصوص التالية: ... مادة (١٢): "مع عدم الإخلال بالتصرفات التي تمت قبل تاريخ العمل بهذا القانون، يكون للشركات والمنشآت الحق في تملك الأراضي والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه أيًا كانت جنسية الشركاء أو المساهمين أو محال إقامتهم أو نسب مشاركتهم أو مساهمتهم في رأسمالها، وذلك عدا الأراضي والعقارات الواقعة في المناطق التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الوزراء، على أن يحدد هذا القرار شروط وقواعد التصرف فيها"، وتنص المادة العاشرة منه على أن: "ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره"، وقد نُشر القانون في الجريدة الرسمية، العدد (٢٤) مكرراً، في ٢١ من يونيو سنة ٢٠٠٥.

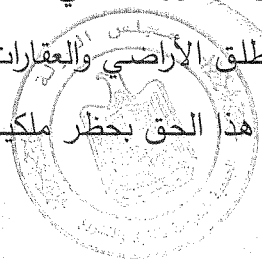
وتبين لها كذلك أن المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ بإصدار مرسوم بقانون بشأن التنمية المتكاملة لشبه جزيرة سيناء - بعد تعديلها بالقرار بقانون رقم (٩٥) لسنة ٢٠١٥ - تنص على أن: "تسرى أحكام هذا القرار بقانون على كافة الأنشطة والمشروعات التي أقيمت اعتباراً من ١٩/١/٢٠١٢. أما بالنسبة للأنشطة والمشروعات القائمة فعلياً أو التعاقدات أو قرارات التخصيص أو إجراءات التعاقد التمهيديّة أو أي ارتباطات قانونية أخرى مع جهات الولاية المختصة السابقة على صدوره، فيسرى عليها القانون الذي أنشئت في ظله حتى انقضاء كيانها القانوني، وذلك بعد العرض على مجلس الإدارة. وعلى الجهات المختصة بالدولة وذوى الشأن توفيق الأوضاع القانونية وفقاً لذلك خلال ستة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية". وأن المادة (٢) من قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٧٤) لسنة ١٩٩١ بتنظيم الهيئة العامة للتنمية السياحية تنص على أن: "تهدف الهيئة إلى تنمية المناطق السياحية في إطار السياسة العامة للدولة وخطتها الاقتصادية، وللهيئة في سبيل تحقيق أهدافها أن تجري جميع التصرفات والتعاقدات والأعمال المحققة لهذه الأهداف، وتتولى على الأخص ما يأتي: ١ - ... ٧ - إدارة واستغلال والتصرف في الأراضي التي تخصص لأغراض إقامة المناطق السياحية من الأراضي الصحراوية". وأن المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٥٠) لسنة ٢٠٠٧ - الصادر في إطار تنفيذ الأحكام الواردة في القانون رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٥ - تنص على أنه: "مع عدم الإخلال بالتصرفات التي تمت قبل تاريخ العمل بالقانون رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه يكون للشركات والمنشآت الحق في تملك الأراضي والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه أيًا كانت جنسية الشركاء



أو المساهمين أو محال إقامتهم أو نسب مشاركتهم أو مساهمتهم في رأسمالها فيما عدا الأراضي والعقارات المحددة بالمادتين الثانية والثالثة"، وأن المادة الثالثة منه تنص على أنه: "لا يجوز للشركات والمنشآت تملك أي أراضٍ أو عقارات بشبه جزيرة سيناء بما فيها الأراضي الواقعة بها والتي تدخل في الحيز الجغرافي لمحافظة السويس والإسماعيلية وبورسعيد"، وأن المادة الرابعة من هذا القرار تنص على أنه: "فيما عدا الأراضي المنصوص عليها في المادة الثانية، يجوز للشركات والمنشآت استغلال الأراضي والعقارات الكائنة بشبه جزيرة سيناء عن طريق حق الانتفاع فقط وبالشروط التالية:..."، وأن المادة السادسة منه تنص على أن: "يعمل بهذا القرار من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، ويُلغى ما يخالف أحكامه"، وقد نُشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، العدد (٨)، في ٢٢ من فبراير سنة ٢٠٠٧.

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع أنشأ بموجب القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ هيئة عامة تسمى "الهيئة العامة للتنمية السياحية"، تتولى إدارة واستغلال والتصرف في الأراضي التي تُخصص لأغراض إقامة المناطق السياحية، وتمارس سلطات المالك في كل ما يتعلق بالأملك التي يُعهد إليها بها، وناط برئيس الجمهورية إصدار قرار بتنظيم هذه الهيئة، وتنفيذاً لذلك صدر قرار رئيس الجمهورية رقم (٣٧٤) لسنة ١٩٩١ محددًا أهداف الهيئة بتنمية المناطق السياحية في إطار السياسة العامة للدولة وخطتها الاقتصادية، وخوّل الهيئة إجراء جميع التصرفات والتعاقدات والأعمال المحققة لهذه الأهداف، وأكد على اختصاصها المعقود لها بالقانون المذكور بإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي التي تخصص لأغراض إقامة المناطق السياحية من الأراضي الصحراوية.

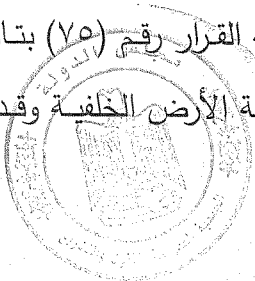
كما استظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أنه رغبةً من المشرع في تحسين مناخ الاستثمار في مصر، وتشجيع المستثمرين على استثمار أموالهم في مجالات معينة؛ فقد قرر في قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المشار إليه، العديد من الحوافز للشركات والمنشآت التي تنشأ بعد تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لمزاولة نشاطها في المجالات المنصوص عليها في المادة (١) منه، ومنها مجال الفنادق والموتيلات والشقق الفندقية والقرى السياحية والنقل السياحي، ومن بين هذه الحوافز: السماح لتلك الشركات والمنشآت بتملك أراضي البناء والعقارات المبنية اللازمة لنشاطها. وحرصًا من المشرع على كفالة المزيد من الحوافز لهذه الشركات والمنشآت فقد وسع بالقانون رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٥ من نطاق الحق المقرر لها في تملك الأراضي، فلم يعد مقصورًا على أراضي البناء والعقارات المبنية، وإنما صار شاملاً مطلق الأراضي والعقارات اللازمة لمباشرة هذه الشركات والمنشآت نشاطها، أو التوسع فيه. بيد أنه أورد قيدًا على هذا الحق يحظر ملكية



الشركات والمنشآت لبعض الأراضي والعقارات، في النطاق المكاني الذي يصدر بتحديدده قرار من مجلس الوزراء، كما حدد النطاق الزمني للحظر بما يتم من تصرفات ناقلة للملكية بعد العمل به، إعمالاً للأثر المباشر لهذا القانون، باعتبار أن الأصل هو بدء سريان القانون الجديد على كل ما يقع بعد نفاذه حتى لو كان مترتباً على وقائع أو مراكز نشأت في ظل القانون السابق، وإعمالاً لذلك تكون التصرفات التي تُبرم بعد العمل بالقانون رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه، خاضعة للحظر الوارد فيه، ولو بدأت إجراءاتها قبل تحديد نطاق الحظر بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٥٠) لسنة ٢٠٠٧ الصادر تنفيذاً لأحكام هذا القانون.

واستعرضت الجمعية العمومية ما استقر عليه إفتاؤها من أن السلطة المكفولة للإدارة العامة في العقود تقابلها قيود ترد على إرادتها في التعاقد وممارسة الشؤون العامة، وأن ملكية الدولة للمال ملكية عامة، أو خاصة، والذي يشرف عليه أشخاص القانون العام إدارةً واستغلالاً وتصرفاً، إنما ترد عليها من القيود والضوابط ما تصل بمخالفة بعضها إلى حد الجريمة، وكل ذلك بحسبان أن مال الدولة - عاماً كان، أو خاصاً - ليس مملوكاً لمن يديره ولا لمن هو مُخَوَّل مُكَنة استغلاله، أو التصرف فيه، وإنما هو للدولة كشخص اعتباري عام. كما أن إرادة أي من الوحدات العامة في الاستغلال والتصرف - باعتبار ما هي مفوضة فيه - لا تصح إلا بشروط التفويض الصادر إليها والمنظم لإرادتها من أحكام موضوعية وإجراءات وردت بالتشريعات، وهذا هو أساس الالتزام بأحكام التشريع والإجراءات المرسومة عند أعمال إرادة أي من الجهات العامة، فجهة الإدارة العامة مقيدة في تعاقدها بما رسمه التشريع من إجراءات تتعلق بطريقة اختيار المتعاقد معها، وطريقة إتمام التعاقد معه، وشروط ذلك وضوابطه وأحواله، كما أنها مقيدة بأوضاع تتعلق بممارسة سلطاتها التعاقدية واستيفاء حقوقها العقدية من الطرف المتعاقد معها، وأسلوب استخدامها لإمكانات إنهاء العلاقة العقدية، أو فسخها، أو غير ذلك.

وترتباً على ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أن شركة مجموعة الجزيرة للاستثمارات السياحية هي شركة مساهمة مصرية ومقيدة في السجل التجاري برقم (٢٨٤٧٠) بتاريخ ١٩٩٦/٩/٥، وقد صدر قرار رئيس الجهاز التنفيذي للهيئة العامة للتنمية السياحية رقم (١٤٩) الصادر بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٣٠ بتخصيص مساحة (٣١٣٩٤٩,٥) م^٢ بمنطقة وادي المحاشي الأعلى/ ساحل خليج العقبة بمحافظة جنوب سيناء، بطريق البيع للشركة، لإقامة مشروع قرية سياحية، وتضمن تقرير معاينة الأرض محل القرار أن مساحة الأرض الأمامية (٣٠٤١٤١,٢١) م (وفقاً لموافقة هيئة عمليات القوات المسلحة على موقع المشروع)، ومساحة الأرض الخلفية (٩٥٠٩٧,٢) م^٢، ثم أصدر رئيس الجهاز التنفيذي للهيئة العامة للتنمية السياحية القرار رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ (المستطلع الرأي بشأنه) متضمناً التخصيص بطريق البيع لمساحة الأرض الخلفية وقدرها



(٢، ٩٥٠٩٧، ٢)م وضمتها إلى مساحة الأرض محل القرار رقم (١٤٩) الصادر بتاريخ ١٠/٣٠/١٩٩٧ بمساحة إجمالية قدرها (٤، ٣٩٩٢٣٨، ٢)م، وذلك في تاريخ لاحق على العمل بالقانون رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٥، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٥٠) لسنة ٢٠٠٧ الصادر تنفيذاً له، وللذين حظرا تملك الشركات والمنشآت أية أراضٍ أو عقارات بشبه جزيرة سيناء؛ الأمر الذي يكون معه قرار التخصيص رقم (٧٥) الصادر بتاريخ ١٢/١٢/٢٠٠٨ فيما تضمنه من تخصيص مساحة الأرض الخلفية للشركة بطريق البيع وضمها إلى مساحة الأرض المخصصة لها بالقرار رقم (١٤٩) بتاريخ ١٠/٣٠/١٩٩٧ غير مشروع، لصدوره بالمخالفة لذلك الحظر الذي كان قائماً وقت صدوره، وهو ما يستتبع بطلان عقد بيع تلك المساحة المبرم بين الهيئة العامة للتنمية السياحية وشركة مجموعة الجزيرة للاستثمارات السياحية.

ولا ينال مما تقدم القول بأن إجراءات تخصيص مساحة الأرض الخلفية للشركة قد بدأت قبل العمل بأحكام القانون رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٥، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٥٠) لسنة ٢٠٠٧ المشار إليهما، فإن ذلك مردود بأن الثابت من الأوراق أنه إزاء عدم أداء الشركة قيمة المساحة الخلفية وقدرها (٢، ٩٥٠٩٧، ٢)م التي وردت بتقرير معاينة الأرض المؤرخ ١٠/٣٠/١٩٩٧ محل قرار التخصيص رقم (١٤٩) في ١٠/٣٠/١٩٩٧، فقد أخطرت الهيئة العامة للتنمية السياحية، الشركة، بكتابها رقم (١٣٣٩) المؤرخ ٢٨/٤/٢٠٠٥ بإلغاء تقرير معاينة الأرض المؤرخ ١٠/٣٠/١٩٩٧ بمساحة إجمالية (٤، ٣٩٩٢٣٨، ٢)م، واعتباره كأن لم يكن، وأن التعامل مع الشركة يتم وفقاً لقرار التخصيص النهائي رقم (١٤٩) المؤرخ في ١٠/٣٠/١٩٩٧ بمساحة (٥، ٣١٣٩٤٩، ٥)م، فتظلمت الشركة من هذا القرار بتاريخ ١٠/٥/٢٠٠٥، فأخطرت الهيئة العامة للتنمية السياحية، الشركة، بكتابها رقم (١٩٢٧) المؤرخ ٢٦/٦/٢٠٠٥ (أي بعد العمل بأحكام القانون رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٥ المعمول به اعتباراً من ٢٢/٦/٢٠٠٥) أنه تمهيداً لاستصدار قرار التخصيص النهائي المعدل للمشروع بمساحة (٤، ٣٩٩٢٣٨، ٢)م، يتعين على الشركة أداء قيمة ٢٧% من مساحة الأرض الخلفية، ورفع رأس المال المصدر للشركة ليصل إلى ٧٤ مليون جنيه، وتقديم الرسومات الهندسية التنفيذية المعدلة للمشروع، فأدت الشركة بتاريخ ٣/٨/٢٠٠٥ مبلغ ٢٣٠٢٨ دولاراً بما يمثل ٢٧% من قيمة المساحة الخلفية، ثم صدر قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم (٢/٩٣) لسنة ٢٠٠٦ بالتخصيص في تعديل المادتين (٦، و٧) من النظام الأساس للشركة، وذلك بتحديد رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ٨٠ مليون



جنيه مصري، ومن ثم لم يكن هناك أي إجراءات يعقد بها قانوناً تكون قد سبقت قرار التخصيص النهائي، ولا تعدو أن تكون إجراءات تمهيدية لا ترتب للشركة مركزاً قانونياً يمتنع المساس به، فضلاً عن أن هذه الإجراءات بدأت بعد العمل بأحكام القانون رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٥ على النحو سالف البيان، ومن ثم كان يتعين على الهيئة العامة للتنمية السياحية الالتزام بالأحكام التي أوردها هذا القانون المقرر للحظر وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٥٠) لسنة ٢٠٠٧ المحدد للنطاق المكاني للحظر، حيث كان يمتنع على الهيئة بيع مساحة الأرض الخلفية للشركة ما دامت إجراءات انعقاد البيع لم تكن قد اكتملت قبل بدء العمل بأحكامهما على النحو آنف البيان، بالإضافة إلى أن الأوراق قد خلت مما يفيد استيفاء الشركة جميع الشروط المتطلبة لاستصدار قرار التخصيص النهائي قبل العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٥٠) لسنة ٢٠٠٧ المحدد لنطاق الحظر.

أما مدى سريان أحكام المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ بشأن التنمية المتكاملة بشبه جزيرة سيناء على قطعتي الأرض: الأولى بمساحة (٩٥٠٩٧,٢)م^٢ كامتداد خلفي للمشروع، والثانية الخاصة بإقامة ممشى بحري داخل أرض مشروع شركة مجموعة الجزيرة للاستثمارات السياحية، فقد استبان للجمعية العمومية أن المشرع حدد على نحو جلي نطاق مجال أعمال أحكام المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ بنصه في المادة الثانية من مواد إصداره- بعد تعديلها بالقرار بقانون رقم (٩٥) لسنة ٢٠١٥- على سريان أحكامه على جميع الأنشطة والمشروعات التي أقيمت بدءاً من ٢٠١٢/١/١٩، أما الأنشطة والمشروعات القائمة أو التعاقدات أو قرارات التخصيص أو إجراءات التعاقد التمهيدية أو أي ارتباطات قانونية أخرى مع جهات الولاية المختصة السابقة على صدوره، فيطبق عليها القانون الذي أنشئت في ظله حتى انقضاء كيانها القانوني، وذلك بعد العرض على مجلس إدارة الجهاز الوطني لتنمية شبه جزيرة سيناء.

ولما كان قرار تخصيص مساحة الأرض الخلفية المشار إليها لشركة مجموعة الجزيرة للاستثمارات السياحية، قد صدر بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١، أي قبل ٢٠١٢/١/١٩، ومن ثم فلا مجال لانطباق أحكام المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ المشار إليه على هذه المساحة، وإنما تطبق بشأنها أحكام القوانين التي كانت نافذة وقتئذ، والتي كان يحظر بموجبها على الشركات والمنشآت تملك أية أراضٍ أو عقارات بشبه جزيرة سيناء على النحو آنف البيان.

أما إقامة الممشى البحري داخل أرض مشروع الشركة المخصصة لها بموجب قرار الهيئة رقم (١٤٩) في ٣٠/١٠/١٩٩٧، فهو لا يعد مشروعًا جديدًا، وإنما هو تطوير لمشروع الشركة الجاري تنفيذه بالمنطقة الأمامية قبل العمل بأحكام المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ سالف الذكر، حيث لا يعد من عناصر ومكونات المشروع التي يتم اعتمادها على لوحة الموقع العام للمشروع، ومن ثم فلا مجال لانطباق أحكام المرسوم بقانون المشار إليه على المساحة الخاصة بالمشى البحري داخل أرض مشروع الشركة.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى:

أولاً: عدم مشروعية قرار رئيس الجهاز التنفيذي للهيئة العامة للتنمية السياحية رقم (٧٥) بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ فيما تضمنه من تخصيص قطعة الأرض الخلفية بمساحة (٩٥٠٩٧,٢)م الكائنة بمركز وادي المحاشي الأعلى، بقطاع طابا، نوبيج بساحل خليج العقبة بمحافظة جنوب سيناء، لشركة مجموعة الجزيرة للاستثمارات بطريق البيع، وبطلان عقد بيع هذه المساحة للشركة.

ثانياً: عدم سريان أحكام المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ بشأن التنمية المتكاملة بشبه جزيرة سيناء، على قطعة الأرض الخلفية بمساحة (٩٥٠٩٧,٢)م، وكذا المساحة الخاصة بإقامة ممشى بحري داخل أرض مشروع شركة مجموعة الجزيرة للاستثمارات السياحية، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

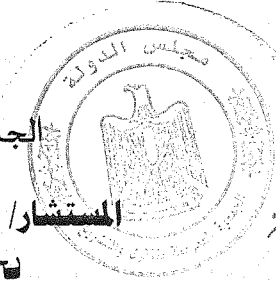
تحريراً في: ٢٠١٩/ ٣ / ٢

رئيس

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار

بخيت محمد محمد إسماعيل
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة



مجلس الدولة العمومية
مركز الدراسات والبحوث
القانونية والتشريعية