

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	٢٠٣٦
بتاريخ:	٢٠٢١/٦/٢٥

ملف رقم: ٥٣٥٠/٢/٣٢

مركز المعلومات والتوثيق  
مجلس الدولة  
القصر الجمهوري  
الجيزة



جمهورية مصر العربية  
مجلس الدولة  
رئيس الجمعية العمومية لتسوية القوي والتشريع  
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

### السيد الفريق/ رئيس مجلس إدارة الجهاز الوطني لتنمية شبه جزيرة سيناء

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٦٦٨١) المؤرخ ٢٠٢٠/١٠/٣١م الموجه إلى السيد الأستاذ المستشار/ رئيس مجلس الدولة، بشأن النزاع القائم بين الجهاز الوطني لتنمية شبه جزيرة سيناء والهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية، بخصوص مدى صحة العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٢/٦ بين الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وشركة كليوباترا جروب للاستثمار الزراعي عن بيع مساحة (٢٠ س/ ١٢ ط/ ٧١١ ف) خارج الزمام بناحية سهل الطينة بمحافظة بورسعيد، في ضوء أحكام قانون التنمية المتكاملة بشبه جزيرة سيناء الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢، وسابقة فسخ العقد المبرم مع الشركة عن المساحة ذاتها محل العقد المشار إليه.

وحاصل الوقائع- حسبما يبين من الأوراق- أنه خلال عام ١٩٩٦ قام الجهاز التنفيذي لمشروع تنمية منطقة شمال سيناء على مياه ترعة السلام، بطرح مزايده بنظام المظاريف المغلقة لتأجير أراضٍ؛ توطئة لتملكها عند ثبوت الجدية في الاستصلاح والاستزراع بمنطقة سهل الطينة بمشروع تنمية شمال سيناء، وتضمنت كراسة الشروط والمواصفات أن مدة التأجير تمتد إلى أربع سنوات وتنتهي بالتملك عند ثبوت الجدية في الاستصلاح والاستزراع، وأرسيت القطر رقم ٧٢٩ بمساحة (٧٢٩) فدانا بمنطقة سهل الطينة على شركة كليوباترا جروب للاستثمار الزراعي بواقع (٧٢٩) فداناً، وقامت الشركة بسداد نسبة ٢٥% كمقدم لثمن هذه المساحة، وتم تسليم الأرض للشركة بتاريخ ١٧/٥/١٩٩٨، إلا أن الشركة قامت باستغلال بعض المساحات كمزارع سمك في منطقة شمال سيناء، وإدارة بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٢١ بإزالة مظاهر الاستزراع السمكي، والبدء في أعمال الاستصلاح والاستزراع طبقاً للغرض المباعه من أجله هذه المساحة.

تابع الفتوى ملف رقم: ٥٣٥٠/٢/٣٢

(٢)

وبتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٢٤ قرر المجلس التنفيذي للهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بوصفها الجهة صاحبة الولاية على هذه المساحة بموجب القرار الجمهوري رقم (٣٧٢) لسنة ٢٠٠٦، سحب وإلغاء التعاقد مع الشركات المخالفة لكراسة الشروط والمواصفات بمنطقة سهل الطينة، سواء من قام بتغيير الغرض المباعه من أجله هذه المساحات، أو من تقاس عن سداد الأقساط المستحقة، وبعرض الموضوع على مجلس إدارة الهيئة باجتماعه الثالث عشر بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢ وافق على اعتماد توصيات المجلس التنفيذي للهيئة بفسخ التعاقد واسترداد المساحات المسلمة للمستثمرين ضمن الفئة (أ)، و(ب) بمنطقة سهل الطينة، المخالفين كراسة الشروط لمن لم يسدد مستحقات الدولة أو من قام بتغيير النشاط إلى استزراع سمكى، ومن بينهم شركة كليوباترا جروب للاستثمار الزراعي، فأصدر المدير التنفيذي للهيئة القرار رقم (٥٨٨) لسنة ٢٠١٠ بسحب الأرض من الشركة، إلا أن الظروف الأمنية التي صاحبت ثورة ٢٥ يناير حالت دون تنفيذ قرار سحب الأرض من الشركة، وبتاريخ ٢٠١١/٦/٢٩ تقدمت الشركة بطلب لجهة الإدارة لتسليم المبالغ المستحقة عليها إلا أنه تم رفض طلب الشركة لفسخ العقد المبرم معها.

كما أجرت النيابة الإدارية تحقيقا في الموضوع بالقضية رقم (٤٩) لسنة ٢٠١٢ انتهت فيها إلى توصية جهة الإدارة بتنفيذ الإجراءات المقررة قانونا حيال الشركة المذكورة في ضوء أحكام القانون والعقد المبرم معها. وإخطار مجلس الوزراء لاتخاذ ما يلزم، فورد إلى الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء كتاب الأمانة العامة لمجلس الوزراء المؤرخ ٢٠١٢/٨/١٤ متضمنا أن السيد/ رئيس مجلس الوزراء أشّر بسرعة تنفيذ الإجراءات المقررة قانونا حيال الشركة لتخلفها عن سداد قيمة الأقساط المستحقة عليها، ومخالفتها للغرض المخصصة من أجله الأرض المباعه لها، ووفقا للضوابط والشروط التي ستقرر بخصوص الانتفاع بأراضي سيناء، فقام الجهاز المذكور بإخطار الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بأن العقد المبرم مع الشركة المذكورة يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه؛ لمخالفتها شروط التعاقد، وقيامها بتغيير الغرض من استخدام الأرض في الاستزراع السمكي، وعدم قيامها بسداد الأقساط المستحقة عليها في المواعيد المتفق عليها، كما لم تقم بسداد مقدم الأرض بنسبة (٢٥ %) إلا بتاريخ ٢٠٠٤/٣/١١، وقامت بسداد إجمالي ثمن هذه المساحة بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٠.

وبتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٦ ورد إلى الجهاز المذكور كتاب الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية رقم (٧١٦) المؤرخ ٢٠١٨/٣/٢٥ متضمنا أنه تم حيازة الشركة المذكورة بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢١، وتبين قيام الشركة بزراعة كامل المساحة، وقيامها بسداد كامل ثمن هذه المساحة بتاريخ



تابع الفتوى ملف رقم: ٥٣٥٠/٢/٣٢

(٣)

٢٩/٤/٢٠١٣، و ٢٠/١١/٢٠١٧، واستنادًا إلى ذلك قامت الهيئة بتحرير عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠١٨/٢/٦ مع الشركة المذكورة بذات المساحة السابق التعاقد عليها خلال عام ١٩٩٨، وأن هذا العقد يعد امتدادًا للتعاقد المبرم مع الشركة خلال عام ١٩٩٨، ومن ثم يكون التصرف قد تم قبل العمل بأحكام القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢، ولا يتطلب الأمر الحصول على الموافقات الأمنية التي يتطلبها القانون المشار إليه، ومنها الجهاز الوطني لتنمية شبه جزيرة سيناء، ويخضع لأحكام القوانين والقرارات التي أبرم التعاقد في ظل العمل بأحكامها.

وبتاريخ ١٠/٤/٢٠١٨ أخطر الجهاز الوطني لتنمية شبه جزيرة سيناء الهيئة المذكورة بوجوب تنفيذ قرار رئيس مجلس الوزراء الصادر منذ عام ٢٠١٢ بسرعة تنفيذ الإجراءات المقررة قانونا حيال الشركة المذكورة، وتوصية النيابة الإدارية الصادرة في القضية رقم (٤٩) لسنة ٢٠١٢، وأن عقد البيع المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٢/٦ يعد باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته أحكام القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ المشار إليه ولإحتته التنفيذية وتعديلاتهما، ولا يعد امتدادًا للتعاقد السابق مع الشركة خلال عام ١٩٩٨، والذي يعد مفسوخًا من تلقاء نفسه طبقًا لشروط العقد، وأن المعايينات التي أجرتها الهيئة لهذه المساحة تبين عدم صحتها من واقع التحريات التي أجرتها هيئة الرقابة الإدارية المعروضة على السيد المهندس/ مساعد رئيس الجمهورية للمشروعات القومية والاستراتيجية، والمتضمنة أن المساحات المنزرعة خلال عام ٢٠١٧ تتراوح من فدان إلى (٤٤) فدانًا حسبما يبين من الصور الفضائية لوحدة الاستشعار عن بعد بمركز البحوث الزراعية، وذلك على خلاف المعايينات التي أجرتها الهيئة واستندت إليها في تحرير عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠١٨/٢/٦، كما استندت إليها إدارة الفتوى المختصة بمجلس الدولة لدى استطلاع رأيها بشأن مدى صحة العقد المبرم مع الشركة في هذا الشأن، وكذا عدم اتخاذ أي إجراء لبحث صحة التعاقد في ضوء أن أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة وهو شريك أساسي في الشركة يحمل الجنسية الإيطالية ووالدته/ دانيلا ديويتي إيطالية الجنسية (نجل رئيس مجلس إدارة شركة سيراميك كيلوباترا) بالمخالفة لأحكام القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ المشار إليه والقرارات الصادرة تنفيذًا له.

وإزاء تمسك الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ببطحة العقد المبرم مع شركة كيلوباترا جروب للاستثمار الزراعي بتاريخ ٢٠١٨/٢/٦ لكونه امتدادًا للمعاينة السابقة عن ذات المساحة خلال عام ١٩٩٨، وتمسك الجهاز الوطني لتنمية شبه جزيرة سيناء ببطحة العقد المبرم، فقد طلب الجهاز المذكور عرض النزاع على الجمعية العمومية.



تابع الفتوى ملف رقم: ٥٣٥٠/٢/٣٢

(٤)

ونفيد أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ١٠ من فبراير عام ٢٠٢١م الموافق ٢٨ من جمادى الآخرة عام ١٤٤٢هـ؛ فتبين لها أن المادة (٨٩) من القانون المدني تنص على أن: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد"، وتنص المادة (١٤٧) منه على أن: "١- العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون..."، وأن المادة (١٤٨) منه تنص على أن: "١- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية..."، وأن المادة (١٥٧) منه تنص على أنه: "١- في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد إذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى..."، وأن المادة (١٥٨) منه تنص على أن: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، وهذا الاتفاق لا يعفي من الإذار، إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحةً على الإعفاء منه"، وأن المادة (٢٦٩) منه تنص على أن: "١- يترتب على تحقق الشرط الفاسخ زوال الالتزام، ويكون الدائن ملزماً برداً ما أخذه، فإذا استحال الرد لسبب هو مسئول عنه وجب عليه التعويض..."، وأن المادة (٢٧٠) منه تنص على أنه: "١. إذا تحقق الشرط استند أثره إلى الوقت الذي نشأ فيه الالتزام، إلا إذا تبين من إرادة المتعاقدين أو من طبيعة العقد أن وجود الالتزام أو زواله إنما يكون في الوقت الذي تحقق فيه الشرط...". وتنص المادة (١٣) من القانون رقم (١٤٣) لسنة ١٩٨١ بشأن الأراضي الصحراوية على أن: "يكون تصرف الهيئة في الأراضي الخاضعة لأحكام هذا القانون أو تأجيرها أو استغلالها لغرض استصلاحها واستزراعها فقط، ووفقاً للقواعد والشروط والأوضاع التي يضعها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن... وفي جميع الأحوال يكون استغلال الأرض عن طريق تأجيرها لمدة ثلاث سنوات فإذا ثبتت الجدية في الاستصلاح خلالها تملك الأرض لمستأجرها بقيمتها قبل الاستصلاح والاستزراع مع خصم القيمة الإيجارية المسددة من ثمن الأرض، وإذا لم يثبت الجدية اعتبر عقد الإيجار مفسوخاً من تلقاء ذاته دون حاجة إلى إجراءات وتسترد الأرض إدارياً من كان قد استأجرها. وتنص المادة (١٦) من القانون سالف الذكر على أن: "يلتزم المتصرف إليه باستصلاح الأرض المبيعة باستزراعها خلال المواعيد وطبقاً للبرامج والشروط والأوضاع التي يحددها مجلس إدارتها...". ويحظر استخدام الأراضي المبيعة في غير الغرض المخصصة لها بطلان كل إجراء يخالف ذلك ولا يجوز شهره ولكل ذي شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها.





تابع الفتوى ملف رقم: ٥٣٥٠/٢/٣٢

(٥)

وفى حالة مخالفة أحكام هذه المادة يكون لمجلس إدارة الهيئة أن يقرر إزالة أسباب المخالفة إداريا على نفقة المخالف واسترداد الأرض محل المخالفة إذا لم يتم المخالف بإزالتها خلال المدة التي تحددها له الهيئة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول".

كما تبين للجمعية العمومية أن المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ بإصدار مرسوم بقانون بشأن التنمية المتكاملة لشبه جزيرة سيناء - بعد تعديلها بموجب القرار بقانون رقم (٩٥) لسنة ٢٠١٥ - تنص على أن: "تسرى أحكام هذا القرار بقانون على كافة الأنشطة والمشروعات التي أقيمت اعتباراً من ٢٠١٢/١/١٩. أما بالنسبة للأنشطة والمشروعات القائمة فعلياً أو التعاقدات أو قرارات التخصيص أو إجراءات التعاقد التمهيدية أو أي ارتباطات قانونية أخرى مع جهات الولاية المختصة السابقة على صدوره فيسرى عليها القانون الذى 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 رقم (٢) من القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ المشار إليه - والمعدلة بموجب القانون رقم (٩٥) لسنة ٢٠١٥ - تنص على أن: "يكون تملك الأراضى والعقارات المبنية بالمنطقة للأشخاص الطبيعيين من حاملي الجنسية المصرية وحدها دون غيرها من أية جنسيات أخرى ومن أبوين مصريين وللأشخاص الاعتبارية المصرية المملوك رأس مالها بالكامل لمصريين، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أى عقد تملك يبرم على خلاف ذلك ولكل ذى شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها... على أنه يجوز لمجلس الإدارة وللأسباب التي يقدرها بعد موافقة وزارتي الدفاع والداخلية والمخابرات العامة الموافقة على الآتى: تملك المنشآت المبنية فقط للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين من المصريين مزدوجي الجنسية وغير المصريين بالمنطقة دون الأرض المقامة عليها. تقرير حق انتفاع لغير المصريين بوحدات بغرض الإقامة فيها بالمنطقة لمدة أقصاها ٥٠ سنة. ومع ذلك يجوز بقرار من رئيس الجمهورية لأسباب يقدرها وبعد موافقة كل الجهات المشار إليها في النظم التنفيذية وموافقة مجلس الوزراء معاملة من يتمتع بجنسية إحدى الدولة العربية المعاملة المقررة للمصريين القائلين بقانون بالنسبة للوحدات بغرض الإقامة... وفى جميع الأحوال لا يجوز تملك أو تخصيص الأراضى والعقارات أو الوحدات بغرض الإقامة أو منح حق الانتفاع أو إجراء أى تصرفات بها عقارية أو عينية سواء للمصريين أو الأجانب أو التأجير للأجانب بالمنطقة إلا بعد الحصول على موافقة مجلس الإدارة ووزارتي الدفاع والداخلية والمخابرات العامة. ويقع باطلاً بطلاناً

تأريخ الفتوى ملف رقم: ٥٣٥٠/٢/٣٢

(٦)

مطلقاً أى عقد يبرم على خلاف ذلك ولكل ذي شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم- وعلى ما جرى به إفتاؤها- أن المشرع استنَّ أصلاً عاماً في القانون المدنى مقتضاه أن العقد شريعة المتعاقدين بحيث تقوم قواعده مقام قواعد القانون بالنسبة إلى طرفيه فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون، وأنه يتعين تنفيذه طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية مادام قد نشأ صحيحاً ملزماً وفى الدائرة التى يجيزها القانون، فإذا تولى المتعاقدان بإرادتهما الكاملة تنظيم هذه العلاقة فيما بينهما في العقد، كان العقد هذا هو القانون الذى يحكم هذه العلاقة، والنتيجة المباشرة لهذا المبدأ أنه لا يجوز نقض العقد ولا تعديله سواء من جهة القاضى أو من جهة أحد طرفيه دون الآخر، وأنه وفقاً لنص المادة (١/٢٦٩) من القانون المدنى يترتب على تحقق الشرط الفاسخ زوال الالتزام، وأن فسخ العقد قد يقع بمقتضى الاتفاق حين يتفق المتعاقدان على أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه عند عدم الوفاء بالالتزام، وإذا اتفقا على أن الفسخ يقع دون حاجة إلى حكم أو إنذار، فيقع فسخ العقد من تلقاء نفسه عند حلول ميعاد الوفاء إن لم يتم المدين به، فلا تكون هناك حاجة إلى الإعدار ولا إلى رفع دعوى للحصول على حكم بالفسخ، والشرط الفاسخ الصريح يسلب القاضى كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ، ولا يبقى له في اعتبار الفسخ حاصلًا فعلاً إلا التحقق من حصول المخالفة التى يترتب عليها.

كما استظهرت الجمعية العمومية مما تقدم- وعلى ما جرى به إفتاؤها- أن المشرع حدّد على نحو جلى نطاق إعمال أحكام المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ بنصّه في المادة الثانية من مواد إصداره- بعد تعديلها بالقرار بقانون رقم (٩٥) لسنة ٢٠١٥- على سريان أحكامه على جميع الأنشطة والمشروعات التى أقيمت بدءاً من ٢٠١٢/١/١٩، أما الأنشطة والمشروعات القائمة قبل أو التعاقدات، أو قرارات التخصيص أو إجراءات التعاقد التمهيدية، أو أى ارتباطات قانونية أخرى مع الجهات الولائية المختصة السابقة على صدوره، فيطبق عليها القانون الذى أنشئت في ظله حتى انقضاء كونه ذلك، وذلك بعد عرض على مجلس إدارة الجهاز الوطنى لتنمية شبه جزيرة سيناء.

وحيث إن الثابت من الأوراق أنه بتاريخ ١٩٩٦/٦/٢٥، طرحت جهة الإدارة مزايمة علنية بنظام المظاريف المغلقة للتصرف في أراضٍ بمنطقة سهل الطينة بمشروع تنمية شمال سيناء، وتضمنت كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمزايمة ونماذج العقود المرفقة بها والموقع عليها من المتقدمين للمزايمة،

تابع الفتوى ملف رقم: ٥٣٥٠/٢/٣٢

(٧)

أن التصرف في هذه المساحات يتم بطريق الإيجار لمدة سنة تمتد إلى أربع سنوات، تبدأ من تاريخ توفير مياه الري، وتنتهى بالتملك إذا ما تثبت جدية الراسي عليه المزداد في الاستصلاح والاستزراع خلالها، وإذا ما ثبت للجهة الإدارية- بناء على تقارير اللجان الفنية المختصة بالمعاينة- عدم جدية الطرف الثانى (الراسي عليه المزداد) في الاستصلاح والاستزراع (خلال مدة الأربع السنوات) اعتبر عقد الإيجار مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إعدار أو حكم قضائي، وإذا ثبتت جدية الطرف الثانى في إنشاء البنية الداخلية واستصلاح واستزراع كامل المساحة- خلال الأربع السنوات الإيجارية- تقوم جهة الإدارة بتحرير عقد بيع للراسي عليه المزداد بالمساحة الراسية عليه بذات الثمن المحدد بعقد الإيجار، ويصبح التأمين النهائى مقدمًا للثمن، ولا يخصم منه أية قيمة إيجارية، ويتم تقسيط باقى الثمن على عشرة أقساط سنوية متساوية، فإذا تأخر الطرف الثانى عن سداد قسطين متتاليين في مواعيدهما، يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إعدار أو حكم قضائي، مع اعتبار ما سدد من أقساط تعويضاً للطرف الأول عن فسخ عقد البيع.

كما تضمنت كراسة الشروط الخاصة بالمزايدة ونماذج العقود المرفقة بها، النص على أنه يحظر على الراسي عليه المزداد استخدام الأرض موضوع التعاقد في أغراض الإنتاج الزراعي بشقيه النباتى والحيوانى التحويلى إلا بترخيص من جهة الإدارة، كما يحظر على الراسي عليه المزداد استخدام الأراضى كمزارع سمكية أو تعديل طرق الري المقررة للأرض. وفي حالة مخالفة ذلك يكون للطرف الأول الحق في إزالة أسباب المخالفة إدارياً على نفقة الراسي عليه المزداد، واسترداد الأرض إذا لم يتم بإزالة المخالفة خلال المدة التى تحددها له جهة الإدارة (بكتاب موسى عليه على عنوانه المبين بالعقد) ويتم استرداد الأرض بالطريق الإداري بما عليها من منشآت وأعمال مقابل أن يدفع الطرف الأول للطرف الثانى قيمتها مستحقة الإزالة.

وبتاريخ ١٩٩٦/١٢/٥ تم ترسية القطعة رقم (ب) بمنطقة سهل الطينة بمساحة (٧٢٩) فداناً على شركة كيلوباترا جروب للاستثمار الزراعي بواقع (١٣٧٥٠) جنيهاً للفدان بقيمة إجمالية مقدارها (١٠٠٢٣٧٥٠) جنيهاً وتم تسليم الأرض للشركة بموجب محضر التسليم المؤرخ ١٩٩٦/١٢/٥ الموافق ١٩٩٦/١٢/٥ وتوفير مياه الري للمساحة المشار إليها بتاريخ ١٩٩٩/٩/٨، الأمر الذى يتعين معه على الشركة إجراء إنشاء البنية الداخلية واستصلاح واستزراع كامل المساحة خلال مدة أقصاها ١٥ شهراً من تاريخ بدء قيام بعض الشركات، ومن بينها الشركة المذكورة بسداد مستحقات الدولة عن المساحات المتعاقد عليها، وقيامهم بتغيير الغرض المخصصة من أجله هذه المساحات؛ وذلك باستغلالها في الاستزراع السمكى بالمخالفة لكراسة الشروط الخاصة

تابع الفتوى ملف رقم: ٥٣٥٠/٢/٣٢

(٨)

بالمزاد، قرر مجلس إدارة الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بتاريخ ٢٠٠٨/١/٢٢ فسخ التعاقد مع جميع الشركات المخالفة، فقامت الهيئة بإنذار الشركة المذكورة لسداد المبالغ المستحقة عليها، لكن دون جدوى، وبإعادة عرض الموضوع على مجلس إدارة الهيئة بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٢٤ قرر عرض الموضوع على المجلس التنفيذي للهيئة الذي أوصى بجلسة ٢٠٠٨/١٢/٢٤ بسحب وإلغاء التعاقد مع كل من خالف الشروط الواردة بكراسة الشروط بمنطقة سهل الطينة، سواء بعدم سداد الثمن أو تغيير الغرض المخصصة من أجله المساحة، وتم اعتماد توصية المجلس التنفيذي للهيئة من مجلس إدارة الهيئة بجلسته المعقودة بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢، وتم إخطار الشركة بفسخ التعاقد المبرم معها في هذا الشأن. ومن ثم يعتبر العقد المبرم مع الشركة في هذا الشأن كأن لم يكن، ويعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد. ومن ثم لا يجوز للهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية البدء في اتخاذ أي إجراءات تعاقدية مع الشركة المذكورة عن ذات المساحة المحرر بشأنها العقد الابتدائي المؤرخ ٢٠١٨/٢/٦ بعد العمل بأحكام المرسوم بقانون بشأن التنمية المتكاملة في شبه جزيرة سيناء رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته بدءاً من ٢٠١٢/١/١٩، دون الالتزام بأحكامه التي أوردها في هذا الشأن على النحو آنف البيان، وهو ما يستتبع بطلان عقد بيع تلك المساحة. ولا يعد هذا العقد امتداداً للعقد المبرم مع الشركة خلال عام ١٩٩٨ ما دامت إجراءات انعقاد البيع لم تكن قد اكتملت قبل بدء العمل بأحكام المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ المشار إليه. ومما يؤكد ذلك أنه عقب قيام الهيئة بفسخ العقد مع الشركة تقدمت الشركة بطلب مؤرخ ٢٠١٣/٥/٣٠ يسدّد باقي المبالغ المستحقة عن هذه المساحة، فتم رفض الطلب لصدور قرار مجلس إدارة الهيئة بفسخ التعاقد المبرم معها؛ الأمر الذي يبين منه أن العقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٢/٦ يعدّ تعاقدًا جديدًا دون مراعاة ما رسمه المشرع من إجراءات وقواعد في هذا الشأن. بالإضافة إلى ما تقدم فقد قامت الهيئة المذكورة بالتعاقد مع الشركة بموجب العقد المشار إليه استنادًا إلى المعاينة التي أجرتها اللجنة الفنية بالهيئة بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢١، والتي أثبتت قيام الشركة بزراعة كامل المساحة زيتون وبنجر، وتبين بعد ذلك عدم صحة ما ادّعى من مخالفتها للوضع على الطبيعة. حسيما تبين من الصور الفضائية لوحدة الاستعمار الزراعي المسمى بالبحوث الزراعية المبين بها أن المساحة المنزرعة خلال عام ٢٠١٧ تتراوح من فدان إلى (٤٤) فدانًا فقط.

ولا يغير مما تقدم موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بجلسته المعقودة بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٤ على قيام الشركة المذكورة باستغلال المساحة في الاستزراع السمكي مع عدم الاعتماد على مياه الري المخصصة للمشروع بغرض الزراعة، إذ لا تعدو هذه الموافقة أن تكون للتعامل مع الشركة



تابع الفتوى ملف رقم: ٥٣٥٠/٢/٣٢

(٩)

كواضع يد على هذه المساحة مع تحصيل مستحقات الدولة، ولا تُعد موافقة على استمرار التعاقد مع الشركة لمخالفة ذلك لأحكام القانون رقم (١٤٣) لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية، والذي استلزم أن يكون تصرف الهيئة في الأراضي الصحراوية بغرض الاستصلاح والاستزراع فقط، ويقع باطلا كل إجراء يخالف ذلك، ومخالفته العقد المبرم مع الشركة في هذا الشأن، فضلا عما يمثله هذا القول من إخلال بالمساواة وتكافؤ الفرص مع المتقدمين للمزايدة خلال عام ١٩٩٦، ومما يؤيد ذلك ما قرره مجلس إدارة الهيئة بجلسته ٢٧/٥/٢٠١٢ بشأن التأكيد على سحب وإلغاء التعاقد مع الشركات المخالفة للشروط الواردة بكراسة الشروط بمنطقة سهل الطينة، والتعامل مع الأفراد واضعي اليد الجادين والموجودين على الطبيعة تمهيدا لتقنين أوضاعهم بحق الانتفاع لمدة (٤٩) عاما بالقيمة التي تقدرها اللجنة العليا لتتمين أراضي الدولة.

### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى سريان أحكام قانون التنمية المتكاملة بشبه جزيرة سيناء الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٢ على العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٨/٢/٦ بين الهيئة العامة لمشروعات البنية التحتية والتنمية الزراعية وشركة كليوباترا جروب للاستثمار الزراعي في الحالة المعروفة بطلان هذا العقد بطلانا مطلقا، على النحو المبين بالأسباب.



تحريرا في: ٢٠٢١ / ٩ / ٢٥

رئيس  
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع  
المستشار  
يسرى هاشم سليمان الشيخ  
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة