

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	٤٠٢
بتاريخ :	٢٠٠٧/٦/٧

ملف رقم : ٧٨ / ٢ / ٨٢

السيد اللواء/ محافظ الإسكندرية

تحية طيبة وبعد ،،

فقد اطلعنا على كتاب سكرتير عام محافظة الإسكندرية رقم ٢٦٧٠ المؤرخ ٢٠٠٥/١٠/١٢، والموجه إلى إدارة الفتوى للوزارات والمصالح الحكومية بالإسكندرية، في شأن مدى جواز الترخيص للسيد/ أمين راشد محمد راشد باستغلال قطعتي الأرض رقمي ١١ و ١٣ فرع ٢، مشروع امتداد مريوط ناحية الهوارة مركز العامرية - محافظة الإسكندرية ، في إنشاء مؤسسة تعليمية أو سياحية.

وحاصل الوقعات - حسبما يبين من الأوراق - أنه في غضون عام ١٩٧٩ باع صندوق أراضي الاستصلاح بوزارة الزراعة [ الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية حالياً ] بطريق المزايدة العلى قطعتي الأرض المشار إليهما إلى السيد/ أمين راشد محمد راشد ، بصفته ولياً طبيعياً على أولاده القصر، وقد تسلمها المشتري بموجب محضر تسليم مؤرخ ١٩٨٠/٤/٦، ورد فيه أنه استلم الأرض مزروعة بساتين عبارة عن أشجار لوز وجازورينا. وقد تحرر عقدا البيع النهائيين عن قطعتي الأرض المشار إليهما عام ١٩٩٩ وتم شهرهما. وقد نص في كل من العقدتين على أن الأرض المبيعة عبارة عن أطيان زراعية للاستغلال الزراعي، وأن عبء صيانة وتطهير المساقى والمصارف الفرعية يقع على المشتري، كما نص في كل منهما على اعتبار العقد منفسخاً من تلقاء ذاته متى أخل المشتري بأى التزام جوهرى وارد فيه أو منصوص عليه بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤.

وكان المشتري قبل تحرير العقدتين النهائيين المشار إليهما ، تقدم في غضون عام ١٩٩٦ بطلب لاستغلال الأرض في إقامة أى مشروع اقتصادى آخر ، وذلك لعدم صلاحيتها للزراعة ، إلا أن الإدارة المركزية لحماية الأراضي بوزارة الزراعة رفضت الطلب لمخالفته بنود العقد،



وأخطرت به بإمكانية النظر في إقامة مشروع يخدم الإنتاج الحيواني ، فتقدم المشتري فعلاً بطلب لإقامة مزرعة دواجن، تمت الموافقة عليه بتاريخ ١٩٩٧/٩/٢٧ من قبل اللجنة العليا مع إعادة تثمين الأرض. وإذا لم يرتض المعروضة حالته ذلك، أقام الدعوى رقم ٤٧٦٢ لسنة ١٩٩٧ مدني كلي الجيزة ضد الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية، بطلب الحكم بعدم صلاحية الأرض للزراعة ، والسماح له باستغلالها في أي مشروع اقتصادي آخر مع تعويضه بمبلغ ٢,٠٠٠,٢٥٠ جنيه عن الأضرار التي لحقت به. وبتاريخ ٢٩/٤/٢٠٠٣، قضت المحكمة برفض الدعوى، وتأييد هذا القضاء استئنافياً بجلسة ٨/١٢/٢٠٠٤.

وفي غضون عام ٢٠٠٥ عاد المعروض حالته إلى محافظة الإسكندرية طالباً الموافقة على الترخيص له بإنشاء مزرعة الدواجن على قطعتي الأرض المشار إليهما، إلا أن المحافظة رفضت طلبه لوقوع الأرض ضمن المنطقة السكنية طبقاً لمخطط عام ٢٠٠٥، فتظلم من هذا القرار ، حيث طلب سكرتير عام المحافظة عرض الموضوع على إدارة الفتوى المختصة ، والتي ارتأت عرضه على اللجنة الأولى من لجان قسم الفتوى بمجلس الدولة ، فقررت بجلستها المعقودة في ٦/١٢/٢٠٠٦، إحالته إلى الجمعية العمومية لما آنتسته فيه من أهمية وعمومية .

ونفيد أن الموضوع عرض على هيئة الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٣ من مايو سنة ٢٠٠٧ ، الموافق ٦ من جمادى الأولى سنة ١٤٢٨ هـ، فاستبان لها أن المشرع في المادة (١/١٤٧) من القانون المدني التي تنص على أن " العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه و لا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون ....."، والمادة (١/١٤٨) منه التي تنص على أن " يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية .... "، وضع المبادئ القانونية التي تحكم التعاقد بشكل عام، وتقضى هذه المبادئ باحترام ما توافق عليه المتعاقدان ، إذ هو وليد إرادتين ؛ وما تعقده إرادتان لا تحله أو تعدله إرادة واحدة ، كما تقضى بوجوب أن يظل حسن النية سائداً في العقود جميعاً، سواء فيما يتعلق بتعيين مضمونها أم فيما يتعلق بكيفية تنفيذها .



ولما كان ذلك، وكان كل من العقدين المرمين بين صندوق أراضي الاستصلاح بوزارة الزراعة (الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية حالياً)، والمعروضة حالته، ينص صراحة في البند الأول منه على أن الأرض المبعة له عبارة عن أطيان زراعية للاستغلال الزراعي، وينص في البند الرابع منه على أن المشتري عاين الأرض المعاينة النافية للجهالة، وأن عبء صيانة وتطهير المساقى والمصارف الفرعية يقع على عاتقه، كما ينص في البند السابع على أنه إذا أحل المشتري بأي التزام جوهرى وارد بالعقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ الإجراءات القضائية، ومن ثم يكون على المشتري التزاماً بأحكام كل من العقدين المذكورين أن يستمر في تخصيص قطعتى الأرض المذكورتين للاستغلال الزراعى .

ولا ينال من ذلك الاحتجاج بأن قطعتى الأرض المشار إليهما تقعان خارج الزمام، وأنها ليسا من الأراضي الزراعية، وذلك بالنظر إلى أنهما عند بيعهما كانتا مزروعتين، وأن عقد بيعهما يستلزم استخدامهما في الاستغلال الزراعي، كما لا ينال مما تقدم، التدرع بعدم صلاحية الأرض محل العقدين المذكورين للزراعة لعدم وجود مصدر للري، إذ الثابت أن المشتري تسلمهما كل منهما مزروعة بأشجار اللوز والجازورينا. يضاف إلى ذلك أن مصادر الري متعددة، ومن بينها، الري الارتوازي التي يمكن استخدامها في الحالة المعروضة، هذا فضلاً عن أن الثابت أن مورد الري متوافر في الترع والفروع الرئيسية، لذلك ألفت الجهة البائعة مسئولية تطهير المساقى والمصارف الفرعية التي تستخدم في ري هاتين القطعتين على عاتق المشتري، فإن هو قصر في ذلك، فعليه وحده تقع مغبة هذا التقصير، وموئدى ذلك أن بقاء الأرض مترعة ليس بالأمر المستحيل، ومن ثم فلا فكاك، والحالة هذه، من تطبيق نصوص العقد، وإعمال آثارها، الأمر الذي يتعين معه التزاما بما عدم إجازة الترخيص للمعروضة حالته باستغلال قطعتى الأرض المشار إليهما في إنشاء مؤسسة تعليمية أو سياحية .

يؤيد هذا النظر ويدعمه سبق صدور حكم نهائي من محكمة استئناف الجيزة بجلسة



( ٤ ) تابع الفتوى رقم : ٧٨ / ٢ / ٨٢

٢٠٠٤/١٢/٨ برفض دعوى المعروضة حالته تقرير عدم صلاحية قطعى الأرض محل العقدين  
سالفى الذكر للاستغلال الزراعى، والترخيص له باستغلالهما فى غير الأغراض الزراعية ، ورفض  
طلب التعويض عن ذلك

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى عدم جواز  
الترخيص باستغلال قطعى الأرض المشار إليهما فى إنشاء مؤسسة تعليمية أو  
سياحية، وذلك على النحو المبين بالأسباب.  
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع



**المستشار / نبيل مبرهم**

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

تحريراً فى ٧/٦/٢٠٠٧  
ن / س