السيسى يبيع مصر جملةً و قطاعى - دراسة قانونية

الاثنين 30 مايو 2016 11:05 م

المستشار/ عماد أبو هاشم :

دراسة قانونية

حول مدى مشروعية قرار السيسى معاملة أحد المتمتعين بالجنسية السعودية المعاملة المقررة للمصريين فى تملك الأراضى المشار إليها بهذا القرار

يبدو أن مسلسل بيع الأراضى المصرية لم ينتهِ عند صفقة التنازل عن جزر تيران و صنافير بالبحر الأحمر جملةً واحدةً إلى الكفيل السعودىّ ، بل امتد ليشمل كافة أنحاء الدولة المصرية شرقًا و غربًا سواءٌ بطريق الجملة " مناطقَ بأكملها " أم بطريق القطاعى " قراريطَ و أفدنةً " .

و نظرًا لجاهزية الكفيل السعودىّ للدفع الفوريّ فإن سماسرة الشرف و الأعراض و نخاسىَّ المبادئ و القيم ينشبون أظافرهم فى الصخر بحثًا عن السبل التى تغلف جرائمهم بغلافٍ زائفٍ من الشرعية و القانون ، فلا يألون جهدًا فى التنقيب عن ثغراتٍ تكتنفها غابة القوانين التى تحكم تملك الأجانب للأراضى المصرية أو فى تأويل نصوص هذه القوانين تأويلًا يخرج بها عن ألفاضها و مبانيها و عن دلالات معانيها أو قد يلجأون إلى ابتكار الحلول التى تسعف نهمهم لوجبات الأرز السعودىّ كما فعلوا فى اتفاقية ترسيم الحدود البحرية بين مصر و السعودية أو عن طريق سن قوانين جديدة تخدم المصالح العليا لأعداء الوطن .
و هم إذ يفعلون ذلك فإنما يستغلون زخم القوانين التى تتنازع حكم المسألة الواحدة مابن نافذٍ و ملغىٍّ و ناسخٍ و منسوخٍ و خاصٍ و عامٍ و سابقٍ و لاحقٍ ، ذلك التنازع الذى يُضنى أهل القانون بحثًا و تأصيلًا يكون بالنسبة لغير أهله ممن يجهلون قواعد تفسير القانون و دلالات مصطلحاته أشبه بالطلاسم المكتوبة بلغة السحرة و المشعوذين ، إنه كهنوت القانون الذى يحتكره كهنة النظام فى شكل رموزٍ و طلاسم يستعصى فهمها على العامة و ربما على الكثير من الخاصة أيضًا بما يجعل كهنة اليوم كأسلافهم من كهنة فرعون يمتلكون ما يعجز الناس عن فهم معانيه ؛ و بذلك يسيطرون بكهنوتهم على العقول بالخرافات و الأساطير ، فما أشبه الليلة بالبارحة فى أرض فرعون و هامان و جنودهما .
و فى إطار البحث عما يعترى القوانين القائمة من ثغراتٍ يمكن تأويلها فى سبيل بيع الأراضى المصرية للأجانب و لاسيما رعايا الدولة السعودية أصدر قائد الانقلاب العسكرى فى مصر عبد الفتاح السيسى القرار رقم 219 لسنة 2016 الآتى نصه :
" يُعامَل السيد/ حمود محمد بن ناصر الصالح - سعودي الجنسية - المعاملة المقررة للمصريين في تطبيق نص المادة (12) من القانون رقم 143 لسنة 1981 في شأن الأراضي الصحراوية ، و ذلك بخصوص تملك قطعتي الأرض رقمي (71 ، 72) الواقعتين بالكيلو (41) غرب طريق مصر / الإسكندرية الصحراوي ، و هي مشاعًا من القطعة (10) رمزية كوارد كشف التحديد خارج زمام القطا - قسم إمبابة - محافظة الجيزة ، و خارج الكردون و خارج الزمام ، و خارج حدود 2 كيلو بمساحة اثني عشر قيراطًا ، و اثني عشر سهمًا للقطعة الأولى ، و ثلاثة عشر قيراطًا و سهم واحد للقطعة الثانية ، و ذلك بالشراء من: محمد ، أميرة ، إيمان ، أماني ، أميمة أولاد/ عبدالفتاح محمد إدريس (جنسية مصرية) . "
و قد استند السيسى فى قراره المعيب هذا ـ حسبما سنبين لاحقًا ـ إلى الرخصة التى خولها المشرع إلى رئيس الجمهورية بموجب المادة (1) من القانون رقم 55 لسنة 1988 بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم 143 لسنة 1981 فى شأن الأراضي الصحراوية و التى جرى نصها على أنه : " يُستبدَل بنص الفقرة الثانية من المادة (12) من القانون رقم 143 لسنة 1981 في شأن الأراضي الصحراوية النص الآتى : و لا يفيد من التملك وفقًا لأحكام هذا القانون سوى المصريين ، و مع ذلك يجوز بقرارٍ من رئيس الجمهورية لأسبابٍ يقدرها و بعد

موافقة محلس الوزراء معاملة من يتمتع بجنسية إحدى الدول العربية المعاملة المقررة للمصريين في هذا القانون ، و في حالة زيادة الحد الأقصى للملكية عن الحدود الواردة بهذا القانون تتبع احكام المادة (7) من القانون رقم 50 لسنة 69 بتعيين حد أقصى لملكية الاسرة و الفرد في الأراضي الزراعية و ما في حكمها . "

و حيث أنه قبل إصدار القانون رقم 143 لسنة 1981 بشأن الأراضى الصحراوية كانت الأراضى الخاضعة لأحكامه تخضع لما أوردته المادة رقم (1) من القرار بقانون رقم 15 لسنة 1963 بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية و ما في حكمها و قد جرى نصها على أنه : " يُحظَر على الأجانب سواءٌ كانوا اشخاصًا طبيعيين أم إعتباريين تملك الأراضى الزراعية و ما فى حكمها من الأراضى القابلة للزراعة و البور و الصحراوية فى الجمهورية العربية المتحدة و يشمل هذا الحظر الملكية التامة كما يشمل ملكية الرقبة أو حق الإنتفاع .

و لا تعتبر أرضًا زراعيةً فى تطبيق أحكام هذا القانون الأراضى الداخلة فى نطاق المدن و البلاد التى تسرى عليها أحكام القانون رقم 52 لسنة 1940 المشار إليه إذا كانت غير خاضعة لضريبة الأطيان .

و يستثنى الفلسطينيون من تطبيق أحكام هذا القانون مؤقتاً . "

و حيث أن الحظر الذى أورده المشرع في متن المادة آنفة الذكرعلى تملك الأجانب الأراضى الزراعية في مصر يشمل كل من لا يتمتع بالجنسية المصرية سواءٌ أكانوا أشخاصًا طبيعيةً أم كانوا أشخاصًا معنويةً ، كما يشمل ـ على حد السواء ـ الأراضى الزراعية و ما في حكمها من الأراضى القابلة للزراعة و الأراضى البور و الأراضى الصحراوية .

و حيث أن المشرع لم يستثنِ من هذا الحظر أحدًا من غير المصريين سوى الآتى ذكرهم :

(1) الفلسطينيون : استثنى المشرع ـ وفقًا للفقرة الثالثة من المادة آنفة الذكر الفليسطينيون مؤقتًا من الحظر المنصوص عليه في الفقرة الأولى من ذات المادة و المبين سلفًا ، و قد ألغِىَ هذا الاستثناء بموجب القانون رقم 104 لسنة 1985 بشأن تعديل القانون رقم 15 لسنة 1963 بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية و ما في حكمها .

(2) الليبيون : بموجب اتفاقية أبرمت بين مصر و ليبيا في القاهرة بتاريخ 3/12/1990 و صدر بها قرار رئيس الجمهورية رقم (523) لسنة 1990 بتاريخ 8 / 8 / 1991 فقد استُثنىَ الليبيون من نطاق حظر تملك الأجانب الأراضى الزراعية .

(3) الجمعيات الخيرية الأجنبية : و يكون استثناؤها من الحظر بقرارٍ يصدره رئيس الجمهورية بعد استيفاء الشروط الواردة في المادة الأولي من القانون رقم 35 لسنة 1971 و التى جرى نصها على أنه : " استثناءً من أحكام المرسوم بقانون رقم 178 لسنة 1952 بالاصلاح الزراعي و القانون رقم 15 لسنة 1963 بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية و ما في حكمها يجوز للجمعيات الخيرية التي كانت قائمةً وقت العمل بذلك المرسوم بقانون الاحتفاظ بالمساحات التي كانت تملكها في ذلك التاريخ من الأراضي الزراعية و ما في حكمها من الأراضي البور و الصحراوية بعد استبعاد ما سبق لها التصرف فيه من هذه الأراضي قبل العمل بأحكام هذا القانون ، و يصدر بتحديد الجمعيات الخيرية الأجنبية التي يسري عليها هذا الحكم قرارٌ من رئيس الجمهورية . "

(4) المجمع المقدس بروما : قرر القانون رقم 35 لسنة 1971 ـ أيضًا ـ استثناءً خاصًا للمجمع المقدس بروما من نطاق قاعدة حظر تملك الأجانب الأراضى الزراعية بشرط عدم تجاوز الحد الأقصى للملكية الزراعية للشخص الاعتبارى

(5) الشركات الأجنبية الخاضعه لقانون ضمانات و حوافز الاستثمار الصادر بالقانون رقم 8 لسنة 1997 و ذلك فيما يتعلق بتملك الأراضى اللازمة لمباشرة نشاطها وفقًا للحدود و بالشروط التى أوردتها المادة رقم (12) منه و التى جرى نصها على أنه " مع عدم الإخلال بالتصرفات التي تمت قبل تاريخ العمل بهذا القانون ، يكون للشركات و المنشآت الحق في تملك الأراضي و العقارات اللازمة لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه أيًّا كانت جنسية الشركاء أو المساهمين أو محال إقامتهم أو نِسبُ مشاركتهم أو مساهمتهم في رأسمالها ، و ذلك عدا الأراضي و العقارات الواقعة في المناطق التي يصدر بتحديدها قرارمن مجلس الوزراء ، على أن يحدد هذا القرار شروط و قواعد التصرف فيها . "

و حيث أنه وفقًا لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة رقم (1) من القرار بقانون رقم 15 لسنة 1963 بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية و ما في حكمها ـ سالفة البيان ـ فإن المشرع لم يُخضِع لحكم هذه المادة الأراضى الداخلة فى نطاق المدن و البلاد التى تسرى عليها أحكام القانون رقم 52 لسنة 1940 إذا كانت غير خاضعة لضريبة الأطيان ، كما أنه أيضًا و وفقًا لمفهوم المخالفة لم يُخضِع العقارات المبنية و الأراضى الفضاء لحكم هذه المادة حيث تناول القانونان رقما 230 لسنة 1996 بتنظيم تملك غير المصرين للعقارات المبنية و الأراضي الفضاء و 8 لسنة 1997 بإصدارقانون ضمانات و حوافز الاستثمار تنظيم تملك الأجانب للعقارات المبنية و الأراضى غير الخاضعة لحكم القراربقانون رقم 15 لسنة 1963 وفقًا للشروط و بالحدود المنصوص عليها فيهما .

يتضح مما تقدم أن المشرع قبل إصدار القانون رقم 143 لسنة 1981 في شأن الأراضى الصحراوية كان يعتبر الأراضى الصحراوية من عداد الأراضى الزراعية التى يحظر على الأجانب تملكها و أنه لم يستثنِ أحدًا من الأشخاص الطبيعية الأجنبية سوى الليبيين فحسب .

و بإصدار القانون رقم 143 لسنة 1981 في شأن الأراضى الصحراوية فإن المشرع يكون قد أفرغ إرادته في إفراد الأراضى الصحراوية بأحكامٍ خاصةٍ خصها بها في هذا القانون ، إلا أنه بالنظر إلى الفقرة الأولى من المادة رقم (1) من مواد هذا القانون و التى جرى نصها على أنه : " فى تطبيق أحكام هذا القانون يُقصَد بالأراضى الصحراوية الأراضى المملوكة للدولة ملكيةً خاصةً ، و الواقعة خارج الزمام بعد مسافة كيلو مترين . " يتضح أن الأراضى الصحراوية التى أراد المشرع إفرادها بأحكامٍ خاصةٍ في القانون المشار إليه هى الأراضى الصحراوية المملوكة ملكيةً خاصةً للدولة دون عيرها من الأراضى الصحراوية و ما في حكمها و فقًا لنصوص باقى فقرات المادة آنفة الذكر .

بمعنى أنه يُشترَط حتى يستعمل رئيس الجمهمورية سلطاته المخولة له بموجب المادة (1) من القانون رقم 55 لسنة 1988 بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم 143 لسنة 1981 فى شأن الأراضي الصحراوية و التى تسمح له بمعاملة من يتمتع بجنسية إحدى الدول العربية المعاملة المقررة للمصريين فى تملك الأراضى الصحراوية وفقًا للحد الأقصى للملكية المسموح به قانونًا ـ يُشترَط أن تكون الأراضى التى يتملكها من يتمتع بهذا الاستثناء من ضمن الأراضى الخاضعة لأحكام القانون رقم 143 لسنة 1981 فى شأن الأراضي الصحراوية ، و حتى تكون الأرض خاضعة لأحكام هذا القانون ينبغى ـ وفقًا للفقرة الأولى من مادته الأولى ـ أن تكون مملوكةً ملكيةً خاصةً للدولة ، و أن يكون التصرف فيها مباشرةً من الدولة إلى المستفيد من الاستثناء .

و يترتب على هذا أنه إن لم تكن الأراضى الصحراوية مملوكةً ملكيةً خاصةً للدولة بأن كانت مملوكةً ـ مثلًا ـ لأشخاصٍ من أحاد الناس فإنها تعد فى حكم الأراضى الزراعية وفقًا لنص المادة رقم (1) من القرار بقانون رقم 15 لسنة 1963 بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها ، و تخرج ـ بطبيعة الحال ـ عن وصف الأراضى الصحراوية الوارد في الفقرة الأولى من المادة رقم (1) من القانون رقم 143 لسنة 1981 فى شأن الأراضي الصحراوية ، و بالتالي لا يتسنى فى هذه الحالة إصدار قراراتٍ بمعاملة أحد رعايا الدول العربية معاملة المصريين فى تملك شيءٍ منها و إلا عُد ذلك القرار باطلًا منعدمًا .

و بالنظر إلى القرار الذى أصدره قائد الانقلاب العسكرى فى مصر عبد الفتاح السيسى تحت رقم 219 لسنة 2016 و الذى قرر فيه معاملة أحد المتمتعين بالجنسية السعودية معاملة المصريين فى تملك قطعتى الأرض المشار إليهما مساحةً و وصفًا بهذا القرار ـ نجد أنهما

مملوكتان لأشخاصٍ من آحاد الناس و أنهما ليستا ضمن الأملاك الخاصة للدولة و بالتالى فإنهما تعتبران فى حكم الأراضى الزراعية التى تخضع لأحكام القرار بقانون رقم 15 لسنة 1963 بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها .
و حيث أن المادة رقم (10) من هذا القرار بقانون قد جرى نصها على أنه : " يقع باطلًا كل تعاقدٍ يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، و لا يجوز تسجيله ، و يجوز لكل ذي شأنٍ و للنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان ، و على المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها . " ، و لما كان رعايا الدولة السعودية ليسوا من ضمن الفئات المستثناة من الحظر المنصوص عليه في القرار بقانون آنف الذكر فإن التعاقد المشار إليه بالقرار المذكور آنفًا يقع باطلًا بطلانًا مطلقًا و ينحدر به البطلان إلى حد الانعدام فيمتنع على موظفى الشهر العقارىّ أو السجل العينىّ ـ على حسب الأحوال ـ تسجيله أو شهره ، كما أنه يكون لكل ذى شأنٍ و للنيابة العامة إقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة بطلب الحكم ببطلانه ، بل إن على المحكمة أن تقضى ببطلانه من تلقاء نفسها بحسبان أن البطلان المقرر في هذه الحالة بطلانٌ يتعلق بالنظام العام .
و يستتبع ذلك وفقًا لقاعدة " ما بُنى على باطلٍ فهو باطلٌ " أن ينسحب البطلان المقرر للعقد المشار إليه في القرار المذكور و المبرم بالمخالفة لأحكام قانون حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية إلى القرار ذاته فيقع ـ أيضًا ـ باطلًا منعدمًا ، فيكون لكل ذى شأنٍ و للنيابة العامة إقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة بطلب الحكم ببطلانه و على المحكمة أن تقضى ببطلانه من تلقاء نفسها بحسبان أن البطلان المقرر في هذه الحالة بطلانٌ يتعلق بالنظام العام .
و مما هو جديرٍ بالذكر أن ننوه إلى أنه بالنظر إلى انعدام شرعية الانقلابات العسكرية بل و تجريمها بموجب قانون العقوبات المعمول به في القطر المصرىّ ، فإن الانقلاب العسكرىّ المتوسد حاليًّا سدة الحكم في مصر يكون باطلًا منعدم الأثر بحسبان أنه جريمةٌ معاقبٌ عليها قانونًا و أنه قفز بعصابته إلى سدة الحكم متخطيًّا إرادة الشعب المصرى التى أفرغها في اختيار الرئيس محمد مرسى رئيسًا شرعيًّا للبلاد ، و نظرًا لأن الانقلاب مجرمٌ قانونًا وفقًا لقانون العقوبات المصرىّ محرمٌ شرعًا وفقًا للقاعدة الأصولية القائلة إن " الحرام لا ينتج أثرًا " ، فإن كافة القرارات و الممارسات و التصرفات التى تصدر عن حكومة الانقلاب تقع باطلةً منعدمة الأثر ، فيكون لكل ذى شأنٍ و للنيابة العامة إقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة بطلب الحكم ببطلانه و على المحكمة أن تقضى ببطلانه من تلقاء نفسها .
و بناءً على ذلك فقد أصدر البرلمان المصرى في الخارج القانون رقم (2) لسنة 2015 و نص في مادته الأولى على أنه : " دون الحاجة إلى حكمٍ قضائىٍّ أو أىّ إجراءٍ آخر و مع عدم الإخلال بما يترتب من حقوقٍ و مصالحَ للدولة المصرية تقع باطلةً بطلاناً مطلقًا كافة التصرفات و القوانين و القرارات الإدارية أيًّا كان نوعها أو مُصدرها و كذا الأعمال المادية و يدخل فيها ما صدر عن سلطة الانقلاب من إعلاناتٍ دستوريةٍ و دستورٍ و قراراتٍ بقوانين و كذا الاتفاقيات و المعاهدات الدولية أيًّا كان شكلها أو تسميتها و كل ما من شأنه أن ينشئ التزاماتٍ أو حقوقًا للغير بالداخل أو الخارج أو يرتب مراكز قانونيةً بطريقةٍ مباشرةٍ أو غير مباشرةٍ كالامتيازات و القروض و الديون الداخلية و الخارجية و إعادة ترسيم الحدود و غيرها في الفترة اعتباراً من 3/7/2013 حتى صدور هذا القانون و ما بعده حتى سقوط الانقلاب العسكرىّ .... " .
ومن ثم فإن القرار الذى أصدره قائد الانقلاب العسكرى في مصر عبد الفتاح السيسى الرقيم 219 لسنة 2016 و الذى قرر فيه معاملة أحد المتمتعين بالجنسية السعودية معاملة المصريين فى تملك قطعتى الأرض المشار إليهما مساحةً و وصفًا بهذا القرار يكون ـ وفقًا للأسباب المبينة بعاليه ـ باطلًا بطلانًا مطلقًا ومنعدم الأثر ، ويكون لكل ذى شأنٍ و للنيابة العامة إقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة بطلب الحكم ببطلانه و على المحكمة أن تقضى ببطلانه من تلقاء نفسها .
من المؤكد أننا ـ اليوم ـ نقف على شفا حفرةٍ من القوانين التى يُعِدُّ النظام الحاكم فى مصر نفسَه لإصدارها كالقانون الموحد لأملاك الدولةً الذى أعلِن عن مشروعه مؤخرًا بما يتيح لقائد الانقلاب سلطاتٍ أوسع فى التصرف فى أراضى الدولة المملوكة لها ملكيةً خاصةً سواءٌ أكانت زراعيةً أم صحراويةً ، و بعد أن ينتهى السيسى من بيع الأراضى المصرية إلى الوسيط المتمثل فى شخص الكفيل السعودىّ وهو من يشترى الأراضى المصرية لحسابه و لحساب آخرين تعرفونهم جيدًا سيقوم الجنرال المنقلب ببيع المصرين جملةً كعبيدٍ للأسياد المسيطرين على النظام العالمىّ الجديد الذى يشارك فى صنعه و سيقوم ـ أيضًا ـ ببيعهم قطاعى كأشلاءٍ و جثثٍ و جلودٍ يصنع بها أسياده أحذيتهم الأنيقة ، لقد فُتِح المزاد ، فمن يشترى أرض مصر و شعبها بأرخص الأسعار ؟
و بالمناسبة ربما تسمعون قريبًا عن صفقات بيعٍ للأراضى الزراعية فى مصر يكون المشترون فيها ممن يتمتعون بالجنسية الليبية و هم الأشخاص الطبيعية الذين استثناهم القانون دون غيرهم من نطاق حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية فى مصر ، بالطبع أنتم لستم فى حاجةٍ إلى أن أفصح لكم عن أن تلك الصفقات المحتملة ستكون ـ أيضًا ـ لحساب آخرين من المتربصين بمصر أرضًا و شعبًا ، و لن يكون الليبيون سوى وسطاء لتسهيل استيلاء الأعداء على الأرض المصرية .

المقالات المنشورة تعبر عن رأي كتابها فقط ولا تعبر بالضرورة عن رأي الموقع