بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	١٠٦١
بتاريـــخ :	٢٠٠٥/١٠/٩

ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٣٦٥٢

السيد / رئيس مجلس إدارة الهيئة القومية للبريد

تحية طيبة وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم ١٠٣٤المؤرخ ٢٠٠٥/١/٢٩ فى شأن مدى أحقية الهيئة القومية للبريد فى استلام عقدى شراء الشقتين رقمى (٢) عمارة رقم (٢٣) حى أطلس، وشقة رقم(١) عمارة (٥) حى التعاونيات بمحافظة السويس.

وحاصل الوقائع ــ حسبما يبين من الأوراق ــ أن لجنة الإيجارات بالهيئة القومية للبريد قامت بالاشتراك مع مندوب محافظة السويس بمعاينة الشقة رقم(٢) عمارة رقم (٢٣) حى أطلس بمدينة الصباح وتسلمتها الهيئة بموجب محضر استلام مؤرخ ١٩٨٠/٩/٣، وبتاريخ ١٩٨٢/١/١٩ وتسلمت الهيئة الشقة الأخرى برقم (١) عمارة(٥) حى التعاونيات بمدينة الصباح، وبذلك أصبحت الشقتان تحت حيازة الهيئة القومية للبريد وتم استغلالهما فى العمل البريدى، وقامت بسداد مبلغ (٦٠٠٠ جنيه) كمقدم ثمن الوحدتين المشار إليهما بموجب الشيك رقم ٧٠٤١٧٢ المؤرخ ١٩٨٠/٦/٢٢ إلا أنه لم يتم ابرام عقود تمليك الوحدتين لعدم تقدير ثمنهما تقديراً نهائياً، وظل الوضع على ذلك مع استمرار مطالبة الهيئة القومية للبريد لحى فيصل (عتاقة سابقاً) بتقدير الثمن لسداد المبلغ المتبقى حتى يتسنى إبرام العقدين.

وبتاريخ ٢٠٠٣/٩/١٠ ورد إلى الهيئة كتاب إيرادات تسويات حى فيصل محدداً ثمن الوحدة رقم (٢) عمارة رقم (٢٣) حى أطلس بمدينة الصباح بمبلغ (٥٤٠٦ر٣٥٠ جنيهاً) والوحدة رقم(١) عمارة(٥) حى التعاونيات بمدينة الصباح بمبلغ (٤٤٨٢ر٧٠٠ جنيهاً)، بخصم مبلغ (٦٠٠٠ جنيهاً) تم دفعها بموجب الشيك المشار إليه بعاليه أصبح باقى المستحق لدى هيئة

البريـــد مبلغ (٣٩٢١,٦٨٠ جنيهاً)، قامت الهيئة بسداده بموجب الشيك رقم ٦١٧٤٢٤ لحى التعاونيات بالصباح وبذلك تكون هيئة البريد قد سددت كامل ثمن الشقتين، إلا أن حى فيصل أفاد أن التعاقد مع الجهات الحكومية لايكون إلا وفقاً لنظام الإيجار، وأن الوحدتين السالف ذكرهما لايجوز تمليكهما، وأن المبالغ التى تم دفعها تعتبر مقدم إيجار، وبعرض الموضوع على محافظ السويس أيد وجهة النظر المشار إليها، لذا طلبتم عرض الموضوع على هيئة الجمعية العمومية.

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٥ من سبتمبر سنة ٢٠٠٥م الموافق ١١ من شعبان سنة ١٤٢٦هـ فتبين لها أن المادة (٨٩) من القانون المدنى 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**". وان المادة (١٤٧) من ذات القانون تنص على أن " ١- **العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التى يقررها القانون.** ٢- ..." وأن المادة (١٤٨) منه تنص على أن " ١- **يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية.** ٢- ....."."وان المادة (٤١٨) منه تنص على أن " **البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشترى ملكية شىء أو حقاً مالياً آخر فى مقابل ثمن نقدى**". وأن المادة(٤٢٨) منه نص على أن " **يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضرورى لنقل الحق المبيع إلى المشترى وأن يكف عن أى عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلاً أو عسيراً**".

واستظهرت الجمعية العمومية من النصوص المتقدمة أن المشرع وضع أصلاً من أصول القانون ينطبق فى العقود المدنية والإدارية على السواء مقتضاه أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولاتعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقرها القانون، وأن تنفيذه يجب أن يكون طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع مقتضيات حسن النية. وفى خصوص عقد البيع فإنه العقد الذى يلتزم بموجبه البائع أن ينقل للمشترى ملكية الشىء المبيع مقابل ثمن نقدى، وانه يقع على البائع التزام أساسى بأن يقوم بكل ما هو ضرورى لنقل ملكية ذلك الشىء إلى المشترى وأن يكف عـــن

كل ما يحول دون ذلك.

فإن الثابت من الأوراق وكافة المكاتبات بين الهيئة القومية للبريد ومحافظة السويس أن التعاقد بينهما على الوحدتين السالف ذكرهما قد أنعقد بيعاً وليس إيجاراً، ودليل ذلك أن الهيئة القومية للبريد قامت بدفع مقدم للشقتين، وأن حى فيصل أفاد رداً على مطالبات هيئة البريد المتكررة بشأن تحديد ثمن الوحدتين الإجمالى بأن ثمن الوحدة الأولى ٥٤٠٧ر٣٥٠ جنيهاً وأن ثمن الأخرى ٤٤٨٢ر٧٠٠جنيهاً والمعروف أن تحديد ثمن الأشياء الإجمالى لا يكون إلا فى عقود البيع فى حين يكتفى فى عقود الإيجار بتحديد قيمة الإيجار.

ولما كانت الهيئة القومية للبريد قد استوفت كامل الثمن الذى حدده حى فيصل ثمناً للوحدتين وقامت بسداده كاملاً على النحو السالف بيانه،وانطلاقاً من قاعدة تبادل الإلتزامات فى عقود المعاوضة، فإنه يجب علىمحافظة السويس أن تحرر عقدى تمليك للوحدتين سالفتى الذكر لهيئة البريد.

لـــــــذلـــــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى إلزام محافظة السويس بتحرير عقدى تمليك للشقتين رقمى (١) عمارة رقم (٥) حى التعاونيات بمدينة الصباح والشقة رقم (٢) عمارة رقم(٢٣) حى أطلس بمدينة الصباح لصالح الهيئة القومية للبريد، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

تحريراً فى ٩ /١٠/ ٢٠٠٥

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

جمال دحروج

المستشار / جمال السيد دحروج

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

زينب//