١٢ / ١٠ / ٢٠٠٥

شروعات

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ :	١١٤٣
بتاريـــخ :	٣٠ / ١٠ / ٢٠٠٥

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٥٤ / ١ / ٤١٩

السيد الأستاذ المستشار / نائب رئيس مجلس الدولة

رئيس اللجنة الثالثة لقسم الفتوى

تحية طيبة وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم ١٠٢٧ المؤرخ ٢٠٠٣/١٢/٣١ بشأن إحالة الموضوع الخاص بمراجعة عقد البيع الابتدائى المبرم بين الهيئة العامة للاصلاح الزراعى وشركة مريوط الزراعية (تحت التصفية) لبيع مساحة ١٥ س ، ١٤ط ، ١٦٨٨ف ، أطيان زراعية كائنة بحوض برنجى وكنجى مريوط /٣ قسم رابع فصل رابع بناحية العامرية بالاسكندرية بمبلغ إجمالى مقداره ٢٥٣٣١٢,٢٥٠ جنيهاً ، إلى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع لبحث مدى جواز مراجعته فى ضوء فتوى الجمعية العمومية ملف رقم ٢/٣٢/ ١٥٥٥ جلسة ١٩٨٩/٦/٧ بخصوص ذات مسطح الأرض ، والصادرة فى النزاع القائم وقتذاك بين الهيئة العامة للاصلاح الزراعى والهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وبين الهيئة العامة للخدمات الحكومية (إدارة الأموال المستردة) بشأن رد أراضى الحدائق وأراضى البناء الواقعة بالعامرية إلى الهيئة الأخيرة .

وحاصل وقائع الموضوع ــ حسبما يبين من الأوراق ــ أنه بتاريخ ٨ / ١٢ / ١٩٥٧ قامت الهيئة العامة للاصلاح الزراعى بالاستيلاء ابتدائياً على مساحة ٥٢٨٤ فداناً كانت مملوكة للملك السابق فاروق وأخواته ، إلا أن نزاعاً ثار وقتذاك بين الإصلاح الزراعى وبين الهيئة العامة للخدمات الحكومية (إدارة الأموال المستردة) حول الجهة المنوط بها إدارة واستغلال تلك المساحة ، إذ رأت الهيئة الأولى أنها صاحبة الحق فى الاستيلاء على تلك الأرض طبقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بحسبان أنها أطيان زائدة عن حد الاحتفاظ بينما رأت الهيئة الثانية أنها صاحبة الحق فى تلك الأرض طبقاً لأحكام القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٦ بتخويل وزارة المالية والأقتصاد سلطة التصرف فى الأموال المصادرة لاسيما أن تلك المساحة خارجة عن نطاق استيلاء الهيئة العامة للاصلاح الزراعى لكونها عبارة عن أراضى حدائق وأراضى مبان داخلة فى كردون مدينة العامرية اعتباراً من عام ١٩٣٩ قبل استلاء الهيئة العامة للاصلاح الزراعى عليها وبعرض النزاع المشار إليه

على الجمعيـــة العمومية لقسمى الفتوى والتشريع انتهت بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٩٨٩/٦/٧ إلى الـــزام الهيئة العامـــة للاصلاح الزراعى والهيئة العامـــة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بـــرد الأراضى المصادرة محل الـــنـــزاع إلى وزارة المالية ـــ الهيئة العامـــة للخدمـــات الحكومية (إدارة الأموال المستردة) ـــ (ملف رقـــم ١٥٥٥/٢/٣٢) وبتاريخ ١٥ / ٨ / ١٩٩٤ عاود السيد / وزير الزراعة عرض النـــزاع أنف الذكر على هيئة الجمعـــيـــة العمومـــية والتى انتهت بجلستها المنعقدة بتاريخ ٦ / ١٢ / ١٩٩٥ إلى عـــدم جواز نظر الموضوع لســـابقة إبـــداء الرأى الملزم فيه ، إلا أن الهيئة العامة للاصلاح الزراعى تجاهلت ذلك الإفتـــاء وقامت بتاريـــخ ١٩٩٠/٨/٢٥ بالتعاقد مع شركة مريوط الزراعية ـــ تحت التصفية ـــ (إحدى شركات قطاع الأعمال العام) على بيع مساحة (١٥س ،١٤ط، ١٦٨٨ف) من تلك الأراضى بناحية العامـــرية بالاسكندرية ، وقد أوردت الهيـــئة المشار اليها فى عقد البيع أنف الذكـــر بنداً مؤداه أن الأرض محل هذا التصرف مملوكة لها ضمن مساحة أكـــبر بالاســـتيلاء عليها قبل الملك السابق فاروق وأخواته بالقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢المشار اليها قد تم تســـجيلها للاصلاح الزراعى ، ثم قامت الهيئة العامـــة للاصلاح الزراعى بمخاطبة إدارة الفتوى لوزارة الزراعة واستصلاح الأراضى لمراجعـــة عقد البيع المشار إليه ، فارتأت عدم جواز إبرام العقد لانعدام صفة الهيئة العامـــة للإصـــلاح الزراعى فى إبرامه وعرضت الموضوع على اللجنة الثالثة لقسم الفتوى فكلفت إدارة الفتوى باعداد تقريـــر تكميلى فيه بعد الرجوع إلى إدارة الأموال المستردة بوزارة المالية لاستطلاع وجهة نظرها بخصوص العقد المعروض فى ضوء إفتاء الجمعية العمومية أنف الذكر ، وقد أعدت إدارة الفتوى ـــ بعد استيفاء ما تقدم ـــ تقريراً تكميلياً عرض على اللجنة الثالثة لقسم الفتوى ، انتهت فيه فيه إلى عـــدم جواز إبرام العقد المشار اليه ، إلا أن اللجنة قررت إحالة الموضوع إلى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع للاهمية والعمومية .

ونفـــيد أن الموضوع عـــرض على الجمعية العمومية لقسمى الفـــتوى والتـــشريع بجلستها المنعـــقدة فى ١٢ مـــن اكـــتوبر ســـنة ٢٠٠٥ الموافق ٩ من رمضان سنة ١٤٢٦ هـــ ، فتبين لها أن القانون المدنى الصادر بالقـــانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ ينص فى المادة (٤١٨) منه على أن " **البيع عقـــد يلتزم به البائع أن ينقل للمشترى ملكية شئ أو حقاً مالياً آخر فى مقابل ثمن نقدى** " . وأن المادة (٤٦٦) من ذات القـــانون تنص على أن " ١ ـــ **إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه جاز للمشترى أن يطلب إبطال البيع . ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار ، سجل العقد أو لم يسجل .** ٢ ـــ **وفى كل حال لا يسرى هذا البيع فى حق المالك للعين المبيعة ولو أجاز المشترى العقد** "

وأن المادة (٨٠٢) منه تنص على أن " لمالك الشئ وحده فى حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه . " ، كما تبين لها أن القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ بشأن مجلس الدولة ينص فى المادة (٦٦) منه على أن " تختص الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بإبداء الرأى مسبباً فى المسائل والموضوعات الأتية : ــ (أ) .....(ب) ..... (ج) .....(د) ــ المنازعات التى تنشأ بين الوزارات أو بين المصالح العامة أو بين الهيئات العامــة أو بين المؤسسات العامــة أو بين الهيئات المحلية أو بين هذه الجهات وبعضها البعض ويكون رأى الجمعية العمومية فى هذه المنازعات ملزماً للجانبين ....."

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم ــ وعلى ما جرى به افتاؤها ــ أن المشرع اختصها وفقاً لنص المادة (٦٦د) من قانون مجلس الدولة ــ بإبداء الرأى مسبباً فى الأنزعــة التى تنشب بين الجهات الإدارية بعضها البعض وذلك بديلاً عن استعمال الدعوى كوسيلة لحماية الحقوق وفض المنازعات ، وأضفى المشرع على رأيها صفة الإلزم للجانبين حسماً لأوجه النــزاع وقطعاً له ، ومن ثم فلا مندوحة من وجوب انصياع الجهات الإدارية إلى تنفيذ إفتاء الجمعية العمومية وعدم مخالفته أو الامتناع عن تنفيذه أو الانحراف عنه حرصاً على أن يسود القانون وأن تغلف الشرعية تصرفاتها .

ومن حيث إنه هدياً بما تقدم ولما كان الثابت من الأوراق أن جملة مساحة الأراضى التى كانت تخص الملك السابق فاروق وأخواته بمدينة العامــرية حوالى ٥٢٨٤ فداناً قد ثار بشأنها النــزاع بين الهيئة العامة للاصلاح الزراعى وبين الهيئة العامة للخدمات الحكومية (إدارة الأموال المستردة) وقد عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع فإنتهت بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٩٨٩/٦/٧ إلى اعتبار تلك المساحة ضمن الأراضى المصادرة التى تخص الهيئة العامة للخدمات الحكومية (إدارة الأموال المستردة) ولها وحدها حق استغلالها والتصرف فيها ، وذلك لما تبين للجمعيــة آنذاك من أن تلك المساحة عبارة عن أراضى حدائق وأراضى مبانى داخلة فى كردون مدينة العامرية طبقاً للخرائط المساحية المرفوعــة من الطبيعة عام ١٩٣٩ ــ قبل تاريخ الاستيلاء عليها ومن ثم تكون مستثناه من الاستيلاء عليها بمعرفة الهيئة العامــة للاصلاح الزراعى .

ومن حيث إن عقد البيع محل طلب الرأى المائــل والمبرم بين الهيئة العامــة للاصلاح الزراعى (طرف أول بائع) وشركة مريــوط الزراعية ــ تحت التصفية ــ (طرف ثان مشترى) قــد ورد على مساحــة ١٥س،١٤ط ، ١٦٨٨ف ، أطيان زراعية كائــنة بحوض برنجى وكنجى مربوط /٣ قسم رابع فصل رابع بمدينة

العامـــرية ـــ محافظة الاسكندرية ـــ تدخل ضمن الأراضى التى قامت الهيئة العامة للاصلاح الزراعى بالاستيلاء علـــيها قـــبل الملك السابق فاروق وأخواته والتى صدر بشأنها الأفتاء الملزم من الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشـــريع ـــ أنف الذكر ـــ بانحسار ولاية الإصلاح الزراعى عنها وبأحقية الهيئة العامـــة للخدمات الحكومية (إدارة الأموال المستردة) فى استغلالها والتصرف فيها ، ومن ثم يكون تصرف الهيئة العامة للاصلاح الزراعى فى جزء من تلك المساحة إلى شركة مـــريوط الزراعية بموجب عقد البيع محل طب الرأى الماثل قد وقع باطلاً لكونه قـــد ورد عـــلى ملك الغير وقررت إعادة مشروع العقد إلى اللجنة الثالثة لإعمال شئونها نحو مراجعته فى ضوء وقوع البيع ممن لا يملك المبيع .

ولا يقـــدح فيما سبق ما تذرعت به الهيئة العامـــة للاصلاح الزراعى من أن المساحة محل العقد المطلوب مراجعته استقرت ملكيتها للهيئة بموجب العقد المسجل رقم ٧٤٤ لسنة ١٩٨٧ ومن ثم يحق لها التصرف فيها بأى شكل مـــن الأشكال ، فذلك مردود بما استقر عليه قضاء محكمة النقض من أن مجرد تسجيل مشترى العقار لعقده لا يكفى وحده لنقل ملكية المبيع له ، اذ يشترط أن يكون البائع مالكاً لذلك العقار حتى تنتقل ملكيته إلى المشترى ، إعمالاً للقاعدة الأصولية التى تقضى بأن فاقد الشئ لايعطيه .

لـــــــذلـــــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى أن :- أولاً- بطلان عقد البيع الابتدائى المبرم بين الهيئة العامة للاصلاح الزراعى وشركة مريوط الزراعية (تحت التصفية) لبيع مساحة ١٥س ، ١٤ط ، ١٦٨٨ف الكائنة بحوض برنجى وكنجى مريوط /٣ قسم رابع فصل رابع بناحية العامرية بالإسكندرية لصدوره من غير مالك .

ثانياً :- إعادة الموضوع إلى اللجنة الثالثة لإعمال شئونها بشأن العقد مثار طلب الرأى .

وذلك على النحو المبين بالأسباب .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى / / ٢٠٠٥

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

م . ف //

جمال دحروج

المستشار / جمال السيد دحروج

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة