مشروعات

٢٠٠٥/١٠/١٢

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ :	١١٦٩
بتاريـــخ :	٢٠٠٥/١١/٩

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٣٥٩٦

السيد الدكتور / رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية العامة للمواصفات والجودة

تحية طيبة وبعد

فقـــد اطلعنا على كتابكم المؤرخ ٢٠٠٤/٦/٧ بشأن النـــزاع القائم بين الهيئة المصرية العامة للمواصفات والجودة [الهيئة المصرية العامة للتوحيد القياسى وجودة الانتاج سابقاً] والهيئة العامة للاصلاح الزراعى حول إتمام إجراءات بيع ونقل ملكية ٢١س/٢٣ف كائنة بحوض السنطة بحلوان.

وحاصـــل الوقـــائع ـ حســـبما يـــبين مـــن الأوراق ـ أن وزيـــر الصـــناعة طلب بتاريخ ١٩٦٠/٤/١٢ مـــن وزير الزراعة شراء مساحة من الأرض المستولى عليها طبقاً لقانون الإصلاح الزراعى الواقعة بزمام حلوان لإقامة مشروع المعامل المركزية للهيئة المصرية العامة للتوحيد القياسى وجودة الإنتاج، وبتاريخ ٥ / ٧ / ١٩٦٠ أصدر مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى القرار رقـــم ٨٤ بالجلسة رقم ١٥ بالموافقة على بيع مساحة ٢٣ فداناً بحوض السنطة ١٥ والغزالة ١٣ بزمام حلوان للهيئة المذكورة لإقامة معاملها المركزية، وسددت الهيئة المشترية كامل الثمن وتسلمت الأرض بموجب محضر التسليم المؤرخ ١٩٦١/٧/٩. وفى عام ١٩٧٢ طلبت الهيئة المشترية تعديل مســـطح الأرض المباعة لها فصدر قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى رقم ٤٨ بتاريخ ١٩٧٢/٣/٢ بالموافقـــة عـــلى الـــتعديل مع تسوية أية فروق مالية لتصبح المساحة المباعة قدرها [٢١س/٢٣ف] بحوض السنطة ١٥ بالقطعة ١٢ المستجدة من [٣] أصلية. وعلى اثر مطالبة الهيـــئة المشترية بتوقيع عقد البيع تمهيداً لتسجيله وتنفيذ المشروع عُرض الأمر على الإدارة المركزية للشـــئون القانونية بالهيئة العامة للإصلاح الزراعى التى انتهى رأيها إلى جواز تحرير عقد بيع للهيئة المذكورة وهو ما كان محلاً لموافقة اللجنة الفنية للتصرف فى أراضى الإصلاح الزراعى، وقامت الهيئة المشترية بسداد باقى المبالغ المستحقة عليها شاملاً فائدة التأخير. وتم عرض الموضوع على مجلـــس

إدارة الهيـــئة العامة للإصلاح الزراعى الذى قرر بتاريخ ٢٠٠٤/١/١٧ إحالة الموضوع إلى اللجنة القانونيـــة التى طلبت بدورها تشكيل لجنة لمعاينة الأرض، واسفرت المعاينة عن حيازة الهيئة المصرية العامة للمواصفات والجودة لأرض النـــزاع. إلا أن اللجنة القانونية أوصت بتاريخ ٢٠٠٤/٣/١٥ بأن يتم التعاقد على ذات المساحة مع المعهد القومى للقياس والمعايرة، وهو ما يتنافى مع كون الهيئة المصرية العامة للمواصفات والجودة هى المشترية. لذا طلبتم عرض النـــزاع على الجمعية العمومية.

وفى معـــرض استيفاء إدارة الفتوى المختصة لعناصر النـــزاع فقد خاطبت أطرافه لبيان وجهة نظرهم بشأنه فتمثل دفاع الهيئة العامة للإصلاح الزراعى والمعهد القومى للقياس والمعايرة فى أن قرار رئيـــس الجمهورية رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٣ بتنظيم وزارة البحث العلمى الذى نص على نقل المعامل المركزية للمعايرة بميزانيتها وموظفيها من وزارة الصناعة إلى وزارة البحث العلمى من مقتضاه إعادة تخصـــيص الأرض محل النـــزاع للمعهد القومى للقياس والمعايرة التابع لوزارة البحث العلمى، كما أفـــاد المعهد المذكور بحيازته لتلك الأرض منذ صدور قرار رئيس الجمهورية سالف الذكر واستدل على ذلك بمخاطبات موجهة إليه من الهيئة العامة للإصلاح الزارعى. بينما ردت الهيئة المصرية العامة للمواصفات والجودة بأن الجهات المنقولة من وزارة الصناعة إلى وزارة البحث العلمى بموجب قرار رئيس الجمهورية المشار إليه لم تكن تابعة لها قبل نقل تبعيتها بالقرار المذكور.

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ١٢ مـــن اكتوبر سنة ٢٠٠٥م الموافق ٩ من رمضان سنة ١٤٢٦هـــ فتبين لها أن القانون المدنى تنص المادة (٨٩) منه على أن " **يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين، مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد** " وتـــنص المـــادة (٩٠) مـــنه على أن " ١- التعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة وبالإشارة المـــتداولة عرفاً، كما يكون بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالته على حقيقة المقصود ٢- ٠٠٠٠ " كما تنص المادة (٤١٨) منه على أن " البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشترى ملكية شئ أو حقاً مالياً آخر فى مقابل ثمن نقدى " وتنص المادة (٤٢٨) من ذلك القانون على أن " **يلـــتزم البائع أن يقوم بما هو ضرورى لنقل الحق المبيع إلى المشترى وأن يكف عـــن أى عمـــل مـــن شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلاً أو عسيراً** " كما تنص المادة (٩٣٤) من القانون المذكور على أنه " ١- فى المواد العقارية لا تنتقل الملكيـــة و

الحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان فى حق الغير، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة فى قانون تنظيم الشهر العقارى. ٢- ٠٠٠٠ " وتبين لها أن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ينص فى المادة (٩) منه على أن " جميع التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلـه أو تغييـره أو زوالـه وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل فى هذه التصرفات، الوقف والوصية. ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشـأن ولا بالنسبة إلى غيرهم. ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سـوى الالـتزامات الشخصية بين ذوى الشأن ٠٠٠٠٠ " كما تبين لها أن قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٧ فى شأن التوحيد القياسى ينص فى المادة (٤) منه على أن " تنشـأ الهيئة المصرية للتوحيد القياسى بقرار من رئيس الجمهورية وتكون لها الشخصـية الاعتبارية وميزانية مستقلة ٠٠٠٠ " وان قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٩٢ لسنة ١٩٧٩ بتنظيم الهيئة المصرية العامة للتوحيد القياسى وجودة الإنتاج ينص فى المادة (٢) منه على أن " تتبع الهيئة وزير الصناعة وتكون لها الشخصية الاعتبارية ويكون مقرها الرئيسى مدينة القاهرة " كما ينص فى المادة (٤) منه على أن " تختص الهيئة وحدها بما يـلى :ـ [أ] ٠٠٠٠ [ب] تهيئة الوسائل الكفيلة بتحقيق مطابقة الخامات والسلع والمنتجات الصناعية على المواصفات القياسية المعتمدة بما فى ذلك إجراء الدراسـات والـبحوث الفـنية وأعمـال الرقابة والتفتيش الفنى وسحب العينات وإختـبارها وإنشـاء المعامل اللازمة لذلك ٠٠٠ " كما تبين للجمعية العمومية أن قرار رئيس الجمهوريـة رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٣ بتنظيم وزارة البحث العلمى تنص المادة (٣) منه على أن " تلحق بـوزارة الـبحث العلمى الجهات الآتية بميزانيتها، وكذلك موظفيها وعمالها بدرجاتهم الحالية ٠٠٠ المعامل المركزية للمعايرة، مراكز بحوث الفلزات الحديدية وغير الحديدية، والبترول، والغزل والنسيج، نقلاً من وزارة الصناعة ٠٠٠٠ " وهو ذات ما نصت عليه المادة (٣) من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٠٨ لسنة ١٩٦٤ بإعادة تنظيم وزارة البحث العلمى.

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع استن أصلاً عاماً فى القانون المدنى مقتضاه أن العقد يتم بتعبير كل من المتعاقدين عن إرادته بقصد إحداث أثر قانونى معين هو إنشاء الالتزام شريطة توافق الإرادتين، وأن التعبير عن الإرادة وهو مظهرها الخارجى وعنصرها المادى المحسوس قد يكون باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفاً أو باتخاذ أى موقف آخر لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالته على حقيقة المقصود، والعبرة فى التعبير عن الإرادة بوجوده القانونى لأن هذا الوجود وحده هو الذى تترتب عليه الآثار القانونية للتعبير ويتم ذلك باتصاله بعلم من وجه إليه. وأن عقد البيع ليس له شكل خاص فهو ليس بعقد شكلى بل هو عقد رضائى فمتى تم الاتفاق على المبيع والثمن فقد تم البيع دون حاجة إلى ورقة رسمية أو عرفية فمجرد توافق الإيجاب والقبول يكفى، شأن البيع فى ذلك شأن كل عقد من عقود التراضى، ومتى انعقد البيع ترتبت عليه كافة آثاره، فالمشترى يلتزم بأداء الثمن والبائع يلتزم بنقل ملكية المبيع إلى المشترى، إلا أنه بالنسبة للعقارات فلا تنتقل ملكيتها إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام قانون الشهر العقارى.

ومن حيث إن الثابت أن الهيئة المصرية العامة للتوحيد القياسى وجودة الإنتاج [التى حلت محلها الهيئة المصرية العامة للمواصفات والجودة] كانت قد طلبت من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى شراء قطعة أرض بحلوان من الأراضى المستولى عليها طبقاً لقانون الإصلاح الزراعى الصادر بالقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ لإقامة معاملها المركزية ووافق مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى على بيع مساحة ٢٣ فداناً بحوض السنطة ١٥ و الغزالة ١٣ للهيئة المذكورة لإقامة معاملها المركزية، وسددت الهيئة المشترية كامل الثمن وتسلمت المساحة المبيعة بتاريخ ٩ / ٧ / ١٩٦١، ثم طلبت تعديل مسطح الأرض المباعة ووافق مجلس إدارة الهيئة البائعة لتصبح المساحة المبيعة [٢١س/ ٢٣ ف] بحوض السنطة ١٥ بالقطعة ١٢ المستجدة من [٣] أصلية، وسددت الهيئة المشترية الفروق الناتجة عن التعديل بالإضافة إلى فوائد التأخير، فمن ثم يكون عقد البيع قد انعقد بين الهيئة العامة للإصلاح الزراعى والهيئة المصرية العامة للمواصفات والجودة مستوفياً كافة أركانه بما يترتب عليه من التزام الهيئة البائعة بنقل ملكية المساحة المبيعة إلى الهيئة المشترية بتسجيل عقد البيع وفقاً لأحكام قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦.

ولا يقدح فيما تقدم ما احتج به المعهد القومى للقياس والمعايرة من أن نقل المعامل المركزية للمعايرة بميزانياتها من وزارة الصناعة إلى وزارة البحث العلمى بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٣ المشار إليه من شأنه أن تنتقل إليه ملكية الأرض المخصصة لإقامة المعامل المركزية

للهيئة المصرية العامة للمواصفات والجودة، إذ أن ذلك مردود من وجهتين : الأولى : أن الأرض لم تخصص لاقامة معامل عليها وإنما بيعت للهيئة الأخيرة لقاء ثمن أدته للجهة البائعة بعقد بيع مكتمل الأركان فيكون لها وحدها الحق فى نقل ملكية الأرض إليها كأثر من أثار عقد البيع أيا ما كان الدافع إلى شرائها إبتداءً إذ يحق لها تعديل هذه الغاية استخداماً للمكنات التى يمنحها حق الملكية. والجهة الثانية : بأن المعامل المركزية للمعايرة لم تكن تابعة أصلاً للهيئة المصرية العامة للمواصفات والجودة حسبما جاء بكتابى الهيئة الأخيرة لإدارة الفتوى المختصة بتاريخى ٢٠٠٥/٢/٢١ و ٢٦ / ٤ / ٢٠٠٥ لم يدحضه أو يذكر خلافه المعهد القومى للقياس والمعايرة، ومن ثم فلم ينشأ حق للمعهد فى ارض النزاع ابتداءً

ولا يغير مما تقدم أيضاً احتجاج المعهد القومى للقياس والمعايرة بحيازته لأرض النزاع لمناقضة ذلك للثابت بالأوراق من تسلم الهيئة المصرية العامة للمواصفات والجودة تلك المساحة بموجب محضر التسليم المؤرخ ٩ /٧/ ١٩٦١ واستمرار حيازتها لحين معاينة الأرض بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٦ بواسطة اللجنة المشكلة لهذا الغرض من المختصين بالهيئة العامة للإصلاح الزارعى. كما أنه ليس من شأن المخاطبات الموجهة للمعهد من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى النيل من عقد البيع المبرم لصالح الهيئة المصرية العامة للمواصفات والجودة وترتيب أثاره التى من أهمها التزام الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بنقل ملكية أرض النزاع إلى الهيئة المشترية.

لـــــذلـــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى إلزام الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بنقل ملكية الأرض موضوع النزاع للهيئة المصرية العامة للمواصفات والجودة، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى / / ٢٠٠٥

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

م//

جمال دخروج

المستشار / جمال السيد دخروج

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة