بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ :	١٧٤
بتاريخ :	٢٠٠٤/٢/٢٨

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٧ / ٢ / ٢١٤

السيد الأستاذ الدكتور / وزير السياحة و الآثار .

تحية طيبة وبعد

فقد اطلعنا على كتاب السيد الأمين العام للمجلس الأعلى للآثار رقم ١٧٥ المؤرخ ٢٠٠١/٤/٢٣ بطلب الرأى من إدارة الفتوى لوزارات الثقافة والإعلام والسياحة فى مدى أحقية صندوق الإسكان الاقتصادى بمحافظة جنوب سيناء فى باقى ثمن قطعة الأرض موضوع العقد المؤرخ ١٩٨٧/٩/٢٣.

وحاصل الوقائع ــ حسبما يبين من الأوراق ــ أنه بتاريخ ١٩٨٧/٩/٢٣ ابرم عقد بين كل من محافظة جنوب سيناء وهيئة الآثار المصرية اشترت بمقتضاه الأخيرة من المحافظة ــ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة والمجلس التنفيذى للمحافظة ــ قطعة أرض مساحتها ١٠٠٠ متر مربع من املاك الدولة الخاصة بسعر مبدئى مقداره عشرة جنيهات للمتر على أن يتحدد السعر النهائى فيما بعد وفق القواعد المتبعة فى المحافظة. وبعد أن تسلمت الهيئة الأرض وسددت السعر الابتدائى وأقامت عليها مبان لها، صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٥٠ لسنة ١٩٩٦ باعتبار منطقة تل الكيلانى منطقة أثرية فصارت الأرض المشتراة متاخمه للمنطقة الآثرية. ثم بعد ذلك قدرت المحافظة السعر النهائى للمتر من الأرض المبيعة بمبلغ ٢٠ جنيهاً وطالبت الهيئة بسداد باقى الثمن فامتنعت بحجة أن الأرض المبيعة صارت ضمن حرم المنطقة الأثريه. وإذ أصرت المحافظة على أحقيتها فيما تطالب به باعتباره مورداً لصندوق الإسكان الاقتصادى، فقد طلب المجلس الأعلى للآثار الرأى فى هذا الموضوع فعرض على اللجنة الثانية لقسم الفتوى فأحالته إلى الجمعية العمومية.

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٢٦ من يناير سنة ٢٠٠٥م الموافق ١٥ من ذى القعدة سنة ١٤٢٥هـ فتبين لها أن المادة ٤١٨ من القانون المدنى تنص على أن " البيع عقد يلزم به البائع أن ينقل للمشترى ملكية شئ أو حقاً مالياً آخر فى مقابل ثمن نقدى" والمادة ٤٢٣ منه تنص على أن " ١ ـ يجوز أن يقتصر تقدير الثمن على بيان الأسس التى يحدد بمقتضاها فيما بعد ..... " والمادة ٤٣٩ منه تنص على أن " يضمن البائع عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع كله أو بعضة سواء كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبى يكون له وقت البيع حق على المبيع ....." والمادة ٤٥٦ منه تنص على أن ١ ـ يكون الثمن مستحق الوفاء فى المكان الذى سلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أوعرف يقضى بغير ذلك. ٢ ـ فإذا لم يكن الثمن مستحقاً وقت تسليم المبيع. وجب الوفاء به فى المكان الذى يوجد فيه موطن المشترى وقت استحقاق الثمن."

واستظهرت الجمعية العمومية ـ مما تقدم ـ أن عقد البيع ينشئ التزامات متقابلة على طرفيه منها التزام البائع بنقل ملكية المبيع وما يتبعه من التزامه بتسليم المبيع إلى المشترى، والتزام المشترى بأداء الثمن للبائع. ويصح أن يكون الثمن مقدراً فى العقد وهو الأصل أو قابلاً للتقدير بتعيين الأسس التى يحدد بمقتضاها فيما بعد دون أن ينال ذلك من إنعقاد البيع وترتيب آثاره من حق المشترى فى تسلم المبيع حتى قبل تسجيل عقد البيع فى العقار واذا تسلم المشترى المبيع وهلك فى يده فإنه يهلك عليه لا على البائع لأن تبعه الهلاك تدور مع التسليم.، والتزام البائع بضمان عدم التعرض من الغير للمشترى لسبب سابق على البيع، كما يلتزم المشترى بأداء الثمن المتفق عليه فى الزمان والمكان المحددين بالعقد حتى ولو هلك المبيع طالما وقع الهلاك بعد تسلمه.

واستبان للجمعية العمومية أن العقد المبرم بين محافظة جنوب سيناء وهيئة الآثار المصرية بتاريخ ١٩٨٧/٩/٢٣ قد تكاملت أركانه كعقد بيع لمساحة الأرض المحددة به، إذ ورد على محل أجاز القانون التعامل عليه وهى أرض مملوكة للدولة ملكية خاصة بعد أن وافق عليه المحافظ وفقاً لأحكام قانون الإدارة

المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته وتضمن أسس تقدير الثمن بتحديد ثمن مبدئي للمتر المربع مقداره عشرة جنيهات وتفويض اللجنة المختصة بتحديد السعر النهائى. وإذ أوفت المحافظة بالتزامها بتسليم المبيع إلى الهيئة فور انعقاد العقد فمن ثم كان على الهيئة الوفاء بالتزامها بسداد باقى الثمن بعد أن قدرته اللجنة المختصة بتثمين أراضى الدولة.دون أن ينال من ذلك صدورقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٥٠ لسنة ١٩٩٦ بإعتبار منطقة تل الكيلانى منطقة أثرية، ذلك لأن هذا القرار لاحق فى صدوره على إنعقاد العقد وتسلم الهيئة المشترية المبيع فتترتب آثاره فى مواجهتها لا فى مواجهة المحافظة البائعة، فضلاً عن أنه لم يثبت من الأوراق أن هذا القرار إشتمل على الأرض المبيعة بل إن المحافظة نفت ذلك، ولم تؤكده الهيئة المشترية وإنما اكتفت بالقول أن المبيع صار ضمن حرم المنطقة الأثرية، فى حين لم يرتب قانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ على القرار الصادرباعتبار أرض أثرية تجاوز آثاره إلى غيرها من الاراضى المجاورة لها على أى وجه من الوجوه. لذا فإنه يحق للمحافظه استيفاء باقى ثمن الأرض المبيعة باعتبارها مورداً من موارد صندوق الإسكان الاقتصادى بالمحافظه.

لـــــذلـــــك

إنتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى احقية صندوق الإسكان الاقتصادى بمحافظة جنوب سيناء فى إستيفاء باقى ثمن الأرض المباعة للمجلس الأعلى للآثار بموجب العقد المؤرخ ١٩٨٧/٩/٢٣، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى ٢٠٠٥/٤/٨

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

جمال دهروج

المستشار / جمال السيد دهروج

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

حنان //