٢٠٠٥/٥/١٨

بسم الله الرحمن الرحيم

فتوى

رقم التبليغ :	٧٥١
بتاريخ :	١٠ / ٧ / ٢٠٠٥

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٧ / ٢ / ٢١٩

السيد الأستاذ المستشار / وزير العدل

تحية طيبة وبعد

فقد اطلعنا على كتاب مصلحة الشهر العقارى والتوثيق المؤرخ ٢٠٠١/٩/١ بطلب الرأى فى كيفية تنفيذ الحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا فى الطعنين رقمى ٦٢١٦، ٦٥٢٢ لسنة ٤٤ قضائية. عليا ومدى جواز تسجيل الحكم الصادر فى الدعوى رقم ١١٤٤ لسنة ١٩٩١ مدنى كلى الجيزة. وأثر ذلك على التصرفات التى تم شهرها.

وحاصل الوقائع ـ حسبما يبين من الأوراق ـ أن المدعو / محمد عمرو خليل ـ المصرى الجنسية ـ كان يمتلك مساحة مقدارها أربعة أفدنة وعشرة أسهم بجزيرة الذهب ـ بالجيزة. وقد باعها مرتين: الأولى للمدعو / عبد الحميد حسن الصيرفى ـ سعودى الجنسية ـ وآخرين بموجب العقد الإبتدائى المؤرخ ١٩٨٩/١/٢٥ والذى تقدم بطلب أسبقية رقم ٢٨٣ لسنة ١٩٨٩ بالشهر العقارى بالجيزة ثم أقام الدعوى رقم ١١٤٤ لسنة ١٩٩١ بموجب صحيفة سُجلت بمكتب الشهر العقارى بالجيزة برقم ١٦٩ لسنة ١٩٩١ طالباً الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المشار إليه، وقد حكم بصحته ونفاذه ـ صلحاً ـ بجلسة ١٩٩١/٣/١٤، ثم فى ١٩٩٢/١٢/١٤ تقدم بطلب لتسجيله قُيد برقم ٣٩٥٩ لسنة ١٩٩٢ وجدد فى ١٩٩٥/٦/٢٤، ثم فى ١٩٩٥/٧/٥ قدم التماساً بتعديل موضوع طلب الشهر بالإضافة إلى تسجيل الحكم، وطلبت منه مصلحة الشهر العقارى الحصول على موافقة

مجلس الوزراء على التملك فحصل عليها فى ١٩٩٦/٥/١٢ غير أنه فوجئ أن المدعو/ محمد عمرو خليل قد باع جزءاً من ذات الأرض للمرة الثانية للمدعو / محمد اشرف سعيد سعد الذى تقدم بطلب الشهر رقم ٣٠٦ لسنة ١٩٩٤ فى ١٩٩٤/١/٢٧ وسُجل فى ١٩٩٦/١/٢٥ برقم ٢٠٩ لسنة ١٩٩٦ وهذا الأخير باع الأرض لجلالة الملك فهد بن عبد العزيز خادم الحرمين الشريفين وتم تسجيل عقد البيع بالمسجل رقم ١٥٦٦ لسنة ٢٠٠٠ بتاريخ ٢٠٠٠/٥/٢٩ ووهبها جلالته للأميرة جواهر وأشهر عقد الهبة برقم ٧٦٥ لسنة ٢٠٠١.

طعن السيد/عبد الحميد حسن الصيرفى على التسجيل الذى تم للسيد/محمد اشرف سعيد سعد برقم ٢٠٩ لسنة ١٩٩٦ بالدعوى رقم ٨٠٠ لسنة ٥١ قضائية فقضت محكمة القضاء الإدارى بجلسة ١٩٩٨/٤/٢٨ بإلغاء الطلب رقم ٣٠٦ لسنة ١٩٩٤ والمسجل برقم ٢٠٩ لسنة ١٩٩٦ وتم الطعن على هذا الحكم بالطعنين رقمى ٦٢١٦، ٦٥٢٢ لسنة ٤٤ قضائية. عليا فقضت بتعديل الحكم ليكون إلغاء القرار السلبى بالامتناع عن تسجيل الحكم الصادر فى الدعوى رقم ١١٤٤ لسنة ١٩٩١ مدنى كلى الجيزة مع ما يترتب على ذلك من آثار، كما طعن المذكور على تسجيل الأرض لجلالة الملك فهد برقم ١٥٦٦ لسنة ٢٠٠٠ وذلك بالدعوى رقم ٧٥٦٥ لسنة ٥٥ قضائية امام محكمة القضاء الإدارى التى قضت بجلسة ٢٠٠٣/١٢/٩ بإلغائه.

وإذ ثار خلاف فى الرأى داخل مصلحة الشهر العقارى حول حجية حكم المحكمة الإدارية العليا بجلسة ٢٠٠٠/٤/٣٠ وحكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٠٣/١٢/١٩ وأثرهما على التسجيل الذى تم للمدعو / اشرف محمد سعيد سعد برقم ٢٠٩ لسنة ١٩٩٦ ومن بعده للملك فهد ثم للأميرة جواهر. فقد طلبت المصلحة الرأى من إدارة الفتوى التى عرضته على اللجنة الأولى لقسم الفتوى، فأحالته للجمعية العمومية لأهميته.

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ١٨من مايو سنة ٢٠٠٥م الموافق ١٠ من ربيع الآخر سنة ١٤٢٦هـ فتبين لها أن

المادة (١٠) من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ تنص على أن " تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل فى المنازعات الآتية: اولا : ..... خامسا : الطلبات التى يقدمها الأفراد أو الهيئات بإلغاء القرارات الإدارية النهائية. ..... رابع عشر: سائر المنازعات الإدارية ..... ويعتبر فى حكم القرارات الإدارية رفض السلطات الإدارية أو امتناعها عن اتخاذ قرار كان من الواجب عليها إتخاذه وفقاً للقوانين واللوائح ". والمادة (٥٢) منه تنص على أن " تسرى فى شأن جميع الأحكام القواعد الخاصة بقوة الشئ المحكوم فيه على أن الأحكام الصادرة بالإلغاء تكون حجة على الكافة "

واستظهرت الجمعية العمومية ـ مما تقدم وما استقر عليه إفتاؤها وقضاء المحكمة الإدارية العليا ومحكمة النقض ـ أن الدستور عهد لمجلس الدولة بالفصل فى المنازعات الإدارية، وتنفيذاً لذلك صدر القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ وعدد إختصاصات محاكم مجلس الدولة ـ ومن بينها الفصل فى المنازعات المتعلقة بالقرارات الإدارية النهائية ـ وأتبع ذلك التعداد بإختصاص عام بسائر المنازعات الإدارية. ثم أضفى على الأحكام الصادرة من محاكم مجلس الدولة الحجية المقررة للأحكام واختص الأحكام الصادرة بإلغاء القرارات الإدارية بحجية تجاوز آثارها أطراف الدعوى لتسرى فى مواجهة الكافة وذلك لما لدعوى الإلغاء من طبيعة عينية موضوعها ومحلها القرار الإدارى تعمل المحكمة بشأنه ولايتها فى التحقق من مدى مشروعيته. فإذا قضت بإلغائه إعتبر القرار كأن لم يكن ويعود الحال إلى ما كانت عليه قبل صدوره مع إنسحاب أثر الحكم إلى القرارات التى تولدت عن القرار المقضى بإلغائه مباشرة فتلغى تبعاً له. ولا تقتصر الحجية هذه على منطوق الحكم وإنما تمتد إلى أسبابه التى قام عليها المنطوق فتأخذ حكمه ويكون تنفيذه فى الحدود وبالمدى الذى حددته هذه الأسباب.

ولما كان ما تقدم وكان الثابت أن السيد / عبد الحميد حسن الصيرفى اشترى الأرض بعقد إبتدائى قضى بصحته ونفاذه فى الدعوى رقم ١١٤٤ لسنة ١٩٩١ بجلسة ١٩٩١/٣/١٤ بعد تسجيل صحيفتها برقم ١٦٩ لسنة ١٩٩١ ـ ثم طلب تسجيل الحكم وقيد طلبه برقم ٣٩٥٩ لسنة ١٩٩٢ واستوفى الطلب شرائط التسجيل ثم طلبت المصلحة موافقة مجلس الوزراء على تملك المشترى لكونه غير مصرى فتقدم بطلب للحصول على

الموافقة قبل مضى خمس سنوات من تسجيل صحيفة الدعوى، إلا أن المصلحة تعجلت وقامت بتسجيل عقد البيع الخاص بالمشترى الثانى رغم إلمامها للتعارض بين الطلبين وقيامها بطلب موافقة رئيس مجلس الوزراء عن طريق السيد /وزير العدل وقد كشف ذلك كل من حكم محكمة القضاء الإدارى المؤيد بحكم المحكمة الإدارية العليا فى الطعنين رقمى ٦٢١٦، ٦٥٢٢ لسنة ٤٤ قضائية. عليا الذى قضى بإلغاء القرار السلبى بالامتناع عن تسجيل الحكم المشار إليه مع ما يترتب على ذلك من آثار، ومن ثم فإن مقتضى تنفيذ هذا الحكم _ حسبما كشفت عنه أسبابه المرتبطة بمنطوقه _ هو عدم الاعتداد بالمسجل رقم ٢٠٩ لسنة ١٩٩٦، وتسجيل الحكم الصادر فى الدعوى رقم ١١٤٤ لسنة ١٩٩١ مدنى.كلى جيزة سالف الذكر إعتباراً من تاريخ إستيفائه شروط التسجيل مع عدم الاعتداد بأية تصرفات ترتبت على المسجل رقم ٢٠٩ لسنة ١٩٩٦ لا سيما وقد أكد ذلك حكم محكمة القضاء الإدارى فى الدعوى رقم ٧٥٦٥ لسنة ٥١ قضائية بجلسة ٢٠٠٣/١٢/٩ بإلغاء المسجل رقم ١٥٦٦ لسنة ٢٠٠٠ المبنى على المسجل رقم ٢٠٩ لسنة ١٩٩١.

ولا محاجة فيما تقدم بما قيل من عدم اختصاص محاكم مجلس الدولة بشأن إلغاء التسجيل، ذلك لأن ولاية محاكم مجلس الدولة حددها الدستور، الذى ناط بها الفصل فى المنازعات الإدارية، وقد اختصها المشرع بالفصل فى المنازعات المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية وسائر المنازعات الإدارية، ولما كانت المسائل المتنازع عليها متعلقة بقرارات إدارية مما يدخل فى ولاية محاكم مجلس الدولة وقد حسمت المحكمة هذا الأمر بقضاء لازم وواجب النفاذ صار عنواناً للحقيقة بل هو الحقيقة ذاتها، فلا يجوز لمصلحة الشهر العقارى ولا لغيرها التعقيب عليه أو الامتناع عن تنفيذه وإلا وقع المخالف فى حمأة المخالفة التى تستنهض المساءلة الجنائية دون أن يقيله من ذلك الإعتصام بما يدعيه من عدم اختصاص القضاء الإدارى بالموضوع، بعد أن حسمت المحكمة الدستورية العليا كل جدل فى هذا الشأن بحكمها الصادر فى دعوى التنازع رقم ١٦ لسنة ٢٤ قضائية التى أقيمت بدعوى وجود تنازع إيجابى فى الاختصاص بين حكم محكمة القضاء الإدارى الأخير وحكم صادر من القضاء المدنى بصحة ونفاذ عقد خاص بأرض النزاع، إذ إنتهت المحكمة الدستورية العليا إلى عدم وجود تنازع فى

الاختصاص، بما مؤداه أن الحكم الصادر من القضاء الإدارى صدر فى حدود ولايته القضائية، فلا يجوز من ثم المجادلة فى هذا الشأن.

كما أنه لا صحة للقول بوجود استحالة مادية فى تنفيذ الحكمين المشار إليهما متمثلة فى انتقال ملكية الأرض إلى الغير، ذلك لأن انتقال الملكية ـ قانوناً ـ لا يتم إلا بالتسجيل الذى يجريه الشهر العقارى، والحكم بإلغاء التسجيل يعيد الحال إلى ما كانت عليه قبل التسجيل، ثم يجرى التسجيل بعد ذلك وفق ما قضى به الحكم.

لـــــذلـــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى وجوب تنفيذ الحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا فى الطعنين رقمى ٦٢١٦ و ٦٥٢٢ لسنة ٤٤ قضائية. عليا بجلسة ٢٠٠٠/٤/٣٠ فيما تضمنه من إلغاء القرار السلبى بالامتناع عن تسجيل الحكم الصادر فى الدعوى رقم ١١٤٤ لسنة ١٩٩١ مدنى كلى الجيزة، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى ١٠ / ٧ / ٢٠٠٥

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

جمال دحروج

المستشار / جمال السيد دحروج

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

م//