بسم ا لله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	١٧٢
بتاريـــخ :	٢٠٠٦/٢/١٣

ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٣٤٠٦

السيد الأستاذ / وزير الزراعة

تحية طيبة وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم ٢٩٧٧ المؤرخ ٢٠٠٢/١٠/١ بشأن النزاع القائم بين الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنميةالزراعية و محافظة الوادى الجديد حول سداد ثمن ١٥٠ فداناً سبق تخصيصها للمحافظة قبل تحديد كردون مدينة الفرافرة بمحافظة الوادى الجديد .

وحاصل الوقائع ــ حسبما يبين من الأوراق ــ أنه قد سبق لمحافظة الوادى الجديد أن طلبت من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية تخصيص مساحة ١٥٠ فداناً بمنطقة البئر بالفرافرة لتقوم المحافظة بالتصرف فيها بمعرفتها إلى الشركة العالمية للمشروعات السياحية بغرض إقامة فندق سياحى علاجى بتلك المنطقة، وقد أجيبت لطلبها ووافق مجلس إدارة الهيئة فى ٢٠٠٠/٤/١٧ على بيع المساحة المذكورة بسعر خمسين جنيهاً للفدان الواحد شريطة أن تقوم المحافظة من جانبها بالحصول على موافقة الجهات المختصة والعرض على مجلس الوزراء بشأن تغيير الغرض طبقاً لأحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بأملاك الدولة الخاصة، ثم تسلمت المحافظة المساحة المبيعة بموجب محضر استلام مؤرخ ٢٠٠٠/٦/٣، إلا أنها امتنعت عن سداد الثمن قائلة أن تلك المساحة قد دخلت بعد البيع ضمن كردون مدينة الفرافرة بمحافظة الوادى الجديد بمقتضى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٩٤ لسنة ٢٠٠١ الصادر بتحديد كردون المدينة المذكورة، ومن ثم فهى المختصة بالتصرف فيها طبقاً لأحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ آنف الذكر، وإذ تراءى للهيئة المذكورة أن التصرف بالبيع قد تم قبل صدور القرار المذكور فإنه ينبغى ترتيب آثاره بين طرفيه بسداد ثمن المساحة المبيعة، وإزاء الخلاف فى الرأى بين كل من الهيئة ومحافظة الوادى الجديد حول أحقية الهيئة فى تقاضى ثمن تلك المساحة، فقد طلبتم بكتابكم المشار إليه عرض النزاع على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع .

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ١٨من يناير سنة ٢٠٠٦م الموافق ١٨ من ذى الحجة سنة ١٤٢٦هـ فتبين لها أن القانون المدنى ينص فى المادة {٨٩} منه على أن " **يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن ارادتين متطابقتين، مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد** ." وفى المادة {١٤٧} على أن " **العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون** ." وفى المادة {١٤٨} على أنه " ١ــ **يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية** . ٢ــ ..." وفى المادة {٤١٨} على أن " **البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشترى ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر فى مقابل ثمن نقدى.** " وفى المادة {٤٥٧} على أن " **يكون الثمن مستحق الوفاء فى الوقت الذى يسلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عُرف يقضى بغير ذلك ...**".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم ــ وعلى ما جرى عليه افتاؤها ــ أن عقد البيع من العقود الرضائية التى تنعقد بمجرد تلاقى الإيجاب والقبول دون حاجة إلى شكل معين ــ إلا فى الحدود التى يقدرها المشرع، ــ وفى هذه الحالة يتم العقد و تترتب عليه آثاره القانونية، فيلتزم البائع بأن يسلم المبيع إلى المشترى ويضعه تحت تصرفه بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، وفى المقابل يلتزم المشترى بأن يوفى الثمن المتفق عليه إلى البائع فى الوقت الذى يتم فيه تسليم المبيع إذا كان التسليم قد تم فور انعقاد العقد، ما لم يتفق على غير ذلك. فإذا ما نكل أحد طرفيه عن الوفاء بالإلتزام الواجب عليه تنفيذه فإنه يجبر على هذا التنفيذ عيناً متى كان ذلك ممكناً، ويكون تنفيذ الإلتزام دائماً ممكناً إذا كان محله مبلغ من النقود.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان الثابت من الأوراق، أن ثمة عقد بيع قد تم بين الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وبين محافظة الوادى الجديد إذ طلبت المحافظة من الهيئة المذكورة بموجب كتابها المؤرخ ٢٠٠٠/٤/٨ الموافقة على تخصيص لها مساحة ١٥٠ فدان بمنطقة البئر٢٢ بالفرافرة لتقوم من جانبها بالتصرف فيها بمعرفتها للشركة العالمية للمشروعات السياحية،

وبناء على ما عرضته الهيئة فى هذا الشأن وافق وزير الزراعة بتاريخ ٢٠٠٠/٤/١٧ على التصرف بالبيع فى المساحة المبيعة بسعر خمسين جنيهاً للفدان الواحد، ومن ثم فقد انعقد العقد وتكاملت أركانه وصار مرتباً لآثاره فأوفت الهيئة بالتزامها حيث سلمت الأرض المبيعة للمحافظة بتاريخ ٢٠٠٠/٦/٣ وبقى أن توفى المحافظة بالتزامها بأداء الثمن فى تاريخ التسليم حيث لا يوجد اتفاق على غير ذلك . وإذ نكلت عن هذا الوفاء حال كونها مدينة بالثمن لذا وجب إلزامها بأداء ذلك الثمن . دون أن ينال من ذلك صدور قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٩٤ لسنة ٢٠٠١ المؤرخ ٢٠٠١/٤/١٤ بتحديد كردون مدينة الفرافرة والذى بموجبه دخلت المساحة المبيعة ضمن هذا الكردون، لكونه لاحقاً على تمام البيع وترتيب آثاره . ولا يتوافر بهذا القرار حالة من حالات اتحاد الذمة .

لـــــــذلـــــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى إلزام محافظة الوادى الجديد بأن تؤدى للهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية المقابل المتفق عليه لتخصيص مساحة ١٥٠ فداناً بمنطقة البئر ٢٢ بمدينة الفرافرة ، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى / / ٢٠٠٦ رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

فاطمة //

جمال دحروج

المستشار / جمال السيد دحروج

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة