بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ :	٢١
بتاريـــخ :	٨ / ١ / ٢٠٠٦

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٧ / ٢ / ٢٢٤

السيد اللواء / محافظ الاسكندرية

تحية طيبة وبعد

فقـــد اطلعـــنا على كتب المحافظة المنتهية بالكتاب رقم [٧٦٣ / ٦٠٣ / ١ / ٩٨] المؤرخ ٢٠٠٥/٣/٣٠ بطلـــب الـــرأى من إدارة الفتوى للوزارات والمصالح بمحافظة الاسكندرية حول بعـــض المســـائل المتعلقة بأرض الجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء جمعية سيدى على السماك بمنطقة بميج على النحو الاتى :

أولاً: ـــ هل يجوز للجمعية التمسك بالتصرفات التى تمت من محافظة مرسى مطروح بعد العمل بالقرار الجمهورى رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٠ بتعديل الحدود باعتبار أن هذه التصرفات قد أضحت صادرة من غير مختص.

ثانياً : ـــ هل يجوز التمسك بقاعدة الإجازة اللاحقة كالاذن السابق بخصوص الإجراءات الصادرة من جهة غير مختصة رغم أن ذلك يتنافى مع قرار المجلس التنفيذى المؤرخ ١٩٩٤/٤/٢٣ الذى انتهى إلى عدم الاعتداد بهذه الإجراءات بالنسبة لكل الجمعيات المعروضة حالاتها ومن بينها الجمعية المذكورة .

ثالثاً : ـــ هل يجوز لمحافظة الاسكندرية الالتفات عن الحكم النهائى الصادر لصالحها والذى انتهى إلى عدم الاعتداد بالتصرفات التى تمت بمعرفة محافظة مطروح على أرض النـــزاع .

رابعاً : ـــ ما هو السعر الذى يجب محاسبة الجمعية المعروضة حالتها على أساسه وهل هو خمسة جنيهات أم أقل أم أكثر، وما هو السند القانونى لذلك .

خامساً : ـــ فى حالة الموافقة على البيع للجمعية هل يجب اشتراط تخصيص الأرض عند اعداد التقسيم لاقامة المسجد والمعهد الدينى ومساكن للأعضاء حسب الطلب المقدم من الجمعية أم أن الجمعية وشأنها فيما تراه .

وحاصل وقائع الموضوع ــ حسبما يبين من الاوراق ــ ان الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء جمعية مسجد سيدى على السماك الخيرية، مشهرة طبقاً لقانون التعاون الإسكانى برقم (٧) بتاريخ ١٩٨٢/٢/٢٤ بمحافظة الاسكندرية، و فى عام ١٩٨٧ طلبت من رئيس مركز الحمام التابع لمحافظة مطروح ــ أنذاك ــ تخصيص مساحة ٤٢ فداناً تضع يدها عليها فى زمام ناحية بهيج ببرج العرب مركز الحمام ــ وذلك بغية إقامة مشروع عليها لأعضائها وأرفقت بطلبها شيكاً بمبلغ ٤٢٠٠٠ جنيه كتأمين مؤقت لحساب صندوق تمويل مشروعات الإسكان بالمحافظة و بتاريخ ١٩٨٧/٨/٣١قرر المجلس التنفيذى لمركز الحمام بمحافظة مرسى مطروح الموافقة على التخصيص، ثم خفضت المساحة إلى ٣٢ فداناً، وبتاريخ ١٩٨٧/٩/١٦تسلمت الجمعية الأرض بموجب محضر استلام، وبتاريخ ١٩٨٩/١/٢٨ قدرت اللجنة الابتدائية لتقدير الأراضى بمركز الحمام ثمن المتر بمبلغ خمسة جنيهات ؛ ألا أنه بتاريخ ١٩٩٠/٢/٢٨ صدر القرار الجمهورى رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٠ متضمناً تعديل الحدود الغربية لمحافظة الاسكندرية فدخلت الأرض المشار إليها بالكامل ضمن حدود محافظة الاسكندرية، وقد نص هذا القرار على أن يعمل به من تاريخ نشره، وقد نشر فى٨ /١٩٩٠/٣، وبتاريخ ٢٨ / ٢ / ١٩٩٠ قدرت اللجنة الإبتدائية لتثمين الأراضى بمركز ومدينة الحمام ثمن المتر من الأرض بمبلغ [٤] جنيهات، وبتاريخ ١٩٩٠/٥/٢٧ ــ ورغم نشر القرار المشار إليه ــ ارسلت مديرية الاسكان بمطروح كتاباً إلى إدارة الأملاك بالمحافظة يفيد أن اللجنة العليا لتثمين الأراضى بمحافظة مطروح قدرت ثمن المتر فى أرض الجمعية بمبلغ خمسة جنيهات، ثم فى ١٩٩٠/٦/١٦ اخطرت الجمعية بموافقة محافظ مرسى مطروح على تقدير اللجنة وأن إجمالى الثمن ٦٧٢٠٠٠ جنيهاً ــ وطلبت من الجمعية سداد ٢٥% منه كمقدم ثمن، و بتاريخ ١٩٩٠/٨/٥ سددت الجمعية لمحافظة مطروح مبلغ ١٦٨٠٠٠ جنيه(ربع الثمن المقدر)، و بتاريخ ١٩٩٠/١٢/١٣ وافق المجلس الشعبى لمحافظة مرسى مطروح على التصرف فى الأرض للجمعية، وبتاريخ ١٩٩١/١/٢٨ وافق محافظ مرسى مطروح على تخفيض ثمن الأرض المشار إليها بنسبة ٢٥% وقد طلبت إدارة الأملاك بمجلس مدينة برج العرب بمحافظة الاسكندرية من الجمعية بتاريخ ١٩٩١/١١/٢٩ سداد قيمة القسط الأول من المتبقى من ثمن الأرض. و بتاريخ ١٩٩٣/٢/٢٨ قرر المجلس التنفيذى لمحافظة الاسكندرية تشكيل لجنة لحصر الأراضى المخصصة للجمعيات من قبل محافظة مرسى مطروح قبل صدور القرار الجمهورى رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٠ وبيان أوضاع كل منها، وقد أعدت اللجنة المذكورة تقريراً بتاريخ ١٩٩٣/١٠/٢٥ تناول موقف بعض الجمعيـــات،

ومن بينها جمعية سيدى على السماك وقد ذكرت اللجنة أن جميع إجراءات تثمين وبيع الأرض التى تمت من محافظة مطروح وقعت لاحقة للقرار الجمهورى ولا يُعتد بها، وارتأت أنه على الجمعية تقديم طلب لمحافظة الاسكندرية لشراء الأرض مع سداد ٢٥% من الثمن طبقاً لقرار المحافظة رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٨٢ بشأن قواعد التصرف فى الأراضى بمحافظة الاسكندرية، ورجوع الجمعية على محافظة مرسى مطروح لاسترداد ما سددته لها وقد وافق المجلس التنفيذى بتاريخ ١٩٩٤/٤/٢٣ على مقترحات اللجنة سالفة الذكر ومخاطبة الجمعية بذلك،وقد عرضت الجمعية بتاريخ ١٩٩٥/٣/٢٦ على مركز ومدينة برج العرب سداد ثمن الأرض وأرفقت شيكاً بمبلغ ٣٣٦٠٠٠ جنيه، فأُعيد إليها بخطابه المؤرخ ١٩٩٥/٤/١٢ وقد أقامت الجمعية الدعاوى التالية : ــ

١- طعنت الجمعية على قرار محافظ الاسكندرية رقم ٢٣ لسنة ١٩٨٢ بالدعوى رقم ٥٧٣ لسنة ٥٠ق فقضت محكمة القضاء الإدارى بجلسة ١٩٩٩/٦/١٧ بإثبات ترك الجمعية الخصومة فى الدعوى .

٢- الدعوى رقم ١٧٥٦ لسنة ١٩٩٥ ضد محافظة الاسكندرية أمام محكمة الاسكندرية الابتدائية بطلب الحكم بصحة ونفاذ بيع الأرض وإخطار الجمعية بتسديد المبلغ المطلوب المؤرخ ١٠/٨/ ١٩٩٠ وإخطار إدارة الأملاك ببرج العرب للجمعية فى ١٩٩١/١١/٢٦ بأداء مقابل الثمن وبجلسة ١٩٩٧/١٢/٣١ حكمت المحكمة برفض الدعوى على أساس أن المحكمة ندبت خبيراً ولم تسدد الجمعية الأمانة وخلت الأوراق من المستندات المؤيدة للادعاء، ثم استأنفت الجمعية الحكم بالاستئناف رقم ٣٤٢ لسنة٥٤ق فقضت محكمة الاستئناف بجلسة ١٩٩٨/١١/١١ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف استناداً إلى أن البيع لم يأخذ شكله النهائى بموافقة محافظ الاسكندرية وفقاً للمادة {٢٨} من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وأن الإجراءات السابقة ليست وعداً بالبيع .

ــ بتاريخ ١٩٩٨/١/١ صدق محافظ الاسكندرية على مذكرة المستشار القانونى للمحافظة فى الموضوع ٧٤٩ لسنة ١٩٩٧ والتى ثبت من مطالعتها أنها خاصة بتساؤلات مركز برج العرب عن مدى جواز الترخيص بالبناء فى حالات ثلاث على سبيل الحصر أولها: من حصل على شهادة اعتداد بالملكية ولم يشهرها، والثانية : من اشترى فى التقسيم رقم ١ لسنة ١٩٧٩ ورقم ٢ لسنة ١٩٨٦ ابان تبعية برج العرب لمحافظة مطروح بدون تقديم ما يُفيد اعتماد قائمة شروط المزاد ومحاضر التسليم من محافظة مطروح والثالثة : خاصة بالحائزين لأراضى ودفعوا ربع ثمنها وقدموا شهـــادات

غير موضح بها حدود الأرض ومعالمها. ولم يحرر بشأنها عقود بيع ولم تتضمن المذكرة أية إشارة صريحة أو ضمنية لأرض الجمعية المذكورة . كما أنها لا تدخل ضمن أى من الحالات الثلاث، وقد استعرض المجلس التنفيذى لمحافظة الاسكندرية بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٩٨/١/٢٥ مذكرة السيد المستشار القانونى للمحافظة سالفة الذكر وقرر ما يلى : ــ

١ــ الموافقة على إجازة التصرفات الصادرة من محافظة مطروح وكذا الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية والتى حلت محل المؤسسة المصرية لتعمير الصحارى .

٢ــ السير فى إجراءات الترخيص لحائزى أراضى الدولة بنطاق مركز ومدينة برج العرب والذين قاموا بسداد ربع ثمن الأرض وتقدموا بشهادات صادرة من إدارة الأملاك بالمركز تُفيد ذلك موضحاً بها حدود الأرض ومعالمها وذلك فى إطار القوانين المعمول بها.

ــ وبجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٩٨/٥/١٠ استعرض المجلس الشعبى المحلى لمحافظة الاسكندرية تقرير لجنة الإسكان بالمحافظة بشأن دراسة قرار المجلس التنفيذى سالف الذكر ثم قرر الموافقة على قرار المجلس التنفيذى ــ المشار إليه، بصيغته سالفة الذكر .

[[لم تتضمن مضبطة جلسة المجلسين أية اشارة إلى أرض الجمعية ولا إلى قرار المجلس التنفيذى بجلسته المنعقده بتاريخ ١٩٩٤/٤/٢٣]] .

ــ بتاريخ ١٩٩٩/١/٢٨ أرسل رئيس مدينة برج العرب كتاباً إلى المستشار القانونى للمحافظة متضمناً طلب التنبيه على الجمعية بسداد ربع ثمن الأرض بالأسعار الحالية فى تاريخ موافقة المحافظ على البيع وهى ٣٠ جنيهاً للمتر مع تقديم مشروع التقسيم لاتخاذ اللازم بشأن اعتماده .

ــ بتاريخ ١٩٩٩/٢/٢٨ عرض المستشار القانونى للمحافظة المذكرة رقم ٣٠٩ لسنة ١٩٩٨ على محافظ الاسكندرية التى ارتأى فيها الاعتداد بتصرفات الجمعية على قطعة الأرض المخصصة لها من تاريخ وضع اليد مع السير فى إجراءات نقل الملكية ــ مشيراً إلى قرار المجلس التنفيذى للمحافظة فى ١٩٩٨/١/٢٥ ــ وقد تأشر على هذه المذكرة من المحافظ بكلمة " تصدق " وإذ اعترض مجلس مركز ومدينة برج العرب على ذلك، تم استطلاع الرأى من إدارة الفتوى لمحافظة الاسكندرية فى مدى جواز الاعتداد بتصرفات محافظة مطروح للجمعية .

ــ وبتاريخ ١٩٩٩/٩/١٢ انتهت إدارة الفتوى لمحافظة الاسكندرية إلى أنه " يتعين الاعتداد بالتصرف الصادر من محافظة مطروح إلى الجمعية بشأن الأرض المخصصة لها بمركز ومدينة برج العرب والسير فى اجراءات البيع من قبل محافظة الاسكندرية " .

ـــ وبتاريخ ١٩٩٩/١٠/٣ استطلع مجلس مركز ومدينة برج العرب رأى إدارة الفتوى فى الأسعار التى يتعين التعامل بها مع الجمعية بشأن الأرض سالفة الذكر، فانتهت الإدارة بكتابها المؤرخ ٢٠٠٠/٧/٢٢ إلى تقدير سعر المتر وفقاً لما انتهت إليه اللجنة العليا لتثمين أراضى الدولة فى عام ١٩٩٠وهو [٥ جنيهات للمتر] استناداً إلى المادة {١٤} من قانون الإدارة المحلية، وإلى أن هذا التقدير تحصن بمضى المدة. إلا أن جهاز حماية أملاك الدولة طلب حساب الثمن على أساس الأسعار الحالية مع الإحالة إلى المستشار القانونى فعرض الموضوع على إدارة الفتوى بطلب الرأى فى التساؤلات الخمسة سالفة الذكر، ولاهمية الموضوع فقد عرض على اللجنة الاولى لقسم الفتوى بمجلس الدولة التى احالته بدورها لذات السبب للجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع.

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٤من يناير سنة ٢٠٠٦م الموافق ٤ من ذى الحجة سنة ١٤٢٦ هـ فتبين لها أن المادة (٨٩) من القانون المدنى تنص على أن "**يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين ٠٠٠٠**"، كما تنص المادة (٤١٨) منه على أن " **البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشترى ملكية شئ أو حقاً مالياً آخر مقابل ثمن نقدى** " وتنص المادة (٤٦٦)منه على أن "**١ـ إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه، جاز للمشترى أن يطلب أبطال البيع، ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار، سجل العقد أم لم يسجل.٢ـ وفى كل حال لا يسرى هذا البيع فى حق المالك للعين المبيعة ولو أجاز المشترى العقد**" و تنص المادة (١٤) من قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ على أنه " **يجوز للمجلس الشعبى المحلى للمحافظة التصرف بالمجان فى مال من أموالها الثابتة أو المنقولة أو تأجيره بإيجار اسمى أو بأقل من أجر المثل بقصد تحقيق غرض ذى نفع عام وذلك إذا كان التصرف أو التأجير لإحدى** الوزارات أو المصالح الحكومية أو الهيئات العامة أو لأحد الأشخاص الاعتبارية العامة او شركات القطاع العام والجمعيات والمؤسسات الخاصة ذات النفع العام ٠٠٠٠٠ " وتنص المادة (٢٨) منه على أن " **يجوز للمحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة وفى حدود القواعد العامة التى يضعها رئيس**

مجلس الوزراء أن يقرر قواعد التصرف فى الأراضى المعدة للبناء المملوكة للدولة ووحدات الإدارة المحلية فى نطاق المحافظة ٠٠٠٠٠٠٠٠ " وتنص المادة (٣٣) منه على أن " يتولى المجلس التنفيذى للمحافظة الاختصاصات الآتية :ـ ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ [هـ] وضع القواعد العامة لإدارة واستثمار اراضى المحافظة وممتلكاتها والتصرف فيها ....." وتنص المادة الأولى من قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٠ الصادر بتاريخ ١٩٩٠/٢/٢٨ بتعديل نطاق محافظتى الاسكندرية ومطروح على أن " يعدل الحد الغربى لمحافظة الاسكندرية مع نطاق محافظة مطروح ليشمل الاراضى المخصصة لمدينة العامرية الجديدة الصادر بها قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٠٦ لسنة ١٩٧٩ وقرية مراقيا السياحية وذلك على النحو التالى والمبين بالخريطة المرفقة ٠٠٠٠ " ونصت المادة الثالثة منه على أن " ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية "

* وقد نشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية بالعدد [١٠] فى ١٩٩٠/٣/٨

وتنص المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٩ لسنة ١٩٩٠ بتحديد المدن والقرى التى يشملها نطاق محافظة الاسكندرية على أن " يشمل نطاق محافظة الاسكندرية المدن والقرى الآتية :ـ مدينتى الاسكندرية وبرج العرب ٠٠٠٠٠٠٠٠٠ " وتنص المادة الأولى من قرار محافظ الاسكندرية رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٨٢ باصدر قواعد بيع وتأجير الاراضى المملوكة للدولة ووحدات الإدارة المحلية فى نطاق محافظة الاسكندرية على أن " يعمل بالقواعد المرفقة فى شأن بيع وتأجير الاراضى المملوكة للدولة ووحدات الإدارة المحلية الواقعة فى نطاق محافظة الاسكندرية " ونصت المادة الثانية منه على أن " ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ صدوره "

* وقد صدر هذا القرار بتاريخ ١٩٨٢/١٢/٧

وقد نصت المادة الرابعة من القواعد المرفقة بهذا القرار على أن " تباع الاراضى المملوكة

للدولة ووحدات الإدارة المحلية الواقعة فى نطاق المحافظة بالممارسة فى الاحوال وبالشروط الأتية:_ ..... ٥- الأراضى اللازمة للجمعيات التعاونية لبناء المساكن ويخفض الثمن الأساسى وفقاً للنسب المحددة بالقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بشأن التعاون الاسكانى

* وقد عدل هذا النص بقرار المحافظ رقم ٦٨٦ لسنة ١٩٩٦ إلى ما يأتى : " ١- ... ٥- الأراضى اللازمة للجمعيات التعاونية لبناء المساكن شريطة ان يخصص لكل عضو قطعة ارض واحدة بمسطح لا يجاوز ٥٠٠ متر مربع بخلاف مسطحات الشوارع وخدمات المرافق ويخفض الثمن الأساسى وفقاً للنسب المحددة بالقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بشأن التعاون الاسكانى وتلتزم الجمعية باستخدام الأرض فى الغرض المشتراه من أجله وإلا جاز للمحافظ إلغاء التخصيص مع مصادرة ما يعادل قيمة التأمين السابق سداده " وتنص المادة الخامسة من تلك القواعد على أن " يقدر الثمن الاساسى للأرض فى جميع الاحوال المنصوص عليها فى المواد السابقة بمعرفة اللجان المختصة بالمحافظة ولا يكون التقدير نهائياً إلا بعد اعتماده من المحافظ وعلى الا يقل الثمن الأساسى فى جميع الأحوال عن ثمن المثل وقت البيع" وقد عدل هذا النص بقرار المحافظ رقم ٦٨٦ لسنة ١٩٩٦المشار اليه أنفاً وصار النص كالأتى: " يقدر الثمن الأساسى للأرض، على النحو التالى بالنسبة للبيوع التى تتم بالمزاد العلنى أو المحدود ..... وفيما عدا ذلك من الحالات يتم تقدير الثمن بمعرفة اللجنة الإبتدائية واللجنة العليا لتثمين اراضى الدولة بالمحافظة ولا يكون التقدير نهائياً الا بعد اعتماده من المحافظ مع مراعاة أن يعاد تقدير الثمن بواسطة نفس اللجان كل خمس سنوات. وعلى أن يتم حساب الثمن خلال الفترة التثمينية [الخمس سنوات] على اساس التقدير المعتمد مضافاً إليه ٧% سنوياً حتى تاريخ البيع مع اعتبار اى كسر من السنة سنة كاملة "

و استظهرت الجمعية العمومية مما تقدم ـــ وعلى ما جرى به افتاؤها ـــ أن البيع من العقود الرضائية الملزمة للجانبين إذ هو يلزم البائع أن ينقل للمشترى ملكية شيء أوحقاً ماليا أخر ويلـزم

المشترى أن يدفع لذلك ثمناً نقدياً وهو بهذه المثابة لا يقوم ألا اذا تلاقت أرادتا الطرفين على أحداث هذا الاثر القانونى وهو نقل الملكية بمقابل على محل محدد وكانت ارادة كل منهما قاطعة باتة وتلاقتا على ذلك فأذا تخلفت الارادة الباتة فى حق أحد الطرفين لم يكن ثمة تصرف على الاطلاق لأن العقد لا ينعقد ولا يبرم إلا بتلاقى أرداتين قاطعتين باتتين منطابقتين، ولما كان البائع ينقل ملكية المبيع إلى المشترى فقد وجب أن يكون مالكاً له حتى ينقل ملكيته لأنه إذا لم يكن مالكا لم يستطع نقل الملكية، ففاقد الشيء لا يعطيه أما اذا صدر البيع من غير مالك فهذا هو بيع ملك الغير ولا ينفذ فى حق المالك الحقيقى ما لم يجزه؛ وقد إختص المشرع المحافظ المختص بوضع قواعد التصرف فى الأراضى المملوكة للدولة أو لوحدات الإدارة المحلية والمعدة للبناء فى نطاق محافظته وذلك فى حدود القواعد التى يضعها مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، وبناء على هذا التفويض صدر قرار محافظ الاسكندرية رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٨٢ بقواعد بيع وتأجير أراضى الدولة فى نطاق المحافظة وخصص الفصل الأول لقواعد البيع فى المواد من ١ حتى ٧ مبيناً ما يباع بالمزاد العلنى، وحالات البيع بالممارسة ومن بينها الأراضى اللازمة للجمعيات التعاونية لبناء المساكن وأكد بشأنها على تخفيض الثمن الأساسى وفقاً للنسب المحددة بالقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بشأن التعاون الاسكانى وناط باللجان المختصة بالمحافظة تقدير الثمن الأساسى واشترط لنهائيته أن يعتمد من المحافظ وألا يقل عن ثمن المثل وقت البيع، وخصص القرار الفصل الثانى لقواعد تاجير اراضى الدولة فى المواد من ٨ إلى ١٤، وخصص الفصل الثالث والأخير للأحكام العامة فى المواد من ١٥ إلى ٢١ ومن بينها أن التقدير يتم بمعرفة اللجنة الإبتدائية واللجنة العليا التى يصدر بتشكيل كل منهما قرار من المحافظ، وأكد على عدم إعتبار التقدير نهائياً إلا بعد اعتماده من المحافظ (م /١٨) كما أكد على عدم جواز بيع الأرض بأقل من ثمن المثل (م /١٥) واحال على قانون تنظيم المناقصات والمزايدات فيما لم ينظمه، ثم صدر قرار المحافظ رقم ٦٨٦ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القرار السابق ومنها البند الخاص بالبيع بالممارسة لجمعيات بناء المساكن حيث اضاف شرطاً للبيع ،ان يخصص لكل عضو قطعة أرض واحدة بمسطح لا يجاوز ٥٠٠ متر مربع بخلاف مسطحات الشوارع وخدمات المرافق، والزم الجمعية باستخدام الارض فى الغرض من شرائها وإلا جاز إلغاء التخصيص، كما شمل التعديل نص المادة المنظمة لتقدير الثمن الاساسى حيث اختص اللجنة الابتدائية والعليا بالتقدير مع عدم اعتباره نهائياً إلا بعد اعتماد المحافظ وعلى أن يعاد التقدير كل

خمس سنوات على اساس القيمة المعتمدة مضافاً إليها ٧% سنوياً حتى تاريخ البيع مع اعتبار أى كسر من السنة سنة.

ومن حيث انه هديا بما تقدم وكان التساؤل الأول المطروح من محافظة الاسكندرية فى كتاب طلب الرأى يتعلق بمدى أحقية الجمعية فى التمسك بالتصرفات التى تمت من محافظة مرسى مطروح على أرض النزاع بعد العمل بالقرار الجمهورى رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٠ فإنه وقد نشر هذا القرار فى ١٩٩٠/٣/٨ فتزول اعتباراً من هذا التاريخ ولاية محافظة مرسى مطروح على الأرض والتى تنتقل بحالتها إلى محافظة الاسكندرية ويكون قرار المجلس التنفيذى لها فى ١٩٩٤/٤/٢٣ بعدم الاعتداد بتصرفات محافظة مطروح بعد ١٩٩٠/٣/٨ومن بينها التصرف المتعلق بأرض الجمعية التعاونية لبناء المساكن لأعضاء جمعية سيدى على السماك بمنطقة بهيج مطابقاً لصحيح حكم القانون لكونه قد ورد ممن لا ولاية له، وهو محافظ مرسى مطروح، وإذ لم تجز محافظة الاسكندرية هذا التصرف، ولم تتلاق إرادتها الباتة الصادرة ممن يمثلها قانوناً وهو المحافظ مع إرادة الجمعية المذكورة على نقل ملكية الأرض المشار إليها للجمعية. فمن ثم والحال هذه، ليس من زعم قانونى، يكون موضع اعتداد، بوجود تعاقد يعول عليه فى هذا الشأن.

ومن حيث أنه فيما يتعلق بالتساؤل الثانى الخاص بتمسك الجمعية بقاعدة الاجازة اللاحقة كالاذن السابق، فى إجازة تصرفات محافظة مطروح فانه لا محل لإعمال هذه القاعدة فى الموضوع المعروض لعدم وجود إجازة لاحقة من محافظة الاسكندرية حيث افصحت محافظة الاسكندرية صراحة [المجلس التنفيذى بجلسة ١٩٩٤/٤/٢٣] عن عدم الاعتداد بتصرفات محافظة مطروح سالفة الذكر ولم تعدل عن ذلك دون أن ينال من ذلك. رأى المستشار القانونى لمحافظة الاسكندرية المبنى على فهم مفاده أن المجلس التنفيذى للمحافظة أجاز تلك الإجراءات فى جلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٩٨/١/٢٥ وأن المجلس الشعبى المحلى تبعه فى ذلك، كون هذا الاستخلاص ليس له أساس من الأوراق على النحو السالف بيانه.

وأما عن التساؤل الثالث الخاص بمدى امكانية الالتفات عن الحكم الصادر برفض الدعوى بصحة ونفاذ عقد البيع التى كانت الجمعية قد اقامتها ضد محافظة الاسكندرية وقضى برفضها؛ فان إفتاء الجمعية العمومية مستقر على أن المشرع أضفى على الأحكام القضائية التى حازت قوة الأمر

المقضـــى حجية يكون الحكم بمقتضاها حجة فيمافصل فيه فلايجوز للخصوم فى الدعوى العودة إلى المـــنازعة فى أصل الحق الذى فصل فيه الحكم سواء من ناحية محل هذا الحق أم من ناحية التصرف القـــانونى أم الواقعـــة المادية أم القاعدة القانونية التى يستند إليها هذا الحق إنطلاقاً من أن الأحكام القضائية تفرض نفسها كعنوان للحقيقة يلزم تنفيذها نزولاً عند حجيتها وإعلاءً لشأنها وباعتبار أن قـــوة الأمر المقضى التى إكتسبها الحكم تعلو على إعتبارات النظام العام. الأمر الذى لا يسوغ معه قانونـــاً ـــــ مع نهائية الحكم ـــــ إعادة مناقشته حيث يتعين التسليم به باعتباره عنواناً للحقيقة لاسيما وأن القانون رسم سبلاً عدة للطعن فى الأحكام ووقف تنفيذها فإذا ما استنفذت هذه السبل أولم يـــتم ولوجهـــا فـــلا مناص من تنفيذ الأحكام إحتراماً لحجيتها. والبين من الأوراق فى الحالة المعروضـــة أن الحكـــم المشـــار إليه صدر استناداً إلى أن البيع لم يأخذ شكله النهائى بموافقة محافظ الاســـكندرية وفقـــاً للمادة {٢٨} من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وأن الإجراءات السابقة ليست وعداً بالبيع وقد صار هذا الحكم نهائياً وهو ما يؤكد ما أنتهينا اليه من عدم تمام البيع ويتعين النزول على مقتضاه أحتراما لحجيته .

ومن حيث إنه عن التساؤل الرابع وهو تحديد السعر الذى يتم به البيع للجمعية فانه لما كنا قد أنتهيـــنا الى عـــدم سريان ما قامت به محافظة مرسى مطروح من تصرفات على الارض محل طلب الرأى تجاه محافظة الاسكندرية ولم يثبت من الاوراق صدور قرار من محافظ الاسكندرية بإعتماد ثمن معـــين لهـــذه الارض بعد أن يتم تقديره من اللجان المختصة بذلك بالمحافظة طبقا لقرار المحافظ رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٨٢ المشار اليه أنفاً فانه يكون من حق المحافظة أذا أرتأت مستقبلا بيع الارض محل طلب الرأى أو غيرها للجمعية المذكورة أن يتم تقدير القيمة طبقا للقواعد المعمول بها فى حينه بعد تخفيض الثمن وفقاً لأحكام قانون التعاون الاسكانى الصادربالقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١.

ومن حيث إنه عن التساؤل الأخير الخاص بمدى اشتراط تخصيص الأرض لاقامة مسجد ومعهد ، ديـــنى ومساكن للأعضاء حسب الطلب المقدم ابتداء فإنه لما كان هذا الطلب ليس له من أثر تجاه محافظة الاسكندرية كما تقدم ولم توافق هذه المحافظة على بيع او تخصص أراضى للجمعية المذكورة فأنه يكون لها تقدير الغرض من التخصيص للجمعية عند الرغبة فى اجرائه بما لا يتعارض مع اهداف الجمعية والغرض من إنشائها بصفة عامة وذلك كله وفقاً لأحكام قانون التعاون الاسكانى الصادر

بالقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ والقوانين البنائية السارية وقت البناء والقرارات المنظمة لتخصيص الاراضى بالمحافظة .

لـــــــــذلـــــــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بإجماع أراء الحاضرين إلى عدم إلتزام محافظة الاسكندرية بالإجراءات التى اتخذت من قبل محافظة مرسى مطروح على الارض محل طلب الرأى مع ما يترتب على ذلك من آثار،و ذلك كله على النحو المبين بالاسباب

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى / / ٢٠٠٦

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

جمال د صروح

المستشار / جمال السيد صروح

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

م//