ممنوعات

بسم ا لله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ :	٦٨
بتاريخ :	٢٤/ ١ /٢٠٠٧

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

١٢١٣٠

ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٣٦٠٦

السيد الأستاذ الدكتور/ رئيس جامعة الاسكندرية

تحية طيبة وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم المؤرخ ٢٠٠٤/٧/١٣ بشأن النزاع القائم بين جامعة الاسكندرية، وبين مديرية الإصلاح الزراعي بالاسكندرية، حول إلزام المديرية بسداد مبلغ مقداره ١٥٠٥٤٤ر٩٥جنيهاً (مائة وخمسون ألف وخمسمائة وأربعة وأربعون جنيهاً وخمسة وتسعون قرشاً)، التي تمثل باقي المبلغ المستحق للجامعة من قيمة الشيك رقم ٩٠١٣٧٠ بتاريخ ١٩٩٦/٤/١١ بمبلغ ١٨٧٥٠٠ جنيه، والذي سبق أن حررته الجامعة باسم الهيئة العامة للإصلاح الزراعى، تحت حساب ثمن شراء قطعة أرض مملوكة للهيئة، بعد خصم قيمة إيجار الأرض المشار إليها عن ثلاث سنوات بالإضافة إلى ٤% فوائد قانونية على المبلغ المشار إليه من تاريخ المطالبة .

وتخلص وقائع الموضوع – حسبما يبين من الأوراق – في أن كلية الطب البيطري بجامعة الاسكندرية تقدمت بتاريخ ١٩٩٦/٤/١١، إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعى (مديرية الاسكندرية)، بطلب لشراء قطعة أرض من أملاك الهيئة بناحية المنشية الجديدة وعزبة خورشيد بمساحة خمسين فداناً لإقامة مزرعة بحثية عليها، ودعمت طلبها بشيك لصالح الهيئة بمبلغ ١٨٧٥٠٠ جنيه، تحت حساب مقدم الثمن. وبتاريخ ١٩٩٧/٣/١٥ وبعد الموافقة المبدئية على بيع ربع المساحة المشار إليها قامت مديرية الإصلاح الزراعى بالاسكندرية بتسليم الجامعة قطعة أرض مساحتها ٣س/١٢ط/١٤ف بالناحية المشار إليها، إلا أنه بعرض الموضوع على اللجنة الفنية بالإصلاح الزراعي قررت بجلسة ١٩٩٧/٤/٢٩ رفض البيع استناداً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٤٣٣ لسنة ١٩٩٦ بحظر التصرف في الأراضي المملوكة للدولة داخل كردون المدن ، على أن تبقى الأرض تحت يد الجامعة بالإيجار إن رغبت في ذلك .

وبتاريخ ١٩٩٨/٢/١٤تم تسليم مساحة ٢٠ فداناً أخرى إلى جامعة الاسكندرية بالإيجار لذات الغرض، ليصبح إجمالى المساحة المسلمة للجامعة ٣س/١٢ط/٣٤ف. وتضمن محضر التسليم النص على أن يكون إيجار الفدان بواقع ٢٢مثل الضريبة. وبذات التاريخ تم تحرير عقد إيجار عن مجمل المساحة المشار إليها بين مديرية الإصلاح الزراعي بالاسكندرية (كطرف أول مؤجر) وكلية الطب البيطري جامعة الاسكندرية (كطرف ثان مستأجر) تضمن البند الأول منه تحديد القيمة الإيجارية السنوية للفدان بمبلغ ٣٥٧ جنيهاً، وتحديد القيمة الإيجارية الإجمالية لقطعة الأرض المؤجرة بمبلغ ١٢٣١٨ر٣٥ جنيهاً سنوياً .

و بتاريخ ٢٠٠١/١٠/٢٩ ورد إلى الجامعة كتاب مديرية الإصلاح الزراعي بالاسكندرية – منطقة أبيس – بطلب الموافقة على خصم مبلغ الإيجار المستحق على الجامعة بشأن قطعة الأرض محل العقد المبرم بتاريخ ١٩٩٨/٢/١٤عن ثلاث سنوات تبدأ من ١٩٩٨/٢/١٤ وحتى ٢٠٠١/٢/١٣ بمبلغ ١٢٧٥٣ر١٥ جنيهاً سنوياً، بواقع ٢٢ مثل الضريبة على الفدان ، من مبلغ ١٨٧٥٠٠ جنيه المعلاة أمانات طرف المديرية باسم كلية الطب البيطري – جامعة الاسكندرية – والسابق سدادها بالشيك رقم ٩٠١٣٧٠ بتاريخ ١٩٩٦/٤/١١، على أن يتم استمرار خصم القيمة الإيجارية لذات الأرض عن السنوات التالية من المبلغ حتى نفاده .

وبتاريخ ٢٠٠٤/٧/٤ ورد إلى الجامعة كتاب مديرية الإصلاح الزراعى بالاسكندرية رقم ٣٦٥ متضمناً إخطار الجامعة بأنه قد غدا مستحقاً عليها مبلغ ٨١٤٣٣ر٣٠ جنيهاً قيمة إيجار قطعة الأرض المشار إليها عن ست سنوات، تبدأ من ١٩٩٨/٢/١٤(تاريخ تحرير عقد الإيجار آنف الذكر) حتى ٢٠٠٤/٢/١٣، بمبلغ إجمالي مقداره ١٢٧٥٣ر١٥ جنيهاً سنوياً، بواقع ٢٢ مثل الضريبة على الفدان ، وكذلك قيمة إيجار مساحة ٣س/١٢ط/١٤ف المسلمة من مديرية الإصلاح الزراعى إلى كلية الطب البيطرى جامعة الإسكندرية بموجب محضر التسليم المؤرخ فى ١٩٩٧/٣/١٥، عن المدة من ١٩٩٧/٣/١٥ حتى ١٩٩٨/٢/١٣بمبلغ ٤٩١٤ر٤٠جنيهاً ، ويكون المتبقي للجامعة طرف المديرية بعد خصم المبالغ آنفة الذكر من قيمة الشيك المشار إليه هو مبلغ ١٠٦٠٦٦ر٧٠ جنيهاً .

وإذ ارتأت جامعة الاسكندرية أن المبالغ التي تطالب بها مديرية الإصلاح الزراعى كإيجار عن قطعة الأرض المشار إليها تخالف ما تم الاتفاق عليه، وما تضمنه البندين الأول والخامس من العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ ١٩٩٨/٢/١٤، من أن قيمة الإيجار السنوى لقطعة الأرض المؤجرة هو مبلغ ١٢٣١٨ر٣٥ جنيهاً سنوياً بواقع ٣٥٧ جنيهاً سنوياً للفدان ، لذلك طلبتم عرض النزاع الماثل على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع ٠

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٠ من ديسمبر سنة ٢٠٠٦م، الموافق ٢٩ من ذى القعدة سنة ١٤٢٧هـ، فاستبان لها أن المادة (١٤٧) من القانون المدني تنص على أن " ١- **العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون.** ٢-٠٠٠ "، وأن المادة (١٤٨) من ذات القانون تنص على أن " ١- **يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية** ٢- ٠٠٠ "، فى حين تنص المادة (١٥٠) من القانون ذاته على أن " ١- **إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين** ٠ "

واستبان للجمعية العمومية أيضاً أن المادة (٣٣) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي، قبل استبدالها بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢، كانت تنص على أنه " **لا يجوز أن تزيد أجرة الأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها** ... "، وأن المادة ذاتها بعد استبدالها بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى تنص على أن "**تحدد قيمة الأجرة السنوية للأراضي الزراعية باثنين وعشرين مثلاً للضريبة العقارية السارية** ... " .

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم، أن المشرع رعاية منه لمستأجرى الأراضي الزراعية عنى، في قوانين الإصلاح الزراعي المتعاقبة، بوضع حد أقصى لقيمة الأجرة السنوية للأرض الزراعية دون أن يتدخل في حدها الأدنى، تاركاً ذلك لإرادة طرفي التعاقد، وذلك بأن حظر فى المادة (٣٣) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار إليه، قبل تعديلها بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢، أن تزيد أجرة الأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها . وإزاء ما استبان للمشرع من ارتفاع عائد الأراضي الزراعية ارتفاعا كبيراً، على نحو أصبح معه ما يحصل عليه المالك من قيمة إيجارية سنوية، وهو سبعة أمثال الضريبة كحد أقصى، لا يتمشى وما تغله الأراضي الزراعية من عائد، لذلك أصدر القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢بتعديل المادة (٣٣) آنفة الذكر لإعادة التوازن مرة أخرى للعلاقة بين مالك الأرض الزراعية ومستأجرها، بأن رفع الحد الأقصى للقيمة الإيجارية المشار إليها ليكون [٢٢] مثل الضريبة العقارية السارية بدلاً من سبعة أمثال الضريبة، دون أن يتدخل فى تعيين حدها الأدنى، حسبما أكدته المذكرة الإيضاحية للقانون الأخير من ناحية، ومسايرة لذات النهج الذي انتهجه المشرع في المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ سالف الذكر من ناحية أخرى .

ومن حيث إنه لما كان ما تقدم، وكان الثابت من الاطلاع على عقد الإيجار المحرر بين طرفى النزاع بتاريخ ١٩٩٨/٢/١٤ أنه نص فى البندين الأول والخامس منه على تحديد القيمة الإيجارية السنوية للفدان بمبلغ ٣٥٧ جنيهاً، وتحديد إجمالي القيمة الإيجارية السنوية لقطعة الأرض محل العقد الماثل، والبالغ مساحتها ٣س/١٢ط/٣٤ف بمبلغ ١٢٣١٨ر٣٥جنيهاً، وتم إثبات تلك المبالغ فى العقد بالأرقام والحروف . ومن ثم تكون هذه القيمة هى التى انصرفت إليها إرادة طرفى التعاقد، بما يتعين معه إعمال مقتضاها وعدم الانحراف عنها، باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين، وأن قواعده تقوم مقام القانون بالنسبة لطرفيه، وأن تنفيذه يجب أن يكون طبقاً لما اشتملت عليه نصوصه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية .

ولما كان ذلك، وكان الثابت من أوراق النزاع أن المطالبات الموجهة من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إلى جامعة الإسكندرية بخصوص الإيجار المستحق على الجامعة عن قطعة الأرض المشار إليها تنقسم إلى نوعين :- الأولى : مطالبات متعلقة بالفترة ما قبل تحرير عقد الإيجار المؤرخ

١٩٩٨/٢/١٤، وهي عبارة عن مساحة ٣س/١٢ط/١٤ف خلال المدة من ١٩٩٧/٣/١٥ حتى ١٩٩٨/٢/١٣. وقد قدرت الهيئة القيمة الإيجارية المستحقة عنها بمبلغ ٤٠ر٤٩١٤ جنيهاً، وأخطرت بها الجامعة بموجب كتابها رقم ٣٦٥ بتاريخ ٢٠٠٤/٧/٤. وإذ لم تعارض الجامعة فى هذه القيمة، أو تشكك فى اساس استحقاقها، فمن ثم يتعين إلزامها بأدائها .

أما المطالبة الثانية :- فتتعلق بالفترة ما بعد تحرير عقد الإيجار آنف الذكر عن مجمل مساحة الأرض المؤجرة (٣س/١٢ط/٣٤ف)، وذلك خلال المدة من ١٩٩٨/٢/١٤ حتى ٢٠٠٥/٢/١٣ (٧سنوات)، والتي تقدر وفقاً للعقد المبرم بين الطرفين بمبلغ ٣٥ر١٢٣١٨ x ٧ = ٤٥ر٨٦٢٢٨ جنيهاً .

وبناء عليه يكون إجمالى مبالغ الإيجار المستحقة للهيئة العامة للإصلاح الزراعى عن الفترتين آنفتى الذكر هو مبلغ (٤٠ر ٤٩١٤ +٤٥ر٨٦٢٢٨ = ٨٥ر٩١١٤٢ جنيهاً)، و يكون المبلغ المتبقى لجامعة الاسكندرية من قيمة الشيك المستحق لها لدى الهيئة العامة للإصلاح الزراعى، بعد خصم هذا المبلغ، هو مبلغ ١٥ر٩٦٣٥٧ جنيهاً .

ومن حيث إن من المقرر ، طبقاً لما استقر عليه إفتاء الجمعية العمومية ، أنه لا مجال للمطالبة بالفوائد القانونية فيما بين الجهات الإدارية بعضها البعض .

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى إلزام الهيئة العامة للإصلاح الزراعى برد مبلغ ١٥ر٩٦٣٥٧ جنيهاً إلى جامعة الاسكندرية، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ...

تحريراً فى ٨٤ ١ / ٢٠٠٧ رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

فاطمة //

المستشار / نبيل ميرهم

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة