وزارة الزراعة واستصلاح الاراضى – مدى جواز فسخ العقد المبرم بين الهيئة العامة للاصلاح الزراعى وبين شركة المعمورة للاسكان والتعمير نتيجة اخلال الشركة المذكورة بأحد التزاماتها المنصوص عليها فى البندين الثالث والسادس من هذا العقد .

استبان للجمعية العمومية بجلستها المنعقدة فى 2009/1/14 ان الاصل العام فى العقود المدنية والادارية على حد سواء ان العقد شريعة المتعاقدين بحيث تقوم قواعده مقام قواعد القانون بالنسبة لطرفيه وانه بانعقاد العقد يصير كل طرف من أطرافه ملزما بتنفيذ ما اتفق عليه مالم يكن هناك نص قانونى يقضى بذلك التعديل وانه يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه بطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية ، وان فسخ العقد قد يقع بالاتفاق بين طرفيه على ان يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه عند عدم الوفاء بالالتزامات الواردة به كلها او بعضها ، وفى هذه الحالة يعفى الدائن من الاعذار ومن الحصول على حكم قضائى بهذا الفسخ حيث يصبح العقد مفسوخا بقوة القانون متى تحققت شروط هذا الفسخ حسبما سلف البيان .

وان الامتياز للحق الشخصى المقرر على عقار معين يعنى تقديمه على سائر الحقوق الاخرى على العقار مراعاة لصفة هذا الحق ، ومن بين حقوق الامتياز الحق المقرر للبائع لاستيفاء الثمن وملحقاته ، وانه ولخطورة هذا الامتياز استوجب المشرع قيده فى الشهر العقارى وتحسب مرتبته من وقت هذا القيد ، وان طبيعة هذا الامتياز المقرر للدائن تجعله مرتبطا بوجود الدين ارتباط لزوم حيث يدور معه وجودا وعدما فاذا انقضى الدين لاحد الاسباب المقررة قانونا انقضى تبعا لذلك الامتياز المقرر لهذا الدين .

وحيث لاحظت الجمعية العمومية ان قرار رئيس الجمهورية رقم 1263 لسنة 1967 بالترخيص لوزير الاسكان والمرافق بالتنازل عن بعض الديون المستحقة للوزارة قبل الشركة العامة للتعمير السياحى قد صدر تنفيذا له قرار وزير الاسكان والمرافق رقم 1251 لسنة 1967 المؤرخ 1967/12/30 بالتنازل عن مبلغ 240346 جنيها و205 مليما المستحق لوزارة الاسكان والمرافق قبل الشركة العامة للتعمير السياحى ، وانه من مطالعة القرار الجمهورى رقم 1263 لسنة 1967 المشار اليه تبين انه اشار فى ديباجته الى القانون رقم 565 لسنة 1954 بتخويل وزير الشئون البلدية والقروية سلطة التعاقد مع الشركة المصرية للاراضى والمبانى فى استغلال منطقة قصر المنتزه وبيع اراضى المعمورة وهو ما يعنى ان المبالغ الواردة فى هذا القرار تشمل باقى ثمن الارض محل التعاقد ،وهو ما تأكد بمحضر الاجتماع الذى عقد بين ممثلى الشركة المذكورة وممثلى الهيئة العليا للاصلاح الزراعى لبحث المسائل المعلقة بين الاصلاح الزراعى والشركة العامة للتعمير السياحى (المعمورة حاليا) والذى قدم فيه رئيس مجلس ادارة الشركة قرار وزير الاسكان والمرافق المشار اليه وهو ما يعنى انه قد تم ابراء الشركة العامة للتعمير السياحى (المعمورة حاليا) من باقى ثمن الارض المباعة لها بالتنازل المشار اليه فى القرار الجمهورى المذكور ، الامر الذى يضحى معه طلب الهيئة العامة للاصلاح الزراعى بفسخ عقد البيع بمقولة عدم سداد باقى الثمن غير قائم على سند صحيح من الواقع او القانون .

وترتيبا على ما تقدم ، فان استمرار اجراءات التحفظ التى اتخذتها الهيئة العامة للاصلاح الزراعى على الارض المبيعة للشركة المصرية للاراضى والمبانى ومن بينها المساحة محل عقد البيع الذى أبرم مع مجموعة الخليج للاستثمار العقارى بشأن بيع مساحة 5000م2 فى منطقة المعمورة استنادا لحق الامتياز المنصوص عليه بالبند الخامس من

العقد المذكور يغدو باطلا بانقضاء الدين الذى قرر ذلك الامتياز ضمانا له اعمـــالا للقواعــد سالفة البيان .

وعليه خلصت الجمعية العمومية مما تقدم جميعه الى عدم جواز فــسخ العقــد فــى الحالة المعروضة و عدم جواز استمرار اجراءات التحفظ على المساحة محــل العقــد ومــن بينها مساحة الخمسة الاف متر المبيعه لمجموعة الخليج للاستثمار .

(فتوى رقم : 122 – بتاريخ : 2009/3/4 – ملف رقم : 447/1/54)