(٣٨)

محافظة الجيزة – مدى جواز اعتبار قطعة الارض المقام على جزء منها شركة الاهرام للمشروبات والكائنة بناحية بين السرايات – الدقى – محافظة الجيزة من عداد الاراضى المملوكة للدولة من عدمه .

استظهرت الجمعية العمومية بجلستها المنعقدة فى ٢٠١٠/١٢/١ ان الاصل ان العقود لا تنفذ الا فى حق عاقديها وان صاحب الحق لا يلتزم بما صدر من غيره من تصرفات بشأنها ، وان عقد البيع من العقود الرضائية الملزمة للجانبين اذ هو يلزم البائع ان ينقل للمشترى ملكية شئ او حقا ماليا آخر ويلزم المشترى ان يدفع لذلك ثمنا نقديا ، وهو بهذه المثابة لا يقوم الا اذا تلاقت ارادتا الطرفين على احداث هذا الاثر القانونى وهو نقل الملكية بمقابل على محل محدد وانه لما كان البائع ينقل ملكية المبيع الى المشترى فقد وجب ان يكون مالكا له حتى ينقل ملكيته لانه اذا لم يكن مالكا لم يستطع نقل الملكية ، ففاقد الشئ لا يعطية ، اما اذا صدر البيع من غير مالك فهذا هو بيع ملك الغير ، ولا ينفذ فى حق المالك الحقيقى ما لم يجزه ، والذى يكفيه ان يتمسك بعدم نفاذ هذا التصرف فى حقه اصلا اذا كان العقد قد سجل ، وعلى ذلك فان تسجيل عقد البيع لا ينقل الملكية الى المشترى الا اذا كان البائع مالكا لما باعه .

وحيث ان قطعة الارض فى الحالة المعروضة هى من املاك الدولة (منافع سكن) ، وانها كانت فى وضع يد شركة الاهرام للمشروبات (بيرة الاهرام سابقا) ، وانه بصدور القرار بقانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٦٣ بتأميم شركة بيرة الاهرام ، انتقلت ملكية اموالها كمشروع الى الدولة ، وليس من بين هذه الاموال – بطبيعة الحال – قطعة الارض المشار اليها اذ تظل مملوكة للدولة وتظل يد الشركة عليها يدا عارضة ، اذ ان التأميم لا يرد على العقار باعتباره لا يدخل اصلا فى عناصر الذمة المالية للشركة المؤممة ، ومن ثم فان التاميم لا يكسب الشركة ملكية الارض والتى تظل مملوكة للدولة (محافظة الجيزة) ، وانه بصدور القانون ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ تحولت تلك الشركة الى شركة تابعة فمن ثم لا يدخل فى اصولها الا ما هو دخل اساسا ضمن اصول شركة بيرة الاهرام ، وما انحصر عنه هذا الوصف بالنسبة لها لا يدخل بالتبعية ضمن اصول الشركة التابعة .

وحيث قامت شركة الاهرام للمشروبات ببيع قطعة الارض الى الشركة القابضة للسياحة والفنادق والسينما بنظام نقل الاصول مقابل خصم القيمة الدفترية بموجب عقد البيع المشهر برقم ٧٩٥ بتاريخ ١٩٩٧/٣/١٢ بمكتب الاهرام التابع لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق والذى تضمن الاشارة الى ان الارض انتقلت ملكيتها الى الشركة بموجب شهر قرار التأميم ، فان هذا البيع يعد باطلا بطلانا مطلقا لخروج محله عن دائرة التعامل بحسبانه من الاموال العامة ، وذلك تأسيسا على ثبوت ملكية الارض المشار اليها الى الدولة وليس الشركة المؤممة وبحسبان ان القانون المدنى قضى فى الفقرة الاولى من المادة (٤٦٦) منه ببطلان بيع ملك الغير سواء وقع البيع على منقول او عقار سجل او لم يسجل ، كما قضيت الفقرة الثانية من ذات المادة بان بيع ملك الغير لايسرى فى حق مالك العين المبيعة .

مـــؤدى ذلـــك :

ملكية الدولة (محافظة الجيزة) لقطعة الارض فى الحالة المعروضة .

(فتوى رقم : ٩٧ – بتاريخ : ٢٠١١/٣/٢٦ – ملف رقم : ٢٦٧/١/٤٧)