

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

رقم التبليغ:	٥٢٩
بتاريخ:	٢٠١٣/٨/٢٧

ملف رقم : ٤٧ / ١ / ٣٠٠

السيد الأستاذ/ رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة

خية طيبة وبعد...

اطلعنا على كتابكم رقم (٤١٩٥/و) المؤرخ ٢٠١٢/٣/٢٠ بشأن ملكية الشركات للعقارات الداخلة ضمن أصولها بموجب عقود مسجلة بالشهر العقاري أو حاصلة على خاتم قابل للشهر في حالة الرغبة في الاندماج أو الانقسام، أو تغيير الشكل القانوني إلى شركة مساهمة، أو توصية بالأسهم.

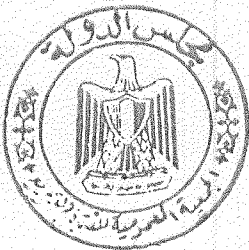
وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أن العمل بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة جرى طبقاً لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية على وجوب أن تكون العقارات المقدمة كحصة عينية عند تأسيس الشركات، أو زيادة رأسمالها مسجلة بالشهر العقاري، أو حاملة لخاتم قابل للشهر، فثار التساؤل حول وجوب اتباع النهج ذاته في حالة اندماج الشركات، أو انقسامها، أو تغيير شكلها القانوني إلى شركة مساهمة أو توصية بالأسهم.

ونفيد أن: الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ٦ من مارس سنة ٢٠١٣م الموافق ٢٤ من ربيع الآخر سنة ١٤٣٤هـ؛



فتبين لها أن المادة (٥١١) من القانون المدني تنص على أن: "١- إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو أى حق عيني آخر، فإن أحكام البيع هى التى تسرى فى ضمان الحصة إذا هلكت، أو استحققت، أو ظهر فيها عيب أو نقص...". وأن المادة (٩) من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦ تنص على أن: "جميع التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل فى هذه التصرفات الوقف والوصية.

ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم. ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن...". وأن المادة (١٣٠) من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ تنص على أن: "يجوز بقرار من الوزير المختص الترخيص لشركات المساهمة وشركات التوصية بنوعيتها والشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات التضامن سواء كانت مصرية أو أجنبية تزاول نشاطها الرئيسى فى مصر، بالاندماج فى شركات مساهمة مصرية أو مع هذه الشركات وتكوين شركة مصرية جديدة...". وتنص المادة (١٣٦) منه على أن: "يجوز تغيير الشكل القانونى لشركات التوصية بالأسهم أو الشركات ذات المسؤولية المحدودة بقرار يصدر من الجمعية العامة غير العادية أو جماعة الشركاء بأغلبية ثلاثة أرباع رأس المال بحسب الأحوال...". وأن المادة (٢٦) من اللائحة التنفيذية لقانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادرة بقرار وزير شئون الاستثمار والتعاون الدولى رقم (٩٦) لسنة ١٩٨٢ تنص على أن: "التقدير المبدئى لقيمة الحصص العينية: إذا دخلت فى تكوين رأس مال الشركة المساهمة أو شركة التوصية بالأسهم أو عند زيادة رأس المال أو عند الاندماج أو التقسيم حصص عينية - مادية كانت أو معنوية - فيقوم المؤسسون



أو أصحاب الشأن بحسب الأحوال بإجراء تقدير ميداني لهذه الحصص...، وعلى المؤسسين بعد التوقيع على العقد الابتدائي وقبل انتهاء الموعد المحدد لقفل باب الاكتتاب في الأسهم النقدية بوقت كاف، أو في موعد مناسب بالنسبة لأصحاب الشأن بحسب الأحوال، تقديم طلب إلى الهيئة لكي تتولى التحقق مما إذا كانت الحصص العينية قد قومت تقويماً صحيحاً...".

وتنص المادة (٢٩) من اللائحة ذاتها على أن: "اختصاص الجمعية التأسيسية بإقرار الحصص العينية:- تتولى الجمعية التأسيسية أو الجمعية العامة غير العادية - بحسب الأحوال - إقرار تقدير الحصص العينية... ويجب أن يكون الحق في الحصص العينية الداخلة في رأس مال الشركة ثابتاً لمقدمها وغير متنازع عليه ومتنازل عنه بالكامل للشركة، وفي هذه الحالة يعطى مقدمها أسهماً تعادل التقدير النهائي لها الذي أقرته الجمعية التأسيسية أو الجمعية العامة غير العادية، وتكون هذه الأسهم قد تم الوفاء بقيمتها".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم - وعلى ما استقر عليه إفتاؤها - أن المشرع أوجب شهر جميع التصرفات التي يكون محلها إنشاء، أو نقل، أو تغيير، أو انقضاء حق من الحقوق العينية الأصلية وذلك بطريق التسجيل، ورتب على عدم التسجيل أثراً بالغ الخطورة من مقتضاه، بقاء الحق على حاله وكأنه لم يرد عليه أي تصرف فلا ينشأ الحق ولا ينتقل ولا يتغير ولا يزول سواء في العلاقات بين ذوي الشأن أو بين الغير، فلم يجعل المشرع للتصرف من أثر في هذه الحالة سوى الالتزامات الشخصية بين أطرافه.

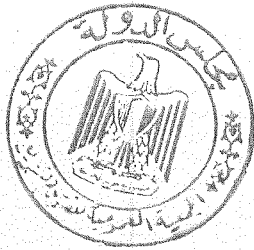
كما استظهرت أن المستقر عليه في تفسير حكم المادة (٥١١) من القانون المدني أن تقديم الشريك للحصة العينية على وجه التملك للشركة وإن لم يكن بيعاً إلا أنه يشبه البيع، من حيث إجراءات الشهر، وتبعية الهلاك، وضمن الاستحقاق، والعيوب الخفية، ومن ثم يلتزم الشريك الذي قدم هذه الحصة باستيفاء إجراءات الشهر المقررة حتى تنتقل ملكية الحصة إلى الشركة.

واستظهرت أن المشرع في قانون شركات المساهمة رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ سالف الإشارة إليه أجاز الترخيص لشركات المساهمة وشركات التوصية بنوعيتها والشركات ذات المسؤولية المحدودة



وشركات التضامن، بالاندماج في شركات مساهمة مصرية قائمة، أو الاندماج مع شركات مساهمة وتكوين شركة مصرية جديدة، كما أجاز تغيير الشكل القانوني لشركات التوصية بالأسهم أو ذات المسؤولية المحدودة.

وهدياً بما تقدم - ولما كان من المقرر أن الحصة العينية المقدمة في رأسمال الشركة على سبيل التملك يجب أن يتخذ بشأنها إجراءات نقل الملكية وكانت ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية لا تنتقل إلا بالتسجيل، وبالتالي فإذا كانت الحصة العينية عقاراً أو حقاً عينياً عقارياً وجب اتخاذ إجراءات التسجيل لانتقال ملكية العقار أو الحق العيني العقارى إلى الشركة حتى تعتبر هذه الحصة ضمن أصولها، لاسيما وأن اللائحة التنفيذية لقانون شركات المساهمة المشار إليه أوجبت في حالة وجود حصة عينية في رأسمال الشركة المساهمة أو شركات التوصية بالأسهم أو عند زيادة رأسمال هذه الشركات، أو عند الاندماج أو التقسيم، أن يتم تقييم هذه الحصص بحيث يُعرض هذا التقدير على الجمعية التأسيسية أو الجمعية العامة غير العادية على حسب الأحوال لإقرار تقدير الحصص العينية، وهو ما يفترض بدها ملكية الشركة لها ولا يتحقق هذا الوصف بالنسبة للعقارات أو الحقوق العينية العقارية إلا بالتسجيل وهو ما تؤكد باللائحة المشار إليها حينما أوجبت أن يكون الحق في الحصص ثابتاً لمقدمها وغير متنازع عليه ومتنازل عنه بالكامل للشركة ولن يتحقق ذلك من الناحية القانونية في حالة ما إذا كانت الحصة العينية عقاراً أو حقاً عينياً عقارياً إلا إذا كانت ملكية مقدم الحصة مسجلة حتى يتمكن قانوناً من نقل ملكيتها إلى الشركة، فبغير التسجيل لا ينشأ الحق وبغيره لا ينتقل وهو ما يستفاد منه لزوماً، أنه يجب أن تكون ملكية الحصة العينية إذا كانت عقاراً أو حقاً عينياً عقارياً مسجلة بأسم الشركة حتى تدرج ضمن رأسمالها سواء عند التأسيس، أو الاندماج، أو التقسيم، أو الرغبة في تغيير الشكل القانوني إلى شركة مساهمة أو توصية بالأسهم، وبغير هذا التسجيل لن يرد على هذه العقارات، أو الحقوق ضمان الدائنين للشركة ولا يمكن التنفيذ عليها تنفيذاً جبرياً، ولن تدرج ضمن رأسمال الشركة كحصة عينية ولا يفوت الجمعية العمومية أن تنوه إلى أن ما تقدم لا يتناقض مع حق الشركة المقدم لها العقار،



أو الحق العيني العقارى غير المسجل فى الاستفاده من جميع الحقوق الشخصية فى هذا العقار
والتي يكفلها القانون للتصرفات التي ترد على الحقوق العينية العقارية الأصلية غير المسجلة.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع، إلى وجوب تسجيل العقارات
أو الحقوق العينية العقارية باسم الشركة حتى تدرج ضمن رأسمالها سواء عند التأسيس
أو الاندماج أو التقسيم أو الرغبة فى تغيير الشكل القانونى إلى شركة مساهمة،
أو توصية بالأسهم، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى: / ٢٠١٣

رئيس

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار الدكتور/ ..
حمدي الوكيل
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رئيس

المكتب الفنى

المستشار/ ..
شريف الشاذلى
نائب رئيس مجلس الدولة

ممتاز/

