

بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية

مجلس الدولة

رئيس الجمعية العمومية لتسمى الفتوى والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ:	٣٠٥
بتاريخ:	٢٠١٧/٩/٨

ملف رقم: ٤٣٣٤/٢/٣٢

السيد الأستاذ / رئيس مجلس إدارة الهيئة القومية للبريد

خية طيبة وبعد...

فقد اطلعنا على كتابكم الوارد إلينا برقم (٧٠٧) بتاريخ ٢٠١٤/٨/٩، بشأن النزاع القائم بين الهيئة القومية للبريد وجهاز مدينة السادات بخصوص إلزام الجهاز التوقيع على العقود الخاصة بعدد أربعة مكاتب بريد بمدينة السادات كطرف أول بائع - والتي قامت الهيئة بشرائها وسداد كامل ثمنها وقامت بالتوقيع عليها كطرف ثانٍ مشترك - وتسليم نسخة من تلك العقود لهيئة البريد، وكذا عدم أحقية الجهاز في المطالبة بمقابل انقاع من شركة اتصالات مصر (شريك الهيئة القومية للبريد)، أو من الهيئة ذاتها نظير استغلالها لسطح مكتب بريد الحى السابع بإقامة محطة تقوية شبكة محمول عليه تابعة لشركة اتصالات مصر.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أن الهيئة القومية للبريد قامت بشراء أربعة مكاتب بريد بمدينة السادات من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وقامت بسداد ثمنها وتسلمت مكاتبها منها بموجب محضرى التسلم المؤرخين ٢٠٠١/٦/٢٦، وفى غضون عام ٢٠٠٧ قامت الهيئة بالتوقيع على عقود نقل ملكية المكاتب الأربعة كطرف ثانٍ مشتركٍ وسلمتها لجهاز مدينة السادات للتوقيع عليها كطرف أول بائع، إلا أنه رفض التوقيع عليها، وأفاد بأنه لم يتم الانتهاء من مراجعة العقود هندسيًا وعقاريًا وماليًا، وعقب الانتهاء من المراجعة سيتم موافاة الهيئة بنسخة من تلك العقود. وبتاريخ ٢٠٠٧/٥/٢٢ قام الجهاز بمخاطبة الهيئة بأنه قد تبين قيام الهيئة القومية للبريد بإقامة محطة تقوية شبكة محمول تابعة لشركة اتصالات مصر أعلى مكتب بريد الحى السابع دون الرجوع للجهاز والحصول على الموافقات اللازمة لذلك، وأنه سيترتب على ذلك عدم التوقيع على عقود شراء المكاتب الأربعة، فقامت الهيئة بمخاطبة الجهاز بما يفيد موافقة السلطة المختصة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على إقامة محطة تقوية فوق مبنى مكتب بريد الحى السابع، وأرقت الهيئة صورة تلك الموافقة، وطلبت من الجهاز التوقيع على



إلا أنه رفض. وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٦ طالب الجهاز الهيئة بسداد رسم نظافة عن مكاتب البريد الأربعة حتى نهاية عام ٢٠٠٧ بمبلغ (٣٣١٢٣,٥٠) ثلاثة وثلاثين ألفاً ومائة وثلاثة وعشرين جنيهاً وخمسين قرشاً استناداً إلى قرار وزير التعمير والمجمعات العمرانية الجديدة رقم (٢٧٨) لسنة ١٩٨٩ بشأن رسوم النظافة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، فقامت الهيئة بسداد تلك الرسوم، وطلبت نسخة من عقود الشراء، فأفاد الجهاز بأنه جارى رفع مساحى للمكاتب الأربعة لتحديد المساحات على وجه الدقة. وبتاريخ ٢٠١٣/١١/٢١ ورد إلى الهيئة القومية للبريد كتاب شركة اتصالات مصر الذى يفيد بورود مطالبة للشركة من قبل جهاز مدينة السادات بسداد مبلغ (٣٨٥١٤٤,٣٥) ثلاثمائة وخمسة وثمانين ألفاً ومائة وأربعة وأربعين جنيهاً وخمسة وثلاثين قرشاً مقابل انتفاع عن إقامة محطة تقوية شبكة المحمول أعلى مكتب بريد الحى السابع بمدينة السادات من عام ٢٠٠٨، حتى عام ٢٠١٣ على الرغم من قيام الشركة المذكورة بالتعاقد مع الهيئة القومية للبريد وسداد مقابل الإيجار لها، فقامت الهيئة بمخاطبة الجهاز بأن المكتب المذكور مملوك لها ملكية خاصة، وتم سداد ثمنه بالكامل وتسلمه، وأن لها حق استغلاله. وبتاريخ ٢٠١٣/١٢/٩ أفاد جهاز مدينة السادات الهيئة بأنه وفقاً لشروط استغلال إقامة شبكات محمول فوق المباني الحكومية والإدارية غير المملوكة للجهاز، يتعين سداد مقابل انتفاع سنوى، فخاطبت الهيئة الجهاز بموافاتها بتلك الشروط دون جدوى. وإزاء إصرار الجهاز على عدم التوقيع على العقود وتسليم الهيئة نسخة منها، ومطالبته بمقابل انتفاع عن إقامة محطة تقوية شبكة المحمول المشار إليها، فقد طلبتم عرض النزاع على الجمعية العمومية لقسى الفتوى والتشريع.

ونفيد: أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٤ من يناير عام ٢٠١٧م، الموافق ٢٦ من شهر ربيع الآخر عام ١٤٣٨هـ؛ فتبين لها أن القانون المدنى ينص فى المادة (٨٩) منه على أن: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين، مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد"، وأن المادة (٩٠) منه تنص على أن: "١- التعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة وبالإشارة المتداولة عرفاً، كما يكون باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته على حقيقة المقصود. ٢- ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمناً، إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحاً"، وأن المادة (٩١) منه تنص على أن: "ينتج التعبير عن الإرادة أثره فى الوقت الذى يتصل فيه بعلم من وجه إليه..."، وأن المادة (١٤٧) من القانون ذاته تنص على أن: "١- العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون. ٢-..."، وينص فى المادة (١٤٨) منه على أن: "١- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. ٢-..."، وتنص المادة (٤١٨) من القانون ذاته على أن: "البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر فى مقابل ثمن نقدي"، كما تنص المادة (٤٢٨) منه على أن: "يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضرورى لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يكف عن أى عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلأ أو عسيرأ"، وأن المادة (٤٢٨) منه تنص على أن: "يلتزم المشتري أن يكف عن أى عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلأ أو عسيرأ"، وأن المادة (٤٢٨) منه تنص على أن: "يلتزم المشتري أن يكف عن أى عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلأ أو عسيرأ".



تنص على أن: "المالك الشيء وحده، فى حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"، وأن المادة (٨٠٣) منه تنص على أن: "١-... ٢- وملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد فى التمتع بها، علوًا أو عمقًا. ٣-...".، وأن المادة (٨٠٤) منه تنص على أن: "المالك الشيء الحق فى كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك"، وأن المادة (٨٠٦) منه تنص على أن: "على المالك أن يراعى فى استعمال حقه ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة. وعليه أيضا مراعاة الأحكام الآتية: ...".

كما تبين لها أن قانون الإثبات فى المواد المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨ ينص فى المادة (١) منه على أنه: "على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه"، وأن المادة (٧) من القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن المجتمعات العمرانية الجديدة تنص على أن: "تتولى الهيئة اختيار المواقع اللازمة لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وإعداد التخطيطات العامة والتفصيلية لها، وذلك طبقًا للخطة العامة للدولة...".، وأن المادة (١١) منه تنص على أن: "للهيئة فى سبيل تحقيق أهدافها أن تجرى جميع التصرفات والأعمال التى من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المقررة ولها أن تتعاقد مباشرة مع الأشخاص والشركات والمصارف والهيئات المحلية والأجنبية وذلك طبقًا للقواعد التى تحددها اللائحة الداخلية للهيئة...".، وأن المادة (١٤) منه تنص على أن: "يكون الانتفاع بالأراضى والمنشآت الداخلة فى المجتمعات العمرانية الجديدة طبقًا للأغراض والأوضاع ووفقًا للقواعد التى يضعها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن...". واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم - وعلى ما استقر عليه إفتاؤها - أن المشرع استثنى أصلًا عامًا فى القانون المدنى مقتضاه أن العقد يتم بتعبير كل من المتعاقدين عن إرادته بقصد إحداث أثر قانونى معين هو إنشاء الالتزام شريطة توافق الإرادتين، وأن التعبير عن الإرادة وهو مظهرها الخارجى وعصرها المادى المحسوس قد يكون باللفظ، أو بالكتابة، أو بالإشارة، أو باتخاذ أى موقف آخر لا تدع ظروف الحال شكًا فى دلالاته على حقيقة المقصود، والعبرة فى التعبير عن الإرادة بوجوده القانونى؛ لأن هذا الوجود وحده هو الذى تترتب عليه الآثار القانونية للتعبير ويتم ذلك باتصاله بعلم من وجه إليه. ومن جهة أخرى فإن عقد البيع ليس له شكل خاص فهو ليس بعقد شكلى بل هو عقد رضائى فمتى تم الاتفاق على البيع والمبيع والثمن فقد تم البيع دون حاجة إلى ورقة رسمية، أو عرفية فمجرد تطابق الإيجاب والقبول يكفى لإنعقاده، شأن البيع فى ذلك شأن كل عقد من عقود التراضى، ومتى انعقد البيع تترتب عليه جميع الآثار، فالمشتري يلتزم بأداء الثمن والبائع يلتزم بنقل ملكية المبيع إلى المشتري دون حاجة إلى أى إجراء آخر.

كما استظهرت مما تقدم أيضًا، أن الأصل أن حق الملكية حق جامع مانع، فهو جامع يخول المالك الإتيان بالتصرف واستغلاله والتصرف فيه مراعيًا فى ذلك فقط ما تقضى به القوانين واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة،



أو بالمصلحة الخاصة، وهو مانع مقصور على المالك دون غيره، فلا يجوز لأحد أن يشاركه فى ملكه، أو يتدخل فى شئون ملكيته، وهو فى الوقت ذاته حق دائم لا يسقط بعدم الاستعمال مهما طال الزمن ما لم يكتسبه الخصم إذا توفرت له شروط الحيازة المكسبة للملك.

واستعرضت الجمعية ما استقر عليه إفتاؤها من أن المشرع فى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ المشار إليه ناط بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إنشاء وإدارة المجتمعات الجديدة، وقرر انفرادها وهيمنتها كأصل عام على أمور هذا النشاط باعتبارها جهاز الدولة المسئول دون غيرها عن ذلك، وأجاز للهيئة فى سبيل تحقيق أهدافها أن تجرى جميع التصرفات والأعمال التى من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المقررة، ولها أن تتعاقد مباشرة مع الأشخاص والشركات والمصارف والهيئات المحلية والأجنبية، وأوجب أن يكون الانتفاع بالأراضى والمنشآت الداخلة فى المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً للأغراض والأوضاع المقررة قانوناً ووفقاً للقواعد التى يضعها مجلس إدارة الهيئة، وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن. وأن المشرع فى قانون الإثبات فى المواد المدنية والتجارية المشار إليه ألقى بعبء الإثبات على عاتق الدائن فعليه إيداع البيانات والمستندات المؤيدة لادعائه، وعلى المدين نفي هذا الادعاء، فإذا تخلف المدين عن تقديم ما ينفى ادعاء الدائن قامت قرينة عليه مقتضاها عدم براءة ذمته من هذا الالتزام، ووجب حمله على الوفاء به. وأن نكول الجهة الإدارية عن تزويد إدارة الفتوى بما تطلب منها من بيان، أو عدم إبدائها أى دفاع بشأن النزاع على الرغم من استحثائها على ذلك يُعد تسليمًا من جانبها بطلبات الخصم الآخر.

ولما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق - وفى ضوء تقاعس جهاز مدينة السادات عن الرد على موضوع النزاع - أن الهيئة القومية للبريد قامت بشراء عدد أربعة مكاتب بريد من الهيئة العامة للمجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز مدينة السادات - وقامت بسداد ثمنها، وتسلمت مكتبين منها عام ٢٠٠١ بالفعل، وهو ما لم يجحده الجهاز أو يقدم ما يفيد عكسه، كما قامت الهيئة بسداد رسم النظافة للمكاتب الأربعة بناء على مطالبة الجهاز بموجب الشيك رقم (٠٨٣٨٨٨٢) المؤرخ ٢٠٠٧/٩/١١، ومن ثم تعدد عقود بيع هذه المكاتب قد تمت صحيحة مستوفية أركانها القانونية، ومن ثم يتعين على الهيئة العامة للمجتمعات العمرانية تنفيذ التزامها المقابل بأن تقوم بالتوقيع على عقود البيع كطرف بائع - وتسليم نسخ العقود إلى الهيئة القومية للبريد - ومن جهة أخرى، ولما كان الأصل أن لمالك الشيء وحده - فى حدود القانون - حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، وذلك ما لم يصدر تشريع يقيد هذا الحق، وكل عمل ينطوى على حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع، أو استعماله، أو استغلاله، أو التصرف فيه، أو من حقه فى إدارته بنفسه، أو بأية وسيلة يختارها - دون سند من القانون - يكون واقعاً فى دائرة عدم المشروعية ويشكل عدواناً على حقه فى الملكية، ولم اتهمنا سلفاً - ولم اتهمنا سلفاً - هذه المكاتب إلى ثبوت شراء مكاتب البريد للهيئة القومية للبريد، وإلزام جهاز مدينة السادات بالتوقيع على عقود بيع هذه المكاتب



جلس الهيئة
القومية للبريد
مكتب
البريد
القومية
للبريد

الأربعة المشار إليها، ومن ثم تكون الهيئة المشترية هي صاحبة الحق فى الانتفاع بها واستغلالها والتصرف فيها فى حدود القوانين المنظمة، ومن ثم يكون ما قامت به الهيئة بعد أداء ثمن هذه المكاتب، وتسلم مكتب بريد الحى السابع من التعاقد فى عام ٢٠٠٧ مع شركة اتصالات مصر بشأن إقامة محطة تقوية شبكة المحمول على المكتب المذكور أخيراً بعد موافقة الهيئة العامة للمجتمعات العمرانية الجديدة على إنشاء تلك المحطة فوق المبنى متفقاً وصحيحاً حكم القانون على نحو يتمتع معه على جهاز مدينة السادات مطالبة شركة اتصالات مصر، أو الهيئة القومية للبريد بأى مقابل للانتفاع بتلك المحطة.

ولا ينال من ذلك ما أثير بكتاب جهاز مدينة السادات للهيئة القومية للبريد المؤرخ ٢٠١٣/١٢/٩ من أن الموافقة الصادرة عن السلطة المختصة بإنشاء شبكة تقوية المحمول تكون وفقاً لشروط استغلال إقامة شبكات محمول فوق المباني الحكومية، ومن ضمن تلك الشروط سداد مقابل انتفاع سنوى للجهاز، فالقاعدة أن مقابل الانتفاع يسدد للمالك، هذا فضلاً عن أن ما ذكره الجهاز فى هذا الشأن يعد قولاً مرسلأ لم يؤزره دليل من الأوراق، حيث لم يقدم تلك الشروط - سواء إلى الهيئة القومية للبريد أو إلى إدارة الفتوى - رغم طلبها غير مرة للاطلاع على ماهيتها وسندها القانونى، الأمر الذى يتعين معه الالتفات عما ذكره فى هذا الشأن.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع، إلى إلزام جهاز مدينة السادات التوقيع على العقود الخاصة بعدد أربعة مكاتب بريد بمدينة السادات كطرف أول بائع، وتسليم نسخة من تلك العقود للهيئة القومية للبريد، والامتناع عن المطالبة بمقابل الانتفاع نظير استغلال الهيئة سطح مكتب بريد الحى السابع بمدينة السادات بإقامة محطة تقوية شبكة محمول عليه، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى: ٢٠١٧/٩/١٨

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

يحيى أحمد راغب دكرورى
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة



رئيس
المكتب الفنى

المستشار
مصطفى حسين السيد أبو حسين
نائب رئيس مجلس الدولة