بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ :	٩٧
بتاريخ :	٢٠١١/٣/٢٦

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٤٧ / ١ / ٢٦٧

السيد المهندس /محافظ الجيزة

تحية طيبة وبعد،،،

اطلعنا على كتاب السكرتير العام لمحافظة الجيزة رقم ١٤١٥ المؤرخ ٢٠٠٧/٦/١٠ الموجه إلى إدارة الفتوى لرئاسة الجمهورية ورئاسة مجلس الوزراء والتخطيط والتنمية المحلية والاستثمار فى شأن مدى جواز اعتبار قطعة الأرض المقام على جزء منها شركة الأهرام للمشروبات والكائنة بناحية بين السرايات – الدقى – محافظة الجيزة من عداد الأراضى المملوكة للدولة من عدمه.

وحاصل الوقائع– حسبما يبين من الأوراق – أن شركة بيرة الأهرام (الأهرام للمشروبات حاليا) كانت تضع يدها على قطعة أرض أملاك دولة (منافع سكن) بمساحة ٧ أفدنة و٤ قراريط و٢١ سهماً، ثم صدر القرار بقانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٦٣ بتأميم تلك الشركة، وأنه بمناسبة صدور القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون قطاع الأعمال العام تحولت تلك الشركة إلى شركة الأهرام للمشروبات كشركة تابعة للشركة القابضة للسياحة والفنادق والسينما، وأنه بتاريخ ١٩٩٤/٦/٦ تم شهر قرار التأميم المشار إليه بطريق الإيداع بمكتب الأهرام النموذجى برقم ٢١٣٤ بتاريخ ١٩٩٤/٧/٣١ لصالح الشركة التابعة، وأنه بتاريخ ١٩٩٧/٣/١٢ أبرمت شركة الأهرام للمشروبات مع الشركة القابضة للسياحة والفنادق والسينما عقد بيع مشهر برقم ١٩٩٧/٧٩٥ بمكتب الأهرام النموذجى بمقتضاه باعت قطعة الأرض المشار إليها بنظام نقل الأصول مقابل خصم القيمة الدفترية لهذا الأصل من حقوق الملكية للشركة التابعة، وبتاريخ ٢٠٠٧/٣/٤ تقدمت الشركة القابضة للسياحة والفنادق والسينما بطلب إلى محافظة الجيزة لتغيير تخصيص الأرض التى كانت شركة الأهرام للمشروبات مقامة عليها بناحية الدقى من صناعى إلى سكنى وذلك تمهيداً لطرحها ضمن برنامج الدولة لإدارة الأصول، وإذ أثير التساؤل عن مدى جواز إجابة الشركة إلى طلبها فى ضوء أن سجلات هيئة المساحة ثابت بها أن قطعة الأرض

أملاك دولة ومعلاة على سجلات أملاك الدولة بموجب قرار محافظ الجيزة رقم ١٢٦٦١ لسنة ٢٠٠٢، وبعرض الموضوع على إدارة الفتوى ارتأت إحالة الموضوع إلى اللجنة الأولى لقسم الفتوى، والتى إحالته إلى الجمعية العمومية لما آنسته من أهمية وعمومية.

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى الأول من ديسمبر سنة ٢٠١٠ الموافق ٢٥ من ذى الحجة سنة ١٤٣١هـ، فتبين لها أن القرار بقانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٦٣ بشأن تأميم بعض الشركات والمنشآت ينص فى المادة (١) على أن: "تؤمم الشركات والمنشآت المبينة بالجدول المرافق لهذا القانون وتؤول ملكيتها إلى الدولة. وتحدد الجهة الإدارية المختصة بالإشراف عليها وفقاً لما هو موضح قرين كل منها" وتضمن الجدول المرفق بالقرار المشار إليه شركة بيرة الأهرام.

كما تبين للجمعية العمومية أن القانون المدنى ينص فى المادة (٨٧) على أن "١- تعتبر أموالاً عامة العقارات والمنقولات التى للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، التى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص. ٢- وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم." وينص فى المادة (٢٠٤) على أن " الالتزام بنقل الملكية أو أى حق عينى آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق. إذا كان محل الالتزام شأناً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل"، وينص فى المادة (٤٦٦) على أن "١- إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه جاز للمشترى أن يطلب إبطال البيع، ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار، سجل العقد أو لم يسجل. ٢- وفى كل حال لا يسرى هذا البيع فى حق المالك للعين المبيعة ولو أجاز المشترى العقد"، وينص فى المادة (٨٠٢) على أن " لمالك الشئ وحده فى حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"، وينص فى المادة (٩٣٢) على أن " تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية فى المنقول والعقار بالعقد، متى ورد على محل مملوك للمتصرف طبقاً للمادة (٢٠٤) ..."، وينص فى المادة (٩٣٤) على أن"١- فى المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان فى حق الغير، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة فى قانون تنظيم الشهر العقارى.(٢) ويبين قانون الشهر المتقدم الذكر التصرفات والأحكام والسندات التى يجب شهرها سواء أكانت ناقلة للملكية أو غير ناقلة، ويقرر الأحكام المتعلقة بهذا الشهر".

واستعرضت الجمعية العمومية ما ذهبت إليه المحكمة الدستورية العليا فى قضية التنازع رقم ١٦ لسنة ٩ ق. من أن التأميم يعنى نقل ملكية أموال المشروع الخاص إلى الدولة بأكملها أو فى جزء منها وفقاً لما يقرره قانون التأميم، وأن الأصل هو اقتران التأميم بتعويض تؤديه الدولة- التى آل إليها المشروع المؤمم- لأصحابه وفقاً لأنصبتهم فى رأس ماله، ولم يتدخل المشرع بقوانين التأميم لتصفية المشروعات التى أخضعتها لأحكامها، أو لإنهاء الشخصية الاعتبارية التى كانت لها قبل التأميم، وإنما نقل المشرع مباشرة ملكيتها- جزئياً أو كلياً- إلى الدولة، مؤكداً- فى الحالتين- احتفاظها بشخصيتها الاعتبارية السابقة واستمرارها فى مباشرة نشاطها، ويظل نظامها القانونى وذمتها المالية مستقلين عن شخصية الدولة وذمتها المالية. وأن التأميم إذا ما فرض على المنشأة لا ينصرف إلى ما لا تملكه هذه المنشأة، فإذا كان العقار الذى تشغله المنشأة المؤممة مؤجراً لها فإن التأميم لا يرد على العقار إنما يرد فقط على حق الإيجار باعتباره عنصراً من عناصر المنشأة المؤممة.

واستظهرت الجمعية العمومية من مجموع النصوص المتقدمة – وحسبما جرى عليه إفتاؤها – أن الأصل أن العقود لا تنفذ إلا فى حق عاقديها وأن صاحب الحق لا يلتزم بما صدر من غيره من تصرفات بشأنها، وأن عقد البيع من العقود الرضائية الملزمة للجانبين إذ هو يلزم البائع أن ينقل للمشترى ملكية شئ أو حقاً مالياً آخر ويلزم المشترى أن يدفع لذلك ثمناً نقدياً، وهو بهذه المثابة لا يقوم إلا إذا تلاقت إرادتا الطرفين على أحداث هذا الأثر القانونى وهو نقل الملكية بمقابل على محل محدد، متى كانت إرادة كل منهما قاطعة باتة وتلاقتا على ذلك، فإذا تخلفت الإرادة الباتة فى حق أحد الطرفين لم يكن ثمة تصرف على الإطلاق لأن العقد لا ينعقد ولا يبرم إلا بتلاقى إرادتين قاطعتين باتتين متطابقتين، وأنه لما كان البائع ينقل ملكية المبيع إلى المشترى فقد وجب أن يكون مالكاً له حتى ينقل ملكيته لأنه إذا لم يكن مالكاً لم يستطع نقل الملكية، ففاقد الشئ لا يعطيه، أما إذا صدر البيع من غير مالك فهذا هو بيع ملك الغير، ولا ينفذ فى حق المالك الحقيقى ما لم يجزه، والذى يكفيه أن يتمسك بعدم نفاذ هذا التصرف فى حقه أصلاً إذا كان العقد قد سُجل، وعلى ذلك فإن تسجيل عقد البيع لا ينقل الملكية إلى المشترى إلا إذا كان البائع مالكاً لما باعه .

وترتيباً على ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق- سجلات مديرية المساحة والضرائب العقارية بالجيزة- أن قطعة الأرض فى الحالة المعروضة هى من أملاك الدولة (منافع سكن)، وأنها كانت فى وضع يد

شركة الأهرام للمشروبات (بيرة الأهرام سابقاً)، وأنه بصدور القرار بقانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٦٣ بتأميم شركة بيرة الأهرام، انتقلت ملكية أموالها كمشروع إلى الدولة، وليس من بين هذه الأموال- بطبيعة الحال - قطعة الأرض المشار إليها إذ تظل مملوكة للدولة وتظل يد الشركة عليها يداً عارضة، إذ أن التأميم لا يرد على العقار باعتباره لا يدخل أصلا فى عناصر الذمة المالية للشركة المؤممة، ومن ثم فإن التأميم لا يُكسب الشركة ملكية الأرض والتى تظل مملوكة للدولة (محافظة الجيزة)، وأنه بصدور القانون ٢٠٣ لسنة١٩٩١ تحولت تلك الشركة إلى شركة تابعة فمن ثم لا يدخل فى أصولها إلا ما هو دخل أساساً ضمن أصول شركة بيرة الأهرام، وما انحصر عنه هذا الوصف بالنسبة لها لا يدخل بالتبعية ضمن أصول الشركة التابعة، ودون أن يغير من ذلك شهر قرار التأميم المشار إليه بطريق الإيداع بمكتب الأهرام النموذجى برقم ٢١٣٤ بتاريخ ١٩٩٤/٧/٣١ لصالح شركة الأهرام للمشروبات، ذلك أنه إذا كانت الملكية لم تنتقل بالتأميم فلا تنتقل بشهره، وتظل حتى بعد التأميم وشهره فى الشهر العقارى ملكاً للدولة من دون الشركة المؤممة، باعتبار أن شهر التأميم وتسجيل الملكية لا ينقل إلا ملكية الأموال والعقارات التى كانت ملكاً للشركة قبل التأميم دون ما عداها من أموال أو عقارات كانت الشركة قبل تأميمها تضع اليد عليها، فضلا عن أن الشهر بطريق الإيداع لا يمر بمرحلتى بحث التكليف أو المشروع اللتين يتم من خلالهما بحث أصل الملكية أو الحق العينى أوالتكليف، وقد أشر مكتب الشهر المشار إليه على المحرر المشهر سالف البيان بعبارة "روجعت البيانات المساحية دون بحث الملكية وذلك تحت مسئولية الشركة"، وإذ قامت شركة الأهرام للمشروبات ببيع قطعة الأرض إلى الشركة القابضة للسياحة والفنادق والسينما بنظام نقل الأصول مقابل خصم القيمة الدفترية بموجب عقد البيع المشهر برقم ٧٩٥ بتاريخ ١٩٩٧/٣/١٢ بمكتب الأهرام التابع لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق والذى تضمن الإشارة إلى أن الأرض انتقلت ملكيتها إلى الشركة بموجب شهر قرار التأميم، فإن هذا البيع يعد باطلا بطلانا مطلقا لخروج محله عن دائرة التعامل بحسبانه من الأموال العامة، وذلك تأسيساً على ثبوت ملكية الأرض المشار إليها إلى الدولة وليس الشركة المؤممة وذلك على النحو المتقدم بيانه، وبحسبان أن القانون المدنى قضى فى الفقرة الأولى من المادة (٤٦٦) منه ببطلان بيع ملك الغير سواء وقع البيع على منقول

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

أو عقار سجل أو لم يسجل، كما قضيت الفقرة الثانية من ذات المادة بأن بيع ملك الغير لا يسرى فى حق مالك العين المبيعة.

لذلـــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلي ملكية الدولة (محافظة الجيزة) لقطعة الأرض فى الحالة المعروضة ، وذلك علي النحو المبين تفصيلاً بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

تحريرًا في:٢٦/٢/٢٠١١

رئـــيس
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع
المستشار الدكتور/
محمد أحمد عطية
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

أحمد//