بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ :	٤٠٩
بتاريـــخ :	٢٠٠٩/٤/٢١

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٣٢/ ٢ /٣٩٠٩

السيد الأستاذ الدكتور / وزير التربية و التعليم

تحية طيبة وبعد ،،

بالإشارة إلى كتابكم رقم ٥٧٩ المؤرخ ٢٠٠٨/٩/٦ في شأن النزاع القائم بين الهيئة العامة للأبنية التعليمية والإدارة المركزية للإرشاد الزراعي بوزارة الزراعة حول تحميل أي منهما بقيمة مساحات الشوارع المتخللة الأرض التي تم التعامل عليها بالبيع من الإدارة المذكورة إلى الهيئة والتي تبين بعد إتمام عملية البيع أنها من قبيل المنفعة العامة .

وحاصل وقائع النزاع – حسبما يبين من الأوراق – أن الهيئة العامة للأبنية التعليمية أبرمت مع الإدارة المركزية للإرشاد الزراعي بوزارة الزراعة عقدا اشترت بموجبه قطعة أرض فضاء مملوكة للإدارة بأرض حوض السرو رقم (١) قسم ثان ساسون قطعة رقم (١٧) بندر أبو حمص لإنشاء مجمع مدارس عليها، وأن هذه المساحة تتخللها شوارع عامة – بها خطوط صرف صحي وأعمدة كهرباء – موجودة قبل وأثناء عملية البيع ، وأنه تم استلام المساحة المذكورة بتاريخ ٢٠٠٣/١٢/٢ ، وعند التقدم لشهرها عقارياً، ورد كتاب الشهر العقاري المختص بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٦ بأن البين من كشف التحديد تداخل التعامل مع الشوارع، وأنه يلزم استبعاد هذه الشوارع من التعامل بحسبانها منفعة عامة. وإذ تبين أن الشوارع المذكورة التى تتخلل هذه المساحة هى شوارع عامة وبها مرافق عامة عبارة عن خطوط صرف صحي وأعمدة كهرباء وهو ما يتعين معه استبعادها من التعامل عند إبرام عقد البيع فقد ارتأيتم عرض النزاع على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع لإبداء الرأى فى شأنه.

نفيد أن النزاع عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ٤ من مارس سنة ٢٠٠٩م ، الموافق٧ من ربيع الأول سنة ١٤٣٠هـ، فتبين لها أن القانون المدني ينص فى المادة (٨٧) على أن " ١- تعتبر أموالا عامة، العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص.

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

٢- وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم "، وفى المادة (٨٨) على أن "تفقد الأموال العامة صفتها العامة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة، وينتهي التخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل، أو بانتهاء الغرض الذي من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة"، وفى المادة (١٨١) على أن "١- كل من تسلم على سبيل الوفاء ما ليس مستحقًا له وجب عليه رده. ٢-.....".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن الأموال العامة التى تعتبر من الدومين العام وهي العقارات والمنقولات التي للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والمخصصه للنفع العام بأي من الوسائل التي حددتها المادة (٨٧) من القانون المدني ومن بينها التخصيص للمنفعة العامة بالفعل لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم بحسبانها لا يمكن أن تكون محلا لبيع أو شراء أو لأي نوع آخر من أنواع التصرفات القانونية التى تتعارض مع طبيعة تخصيصها للمنفعة العامة حتى لو كان هذا التصرف صادراً من أحد الأشخاص المعنوية العامة ، وأن وصف الجهة بأنها من أشخاص القانون العام لا ينهض سنداً لها فى التصرف فى المال العام المخصص للنفع العام بالبيع والشراء.

وحيث إن الثابت بالأوراق - وعلى هدى مما تقدم - أن الهيئة العامة للأبنية التعليمية تعاقدت مع الإدارة المركزية للإرشاد الزراعي بوزارة الزراعة لشراء قطعة الأرض المشار إليها ، والتي تم استلامها بتاريخ ٢٠٠٣/١٢/٢ ، وأنه عند التقدم لشهرها عقاريا ورد كتاب الشهر العقاري المختص بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٦ الذي يفيد أن البين من كشف التحديد وجود شوارع عامة بالقطعة محل التعامل بها خطوط صرف صحي وأعمدة كهرباء ، وأن هذه الشوارع كانت موجودة وقائمة أثناء عملية البيع، وأنها من قبيل الطرق العامة المخصصة للمنفعة العامة، وبهذه المثابة فإنها تخرج عن نطاق التعامل ، فضلاً عن أن الجهة البائعة لم تتقدم بما يفيد انتهاء وجه المنفعة العامة لهذه الشوارع أو خروجها من الدومين العام بأي من الوسائل المنصوص عليها في القانون المدنى ودخولها فى الدومين الخاص حتى يمكن التصرف فيها بالبيع وأنها لا زالت محتفظة بطبيعتها كشوارع عامة، ومن ثم فإن التصرف بالبيع في الحالة المعروضة لا يصح ولا ينفذ بالنسبة لهذه الشوارع وهو ما يؤدي إلى بطلان العقد فيما يتعلق ببيع هذه الشوارع ووجوب استنزال مساحتها من المساحة المبيعة ليضحى الجزء محل التصرف الصحيح بالبيع هو باقي المساحة المتعاقد عليها مخصومًا منها مساحة الشوارع والطرق المشار إليها ومنافعها، سيما وأن البين من الأوراق كذلك أن البيع تم على أساس سعر المتر المربع والذي قدر بمبلغ ٢٥٠ جنيهًا وأن البيع تم تحت العجز والزيادة وليس كصفقة واحدة لقاء ثمن إجمالي لمجمل مساحة الأرض، ومن ثم فإن العبرة والحال كذلك عند الحساب بالمساحة الجائز التصرف فيها والتي لا تتضمن الشوارع القائمة والمرافق الموجودة بها إبان التعاقد.

وخلصت الجمعية العمومية مما تقدم إلى بطلان بيع الجزء الخاص بالشوارع في الحالة المعروضة ووجوب استنزاله من إجمالي المساحة المتعاقد عليها ، ووجوب رد المبالغ المسددة عن قيمة هذه الشوارع إعمالاً لأحكام القانون المدني التي تقضي برد ما دفع بغير حق.

لذلـــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى بطلان بيع الشوارع الكائنة فى قطعة الأرض المشتراه بمعرفة الهيئة العامة للأبنية التعليمية في الحالة المعروضة، ووجوب استنزال قيمة مساحة هذه الشوارع من المساحة المبيعة ورد ما يعادلها من الثمن المدفوع بمعرفة الهيئة المذكورة إلى الإدارة المركزية للإرشاد الزراعي وذلك على التفصيل المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

تحريراً في ٢١ / ٤ /٢٠٠٩

رئيس
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار/
محمد أحمد الحسيني
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

٢١ / ٤ / ٢٠٠٩

رئيس المكتب الفني
المستشار /
محمد عبد العليم أبو الروس
نائب رئيس مجلس الدولة

ياسر //