

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة

رقم التبليغ :

١٢٢

بتاريخ :

٢٠٠٩ / ٣ / ٤

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٥٤ / ١ / ٤٤٧

السيد الأستاذ / وزير الزراعة واستصلاح الأراضي

تحية طيبة وبعد،،

بالإشارة إلى كتابكم رقم ٢٤٩ المؤرخ ٢٠٠٧/٦/٤ بشأن طلب الإفادة بالرأي عن مدى جواز فسخ العقد المبرم بين الهيئة العامة للإصلاح الزراعي وبين شركة المعمورة للإسكان والتعمير بخصوص بيع مساحة ٣٣ ط ١٦ ط ٦٠٧ بممنطقة المعمورة بالإسكندرية نتيجة إخلال الشركة المذكورة بأحد التزاماتها المنصوص عليها في البندين الثالث والسادس من هذا العقد.

وتخلص الوقائع - حسبما يبين بالأوراق - أنه بموجب عقد البيع المسجل برقم ١١٤٩ لسنة ١٩٥٦ بتاريخ ١١/٣/١٩٥٦ باعت الهيئة العامة للإصلاح الزراعي للشركة المصرية للأراضي والمباني (شركة المعمورة للإسكان والتعمير حالياً) مساحة ٣٣ ط ١٦ ط ٦٠٧ من أطيان الإصلاح الزراعي بمنطقة المعمورة بالإسكندرية، وتم توقيع العقد من قبل وزير الشؤون البلدية والقروية بصفته نائباً عن الهيئة بموجب القانون رقم ٥٦٥ لسنة ١٩٥٤ بتحويله سلطة التعاقد نيابة عنها، وتم تحديد سعر الفدان بمبلغ ٧١٩,٤٣٠ جنيهاً، وقامت الشركة المشتريه بسداد نسبة ١٥% من إجمالي ثمن الأرض المباعه واتفق على سداد باقي ثمن الأرض على أحد عشر قسطاً خلال خمس عشرة سنة من تاريخ التوقيع على العقد بفائدة سنوية مقدارها ٣,٥%، ونص في العقد على أن للهيئة حق امتياز على الأرض المبيعه لحين سداد الشركة باقي الثمن، وأنه عند بيع الشركة بعض القطع بثمن فوري فإنها تتعهد بأن تسدد فوراً ثمن القطع المبيعه بالسعر المتفق عليه مع الفائدة، وأنه صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٩ باستبعاد جزء من المساحة للمنفعة العامة لصالح وزارة الحربية فأصبحت المساحة المتبقية للشركة هي ٢٢ ط ٦ ط ٢٢٠، وبتاريخ ٢٠٠٠/٤/٥ قامت شركة المعمورة للإسكان والتعمير ببيع مساحة ٥٠٠٠ م<sup>٢</sup> من قطعة الأرض المذكورة إلى مجموعة الخليج للاستثمار العقاري بالمزاد العلني وعند قيام البنك العقاري المصري - بصفته مرتهاً وممولاً للمشروع الخاص بمجموعة الخليج للاستثمار العقاري - بالسير في إجراءات تسجيل قطعة الأرض المبيعه بموجب طلب شهر عقاري قدم إلى مأمورية المنتزه برقم ١٢٥١ لسنة ٢٠٠٤ فوجئ بوجود تحفظ من الهيئة لوجود حق امتياز لها على إجمالي مساحة الأرض المبيعه منها لشركة المعمورة والتي تشمل المساحة المباعه من شركة المعمورة لمجموعة الخليج، واستندت الهيئة في تحفظها إلى أن شركة المعمورة لم تسدد باقي ثمن الأرض، وقد تقدم البنك المذكور بطلب إلى الهيئة لمحو التحفظ على التسجيل وإخراج المساحة المباعه لمجموعة الخليج وما عليها من دين من مجمل



المساحة موضوع حق الامتياز وذلك حتى يتم سداد المستحق عليها والسير في إجراءات التسجيل، وذلك بالرغم من ثبوت أن الشركة قد تم إغاؤها من سداد باقي ثمن الأرض المباعة لها من الهيئة بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ١٢٦٣ لسنة ١٩٦٧ الذي رخص لوزير الإسكان والمرافق بالتنازل عن الديون المستحقة لوزارة الإسكان والمرافق قبل الشركة العامة للتعمير السياحي (شركة المعمورة للإسكان والتعمير حالياً)، وأوضحت الهيئة أنها عند بحثها لهذا الموضوع بكامله رأت أن الشركة قصرت في القيام بأحد التزاماتها المنصوص عليها في العقد، كما أنها لم تسدد سوى مقدم الثمن دون الأقساط، وهو ما حدا بها إلى طلب عرض الموضوع على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع لإبداء الرأي في مدى جواز فسخ العقد الأصلي المشار إليه.

نفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ١٤ من يناير سنة ٢٠٠٩م الموافق ١٧ من محرم سنة ١٤٣٠هـ، فتبين لها أن القانون المدني ينص في المادة (١/١٤٧) على أن: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون"، كما نص في المادة (١/١٤٨) على أن "يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية"، وفي المادة (١/١٥٧) على أن "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى" ونص في المادة (٣٧١) على أن "ينقضي الالتزام إذا أبرأ الدائن مدينه مختاراً، ويتم الإبراء متى وصل إلى علم المدين، ويرتد برده". كما نص في المادة (١١٣٠) على أن "١- الامتياز أولوية يقرها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته،....."، وفي المادة (١١٤٧) على أن "١- ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على العقار المبيع، ٢- ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلاً، وتكون مرتبته من وقت القيد".

كما تبين للجمعية العمومية أن القانون رقم ٥٦٥ لسنة ١٩٥٤ بتحويل وزير الشئون البلدية والقروية سلطة التعاقد مع الشركة المصرية للأراضي والمباني في استغلال منطقة قصر المنتزه وبيع أراضي بمنطقة المعمورة واستصلاح منطقة المقطم نص في المادة الأولى منه على أن "يحول وزير الشئون البلدية والقروية سلطة التعاقد نيابة عن الحكومة المصرية وإدارة تصفية الأموال المصادرة والهيئة العليا للإصلاح الزراعي مع الشركة المصرية للأراضي والمباني في شأن استغلال منطقة قصر المنتزه وبيع الأراضي الزراعية المجاورة لهذا القصر في ناحيتي المنتزه والمعمورة والترخيص في إنشاء منطقة سكنية ممتازة في هذه الأراضي واستصلاح منطقة جبل المقطم وتعميرها وذلك وفقاً للأحكام والشروط المرافقة"

واستعرضت الجمعية العمومية التطورات التي مرت بها الشركة المصرية للأراضي والمباني صاحبة الحق في استغلال منطقة قصر المنتزه وبيع الأراضي الزراعية المجاورة له ومن بينها أرض المعمورة والتي بدأت بتصفيتها وإنشاء المؤسسة المصرية للتعمير والإنشاءات السياحية التي آلت إليها جميع أموال وحقوق وموجودات الشركة المذكورة والتزاماتها وذلك بموجب أحكام قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٦٠ لسنة ١٩٦٢ ثم حولت المؤسسة المذكورة إلى شركة مساهمة سميت بالشركة العامة للتعمير السياحي والتي آلت إليها جميع أصول وموجودات وحقوق والتزامات المؤسسة واعتبرت خلقاً عاماً لها وذلك بموجب أحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩٠٩ لسنة ١٩٦٤. وقد تم تعديل اسم الشركة إلى شركة المعمورة للإسكان والتعمير وذلك بموجب القرار رقم ١٥٠ لسنة ١٩٦٨ وأخيراً سميت شركة المعمورة للتعمير والتنمية السياحية وذلك بموجب القرار رقم ٧ لسنة ٢٠٠٥.



كما استعرضت الجمعية العمومية بنود العقد المبرم بتاريخ ١٩٥٤/١١/٩ بين الحكومة المصرية وإدارة تصفية الأموال المصادرة والهيئة العليا للإصلاح الزراعي ويمثلها جميعاً وزير الشؤون البلدية والقروية وبين الشركة المصرية للأراضي والمباني والذي تم شهره تحت رقم ١١٤٩ بتاريخ ١٩٥٦/٣/١١ حيث نصت الفقرة ثانياً من البند الثالث منه على أن: يتعهد الطرف الثاني بصفته بأن يدفع باقي الثمن المتفق عليه - وهو ما يعادل ٨٥% من الثمن الكلي - في مدة خمس عشرة سنة تبدأ من تاريخ التوقيع على هذا العقد....، وفي الفقرة ثالثاً على أن: ١- عند بيع الشركة بعض القطع بثمن فوري فإنها تتعهد بأن تسدد فوراً ثمن القطع المباعة بالسعر المتفق عليه مع الفائدة، وفي البند الخامس على أن: ضمناً وتأميناً لسداد باقي الثمن المنصوص عليه في البند الثالث من هذا العقد وملحقاته بما في ذلك الفوائد يحتفظ الطرف الأول بحق امتياز البائع على العين المباعة ويحق له شهر هذا الحق بقيده وبتجديد هذا القيد وفقاً لأحكام القانون ليحتفظ بأولوية حقه العيني التبعية. وفي البند ١٨ منه على أن: للطرف الأول بصفته فسخ هذا العقد كله أو في جزء منه في الأحوال الآتية: أولاً: إذا قصرت الشركة في القيام بأحد التزاماتها المنصوص عليها في البندين الثالث والسادس والفقرة الثانية من البند السابع....

كما تبين للجمعية العمومية كذلك أن قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة رقم ١٢٦٣ لسنة ١٩٦٧ بالترخيص لوزير الإسكان والمرافق بالتنازل عن بعض الديون المستحقة للوزارة قبل الشركة العامة للتعمير السياحي قد نص في المادة الأولى منه على أن "يرخص لوزير الإسكان والمرافق بالتنازل عن مبلغ ٢٤٠٣٤٦ جنيهاً و ٢٠٥ مليماً المستحق لوزارة الإسكان والمرافق قبل الشركة العامة للتعمير السياحي وذلك لتسوية بعض العجز في صافي أصول الشركة المذكورة الذي كشف عنه تقييمها في ١٩٦٤/٩/٢٠".

وقد استظهرت الجمعية العمومية مما تقدم وعلى ما جرى عليه إفتاؤها أن الأصل العام في العقود المدنية والإدارية على حد سواء أن العقد شريعة المتعاقدين بحيث تقوم قواعده مقام قواعد القانون بالنسبة لطرفيه وأنه بانعقاد العقد يصير كل طرف من أطرافه ملزماً بتنفيذ ما اتفق عليه ولا يكون لأي منهم التحلل من التزاماته بإرادته المنفردة أو تعديل ما اتفق عليه ما لم يكن هناك نص قانوني يقضي بذلك التعديل وأنه يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه بطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية، وأن فسخ العقد قد يقع بالاتفاق بين طرفيه على أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه عند عدم الوفاء بالالتزامات الواردة به كلها أو بعضها، وفي هذه الحالة يعفى الدائن من الإعدار ومن الحصول على حكم قضائي بهذا الفسخ حيث يصبح العقد مفسوخاً بقوة القانون متى تحققت شروط هذا الفسخ حسبما سلف البيان.

وأن الامتياز للحق الشخصي المقرر على عقار معين يعني تقديمه على سائر الحقوق الأخرى على العقار مراعاة لصفة هذا الحق، ومن بين حقوق الامتياز الحق المقرر للبائع لاستيفاء الثمن وملحقاته، وأنه ولخطورة هذا الامتياز استوجب المشرع قيده في الشهر العقاري وتحسب مرتبته من وقت هذا القيد، و أن طبيعة هذا الامتياز المقرر للدائن تجعله مرتبباً بوجود الدين ارتباطاً لزوم حيث يدور معه وجوداً وعدمًا فإذا انقضى الدين لأحد الأسباب المقررة قانوناً انقضى تبعاً لذلك الامتياز المقرر لهذا الدين.

وحيث لاحظت الجمعية العمومية أن قرار رئيس الجمهورية رقم ١٢٦٣ لسنة ١٩٦٧ بالترخيص لوزير الإسكان والمرافق بالتنازل عن بعض الديون المستحقة للوزارة قبل الشركة العامة للتعمير السياحي سالف البيان، قد صدر تنفيذاً له قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٢٥١ لسنة ١٩٦٧ المؤرخ ١٩٦٧/١٢/٣٠ بالتنازل عن مبلغ ٢٤٠٣٤٦ جنيهاً و ٢٠٥ مليماً المستحق لوزارة



الإسكان والمرافق قبل الشركة العامة للتعمير السياحي، وأنه من مطالعة القرار الجمهوري رقم ١٢٦٣ لسنة ١٩٦٧ المشار إليه تبين انه أشار في ديباجته إلى القانون رقم ٥٦٥ لسنة ١٩٥٤ بتحويل وزير الشئون البلدية والقروية سلطة التعاقد مع الشركة المصرية للأراضي والمباني في استغلال منطقة قصر المنتزه وبيع أراضي المعمورة وهو ما يعني أن المبالغ الواردة في هذا القرار تشمل باقي ثمن الأرض محل التعاقد، وهو ما تؤكد بمحضر الاجتماع الذي عقد بين ممثلي الشركة المذكورة وممثلي الهيئة العليا للإصلاح الزراعي لبحث المسائل المتعلقة بين الإصلاح الزراعي والشركة العامة للتعمير السياحي (المعمورة حالياً) والذي قدم فيه رئيس مجلس إدارة الشركة قرار وزير الإسكان والمرافق المشار إليه وهو ما يعني أنه قد تم إبراء الشركة العامة للتعمير السياحي (المعمورة حالياً) من باقي ثمن الأرض المباعة لها بالتنازل المشار إليه في القرار الجمهوري المذكور، الأمر الذي يضحى معه طلب الهيئة العامة للإصلاح الزراعي بفسخ عقد البيع بمقولة عدم سداد باقي الثمن غير قائم على سند صحيح من الواقع أو القانون.

وترتيباً على ما تقدم ، فإن استمرار إجراءات التحفظ التي اتخذتها الهيئة العامة للإصلاح الزراعي على الأرض المباعة للشركة المصرية للأراضي والمباني ومن بينها المساحة محل عقد البيع الذي أبرم مع مجموعة الخليج للاستثمار العقاري بشأن بيع مساحة ٥٠٠٠ م<sup>٢</sup> في منطقة المعمورة استناداً لحق الامتياز المنصوص عليه بالبند الخامس من العقد المذكور يغدو باطلاً بانقضاء الدين الذي قرر ذلك الامتياز ضماناً له إعمالاً للقواعد سالفه البيان.

وعليه خلصت الجمعية العمومية مما تقدم جميعه إلى عدم جواز فسخ العقد في الحالة المعروضة إلى عدم جواز استمرار إجراءات التحفظ على المساحة محل العقد ومن بينها مساحة الخمسة آلاف متر المباعة لمجموعة الخليج للاستثمار.

#### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى عدم جواز فسخ العقد المبرم بين الهيئة العامة للإصلاح الزراعي وبين شركة المعمورة للإسكان والتعمير (الشركة المصرية للأراضي والمباني سابقاً)، وعدم جواز استمرار إجراءات التحفظ على المساحة محل العقد ومن بينها مساحة الخمسة آلاف متر محل عقد البيع المبرم بين الشركة ومجموعة الخليج للاستثمار في الحالة المعروضة، وعلى النحو الموضح تفصيلاً بالأسباب.

تحريراً في: ٤ / ٣ / ٢٠٠٩

رئيس

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

محسّن

المستشار

٢٠١١/١١

محمد أحمد الحسيني

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رئيس المكتب الفني

المستشار /

محمد عبد العليم أبو الروس

نائب رئيس مجلس الدولة

