

بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية

مجلس الدولة

رئيس الجمعية العمومية لتسوية القنوق والتشريع  
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ:	٧٥٤
بتاريخ:	٢٠١٩/٥/١٣

ملف رقم:	٥٣٣/١/٥٤
----------	----------

السيد اللواء/ محافظ البحيرة

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٥٤٢٢) المؤرخ ٢٠١٣/٨/١٣، الموجه إلى السيد الأستاذ المستشار/ رئيس مجلس الدولة، بشأن إبداء الرأي القانوني في مدى إمكانية تعامل محافظة البحيرة مع العقود المرفقة صورها وكذا الإجراءات التي تتخذها المحافظة حيال الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية للحفاظ على نصيبها وحقوقها نتيجة تصرف الهيئة في الأراضي محل العقود المشار إليها.

وحاصل الوقائع- حسبما يبين من الأوراق- أنه في غضون عام ١٩٧٦ صدر قرار وزير الزراعة رقم (٢٤٩) بإنشاء شركة جنوب التحرير الزراعية بالبحيرة ولها الشخصية الاعتبارية لاستصلاح واستزراع الأراضي وأغراض أخرى، وفي عام ١٩٩٨ صدر قرار بتصفية تلك الشركة، وبتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٣ صدر قرار الشركة القابضة للتنمية الزراعية التي آلت إليها ملكية الأراضي والمنشآت المخصصة لشركة جنوب التحرير بتكليف مكتب تصفية جنوب التحرير بتسليم المنشآت والأراضي الفضاء وضع يد المراقبة العامة للتنمية الزراعية إلى محافظة البحيرة بدون قيمة، وعليه صدر قرار محافظة البحيرة رقم (٢٩٨) لسنة ١٩٩٩ بتشكيل لجنة لتسلم المنشآت والأراضي المشار إليها، وبالفعل تم تسليم عدد ٥٢ موقعًا بموجب أربعة محاضر تسليم وذلك ورقياً، وتمت إضافتها إلى سجلات أملاك الدولة الخاصة بالبحيرة، وعند تفعيل قرارات محافظ البحيرة بتسلم تلك المواقع فعلياً تقدم عدد من الجمعيات الزراعية بأحد عشر عقد شراء لعدد عشرة مواقع من المواقع التي تم نقل ملكيتها



إلى محافظة البحيرة، موقعًا عليها من الهيئة العامة لمشروعات التعمير بصفتها البائع، فطلبت المحافظة من هذه الجمعيات التقدم بطلبات إلى الوحدة المحلية بمركز بدر لتقنين أوضاعها عن المساحات الواردة بتلك العقود، لذا طلبتم عرض الموضوع على الجمعية العمومية لإبداء الرأي القانوني بشأنه.

وُنفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لتسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ١٠ من إبريل عام ٢٠١٩ م، الموافق ٤ من شعبان عام ١٤٤٠ هـ؛ فتبين لها أن المادة (١٤٧) من القانون المدنى تنص على أن: "١-العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون..."، وأن المادة (١٤٨) منه تنص على أن: "١-يجب تنفيذ العقد طبقًا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية..."، وأن المادة (٢٠٤) منه تنص على أن: "الالتزام بنقل الملكية أو أى حق عينى آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق إذا كان محل الالتزام شيئًا معينًا بالذات يملكه الملتزم..."، وأن المادة (٤٦٦) منه تنص على أنه: "١-إذا باع شخص شيئًا معينًا بالذات وهو لا يملكه جاز للمشتري 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 المشتري العقد"، وأن المادة (٤٦٧) منه تنص على أنه: "١-إذا أقر المالك البيع سرى العقد فى حقه وانقلب صحيحًا فى حق المشتري..."، وأن المادة (٨٠٢) منه تنص على أن: "المالك الشيء وحده فى حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"، وأن المادة (٩٣٢) منه تنص على أن: "تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية فى المنقول والعقار بالعقد، متى ورد على محل مملوك للمتصرف طبقًا للمادة (٢٠٤)...".

كما تبين للجمعية العمومية أن المادة (١٨) من القانون رقم (١٤٣) لسنة ١٩٨١ بشأن الأراضى الصحراوية تنص على أنه: "مع مراعاة الحد الأقصى للملكية المنصوص عليه فى هذا القانون يعد مالكا للأراضى الخاضعة لأحكامه: ١-... ٢-... ٣-... ٤- شركات القطاع العام بالنسبة لما دخل فى رأسمالها من مساحات تم تقويمها كأصول رأسمالية أو التى تم تقويمها وخصصت لمنفعتها أو شغلتها بالفعل حتى تاريخ العمل بهذا القانون...".

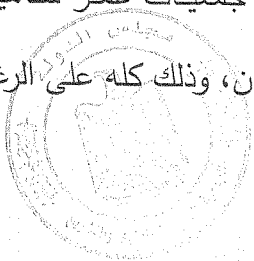


كما تنص المادة الأولى من القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بأموال الدولة الخاصة على أن: "تسرى أحكام هذا القانون على أملاك الدولة الخاصة"، وتنص المادة الرابعة منه على أن: "تتولى وحدات الإدارة المحلية كل في نطاق اختصاصها إدارة وإستغلال والتصرف في الأراضي المعدة للبناء المملوكة لها أو للدولة، والأراضي القابلة للاستزراع داخل الزمام...".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم- وعلى نحو ما استقر عليه إفتاؤها- أن المشرع استنَّ أصلاً عامًا من أصول القانون ينطبق بالنسبة إلى العقود المدنية، أو الإدارية على حد سواء، مقتضاه أن العقد شريعة المتعاقدين، وأنه لا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون، وأن تنفيذه يجب أن يكون طبقًا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية، فالعقد لا يعدو أن يكون توافق إرادتين بإيجاب وقبول لإنشاء، أو تعديل، التزامات تعاقدية تقوم على التراضي بين طرفيه، وهو بذلك شريعة المتعاقدين، فما تلاقت عليه إرادتهما يقوم مقام القانون بالنسبة إليهما، ومن بين أهم الالتزامات المترتبة على جميع العقود سواء المدنية، أو الإدارية، ضرورة أن ينفذ كل متعاقد التزاماته كاملةً وبدقة، وأن الأصل في العقود المشار إليها أنها لا تنفذ إلا في حق عاقدتها، وأن صاحب الحق لا يلتزم بما صدر عن غيره من تصرفات بشأنها، فإذا صدر البيع من غير مالك فلا ينفذ في حق المالك الحقيقي باعتباره بيعًا لمالك الغير، ما لم يُجزه هذا المالك، وذلك تطبيقًا للقاعدة الفقهية المُستقر عليها بأن الإجازة اللاحقة كالإذن السابق.

كما استظهرت الجمعية العمومية أن العلاقة بين المواطنين والدولة بجميع هيئاتها وشخصياتها الاعتبارية، يتعين أن تكون قائمةً على الثقة في تعاقدها والتصرفات الصادرة عنها، مادامت هذه التعاققات والتصرفات قد خلت من الغش، أو التدليس، أو الاحتيال، أو التواطؤ، ومن ثم فإنه لا يجوز- في هذا النطاق- أن يتم تكليف المواطن بتتبع مدى أحقية الدولة في التعاقد معه على قطعة أرض معينة، أو مدى صحة إصدارها لتصرف من التصرفات، وإلا كان ذلك مُنافيًا للقوامة التي تتمتع بها الدولة في تصرفاتها والعقود التي تُبرمها.

وترتيبًا على ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أنه بموجب عقود بيع ابتدائية مُبرمة في أعوام ٢٠٠٥ و٢٠٠٧ و٢٠٠٨، تعاقدت الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية مع جمعيات عمر شاهين وعمر مكرم وصلاح الدين الزراعية على بيع قطع أراضي فضاء وبعضها مقام عليه مبان، وذلك كله على الرغم



من أن تلك الأراضى كانت مملوكة لشركة جنوب التحرير الزراعية (تحت التصفية) كما هو ثابت من شهادة الاعتداد بالملكية المؤرخة ٢٩/٣/٢٠٠٤ - مكتب شهر عقارى شبين الكوم - طبقاً للمادة (١٨) من القانون رقم (١٤٣) لسنة ١٩٨١ سالف البيان، ثم آلت ملكية تلك الأراضى إلى محافظة البحيرة كما هو ثابت من الأوراق، ولما كان من المتعين أن يكون البائع مالغاً للمبيع، وأنه إذا صدر البيع من غير مالك فلا ينفذ فى حق المالك الحقيقى ما لم يجزه، الأمر الذى تكون معه عقود البيع سالفة البيان غير نافذة فى حق محافظة البحيرة، ولا ترتب أى أثر بالنسبة إليها ما لم تقر هذه العقود، بما لها من سلطة باعتبارها مالكة لهذه المساحات طبقاً لحكم المادة (٤٦٧) من القانون المدنى المشار إليها، وذلك كله مع عدم الإخلال بأحقيتها فى الرجوع على الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية فيما تأنسه من حق لها فى هذا الصدد.

### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى عدم نفاذ عقود البيع - محل النزاع المائل- التى أبرمتها الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية فى حق محافظة البحيرة ما لم تجزها المحافظة، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

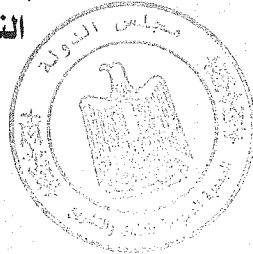
تحريراً فى: ١٣ / ٥ / ٢٠١٩

رئيس

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار/

بخيت محمد محمد إسماعيل  
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة



بسم الله الرحمن الرحيم  
الحمد لله رب العالمين  
والصلاة والسلام على  
سيدنا محمد وآله الطيبين  
الطاهرين  
مجلس الدولة