

بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية

مجلس الدولة

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

رقم التبليغ:	١١٤٠
بتاريخ:	٢٠١٨/٧/٢٩

ملف رقم: ٣٢٤/٢٧

السيد الأستاذ/ رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة

تحية طيبة وبعد...

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٧٨٢٠/و) المؤرخ ٢٠١٧/١٢/٢٤ الموجه إلى السيد الأستاذ المستشار/ رئيس مجلس الدولة بشأن مدى أحقية الهيئة فى نقل ملكية الطابق التاسع من العقار رقم (٩٦) شارع أحمد عربى - المهندسين - محافظة الجيزة - المحرر بشأنه العقد الابتدائى المؤرخ ١٩٨٨/٦/٢٦ الذى تشغله مصلحة الشركات إلى ملكية الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، واعتباره أصلاً من أصولها. وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه بتاريخ ١٩٧٨/٧/٢٦ عرض رئيس مصلحة الشركات - آنذاك - على وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية شراء مقر للمصلحة حتى يمكن إخلاء العقارات التى تشغلها المصلحة، وتسليمها لوزارة التموين. وبتاريخ ١٩٨٨/٦/٢٦ تم تحرير عقد بيع ابتدائى بين شركة التعمير والمساكن الشعبية مالكة العقار رقم (٩٦) شارع أحمد عربى - المهندسين - ووزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية بخصوص الطابق التاسع من ذلك العقار ليكون مقر إسكان إدارى لمصلحة الشركات مقابل ثمن مقداره (١٣٤٦٢٦٢) مليون وثلاثمائة وستة وأربعون ألفاً ومائتان واثنان وستون جنيهاً. وبتاريخ ٢٠٠١/١١/٢١ صدر قرار رئيس الجمهورية رقم (٤١٥) لسنة ٢٠٠١ بشأن تعديل بعض أحكام تنظيم الوزارات، متضمناً النص على أن تكون تبعية الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة لرئيس مجلس الوزراء وتدمج بها مصلحة الشركات،



٢٩٠٤٣

وهو ما استتبع نقل أصول مصلحة الشركات، ومن ضمنها العقار محل طلب الرأي إلى الهيئة العامة للاستثمار، الأمر الذي طلبتم معه الرأي من الجمعية العمومية في مدى أحقية الهيئة فيما تطالب به.

ونفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ١١ من يوليو عام ٢٠١٨م، الموافق ٢٧ من شوال عام ١٤٣٩هـ؛ فتبين لها أن المادة (١٤٦) من دستور جمهورية مصر العربية الصادر عام ١٩٧١ (الملغى) كانت تنص على أن: "يصدر رئيس الجمهورية القرارات اللازمة لإنشاء وتنظيم المرافق والمصالح العامة". وأن المادة (٨٩) من القانون المدنى تنص 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 (١٤٥) منه تنص على أن: "ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام... ما لم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام". وأن المادة (٤١٨) منه تنص على أن: "البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقًا ماليًا آخر في مقابل ثمن نقدي"، وأن المادة (٤٢٨) منه تنص على أن: "يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يكف عن أى عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلًا أو عسيرًا"، وأن المادة (٩٣٤) منه تنص على أنه: "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-...". وأن المادة (٩) من القانون رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى تنص على أن: "جميع التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل فى هذه التصرفات، الوقف والوصية. ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم. ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن...". وأن المادة (الأولى) من قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٨٤) لسنة ١٩٩٧ بإنشاء الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة تنص على أن: "تنشأ هيئة عامة تسمى "الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة" تكون لها الشخصية الاعتبارية ويكون مقرها مدينة القاهرة وتتبع وزير الاقتصاد...". وأن المادة (الأولى) من قرار رئيس الجمهورية رقم (٤١٥) لسنة ٢٠٠١ بشأن تعديل بعض أحكام تنظيم الوزارات تنص على أن: "تكون تبعية الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة لرئيس مجلس الوزراء وتدمج بها مصلحة الشركات"،



وأن المادة (الرابعة) من القرار ذاته تنص على أن: "تتخذ الإجراءات اللازمة لنقل الاعتمادات المالية المقررة بموازنات الجهات التي أدمجت أو نقلت تبعيتها طبقاً لأحكام المواد السابقة إلى موازنات الجهات التي اندمجت فيها أو نقلت إليها".

واستبان للجمعية من استعراض نصوص عقد البيع الابتدائي المؤرخ في ١٩٨٨/٦/٢٦ بخصوص شراء مقر إسكان إداري لمصلحة الشركات المبرم بين شركة التعمير والمساكن الشعبية مالكة العقار، ووزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية أنه تضمن في البند الثامن عشر منه أن يلتزم الطرف الأول - البائع - بتقديم جميع المستندات اللازمة لإجراء التسجيل والتوقيع على عقد البيع النهائي كما يلتزم الطرف الثاني - المشتري - القيام بالإجراءات اللازمة لإتمام التسجيل متحملاً جميع مصروفات عقد البيع النهائي دون أدنى مسئولية على الطرف الأول.

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم - حسبما استقر عليه إفتاؤها - أن المشرع استن أصلًا عامًا في القانون المدني مقتضاه أن العقد يتم بتعبير كل من المتعاقدين عن إرادته بقصد إحداث أثر قانوني معين هو إنشاء الالتزام شريطة توافق الإرادتين. وأن عقد البيع ليس له شكل خاص فهو ليس بعقد شكلي بل هو عقد رضائي فمتى تم الاتفاق على البيع والمبيع والثمن فقد تم البيع دون حاجة إلى ورقة رسمية، أو عرفية فمجرد توافق الإيجاب والقبول يكفي، شأن البيع في ذلك شأن كل عقد من عقود التراضي، ومتى انعقد البيع ترتبت عليه جميع آثاره، فالمشتري يلتزم بأداء الثمن والبائع يلتزم بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، إلا أنه بالنسبة إلى العقارات، فلا تنتقل ملكيتها إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام قانون الشهر العقاري.

كما استظهرت الجمعية العمومية مما تقدم، أن دستور عام ١٩٧١ في المجال الزمني للعمل به ناط برئيس الجمهورية إنشاء المرافق والمصالح العامة، وتحديد الجهة التي تتبعها، ونقل تبعيتها من جهة إلى أخرى، ولو كانت إحدى الجهتين، أو كل منهما تتمتع بشخصية معنوية مستقلة، وأنه إعمالاً لهذا الاختصاص أصدر رئيس الجمهورية قراره رقم (٢٨٤) لسنة ١٩٩٧ بإنشاء الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، وحدد تبعيتها لوزير الاقتصاد، وبموجب قرار رئيس الجمهورية رقم (٤١٥) لسنة ٢٠٠١ المشار إليه، ثم دمج مصلحة الشركات التابعة للوزارة ذاتها بالهيئة المذكورة، والتي تتمتع بشخصية اعتبارية مستقلة. وأن نقل تبعية المرفق العام، أو المصلحة العامة من جهة إلى أخرى يستتبع حتمًا نقل كل ما خصص له من أموال، أو أدوات ومعدات لازمة لمباشرة نشاطه، وإلا كان النقل مجردًا من أثره.



وترتيباً على ما تقدم، ولما كان من شأن تسجيل عقد البيع الابتدائي المبرم بين كل من شركة التعمير والمساكن الشعبية مالكة العقار، ووزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية بشأن شراء الوزارة للمقر الذى تشغله مصلحة الشركات قصر انتقال ملكية هذا المقر للدولة ممثلة في وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية (مصلحة الشركات) وإذ جرى دمج مصلحة الشركات بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم (٤١٥) لسنة ٢٠٠١ سالف البيان، وانتقال المصلحة بالأصول المخصصة لها، وبصفة خاصة المقر الإدارى الذى تشغله، والكائن بالطابق التاسع من العقار رقم (٩٦) شارع أحمد عرابى - المهندسين - محافظة الجيزة - إلى الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة ولما كانت الهيئة تتمتع بالشخصية الاعتبارية المستقلة عن الوزارة، ومن ثم تتول إليها ملكية هذا المقر، بحسبان مصلحة الشركات صارت جزءاً منها.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع، إلى أحقية الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة فى نقل ملكية المقر الذى تشغله مصلحة الشركات كمقر إدارى لها، والكائن بالطابق التاسع من العقار رقم (٩٦) شارع أحمد عرابى - المهندسين - محافظة الجيزة - إليها، واعتباره أصلاً من أصولها، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى: ٢٩ / ٧ / ٢٠١٨

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار
بخت محمد محمد إسماعيل
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة



هشام/