

رقم التبليغ :	٦٨
بتاريخ :	٢٠٠٧ / ١ / ٢٤

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٣٦٠٦

السيد الأستاذ الدكتور / رئيس جامعة الاسكندرية

تحية طيبة وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم المؤرخ ٢٠٠٤/٧/١٣ بشأن النزاع القائم بين جامعة الاسكندرية، وبين مديرية الإصلاح الزراعي بالاسكندرية، حول إلزام المديرية بسداد مبلغ مقداره ١٥٠٥٤٤٩٥ جنيهاً (مائة وخمسون ألف وخمسمائة وأربعة وأربعون جنيهاً وخمسة وتسعون قرشاً)، التي تمثل باقي المبلغ المستحق للجامعة من قيمة الشيك رقم ٩٠١٣٧٠ بتاريخ ١١/٤/١٩٩٦ بمبلغ ١٨٧٥٠٠ جنيه، والذي سبق أن حررته الجامعة باسم الهيئة العامة للإصلاح الزراعي، تحت حساب ثمن شراء قطعة أرض مملوكة للهيئة، بعد خصم قيمة إيجار الأرض المشار إليها عن ثلاث سنوات بالإضافة إلى ٤% فوائد قانونية على المبلغ المشار إليه من تاريخ المطالبة .

وتخلص وقائع الموضوع - حسبما بين من الأوراق - في أن كلية الطب البيطري بجامعة الاسكندرية تقدمت بتاريخ ١١/٤/١٩٩٦، إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي (مديرية الاسكندرية)، بطلب لشراء قطعة أرض من أملاك الهيئة بناحية المنشية الجديدة وعزبة خورشيد بمساحة خمسين فداناً لإقامة مزرعة بحثية عليها، ودعمت طلبها بشيك لصالح الهيئة بمبلغ ١٨٧٥٠٠ جنيه، تحت حساب مقدم الثمن. وبتاريخ ١٥/٣/١٩٩٧ وبعد الموافقة المبدئية على بيع ربع المساحة المشار إليها قامت مديرية الإصلاح الزراعي بالاسكندرية بتسليم الجامعة قطعة أرض مساحتها ٣س/١٢ط/١٤ ف بالناحية المشار إليها، إلا أنه بعرض الموضوع على اللجنة الفنية بالإصلاح الزراعي قررت بجلسة ٢٩/٤/١٩٩٧ رفض البيع استناداً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٤٣٣ لسنة ١٩٩٦ بحظر التصرف في الأراضي المملوكة للدولة داخل كردون المدن ، على أن تبقى الأرض تحت يد الجامعة بالإيجار إن رغبت في ذلك .



وبتاريخ ١٤/٢/١٩٩٨ تم تسليم مساحة ٢٠ فداناً أخرى إلى جامعة الاسكندرية بالإيجار لذات الغرض، ليصبح إجمالي المساحة المسلمة للجامعة ٣س/١٢ط/٣٤ف. وتضمن محضر التسليم النص على أن يكون إيجار الفدان بواقع ٢٢ مثل الضريبة. وبذات التاريخ تم تحرير عقد إيجار عن مجمل المساحة المشار إليها بين مديرية الإصلاح الزراعي بالاسكندرية (كطرف أول مؤجر) وكلية الطب البيطري جامعة الاسكندرية (كطرف ثان مستأجر) تضمن البند الأول منه تحديد القيمة الإيجارية السنوية للفدان بمبلغ ٣٥٧ جنيهاً، وتحديد القيمة الإيجارية الإجمالية لقطعة الأرض المؤجرة بمبلغ ١٢٣١٨ر٣٥ جنيهاً سنوياً .

و بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠١ ورد إلى الجامعة كتاب مديرية الإصلاح الزراعي بالاسكندرية - منطقة أيس - بطلب الموافقة على خصم مبلغ الإيجار المستحق على الجامعة بشأن قطعة الأرض محل العقد المبرم بتاريخ ١٤/٢/١٩٩٨ عن ثلاث سنوات تبدأ من ١٤/٢/١٩٩٨ وحتى ١٣/٢/٢٠٠١ بمبلغ ١٥ر١٥٣٧٢٧ جنيهاً سنوياً، بواقع ٢٢ مثل الضريبة على الفدان ، من مبلغ ١٨٧٥٠٠ جنيه المعلاة أمانات طرف المديرية باسم كلية الطب البيطري - جامعة الاسكندرية - والسابق سدادها بالشيك رقم ٩٠١٣٧٠ بتاريخ ١١/٤/١٩٩٦، على أن يتم استمرار خصم القيمة الإيجارية لذات الأرض عن السنوات التالية من المبلغ حتى نفاذه .

وبتاريخ ٤/٧/٢٠٠٤ ورد إلى الجامعة كتاب مديرية الإصلاح الزراعي بالاسكندرية رقم ٣٦٥ متضمناً إخطار الجامعة بأنه قد غدا مستحقاً عليها مبلغ ٣٠ر٨١٤٣٣ جنيهاً قيمة إيجار قطعة الأرض المشار إليها عن ست سنوات، تبدأ من ١٤/٢/١٩٩٨ (تاريخ تحرير عقد الإيجار آنف الذكر) حتى ١٣/٢/٢٠٠٤، بمبلغ إجمالي مقداره ١٥ر١٢٧٥٣ جنيهاً سنوياً، بواقع ٢٢ مثل الضريبة على الفدان ، وكذلك قيمة إيجار مساحة ٣س/١٢ط/١٤ف المسلمة من مديرية الإصلاح الزراعي إلى كلية الطب البيطري جامعة الإسكندرية بموجب محضر التسليم المؤرخ في ١٥/٣/١٩٩٧، عن المدة من ١٥/٣/١٩٩٧ حتى ١٣/٢/١٩٩٨ بمبلغ ٤٠ر٤٩١٤٤٠ جنيهاً ، ويكون المتبقي للجامعة طرف المديرية بعد خصم المبالغ آنفة الذكر من قيمة الشيك المشار إليه هو مبلغ ٧٠ر٦٠٦٦١٠٦ جنيهاً .



وإذ ارتأت جامعة الاسكندرية أن المبالغ التي تطالب بها مديرية الإصلاح الزراعي كإيجار عن قطعة الأرض المشار إليها تخالف ما تم الاتفاق عليه، وما تضمنه البندين الأول والخامس من العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ ١٤/٢/١٩٩٨، من أن قيمة الإيجار السنوي لقطعة الأرض المؤجرة هو مبلغ ١٢٣١٨٣٥ جنيهاً سنوياً بواقع ٣٥٧ جنيهاً سنوياً للفدان، لذلك طلبتم عرض النزاع المائل على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع .

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٠ من ديسمبر سنة ٢٠٠٦م، الموافق ٢٩ من ذى القعدة سنة ١٤٢٧هـ، فاستبان لها أن المادة (١٤٧) من القانون المدني تنص على أن " ١ - العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون. ٢ - ... "، وأن المادة (١٤٨) من ذات القانون تنص على أن " ١ - يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية ٢ - ... "، في حين تنص المادة (١٥٠) من القانون ذاته على أن " ١ - إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين . "

واستبان للجمعية العمومية أيضاً أن المادة (٣٣) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي، قبل استبدالها بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢، كانت تنص على أنه " لا يجوز أن تزيد أجره الأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها ... "، وأن المادة ذاتها بعد استبدالها بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي تنص على أن " تحدد قيمة الأجرة السنوية للأراضي الزراعية باثنين وعشرين مثلاً للضريبة العقارية السارية ... " .



واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم، أن المشرع رعاية منه لمستأجرى الأراضي الزراعية عنى، في قوانين الإصلاح الزراعي المتعاقبة، بوضع حد أقصى لقيمة الأجرة السنوية للأرض الزراعية دون أن يتدخل في حدها الأدنى، تاركاً ذلك لإرادة طرفي التعاقد، وذلك بأن حظر في المادة (٣٣) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار إليه، قبل تعديلها بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢، أن تزيد أجرة الأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها . وإزاء ما استبان للمشرع من ارتفاع عائد الأراضي الزراعية ارتفاعاً كبيراً، على نحو أصبح معه ما يحصل عليه المالك من قيمة إيجارية سنوية، وهو سبعة أمثال الضريبة كحد أقصى، لا يتمشى وما تغله الأراضي الزراعية من عائد، لذلك أصدر القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل المادة (٣٣) آنفة الذكر لإعادة التوازن مرة أخرى للعلاقة بين مالك الأرض الزراعية ومستأجرها، بأن رفع الحد الأقصى للقيمة الإيجارية المشار إليها ليكون [٢٢] مثل الضريبة العقارية السارية بدلاً من سبعة أمثال الضريبة، دون أن يتدخل في تعيين حدها الأدنى، حسبما أكدته المذكرة الإيضاحية للقانون الأخير من ناحية، ومسيرة لذات النهج الذي انتهجه المشرع في المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ سالف الذكر من ناحية أخرى .

ومن حيث إنه لما كان ما تقدم، وكان الثابت من الاطلاع على عقد الإيجار المحرر بين طرفي النزاع بتاريخ ١٤/٢/١٩٩٨ أنه نص في البندين الأول والخامس منه على تحديد القيمة الإيجارية السنوية للفدان بمبلغ ٣٥٧ جنيهاً، وتحديد إجمالي القيمة الإيجارية السنوية لقطعة الأرض محل العقد المائل، والبالغ مساحتها ٣/١٢ ط/٣٤ ف بمبلغ ١٢٣١٨٣٥ جنيهاً، وتم إثبات تلك المبالغ في العقد بالأرقام والحروف . ومن ثم تكون هذه القيمة هي التي انصرفت إليها إرادة طرفي التعاقد، بما يتعين معه أعمال مقتضاها وعدم الانحراف عنها، باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين، وأن قواعده تقوم مقام القانون بالنسبة لطرفيه، وأن تنفيذه يجب أن يكون طبقاً لما اشتملت عليه نصوصه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية .

ولما كان ذلك، وكان الثابت من أوراق النزاع أن المطالبات الموجهة من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إلى جامعة الإسكندرية بخصوص الإيجار المستحق على الجامعة عن قطعة الأرض المشار إليها تنقسم إلى نوعين :- الأولى : مطالبات متعلقة بالفترة ما قبل تحرير عقد الإيجار المـؤرخ



١٤/٢/١٩٩٨، وهي عبارة عن مساحة ٣س/١٢ط/١٤ف خلال المدة من ١٥/٣/١٩٩٧ حتى ١٣/٢/١٩٩٨. وقد قدرت الهيئة القيمة التجارية المستحقة عنها بمبلغ ٤٩١٤٠٠ جنيهاً، وأخطرت بها الجامعة بموجب كتابها رقم ٣٦٥ بتاريخ ٤/٧/٢٠٠٤. وإذ لم تعارض الجامعة في هذه القيمة، أو تشكك في اساس استحقاقها، فمن ثم يتعين إلزامها بأدائها .

أما المطالبة الثانية :- فتتعلق بالفترة ما بعد تحرير عقد الإيجار آنف الذكر عن مجمل مساحة الأرض المؤجرة (٣س/١٢ط/٣٤ف)، وذلك خلال المدة من ١٤/٢/١٩٩٨ حتى ١٣/٢/٢٠٠٥ (٧سنوات)، والتي تقدر وفقاً للعقد المبرم بين الطرفين بمبلغ $٨٦٢٢٨٠٤٥ = ٧ \times ١٢٣١٨٠٣٥$ جنيهاً .

وبناء عليه يكون إجمالي مبالغ الإيجار المستحقة للهيئة العامة للإصلاح الزراعي عن الفترتين آنفتي الذكر هو مبلغ (٤٩١٤٠٠ + ٨٦٢٢٨٠٤٥ = ٩١١٤٢٠٨٥ جنيهاً)، ويكون المبلغ المتبقى لجامعة الاسكندرية من قيمة الشيك المستحق لها لدى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي، بعد خصم هذا المبلغ، هو مبلغ ٩٦٣٥٧١٥ جنيهاً .

ومن حيث إن من المقرر ، طبقاً لما استقر عليه إفتاء الجمعية العمومية ، أنه لا مجال للمطالبة بالفوائد القانونية فيما بين الجهات الإدارية بعضها البعض .

أخيراً

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى إلزام الهيئة العامة للإصلاح الزراعي برد مبلغ ٩٦٣٥٧١٥ جنيهاً إلى جامعة الاسكندرية، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ...

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

تحريراً في ١٤ / ١ / ٢٠٠٧

٢٠٠٧



فاطمة //

المستشار / نبيل ميرهم

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

