

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	١١٠٦٨
بتاريخ:	٢٠٢١/٨/٧
ملف رقم:	٥٣٨٢/٢/٣٢


 جمهورية مصر العربية
 مجلس الدولة
 رئيس الجمعية العمومية لتسليم الفتوى والتشريع
 المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

السيدة الأستاذة الدكتورة/ وزير الثقافة

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٢٧١) المؤرخ ٢٠٢١/١/١٣، بشأن النزاع القائم بين الهيئة المصرية العامة للكتاب ومحافظة بورسعيد (رئيس مدينة بورفؤاد)، بخصوص مدى أحقية المحافظة في مطالبة الهيئة بمبلغ (٢٥٢٨٠) جنيهًا، كمقابل انتفاع عن الأرض المقام عليها مباني محال الهيئة أرقام (٨١ و ٨٢ و ٨٣) عن الفترة من ٢٠٢٠/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١.

وحاصل الوقائع- حسبما يبين من الأوراق- أنه بتاريخ ١٩٨٤/٧/٢٠ اشترت الهيئة المصرية العامة للكتاب، بطريق المزاد العلني، المحال أرقام (٨١ و ٨٢ و ٨٣) بمشروع إسكان الأسر الجديدة بمدينة بورفؤاد، وتم إشهار العقد المبرم مع محافظة بورسعيد تحت رقم (٣٧٩٥) بتاريخ ١٩٩٣/١١/٦، وذلك دون الأرض المقامة عليها المحال المشار إليها، التي تظل ملكًا خالصًا للمحافظة، ويكون للهيئة حق الانتفاع بها دون ذكر لمقابل الانتفاع بالعقد، إلا أنه ورد إلى الهيئة كتاب رئيس مدينة بورفؤاد بطلب سداد الهيئة لمبلغ (٢٥٢٨٠) جنيهًا، كمقابل انتفاع عن الأرض المقام عليها مباني المحال المذكورة عن الفترة من ٢٠٢٠/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١، ولما كان ذلك بخلاف المتفق عليه، الأمر الذي حدا بكم إلى طلب عرض النزاع المائل على الجمعية العمومية.

ونفيد: أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٧ من يوليو عام ٢٠٢١م الموافق ٢٧ من ذي القعدة عام ١٤٤٢هـ، فتبين 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) منه تنص على أن: "١- يجب تنفيذ العقد طبقًا لما اشتمل



مجلس الدولة
 مركز الفتوى والتشريع
 رئيس المجلس

تابع الفتوى ملف رقم: ٥٣٨٢/٢/٣٢

(٢)

عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. ٢-...، وأن المادة (١٥٠) منه تنص على أنه: "١- إذا كانت عبارة العقد واضحة، فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين. ٢- أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ، مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وفقا للعرف الجاري في المعاملات"، وتنص المادة (٤١٨) منه على أن: "البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقًا ماليًا آخر في مقابل ثمن نقدي"، وأن المادة (٨٠٢) منه تنص على أن: "مالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"، وأن المادة (٨٠٣) منه تنص على أن: "١- ... ٢- ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها، علواً أو عمقا. ٣- ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها"، وأن المادة (٨٠٤) منه تنص على أن: "مالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك"، وأن المادة (٩٨٥) منه تنص على أن: "١) حق الانتفاع يكسب بعمل قانوني أو بالشفعة أو بالتقادم. (٢) ..."، وأن المادة (٩٨٦) منه تنص على أن: "يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع..."، وأن المادة (٩٩٣) منه تنص على أن: "١) ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين. فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع. وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين. (٢) ...".

وطالعت الجمعية العمومية عقد بيع المحال أرقام (٨١ و ٨٢ و ٨٣) بمشروع إسكان الأسر الجديدة ببورفؤاد المبرم بين محافظة بورسعيد (طرفًا أول) والهيئة المصرية العامة للكتاب (طرفًا ثانيًا) والمشهد برقم (٣٧٩٥) بتاريخ ١٩٩٣/١١/٦ مكتب توثيق بورسعيد، فتبين لها أن البند الثاني منه ينص على أنه: "أولاً: باع الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك المحلات أرقام ٨١، ٨٢، ٨٣ شارع رقم ١١ فرعي ٣ ببورفؤاد محافظة بورسعيد... والبيع ينصب على مباني المحل فقط دون الأرض المقام عليها..."، وأن البند الرابع منه ينص على أن: "ثمن المحلات موضوع هذا العقد هو مبلغ ١٦٥٠٠ ج فقط ستة عشر ألف جنيه وخمسمائة جنيه تم سداه بالكامل"، وتنص الفقرة (د) من البند الخامس منه على أن: "تبقى الأرض المقام عليها البناء ملكًا للطرف الأول ولا يكون للطرف الثاني سوى حق الانتفاع طوال مدة بقاء الوحدة المشتراة، فإذا زالت هذه الوحدة زال حق المشتري في الانتفاع بأي جزء من الأرض".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم- وعلى ما استقر عليه إفتاؤها- أن المشرع استنّ أصلاً من أصول القانون ينطبق في العقود المدنية والإدارية على حد سواء، مقتضاه أن العقد شريعة المتعاقدين،



تابع الفتوى ملف رقم: ٥٣٨٢/٢/٣٢

(٢)

فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون، وأنه يجب تنفيذه طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية، وتبعاً لذلك يلتزم كل طرف من طرفي العقد بتنفيذ ما اتفقا عليه، وإذا كانت عبارات العقد صريحة واضحة لا تحتمل تأويلاً، فلا يجوز الانحراف بتفسيرها، والنأي بها عن مدلولها الظاهر، إذ يجب اعتبارها تعبيراً صادقاً عن الإرادة المشتركة لأطرافه، وذلك رعاية لمبدأ سلطان الإرادة، وتحقيقاً لاستقرار المعاملات، وهو بهذه المثابة شريعة المتعاقدين، فما تلاقت إرادتهما عليه يقوم مقام القانون بالنسبة إلى طرفيه، ومن بين أهم الالتزامات المترتبة على جميع العقود، سواء المدنية أو الإدارية، ضرورة أن ينفذ المدين التزاماته كاملة وبدقة.

كما استظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أيضاً أن حق الملكية حق جامع مانع يعطى مالكة سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف، فهو جامع يخول للمالك الانتفاع بالشيء واستغلاله والتصرف فيه مراعيًا في ذلك فقط ما تقضي به القوانين واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة، أو بالمصلحة الخاصة، وهو مانع مقصور على المالك دون غيره، فلا يجوز لأحد أن يشاركه في ملكه، أو يتدخل في شئون ملكيته، وهو في الوقت ذاته حق دائم لا يسقط بعدم الاستعمال مهما طال الزمن ما لم يكتسبه الخصم إذا توفرت له شروط الحيازة المكسبة للملك، وإذا استغل المالك بملكية الرقبة وخول الغير حق الانتفاع فإن الحق الأخير يكون موقوفاً بانتهاء الأجل المعين له، وذلك لأن حق الانتفاع من الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية، وهو حق مالي قائم بذاته ولا يعتبر من القيود الواردة على حق الملكية، ومن ثم فإن حق الانتفاع يخول صاحبه استعمال الشيء واستغلاله دون قيود بشرط ألا يتجاوز حق الرقبة.

وترتيباً على ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أنه بموجب العقد المشهر برقم (٣٧٩٥) بتاريخ ١٩٩٣/١١/٦ بمكتب توثيق بورسعيد اشترت الهيئة المصرية العامة للكتاب من محافظة بورسعيد المحال أرقام (٨١ و ٨٢ و ٨٣) بمشروع إسكان الأسر الجديدة بمدينة بورفؤاد، وتم سداد الثمن بالكامل بمبلغ مالي مقداره (١٦٥٠٠) ستة عشر ألفاً وخمسمائة جنيه مصري، وأنه بموجب كتاب رئيس مدينة بورفؤاد رقم (٢٨٣٧) المؤرخ ٢٠٢٠/١٠/٤ بمطالبة الهيئة بسداد مبلغ مقداره (١٦٠٠٠) ستة عشر ألف جنيه مصري، مقابل الانتفاع بالأرض المقام عليها مباني المحال أرقام (٨١ و ٨٢ و ٨٣) فقط عن الفترة من ٢٠٢٠/١/١ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١، وأثناء نظر النزاع المائل صدر كتاب رئيس مدينة بورفؤاد رقم (٣٠٩٢٤م) المؤرخ ٢٠٢١/٤/٥ بمطالبة الهيئة بسداد المبلغ سالف البيان بالإضافة إلى مبلغ مقداره (١٧٦٠٠) سبعة عشر ألفاً وستمائة جنيه مصري، مقابل الانتفاع بالأرض المقام عليها مباني ذات المحال المبيعة، وذلك عن الفترة من ٢٠٢١/١/١



تابع الفتوى ملف رقم: ٥٣٨٢/٢/٣٢

(٤)

حتى ٢٠٢١/١٢/٣١، وكان الثابت من مطالعة البندين الثاني والخامس من العقد المشار إليه اتجاه إرادتي طرفي النزاع إلى أن تظل الأرض المقام عليها الوحدات المبيعة للهيئة ملكاً للمحافظة، ولا يكون للهيئة سوى حق الانتفاع بتلك الأرض مدة بقاء الوحدات، فإن هلكت الأخيرة زال حق الهيئة في الانتفاع بأي جزء من الأرض دون ذكر أن هناك ثمناً مقابل الانتفاع بالأرض منفصلاً عن ثمن الوحدة المبيعة، وهو ما يعد إقصاءً جوهرياً لما تلاقت عليه إرادتا طرفي النزاع على تحديد ثمن الوحدات شاملاً لمقابل الانتفاع بالأرض طوال بقاء الوحدات المشترأة، ولما كان ذلك وكان المستقر عليه أن حق الانتفاع يخول لصاحبه استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه طوال المدة المتفق عليها، وهي في الحالة المعروضة بقاء الوحدات المشترأة؛ فمن ثم ينتفي معه السند القانوني للمطالبة بمقابل الانتفاع بالأرض المقامة عليها المحال.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى براءة ذمة الهيئة المصرية العامة للكتاب من أداء مقابل الانتفاع بالأرض المقامة عليها الوحدات (المحال) أرقام (٨١ و ٨٢ و ٨٣) بمشروع إسكان الأسر الجديدة بمدينة بورفؤاد، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٨ / ٧ / ٢٠٢١

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع
المستشار
يسرى هاشم سليمان الشيخ
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

