

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رقم التبليغ:	٩١٤
بتاريخ:	٢٠٢١/٦/٢٤

ملف رقم: ٤٢٣٩/٢/٣٢



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

السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية العامة لمشروعات الصرف

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم المؤرخ ٢٠١٣/٦/٩، بشأن النزاع القائم بين الهيئة المصرية العامة لمشروعات الصرف والهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية، بخصوص إلزام الأخيرة بإتمام التعاقد على بيع قطعة أرض مساحتها (٢م ١٨٠٠) لإنشاء مبنى الإدارة العامة لصرف بورسعيد والمسكن الملحقة به بقرية النورس بمحافظة بورسعيد وفقاً للسعر المعطن في تاريخ التخصيص عام ٢٠٠٣ بواقع ستة جنيهات للمتر المربع.

وحاصل الوقائع- حسبما يبين من الأوراق- أن الإدارة العامة لصرف الإسماعيلية كانت تشرف على أعمال الصرف المغطى في محافظات القناة الثلاث، ونظرًا إلى اتساع الزمام، تم إنشاء الإدارة العامة لصرف بورسعيد، واتخذت من الإدارة العامة لصرف الإسماعيلية مقرًا لها، ولعدم ملاءمة وجود مقر الإدارة خارج المحافظة، انتقلت الإدارة العامة لصرف بورسعيد مع الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية على شراء قطعة أرض مساحتها (٢م ١٨٠٠) بقرية النورس بمحافظة بورسعيد لإنشاء مبنى الإدارة العامة لصرف بورسعيد وبعض العمارات السكنية الملحقة به، ويتاريخ ٢٠٠٤/٣/٢٩ قامت الإدارة العامة لصرف بورسعيد بتسلم الأرض وسداد مبلغ (١٠٨٠٠) عشرة آلاف وثمانمائة جنيه، ثم طلبت الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية من الإدارة العامة لصرف بورسعيد سداد مبلغ مقداره (٤٠٧٨) أربعة آلاف وثمانية وسبعون جنيهًا كغرامة تأخير عن سداد المبلغ سالف البيان، ويتاريخ ٢٠٠٨/٢/٦ تم سداد المبلغ المطالب به، ثم طلبت الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية من الإدارة العامة لصرف بورسعيد سداد مبلغ مقداره (٢٦٨٤) ألفان وستمائة وأربعة وثمانون جنيهًا، ويتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢ تم سداد المبلغ المطالب به، إلا أنه عندما طالبت الهيئة المصرية العامة لمشروعات الصرف الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بعقد البيع، طلبت الأخيرة سداد مبلغ مقداره (٧٢٠٠٠) اثنان وسبعون ألف جنيه، بعد إعادة تقدير قيمة المتر بمبلغ أربعين جنيهًا من اللجنة العليا لتأمين أراضي الدولة، لذا طلبتم عرض النزاع على الجمعية العمومية.



مجلس الدولة
مركز المعلومات والتوثيق
لجنة الفتوى والتشريع

تابع الفتوى ملف رقم: ٤٢٣٩/٢/٣٢

(٢)

وقد سبق عرض النزاع على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٢٦ من فبراير عام ٢٠٢٠م الموافق ٢ من رجب عام ١٤٤١هـ، فتبين لها عدم صلاحيته للفصل فيه بحالته لوجود بعض الأمور الفنية المتخصصة التي يتوقف الفصل فيها على الاستعانة بأهل الخبرة، لذا انتهت الجمعية العمومية إلى تكليف طرفي النزاع بتشكيل لجنة فنية برئاسة أحد أعضاء الهيئة المصرية العامة للمساحة بمحافظة بورسعيد، وممثل عن كل من طرفي النزاع، تكون مهمتها معاينة الأرض موضوع النزاع وتحديدها تحديداً دقيقاً، وبيان وجود أي مبانٍ على الأرض من عدمه، وبيان الحائز والمالك الحالي للأرض، وسنده في كل الأحوال، وسبب امتناع الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية عن تسليم الهيئة المصرية العامة لمشروعات الصرف عقد البيع الخاص بالأرض موضوع النزاع، وكذا بيان المبالغ المدفوعة من الهيئة الأخيرة وسندها، والسعر المحدد بمعرفة اللجنة العليا لتأمين أراضي الدولة، والمستندات الدالة على ذلك بالتفصيل، على أن تقدم اللجنة تقريرها إلى الهيئة عارضة للنزاع لتتولى الأخيرة رفعه للعرض على الجمعية العمومية قبل انعقاد جلسة ٢٠٢٠/٥/١٣م، تمهيداً للفصل فيه.

وإذ أودعت اللجنة تقريرها فتبين أنها شكّلت بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٧ واجتمعت بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٨ و٢٠٢٠/٥/٣ و٢٠٢٠/٥/١٠ ولم يحضر ممثل الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية أيًا من اجتماعاتها، وأنه بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٣ قامت اللجنة بالتوجه إلى قطعة الأرض محل النزاع- دون حضور ممثل الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية أيضًا- وتم رفع مساحة الأرض محل النزاع وتبلغ مساحتها (٢م١٨٠٠)، وتبين أن جزءًا منها يتداخل مع الشوارع، كما شملت عمارات سكنية قائمة تتبع مشروع ٤٣ "عشوائيات عزبة الإصلاح وهاجوج والجناين"، كما تبين أن الحائز الحالي للأرض محل النزاع هو محافظة بورسعيد. وإطلعت اللجنة على صورة من العقد الابتدائي المبرم بين طرفي النزاع المؤرخ ٢٠١٤/٤/٢٩- أي بعد تاريخ طلب عرض النزاع بقرابة عام ميلادي كامل- والثابت به أن البيع تم نظير (٤٠) جنيهاً للمتر وقد تم سداد كامل الثمن، وقامت الهيئة المصرية العامة لمشروعات الصرف بسداد دفعة أولى بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٢٠ بمبلغ (١٠٠٨٠) جنيهاً بموجب الشيك رقم (١١٣٣١٠٤)، وأن المبلغ المتبقي هو (٩٧٢٠٠) جنية، وبتاريخ ٢٠١٣/٩/٥ تم سداده.

ونفيد: أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ١٩ من مايو عام ٢٠٢١م، الموافق ٧ شوال عام ١٤٤٢هـ، فتبين لها أن المادة (٨٧) من القانون المدني تنص على أن: "١- تعتبر أموالاً عامة، العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص. ٢- وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم"، وأن المادة (٨٨) منه تنص على أن: "تفقد الأموال العامة صفتها العامة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة. وينتهي تخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص، أو بالفعل أو بانتهاء الغرض الذي من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة"، وتنص المادة (١٤٧) منه على أن: "١- العقد شرعية المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون. ٢-..."، وتنص المادة (١٤٨) منه على أن: "١- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. ٢- ولا يقتصر العقد على إلزام



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٢٣٩/٢/٣٢

(٣)

المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضًا ما هو من مستلزماته، وفقًا للقانون والغرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام"، وتنص المادة (١٥٠) من ذات القانون على أنه: "١- إذا كانت عبارة العقد واضحة، فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين..."، وتنص المادة (٢١٥) منه على أنه: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينًا حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب أجنبي لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه"، وتنص المادة (٣٧٣) منه على أن "ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلًا عليه لسبب أجنبي لا يد له فيه".

كما طالعت الجمعية العمومية العقد المبرم بين الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية (طرفًا أول) ووزارة الموارد المائية والري- ممثلة في الإدارة العامة لصرف بورسعيد- (طرفًا ثانيًا) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٩ والمعنون "عقد البيع الابتدائي مع حفظ حق الامتياز للإدارة العامة لصرف بورسعيد لإقامة مبانٍ إدارية بقرية النورس جنوب بورسعيد بمساحة ٢م١٨٠٠، فتبين لها أن البند الثالث منه ينص على أنه: "تم هذا البيع بسعر (٤٠ ج) (فقط أربعين جنيهاً) للمتر المربع الواحد وبذلك تكون جملة الثمن (٧٢٠٠٠ ج) (فقط اثنين وسبعين ألف جنيه) وقام الطرف الثاني بسداد كامل الثمن..."، وينص البند الرابع منه على أن: "يقر الطرف الثاني بأنه قبل شراء هذه المساحة بالحالة التي هي عليها أو بما عليها من حقوق ظاهرة كانت أم خفية بحيث لا يجوز الرجوع على الطرف الأول بأي شيء من هذا القبيل"، وينص البند السابع منه على أن: "يقر الطرف الثاني بأنه عاين المساحة المبيعة المعايينة التامة النافية للجهالة وأنه تسلمها بمحضر معاينة مؤرخ في ٢٠٠٤/٣/٢٩ وأصبحت في حيازته ويلتزم بأداء جميع ما هو مربوط عليها من أموال أميرية وغير ذلك من ضرائب أو رسوم أيا كانت اعتبارًا من تاريخ العقد".

واستظهرت الجمعية العمومية مما ما تقدم- وعلى ما جرى به إفتاؤها- أنه بتلاقي إرادتي طرفي العقد يصبح مضمونه ملزمًا لكل منهما، وهو ما يعبر عنه بأن العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون. وأن تنفيذ العقد يجب أن يكون طبقًا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية، كما استظهرت الجمعية العمومية أنه من الأمور المسلم بها سواء في مجال العقود الإدارية أو المدنية أن الخطأ العقدي هو عدم قيام المدين بتنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد، فإذا استحال على المدين أن ينفذ التزاماته عينًا كان مسئولًا عن التعويض لعدم الوفاء بها، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ ترجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه كحادث فجائي أو خطأ من الغير أو قوة قاهرة من شأنها أن تستغرق ما يكون قد صاحبها من أخطاء وقعت من أي من المتعاقدين وأصبحت تمثل بذاتها السبب المباشر والوجد في الحيلولة دون إتمامه.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان الثابت من الأوراق أنه أثناء نظر النزاع المائل بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٩ أبرم طرفًا النزاع عقد بيع ابتدائي للأرض محل النزاع- أي بعد تاريخ طلب عرض النزاع بقرابة عام ميلادي كامل- والثابت به أن البيع تم نظير (٤٠) جنيهاً للمتر، وكان قد تبين للجمعية العمومية- على النحو الوارد بتقرير اللجنة المشكلة في النزاع المائل- أن جزءًا من الأرض يتداخل مع الشوارع، والجزء الآخر يشمل عمارات سكنية قائمة تتبع مشروع ٤٣ "عشوائيات عزبة الإصلاح وهاجوج والجنابين"، وأن الحائز الحالي للأرض هو محافظة بورسعيد، وقد اتصل علم الهيئة حاضرة



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٢٣٩/٢/٣٢

(٤)

النزاع بهذه الحيازة على نحو ما رود بالأوراق، وكانت أسباب تأخير وترخي الجهة عارضة النزاع في إنهاء إجراءات التعاقد وأداء الثمن منذ تخصيص الأرض لما يقارب سبع سنوات لا شأن للهيئة المعروض ضدها النزاع بها، فمن ثم تكون الإدارة العامة لصرف بورسعيد قد ألزمت نفسها بنفسها بهذا الاتفاق الجديد، المبرم بتاريخ لاحق لتاريخ طلب عرض النزاع، ودون إبداء أي تحفظات عند توقيعه، وهو ما يتعين معه التقيد به والنزول على مقتضاه إعمالاً لقاعدة أن العقد شرعية المتعاقدين، ولا يجوز لها قانوناً التنصل منه والمطالبة بتعديل سعر المتر للأرض محل النزاع، وإهدار ما تلاقت عليه إرادتا طرفيه، وتكون حيازة محافظة بورسعيد للأرض محل النزاع طارئاً حائلاً استجد في النزاع، ونتج عنه استحالة لتنفيذ عقد البيع، بحسبان جزء من مسطح الأرض محل النزاع أضحي في حيازة المحافظة، وخلصت معه الجمعية العمومية إلى أحقية الجهة عارضة النزاع في الاختيار بين مطالبة الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بأرض بديلة أو استرداد الثمن.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى استحالة تنفيذ عقد البيع، والهيئة المصرية العامة لمشروعات الصرف هي وشأنها مع الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية في المطالبة بمساحة بديلة لمساحة العقد أو استرداد الثمن؛ وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٦/٢٤/٢٠٢١

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

