

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	٧٠٠٧
بتاريخ:	٢٠٢١/٩/٢٩

ملف رقم: ٥٣٥٢/٢/٣٢



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

السيد اللواء/ محافظ المنوفية

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (١٥٠٣) المؤرخ ٢٠٢٠/١١/٧، بشأن النزاع القائم بين محافظة المنوفية والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، بخصوص طلب إلزام الأخيرة بأداء مبلغ مقداره (٥٤٤٩٩,٧٥) جنيهاً إلى محافظة المنوفية، قيمة المتبقى من ثمن الأرض المباعة لها ببركة السبع وفقاً للعقد المبرم بينهما.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه في غضون عام ١٩٨١، تم تحرير عقد بيع بين محافظة المنوفية والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، بخصوص قطعة أرض مساحتها (٨٧٣٧.٥٠٠) م^٢ لإقامة مشروع إسكان تعاوني، وقامت الهيئة المذكورة ببناء عمارات سكنية على الأرض وبيعها للمواطنين، إلا أنها قامت بسداد (٥٠٪) من قيمة الأرض، ولم تقم بسداد (٥٠٪) المتبقية من الثمن، والتي تقدر بمبلغ مقداره أربعة وخمسون ألفاً وأربعمائة وتسعة وتسعون جنيهاً وخمسة وسبعون قرشاً، وقامت الوحدة المحلية لمركز ومدينة بركة السبع بمخاطبة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لسداد باقى ثمن الأرض، والتي جاء ردها بالكتاب رقم (٤٥٩١) المؤرخ ٢٠١٩/١٠/٢١ بأنها على استعداد لسداد باقى الثمن بشرط أن تقوم الوحدة المحلية لمركز ومدينة بركة السبع بنقل ملكية الأرض إلى الهيئة وتسجيل عقد البيع النهائي، ولما كان عقد البيع المحرر في غضون عام ١٩٨١ نص في الفقرة (١) من البند الثالث على أنه: "تم هذا البيع نظير ثمن إجمالي تقديري مقداره (٩٨٢٩٦,٨٧٥) ثمانية وتسعون ألفاً ومائتان وستة وتسعون جنيهاً وثمانمائة وخمسة وسبعون مليماً، بواقع (١١,٣٥٠) جنيهاً للمتر المربع الواحد تحت العجز والزيادة طبقاً للمساحة الفعلية التي يسفر عنها كشف التحديد المعد بمعرفة الهيئة العامة للمساحة"، ونصت الفقرة (٢) من ذات البند على أن: "يلتزم الطرف الثاني بأداء قيمة الأرض المباعة على النحو الآتي: أ- مبلغ (٤٣٧٩٦,٢٥٠) ثلاثة وأربعين ألفاً وسبعمائة وستة



مجلس الدولة
مركز المعلومات والجمعية العمومية
للتقسي الفتوى والتشريع

تابع الفتوى ملف رقم: ٥٣٥٢/٢/٣٢

(٢)

وتسعين جنيها ومائتين وخمسين مليما، كمقدم ثمن تم سدادها بموجب الشيك رقم ٤٠٥٧٨٥ المسحوب بتاريخ ١٩٨٢/٩/٣... عند التوقيع على عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٩٨٢/٩/٦ م... ب-... ج- ويسدد باقي الثمن عند التوقيع على عقد البيع النهائي وفقا للمساحة الفعلية الواردة بكشف التحديد المُعد بمعرفة الهيئة العامة للمساحة، ونص البند الرابع من العقد الأول على أن "يعتبر عقد البيع الابتدائي المبرم في ١٩٨١/٩/٦ م بين الطرفين بكافة بنوده مكملا لهذا العقد"، وإزاء ما تقدم طلبتم عرض النزاع على الجمعية العمومية.

ونفيد أن: النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٢٦ من أغسطس عام ٢٠٢١ م، الموافق ١٨ من المحرم عام ١٤٤٣ هـ، فتبين لها أن القانون المدني ينص في المادة (٤١٨) منه على أن: "البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حَقًّا مائيا 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 مستحيلا أو عسيرًا"، وأن المادة (٤٥٧) منه تنص على أن: "١- يكون الثمن مستحق الوفاء في الوقت الذي يسلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك. ٢- فإذا تعرّض أحد للمشتري مستنِداً إلى حق سابق على البيع أو آيل من البائع، أو إذا خيف على المبيع أن يُنزع من يد المشتري، جاز له ما لم يمنعه شرط في العقد أن يحبس الثمن حتى ينقطع التعرض أو يزول الخطر..."، وأن المادة (٤٦٢) منه تنص على أن: "نفقات عقد البيع ورسوم الدمغة" والتسجيل وغير ذلك من مصروفات تكون على المشتري ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك"، وأن المادة (٩٣٤) منه تنص على أنه: "١- في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري. ٢-...". وأن المادة (٩) من القانون رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦ بتظيم الشهر العقاري تنص على أن: "جميع التصرفات التي 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 في هذه التصرفات: الوقف والوصية. ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم. ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن..."

واستعرضت الجمعية العمومية عقدي البيع الابتدائيين المبرمين بين محافظة المنوفية والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان؛ فتبين لها أن عقد البيع الأول المبرم بتاريخ ١٩٨١/٩/٦ م نص في البند الثاني عشر منه على أن: "يلتزم الطرف الثاني باتخاذ إجراءات تسجيل وشهر هذا العقد على نفقته ويلتزم الطرف الأول



تابع الفتوى ملف رقم: ٥٣٥٢/٢/٣٢

(٣)

بتقديم المستندات المثبتة للملكية واللازمة لإجراءات التسجيل"، كما تبين لها أن عقد البيع الثاني المبرم في غضون عام ١٩٨٢م نص في الفقرة (١) من البند الثالث منه على أنه: "تم هذا البيع نظير مبلغ إجمالي تقديري مقداره (٩٨٢٩٦,٨٧٥) ثمانية وتسعون ألفاً ومائتان وستة وتسعون جنيهاً وثمانمائة وخمسة وسبعون مليماً، بواقع (١١,٣٥٠) جنيهاً للمتر تحت العجز والزيادة طبقاً للمساحة الفعلية التي يسفر عنها كشف التحديد المعد بمعرفة الهيئة العامة للمساحة"، كما نص في الفقرة (٢) من ذات البند على أن يلتزم الطرف الثاني بأداء قيمة الأرض المبيعة على النحو الآتي: أ- مبلغ (٤٣٧٩٦,٢٥٠) ثلاثة وأربعين ألفاً وسبعمائة وستة وتسعين جنيهاً ومائتين وخمسين مليماً، كمقدم ثمن تم سدادها بموجب الشيك رقم ٤٠٥٧٨٥ المسحوب بتاريخ ١٩٨٢/٩/٣م... عند التوقيع على عقد البيع الابتدائي المبرم بتاريخ ١٩٨٢/٩/٦م... ب-... ج- ويسدد باقي الثمن عند التوقيع على عقد البيع النهائي وفقاً للمساحة الفعلية الواردة بكشف التحديد المعد بمعرفة الهيئة العامة للمساحة، ونص البند الرابع من العقد على أن يعتبر عقد البيع الابتدائي المبرم في ١٩٨١/٩/٦م بين الطرفين بكافة بنوده مكملًا لهذا العقد.

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم - حسبما استقر عليه إفتاؤها - أن المشرع استنَّ أصلاً عامًّا 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 ملكية العقارات لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم إلا بإتمام التسجيل، وعلى الرغم من ذلك فإن ثمة استقرارًا في كل من القضاء والإفتاء والفقهاء على أن عقد بيع العقار غير المسجل لا يزال يبيعا منتجا لجميع آثار البيع عدا نقل الملكية بالفعل، فاشتراط المشرع تسجيل التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، لم يغير من طبيعة عقد البيع ليتحول إلى عقد شكلي، فيبقى مع هذا الشرط عقداً رضائياً لم يشترط القانون لانعقاده شكلاً خاصاً، فهو ينعقد بمجرد تراضى طرفيه، ويترتب على ذلك أن عقد البيع غير المسجل ينشئ جميع التزامات البائع، فيلتزم بموجبه بنقل الملكية إلى المشتري - والتي لا تنتقل فعلاً إلا بالتسجيل على نحو ما تقدم - ويتسلم المبيع ويضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، كما ينشئ عقد البيع غير المسجل جميع التزامات المشتري، فيلتزم بأن يدفع الثمن والمصروفات وأن يتسلم المبيع، وإذا أوفى البائع بالتزامه بالتسليم وصار العقار المبيع في حيازة المشتري، فله أن ينتفع به بجميع أوجه الانتفاع، فعقد البيع غير المسجل ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع عدا نقل الملكية بالفعل.

واستعرضت الجمعية العمومية ما جرى به قضاء محكمة النقض من أن مفاد نصي المادتين رقمي (٤٢٨) و(٤٦٢) من القانون المدني، أنه إذا لم يتفق المتعاقدان على تعيين من يقوم منهما باتخاذ إجراءات



تابع الفتوى ملف رقم: ٥٣٥٢/٢/٣٢

(٤)

التسجيل ويتحمل الرسوم المستحقة عليه ونفقاته، فإن الأصل هو التزام المشتري بالقيام بجميع إجراءات تسجيل العقد بما فيها إعداد العقد النهائي ومباشرة إجراءات المساحة وغير ذلك من الإجراءات اللازمة للتسجيل وتحصيل رسومه ومصروفاته، ويلتزم البائع بما هو ضروري لتيسير نقل الحق المبيع إلى المشتري كتقديم المستندات اللازمة لإتمام إجراءات التسجيل، والكف عن أى عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيراً أو مستحيلاً، وأن المشرع بموجب الفقرة الثانية من المادة (٤٥٧) من القانون ذاته أجاز للمشتري الحق في حبس الثمن إذا تبين له وجود سبب جدي يخشى معه نزع الشيء المبيع من تحت يده، فمجرد قيام هذا السبب لدى المشتري يخول له الحق في أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الأداء حتى يزول الخطر الذي يتهده، وعلم المشتري وقت الشراء بالسبب الذي يخشى معه نزع المبيع من تحت يده لا يكفي بذاته للدلالة على نزوله عن هذا الحق، لأنه قد يكون محيطاً بالخطر الذي يتهده، ويكون في الوقت ذاته معتمداً على البائع لدفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقي في ذمته من الثمن، وأنه لا يجوز للدائن أن يستعمل الحق في الحبس إذا كان هو البادئ في عدم تنفيذ التزامه، فيمتنع على المشتري استعمال الحق في حبس الثمن ما دام لم يقم من جانبه بما هو ملزم به قانوناً وبحكم العقد (كالتزامه باتخاذ إجراءات تسجيل العقد)، إذ لا يصح في هذه الحالة اعتبار البائع مقصراً في الوفاء بالتزاماته قبله. (فتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع رقم ٩٢٤ بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١١ ملف رقم ٤٨٥٧/٢/٣٢ جلسة ٢٠٢٠/٣/٢٥)

وترتيباً على ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أنه بتاريخ ١٩٨١/٩/٦ تم إبرام عقد بيع ابتدائي بين محافظة المنوفية (طرفاً أول بائعاً) والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان (طرفاً ثانياً مشترياً) لقطعة أرض مساحتها (٧٧٨٩) م٢، بمدينة بركة السبع لإقامة مشروع عمارات سكنية عليها، وفي غضون عام ١٩٨٢ رُئي استبدال قطعة الأرض سائلة البيان بقطعة أرض بديلة مساحتها (٨٧٣٧,٥) م٢، وتم إبرام عقد بيع بتاريخ ١٩٨٢/٩/٦ للقطعة البديلة بثمن مقداره (٩٨٢٩٦,٨٧٥) جنيهاً، وتضمن البند الثالث من العقد على أنه تم سداد مبلغ مقداره (٤٣٧٩٦,٢٥٠) جنيهاً كمقدم ثمن، على أن يسدد باقى الثمن عند التوقيع على عقد البيع النهائي وفقاً للمساحة الفعلية الواردة بكشف التحديد المعد بمعرفة الهيئة العامة للمساحة، إلا أنه لم يثبت من الأوراق أن محافظة المنوفية قامت باستخراج كشف التحديد المساحى للمساحة محل عقد البيع المؤرخ ١٩٨٢/٩/٦م، وتقديمه إلى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ومعه المستندات الدالة على ملكيتها لتلك الأرض حتى تقوم تلك الهيئة باتخاذ إجراءات نقل الملكية وتسجيل العقد، ومن ثم تلتزم محافظة المنوفية باستخراج كشف تحديد للمساحة محل العقد ومستندات ملكيتها للمساحة المباعة وتسليمها إلى المشتري - الهيئة



تابع الفتوى ملف رقم: ٥٣٥٢/٢/٣٢

(٥)

العامه لتعاونيات البناء - وعندئذ تلتزم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بسداد باقى الثمن ومقداره (٥٤٤٩٩,٧٥) جنيها إلى محافظة المنوفية.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى:

أولاً: التزام محافظة المنوفية باستخراج كشف التحديد المساحى وتقديم كافة مستندات الملكية للأرض محل النزاع إلى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لاتخاذ إجراءات السير فى تسجيل الأرض.

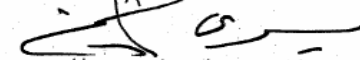
ثانياً: التزام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بأداء مبلغ (٥٤٤٩٩,٧٥) جنيهاً باقى ثمن الأرض إلى محافظة المنوفية بعد تسلمها لمستندات ملكية الأرض من المحافظة، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى: ٩ / ٩ / ٢٠٢١

رئيس

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

 المستشار/

يسرى هاشم سليمان الشيخ
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

