

رقم التبليغ:	٣٩٩
بتاريخ:	٢٠١٢/٥/٢١

ملف رقم: ٣٢ / ٢ / ٣٧٥١

السيد المستشار الدكتور/ وزير الدولة للتنمية المحلية

خية طيبة وبعد،،،

فقد اطلعنا على كتابكم رقم ٩٥ المؤرخ ١٥ من إبريل سنة ٢٠٠٦ في شأن النزاع القائم بين الوحدة المحلية لمركز ومدينة بنها والهيئة العامة للإصلاح الزراعي حول إلزام الهيئة برد الثمن الذي تم به شراء قطعة الأرض الكائنة بحوض أبيار الكاشف رقم ١٢ والقيمة الإيجارية علاوة على الفرق بين الثمن المشار إليه والثمن الذي سيتم به الشراء وفقاً لما استسفر عنه المفاوضات مع إدارة الأموال المستردة التابعة للهيئة العامة للخدمات الحكومية.

وحاصل وقائع النزاع - حسبما يبين من الأوراق - أنه تم الاستيلاء على مساحة ٥٥ فدان في ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٢ إعمالاً لأحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢، ومساحة ٣٠٠ فدان في ٥ من يناير سنة ١٩٥٣ طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٥٣ من أملاك الأمير/ عمرو إبراهيم، بنواحي بندر ومنشأة بنها محافظة القليوبية وبتاريخ ١٦ من إبريل سنة ١٩٧٤ قامت الهيئة العامة للإصلاح الزراعي بتسليم مساحة ١٢ ط، ٢ فدان، المقام عليها سكن المذكور إلى محافظة القليوبية على سبيل الإيجار لاستغلالها في إنشاء محطة لتسمين الماشية والأغنام وذلك بناء على قرار المحافظ رقم ٣١٠ لسنة ١٩٧٤ وتم الاتفاق بين الطرفين على أن تظل المساحة المذكورة بالإيجار لحين انتهاء إجراءات البيع وقامت إدارة التنمية بالمحافظة بإدارة المشروع وتشغيله ثم نقلت إدارته إلى مديرية الزراعة بالمحافظة لعدة سنوات ثم نقلته إلى الوحدة المحلية لمدينة بنها في ١٩٨٣ من تاريخ ٢٩ من مايو عام ١٩٩٤ قامت الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ببيع الأرض المشار إليها للوحدة المحلية لمركز ومدينة بنها بثمن إجمالي مقداره ٢٣٦٧٤,٩٣٢ جنيهاً شاملاً مبلغ ٨١٦٩,١١٢ جنيهاً كقيمة إيجاريه عن الفترة السابقة وأنه عند مطالبة الوحدة المحلية المشار إليها للإصلاح الزراعي بتنفيذ العقد وإنهاء إجراءات التسجيل أفادت أنها لم تحرر عقوداً في شأن موضوع النزاع وأنه تم تسليم الأرض إلى إدارة الأموال المستردة التابعة للهيئة العامة للخدمات الحكومية اعتباراً من ١٩٩٧ من تاريخ ١٩٩٧ ومن ثم طلبت الوحدة المحلية لمركز ومدينة بنها عرض النزاع على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع والتي انتهت بجلستها المعقودة في ٥ من إبريل سنة ٢٠٠٠ الموافق ٣٠ من ذي الحجة سنة ١٤٢٠ هـ إلى رفض مطالبة الوحدة المحلية لمركز ومدينة بنها بنقل ملكية المساحة محل النزاع والوحدة المذكورة.



وشأنها في الألتجاء إلى الجهة صاحبة الولاية في التصرف في هذه المساحة بوزارة المالية" تأسيساً على أن المساحة محل النزاع من الأراضي المصادرة من أسرة محمد علي والتي آلت ملكيتها بموجب قرار مجلس قيادة الثورة في ٨ من نوفمبر سنة ١٩٥٣ والقانون رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٥٣ وينعقد سلطة التصرف فيها إلى وزارة المالية بمقتضى أحكام القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٦ ومن ثم فلا يسوغ لجهة غيرها أن تجرى تصرفاً على هذه الأراضي باعتبارها المختصة وحدها دون سواها بذلك قانوناً وأنه إعمالاً لحكم البند الخامس من العقد المبرم بين الهيئة العامة للإصلاح الزراعي والوحدة المحلية يكون للأخيرة أن تطالب باسترداد المبلغ الذي أدته ثمناً لهذه المساحة بعد خصم قيمة الإيجار عن المدة التي ظلت فيها المساحة تحت يدها وإزاء ذلك فقد طلبتم طرح النزاع على الجمعية العمومية والتي قررت بجلستها المعقودة في ١٨ من مارس سنة ٢٠٠٩ إدخال الهيئة العامة للخدمات الحكومية كطرف في النزاع والتي أفادت بدورها أن المساحة موضوع النزاع مملوكة لها ومسجلة باسمها تحت رقم ٣٤٥٥ بتاريخ ٢٠ من أكتوبر سنة ١٩٥٠ بالشهر العقاري فرع بنها بالمصادرة من الأمير/ عمرو إبراهيم وأنه قد سبق تسليمها ضمن قطعة ١٣٨ فدان للهيئة العامة للإصلاح الزراعي لإدارتها لحساب الهيئة نظير ١٠% من الربيع بموجب محضر تسليم حرر في ١٨ من إبريل سنة ١٩٥٦ وانتهت إلى مطالبة الوحدة المحلية لمركز ومدينة بنها بأداء القيمة الإيجارية المستحقة عن الفترة من عام ١٩٧٤ وحتى تاريخه نفاذاً لفتوى الجمعية العمومية مع ما يستجد من فوائد تأخير.

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٩ من ربيع أول سنة ١٤٣٣هـ الموافق ٨ من فبراير سنة ٢٠١٢م فتبين لها أن القانون المدني الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته ينص في المادة (١٤٧) على أن "(١) العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون. (٢)....." وتتص المادة (١٥٠) على أن "(١) إذا كانت عبارة العقد واضحة، فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين (٢)....." وتتص المادة (٢٣٥) على أن "(١) لكل دائن ولو لم يكن حقه مستحق الأداء أن يستعمل بإسم مدينه جميع حقوق هذا المدين، إلا ما كان متصلاً بشخصه خاصة أو غير قابل للحجز. (٢)....." وتتص المادة (٤١٨) على أن "البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي". وتتص المادة (٤٢٨) 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 مسبتحياً أو عسيراً" وتتص المادة (٤٣٩) على أن "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبي يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشتري ويكون البائع ملزماً بالضمان ولو كان الأجنبي قد ثبت حقه بعد البيع إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع نفسه". وتتص المادة (٤٤٣) على أن "إذا أستحق كل المبيع، كان للمشتري أن يطلب من البائع: ١- قيمة المبيع وقت الاستحقاق مع الفوائد القانونية من ذلك الوقت ٢-....." وتتص المادة (٤٤٥) من ذات القانون على أن "١- يجوز للمتعاقدين باتفاق خاص أن يزيدا من ضمان الاستحقاق، أو أن ينقصا منه، أو أن يسقطا هذا الضمان. ٢-....."

واستظهرت الجمعية العمومية- على ما استقر عليه افتاؤها- أن المشرع وضع أصلاً من أصول القانون ينطبق في العقود المدنية والإدارية على حد سواء مقتضاه أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه



أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون وأن تنفيذه يجب أن يكون طبقاً لما أشتمل عليه وبطريقة تتفق مع مقتضيات حسن النية فضلاً عن أن المشرع ألقى بعبء الإثبات على عاتق الدائن فعليه إيداع البيانات والمستندات المؤيدة لادعائه وعلى المدين إثبات نفي هذا الادعاء فإذا تخلف الدائن عن تقديم ما يثبت ادعائه قامت قرينة لصالح الطرف الآخر مقتضاه عدم براءة ذمته من هذا الالتزام.

وقد استبان للجمعية العمومية أن البند الخامس من العقد المبرم بين الهيئة العامة للإصلاح الزراعي والتي مثلها في التوقيع على العقد محافظ القليوبية بناءً على التفويض الصادر له من السيد الدكتور نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير الزراعة بالكتاب رقم ٢٩٩٤ في ٢٩ يونيو عام ١٩٩٣، والوحدة المحلية لمركز ومدينة بنها تضمن النص على أن "إذا أستحقت الأرض المبيعة للغير بموجب أحكام قضائية نهائية فيرد للطرف الثاني بصفته ما دفعه بعد خصم قيمة إيجار المساحة المستردة عن المدة السابقة على تاريخ استردادها منه وذلك دون أدنى معارضة منه للطرف الأول بصفته وكذلك عدم مطالبته بأية مبالغ خلافاً لما ذكر" وهو ما يعد تنظيمياً اتفاقياً شاملاً لحقوق وإلتزامات الطرفين في حالة عدم اتمام البيع يستوجب احترامه إعمالاً وإعلاءً لمبدأ سلطان الإرادة إذ أن من المستقر عليه في تفسير العقود أنه إذا كانت عبارات العقد صريحة واضحة لا تحتمل تأويلاً فلا يجوز الانحراف بتفسيرها والنأي بها عن مدلولها الظاهر إذ يجب اعتبارها تعبيراً صادقاً عن إرادة المتعاقدين المشتركة ومن ثم يتعين إلزام الهيئة العامة للإصلاح الزراعي برد ثمن الأرض محل العقد للوحدة المحلية لمركز ومدينة بنها بعد خصم القيمة الإيجارية عن المدة التي ظلت فيها المساحة تحت يدها دون أية مبالغ أخرى تحت أي مسمى إعمالاً لعجز البند الخامس من التعاقد المشار إليه، على أن تلتزم الهيئة العامة للإصلاح الزراعي بأداء القيمة الإيجارية للأرض سالف الذكر إلى الهيئة العامة للخدمات الحكومية باعتبارها مالكة مساحة الأرض موضوع النزاع ورفض ما عدا ذلك من طلبات.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى إلزام الهيئة العامة للإصلاح الزراعي برد ثمن الأرض محل العقد للوحدة المحلية لمركز ومدينة بنها مخصوماً منه القيمة الإيجارية وإلتزامها بأداء هذه القيمة إلى الهيئة العامة للخدمات الحكومية ورفض ما عدا ذلك من طلبات، وعلى النحو المبين بالأسباب.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رئيس

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع



المستشار

أحمد شمس الدين خفاجي

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة



تحريراً في: ٢٠١٢/٥/٢١