

بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية

مجلس الدولة

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

رقم التبليغ:	٨٣٤
بتاريخ:	٢٠١٨/٦/٥

ملف رقم: ٤٦٤٢/٢/٣٢

السيد المهندس / وزير التجارة والصناعة

خية طيبة وبعد ...

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٦٤٢٢) المؤرخ ٢٠١٧/٣/٣٠، بشأن النزاع القائم بين مصلحة الكفاية الإنتاجية والتدريب المهني (مركز التدريب المهني بدمياط) والوحدة المحلية لمركز ومدينة دمياط بخصوص الشقة رقم (١٧) عمارة رقم (١) بمساكن السنانية بمدينة دمياط.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أن مصلحة الكفاية الإنتاجية والتدريب المهني (مركز التدريب المهني بدمياط) فوضت السيد/ السيد السعيد أبو الحسن من العاملين بالمركز في التوقيع نيابة عنها على عقد تملك الشقة رقم (١٧) عمارة رقم (١) بمساكن السنانية بمدينة دمياط مع الوحدة المحلية لمركز ومدينة دمياط، بتاريخ ١٩٨٢/٧/٢٦ تم إبرام العقد، نظير مبلغ مقداره (٤٣٣٨.٧٩) جنيهاً تدفعه المصلحة للوحدة على أقساط شهرية لمدة ثلاثين سنة - بدون فائدة - وتم سداد الأقساط حتى شهر أكتوبر عام ١٩٨٧، وتوقف سدادها عن الفترة من ١/١١/١٩٨٧، حتى ٣١/١٢/٢٠١٣، فطالبت الوحدة المصلحة أداء هذه الأقساط، وأصدرت الوحدة القرار رقم (٣٩٠) لسنة ٢٠١٣ بإخلاء الشقة والتحفظ على المنقولات الموجودة بها.

وبدراسة المختصين بالمصلحة تلك المطالبة، تبين أن السيد/ السيد السعيد أبو الحسن، ممثل المصلحة في التوقيع على العقد استولى على الشقة منذ تاريخ التعاقد، فاستطلعت المصلحة رأى إدارة الفتوى المختصة بشأن جواز سدادها مبلغ (٣٦٧٨.٤٥) جنيهاً للوحدة المحلية على الرغم من استيلائه على الشقة منذ تسلمها في عام ١٩٨٧، حيث خلص رأى إدارة الفتوى إلى أحقية الوحدة المحلية في استثناء الأقساط المتأخرة، والفوائد التأخيرية وما يُستجد، وأحقية المصلحة في الرجوع عليه بهذا المبلغ، وطرده من الشقة، وإجراء التحقيق في الموضوع؛ فأقامت المصلحة ضده الدعوى رقم (٢٢٥٤٤) لسنة ١ القضائية، وأدت باقى الثمن المتفق عليه، إلا أن الوحدة المحلية نفذت بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢١ قرار الإخلاء المشمل



على الرغم من إقرارها لدى ردها على النزاع المائل بأنه ليس على المصلحة أية مديونية عن الشقة، وإزاء ما تقدم طلبتم عرض النزاع على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع .

ونفيد: أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٢٣ من مايو عام ٢٠١٨م، الموافق ٧ من رمضان عام ١٤٣٩هـ؛ 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 يقرها القانون. ٢-..."، وأن المادة (١٤٨) منه تنص على أن: "١- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل 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-..."

واستعرضت الجمعية العمومية العقد المبرم بتاريخ ١٩٨٢/٧/٢٦ بين الوحدة المحلية لمركز ومدينة دمياط - طرف أول بائع - ومصلحة الكفاية الإنتاجية والتدريب المهني (مركز التدريب المهني بدمياط) - طرف ثانٍ مشتري - لتمليك الشقة رقم (١٧) عمارة رقم (١) بمساكن السنانية بمدينة دمياط؛ فتبين لها أن البند الثالث منه ينص على أن: "باع الطرف الأول (البائع) إلى الطرف الثاني (المشتري) الوحدة السكنية رقم (١٧) بالدور الرابع عمارة رقم (١) بمساكن السنانية بمدينة دمياط..."، وأن البند الخامس منه ينص على أن: "ثمن الوحدة السكنية موضوع هذا العقد مبلغ (٤٣٣٨,٧٩) جنيهاً يدفعه الطرف الثاني على الوجه الآتي: يقسط الثمن على أقساط شهرية لمدة ثلاثين سنة وبدون فائدة وقيمة هذا القسط الشهري مبلغ (١٢.٥٣) جنيهاً تستحق على الطرف الثاني في الأسبوع الأول من كل شهر وفي حالة تأخير أي قسط يستحق الطرف الأول عن الأقساط المتأخرة فائدة تأخير بواقع (٧%) سنوياً من تاريخ الاستحقاق"، وأن البند السادس منه ينص على أن: "لا تنتقل ملكية الوحدة المباعة إلى الطرف الثاني (المشتري) إلا بعد سداد كامل الثمن من أقساط وفوائد وغيرها من مبالغ تتعلق بتنفيذ هذا العقد ولا يكون له حتى تمام السداد سوى حق الانتفاع فقط دون الاستئجار أو الملكية. وعند سداد كامل الثمن يمتلك الطرف الثاني الوحدة المباعة وفقاً للأوضاع الآتية: أ-..."

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم - وعلى ما جرى به إفتاؤها - أن المشرع استن أصلاً من أصول القانون ينطبق في العقود المدنية، أو الإدارية سواء بسواء، مقتضاه: أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون، وأن تنفيذه يجب أن يكون طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع مقتضيات 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، والنأى بها عن مدلولها الظاهر، إذ يجب اعتبارها تعبيراً صادقاً عن الإرادة المشتركة لأطرافه، وذلك رعاية لمبدأ سلطان الإرادة، وتحقيقاً لاستقرار المعاملات. فإن حاد أحد أطراف العقد عن هذه السبيل كان مسئولاً عن إخلاله بالتزامه العقدي، ووجب حمله على الوفاء بهذا الالتزام. فالعقد الإداري ~~مما~~ كان العقد المدني



لا يعدو أن يكون توافق إرادتين بإيجاب وقبول لإنشاء، أو تعديل التزامات تعاقدية تقوم على التراضي بين طرفين أحدهما هو الدولة، أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة، وهو بهذه المكانة 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.

ولما كان ذلك، وكان الثابت من استعراض أحكام العقد المبرم بين الوحدة المحلية لمركز ومدينة دمياط، ومصلة الكفاية الإنتاجية والتدريب المهني (مركز التدريب المهني بدمياط) أن الوحدة المحلية باعت للمصلحة الوحدة السكنية رقم (١٧) بالطابق الرابع عمارة رقم (١) بمساكن السنانية بمدينة دمياط، نظير ثمن مقداره (٤٣٣٨,٧٩) جنيهًا تلتزم المصلحة بالوفاء به للوحدة على أقساط شهرية لمدة ثلاثين سنة، وقد تضمنت تلك الأحكام، النص على أن ملكية العين المبيعة لن تنتقل إلى المصلحة إلا بعد سداد كامل الثمن من أقساط، وفوائد، وغيرها من مبالغ تتعلق بتنفيذ العقد، وإذ أقرت الوحدة المحلية لمركز ومدينة دمياط (الطرف الأول البائع) بأنها حصلت من المصلحة على جميع مستحققاتها عن الشقة، ومن ثمَّ يكون إخلاء الوحدة المحلية الشقة غير قائم على صحيح سنده، مما يتعين معه إلزام الوحدة المحلية تسليمها للمصلحة.

### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع، إلى إلزام الوحدة المحلية لمركز ومدينة دمياط بتسليم الشقة رقم (١٧) بالطابق الرابع عمارة رقم (١) بمساكن السنانية بمدينة دمياط لمصلحة الكفاية الإنتاجية والتدريب المهني (مركز التدريب المهني بدمياط)، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٢٠١٨/ ٩/ ٤

رئيس  
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار/  
يحيى أحمد راغب دكروري  
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رئيس  
المكتب الفني

المستشار/  
مصطفى حسين السيد أبو حسين  
نائب رئيس مجلس الدولة

