

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسامي الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	٣١٢
بتاريخ :	٧ / ٦ / ٢٠٠٩

ملف رقم : ٣٨٩٤ / ٢ / ٣٢

السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

تحية طيبة ... وبعد

بالإشارة إلى كتابكم رقم ٢٤٣ المؤرخ ٢٠٠٨/٥/٨ في شأن النزاع القائم بين محافظة الفيوم والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان حول إلزام محافظة الفيوم بتوقيع العقد النهائي عن الأرض موضوع التعاقد مع الهيئة والكائنة بمنطقة كيما فارس بمحافظة الفيوم، وتعويض الهيئة عما تكبدته من مصروفات بهدف تسجيل الأرض وتسوية مبلغ التعويض من المبلغ المتبقى على الهيئة من ثمن الأرض. وحاصل الوقائع . حسبما يبين من الأوراق . أنه بتاريخ ١٤/٤/١٩٨١ قامت الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بشراء قطعة أرض مساحتها (٣٥) فدانا تقريبا بمنطقة (كيما فارس) بمحافظة الفيوم لإنشاء مشروع سكني، وذلك تحت العجز والزيادة حسبما يسفر عنه كشف التحديد المساحي الذي يتم اعداده بمعرفة مصلحة المساحة، وأن سعر المتر المربع قدر بمبلغ (٤٨٧٥ر) جنيه شاملاً المرافق الخارجية الرئيسية من مياه وكهرباء وورصف طرق وورصف صحن وتشجير، وأنه روعي في هذا السعر إلزام الطرف الأول (محافظة الفيوم) بالقيام بجميع أعمال التسوية وأعمال المرافق الخارجية المحيطة بالأرض المبيعة، وأنه تم الاتفاق على سداد الدفعة الأخيرة من ثمن الأرض . والتي تمثل ٢٥% من المبلغ الإجمالي . بعد تحديده نهائياً على ضوء المساحة الفعلية المبيعة عند التوقيع على عقد البيع النهائي، وأن المحافظة أقرت أن الأرض المبيعة من أملاكها وداخلة ضمن كردون المدينة وخارج التحسين وأنها ليست أرضاً زراعية وليس عليها أية حقوق متعلقة بالآثار . وأنه نتيجة تقاعس المحافظة عن القيام بأعمال التسوية وتمهيد الأرض حسبما هو منصوص عليه بالعقد فقد قامت الهيئة وعلى نفقتها الخاصة بأعمال التسوية والتي كلفتها مبلغ (٤٥٦٠٢٠٠) جنيه، وأنه عند استخراج كشف التحديد المساحي تبين



(٢) تابع الفتوى ملف رقم : ٣٨٩٤/٢/٣٢

أن هناك farkاً بين المساحة المنصوص عليها فى العقد والمساحة على الطبيعة يمثل مسطحاً قدره ٣/٣/٣ ف، وأن ثمن هذا المسطح يقدر بمبلغ (٦٤٠٩١) جنيه ، وأنه أثناء سير الهيئة فى الإجراءات القانونية الخاصة بتسجيل الأرض بالطلب رقم ٢٠٥ لسنة ٢٠٠٤ امتداداً للطلب رقم ٢٨٦ لسنة ٢٠٠٣ قامت بإعداد مشروع وتقديمه للمأمورية المختصة حيث حصل على رقم ٣٨ لسنة ٢٠٠٥ مشروعات وقدمته للمحافظة لمراجعته وتوقيعه ولكن المحافظة تقاعست عن التوقيع على عقد البيع النهائى الأمر الذى أدى إلى سقوط كشف التحديد المساحى والمشروع أكثر من مرة وهو ما كلف الهيئة مبلغ (٢٣٤٧٥٩٥) جنيه نظير إعادة معاينة الأرض، وأن المحافظة لم تعترف بالفرق فى المسطح وكذلك بالمبلغ الذى قامت الهيئة بسداده نيابة عنها عند تسوية الموقع، وأن الهيئة قامت بإرسال عدة مخاطبات للمحافظة لمناقشة الموضوعات المثارة بينهما بناء على كتاب المحافظة رقم (٤) بتاريخ ٢٠٠٧/٢/١١ والذى تضمن دعوة رئيس الهيئة للسكرتير العام المساعد لمحافظة الفيوم لمناقشة تسجيل الأرض ودفع المستحقات المطلوبة للمحافظة، وأن الهيئة فوجئت فى تاريخ لاحق بصدور قرارات من المحافظة بتخصيص قطع أراضى لبعض الجمعيات ضمن المساحة المتعاقد عليها ودون الرجوع للهيئة، كما فوجئت وخلافاً لما ورد بالبند السادس من العقد أن هناك أراضى أثرية (الحمام الرومانى) مطلوب ضمها لأماكن الآثار تبلغ مساحتها ١٣/١٠/١٠ ط من الأرض تحت العجز والزيادة وذلك حسبما ورد بكتاب المجلس الأعلى للآثار منطقة الفيوم بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٩ وأنه مطلوب الاستيلاء عليها وضمها لمصلحة الآثار وأن قيمتها تبلغ ٣١ ٨٩٩٣ جنيه يلزم خصمها من قيمة ثمن الأرض . وإزاء ذلك طلبتم طرح النزاع على الجمعية العمومية للفصل فيه .

وبمخاطبة إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية لمحافظة الفيوم بالكتاب رقم ٧٥٤ المؤرخ ٢٠٠٨/٧/١٦ للرد على النزاع، ورد كتاب محافظة الفيوم رقم ٧٢٣٠ المؤرخ ٢٠٠٨/٩/١١ والذى أفاد بأن الهيئة لم تنفذ الشروط الواردة ببنود العقد وأهمها سداد باقى ثمن الأرض لمحافظة الفيوم، وأنه لا يمكن إتخاذ إجراءات التسجيل إلا بعد سداد كامل ثمن الأرض ومن ثم فلا مجال للدفع بأى خسائر مالية أو تعويضات لمصاريف تكبدتها الهيئة عن التأخير فى الإشهار طالما لم يتم تنفيذ بنود التعاقد بسداد باقى ثمن الأرض وغيرها، وأنه بخصوص المساحة المتعاقد عليها



(٣) تابع الفتوى ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٣٨٩٤

فإن المحاسبة ستتم على ما يسفر عنه كشف التحديد المساحى والذي ورد به أن إجمالى المساحة المباعة تبلغ ٢١ س / ٢٠ ط / ٣١ ف، وأنه بخصوص أعمال التسوية فإنه لم يتم مخاطبة المحافظة للبدء فى أعمال هذه التسوية، وأنه بالنسبة لتسجيل الأرض فإنه يكون على نفقة المشتري كما ورد بالعقد، أما عن سقوط كشف التحديد المساحى فإن المحافظة ليس لها يد فى ذلك لأنه عندما كان يتم تحديد موعد عن طريق مديرية المساحة كانت المحافظة تحرص على حضوره ، وأنه بخصوص أرض الآثار فهى خارج حدود الأرض المتعامل عليها .

نفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٦ من مايو سنة ٢٠٠٩م الموافق ١١ من جمادى الأولى سنة ١٤٣٠ هـ، فتبين لها أن القانون المدنى ينص فى المادة ١٤٧ على أن " (١) العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التى يقررها القانون (٢)" ، وفى المادة ١٤٨ على أن " (١) يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. (٢)" وفى المادة ١٥٧ على أن " (١) فى العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى (٢)" وفى المادة ٤١٨ على أن " البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شىء أو حقاً مالياً آخر فى مقابل ثمن نقدى" وفى المادة ٤٣٠ على أن " (١) إذا كان البيع مؤجل الثمن، جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على استيفاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع (٢) ..." وفى المادة ٤٦٢ على أن " نفقات عقد البيع ورسوم (الدمغة) والتسجيل وغير ذلك من مصروفات تكون على المشتري ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم . وعلى ما جرى عليه إفتاؤها . أن الأصل العام فى العقود المدنية والإدارية على حد سواء أن العقد شريعة المتعاقدين بحيث تقوم قواعده مقام قواعد القانون بالنسبة لطرفيه، وأنه بانعقاد العقد يصير كل من أطرافه ملزماً بتنفيذ ما اتفق عليه ولا يكون لأى منهم التحلل من التزاماته بإرادته المنفردة أو تعديل ما اتفق عليه ما لم يكن هناك نص قانونى يقضى بذلك التعديل، وأنه



(٤) تابع الفتوى ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٣٨٩٤

يجب تنفيذ العقد طبقاً لما أشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية، وأنه في عقد البيع يلتزم البائع بنقل ملكية الشيء ويلتزم المشتري بأداء ثمن نقدي مقابل ذلك، وأنه يتعين الوفاء بالثمن عند تسليم المبيع ما لم يتفق على غير ذلك .

واستعرضت الجمعية العمومية وقائع النزاع المعروف والتي تبين منها أن محافظة الفيوم باعت للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان قطعة أرض بموجب عقد البيع المبرم بينهما بتاريخ ١٤/٤/١٩٨١ والذي تضمن البند الثاني منه تحديد مساحة الأرض محل العقد بنحو ٣٥ فداناً تقريباً تحت العجز والزيادة حسبما يفر عنه كشف التحديد الذي يتم إعداده بمعرفة مصلحة المساحة، وأن البند الخامس من العقد نص على أن سعر المتر يقدر بمبلغ ٤٨٧٥ ر٤ جنيه بحيث يكون الثمن الإجمالي للأرض محل العقد ٧١٦٦٢٥ جنيه تحت العجز والزيادة، وأنه تم سداد نصف الثمن واتفق على أن يتم سداد ربع إجمالي المبلغ فور انتهاء أعمال التسوية للموقع وتوصيل المرافق والتي تقع على عاتق محافظة الفيوم حسبما ورد في العقد على أن يتم سداد باقى الثمن بعد التحديد النهائى للأرض محل البيع على ضوء المساحة الفعلية عند التوقيع على عقد البيع النهائى، وأن البند السادس من العقد تضمن إقراراً من المحافظة بأن قطعة الأرض المبيعة من أملاكها داخلية ضمن كردون المدينة وخارج التحسين وأنها ليست أرضاً زراعية وليس عليها أية حقوق متعلقة بالآثار، وأن البند الثامن من العقد ورد به أن المحافظة ملتزمة بتسليم الأرض فور الانتهاء من أعمال التسوية وإعداد المرافق (المياه و الطرق) ويترتب على إخلالها بذلك رد المبلغ المدفوع بالإضافة إلى الفوائد التى يتحملها الطرف الثانى، وأن البند الثالث عشر من العقد تضمن أن الهيئة تلتزم باتخاذ إجراءات التسجيل وشهر العقد على نفقتها على أن تلتزم المحافظة بتقديم جميع المستندات المثبتة للملكية واللازمة لإجراءات التسجيل.

ولاحظت الجمعية العمومية . وعلى النحو التالى من الأوراق . أن محافظة الفيوم أخلت بالتزاماتها الواردة بالعقد المشار إليه حيث إنها لم توقع على كشف تحديد المساحة الصادر من مديرية المساحة بالفيوم بالرقم ٢٠٥ لسنة ٢٠٠٤ امتداداً للطلب رقم ٢٨٦ لسنة ٢٠٠٣ والذي وضح فيه أن المساحة الفعلية للأرض هي ٢١س/٢٠ط/٣١ف ، وأن هناك عجزاً فى المساحة محل العقد قدره ٣س/٣ف يجب



(٥) تابع الفتوى ملف رقم : ٣٨٩٤/ ٢ /٣٢

خصمها من ثمن الأرض، وأن الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان فى ذلك الوقت كانت قد سددت نصف ثمن الأرض، ومبلغ ٩٤٠٧٥ جنيه ومبلغ ٧٥٠٥٠ جنيه من حساب المرافق وذلك على النحو الوارد ببيان المبالغ المحصلة من الجمعيات التعاونية والواردة بحافظة المستندات المرفقة بكتاب محافظة الفيوم رقم ٧+٢٣٠ فى ٢٠٠٨/٩/١١، وأن المحافظة تقاعست عن القيام بأعمال التسوية للأرض محل العقد وهو ما حدا بالهيئة إلى اتخاذ إجراءات وأعمال التسوية على حسابها حيث تكلفت فى سبيل ذلك مبلغاً قدره ٤٥٦٠٧٥٠ جنيه، وأن الهيئة قامت بإبلاغ محافظة الفيوم بذلك فى ١٩٨٧/٢/٢٦ بالكتاب رقم ١٥٠ فى ١٩٨٧/٣/١، فضلاً عما ثبت بالأوراق من أن مدير عام الآثار بالفيوم خاطب رئيس الهيئة فى ٢٠٠٧/١٢/١٠ بشأن وقف التعامل على أرض الحمام الرومانى والذى يقع ضمن مسطح الأرض المباعة للهيئة والذى تبلغ مساحته ١٣/١٠٠ ط تقريباً قابلة للعجز والزيادة وهو ما يعنى وجوب استنزال هذه المساحة من المساحة محل عقد البيع المبرم بين المحافظة والهيئة وما يستتبعه ذلك من استنزال قيمتها من الثمن المتعاقد عليه.

وخلصت الجمعية العمومية مما تقدم إلى أن الثابت من الأوراق أن الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان قد قامت بتنفيذ كافة التزاماتها الواردة بالعقد، وفى المقابل خلت الأوراق مما يفيد قيام محافظة الفيوم بأداء التزاماتها المقابلة فى العقد وهو ما يتعين معه إلزام المحافظة باستكمال إجراءات التوقيع على عقد البيع النهائى مع استنزال قيمة القطع التى يثبت أنها متداخلة مع الأرض محل العقد ومحذور التعامل عليها مع إجراء التسويات اللازمة بناء على ذلك وهو ما يتطلب بالضرورة إجراء عمليات تدقيق حسابية سواء بالنسبة لما تم حسمه من هذه المطالبات المتبادلة أو ما تبقى منها دون حسم، وذلك من خلال الاستعانة بخبرة فنية متخصصة فى هذا المجال، وهو ما ترى معه الجمعية العمومية تكليف الجهة عارضة النزاع بتشكيل لجنة لهذا الغرض بعد التنسيق مع محافظة الفيوم وتحت إشراف جهة



حكومية محاسبية محايدة لتدقيق المبالغ محل المطالبة بعد الوقوف على وجهة نظر كل من طرفي النزاع والمستندات المتوفرة لديه وإجراء التسويات اللازمة في هذا الشأن في ضوء ما يسفر عنه هذا التدقيق .

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى
أولاً : إلزام محافظة الفيوم باستكمال إجراءات التوقيع على العقد في الحالة المعروضة مع استئصال قيمة القطع التي يثبت أنها من الأراضي الأثرية من ثمن المساحة محل البيع .
ثانياً : تكليف الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ومحافظة الفيوم بتشكيل لجنة لتدقيق المبالغ محل النزاع تحت إشراف جهة حكومية محاسبية .
ثالثاً : إجراء التسويات المالية بين الطرفين المتنازعين على ضوء ما تسفر عنه عملية التدقيق المشار إليها وذلك كله على النحو الموضح تفصيلاً بالأسباب .
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

تحريراً في: ٧ / ٦ / ٢٠٠٩

رئيس

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع
المستشار /
محمد أحمد الحسيني
١٤٣٠هـ (٢٠٠٩)

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رئيس المكتب الفني

محمد عبدالعليم أبو الروس
نائب رئيس مجلس الدولة

