

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	١٨٥
بتاريخ :	٢٠٠٨ / ٤ / ٢

ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٣٣٦٣

السيد الاستاذ الدكتور / وزير المالية

تحية طيبة وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم ٦٠٢٠ المؤرخ ٢٠٠٢/٦/٦ بشأن النزاع القائم بين وزارة المالية (مصلحة الضرائب) ومحافظة الغربية (مدينة بسيون) حول إلزام محافظة الغربية أداء مبلغ [٤٨٢٨١٥ جنيها] قيمة شراء عمارتين بناحية القضاة .

وتخلص واقعات النزاع - حسبما يبين من الاوراق - في أنه بتاريخ ١٩٩٢/٥/٢٠ تعاقدت مصلحة الضرائب مع مجلس مدينة بسيون لشراء عمارتين بناحية القضاة مركز بسيون مساحتهما ٤٣٩,٣٠ متر، وبعد قيامها بإجراء معاينة لتجهيز العمارتين تسلمت مصلحة الضرائب العمارتين نهائياً في ١٩٩٢/٥/٢٨، وأن ثمن العمارتين - بعد إضافة قيمة أعمال التجهيز والتأمين - بلغ ٤٨٢٨١٥ جنيهاً. وأضاف كتاب المصلحة أنه في أوائل عام ٢٠٠٢ بدت على العمارتين عيوب جوهرية تهدد سلامة المبنى، وبعد المعاينة للعماريتين قرر المهندس الاستشاري للمصلحة وجود عيوب بهيكل المبنى راجعة إلى عدم التنفيذ المطابق للمواصفات، فتم الإخلاء الفوري للعماريتين من العاملين. وأضاف الكتاب أن حالة العمارتين تنبئ عن مخالفات إنشائية ومعمارية تنعقد معها مسئولية المقاول بالتضامن مع البائع - مجلس مدينة بسيون - خاصة و أن الإصلاح لن يجدي نفعاً، ولا ينتفى التزام مجلس مدينة بسيون بضمان العيوب الخفية نزولاً على قواعد القانون المدنى خاصة حكم المادتين ١/٤٤٧، ٦٥١ منه، علماً بأن فترة الضمان العشرى لم تنته إذ ان استلام المبنى من البائع تم في ١٩٩٢/٥/٢٨ .

ورداً على موضوع النزاع ورد كتاب محافظة الغربية رقم ٣٣٨٦ المؤرخ ٢٠٠٢/١١/١٨ مرفقاً به مذكرة برد الوحدة المحلية لمركز ومدينة بسيون، ومرفقاً بها محضرى معاينة قامت بهما لجنة

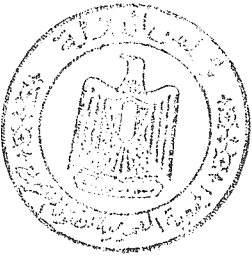


المنشآت الآيلة للسقوط بالوحدة، واللجنة العليا بمديرية الاسكان بالغربية، حيث خلصت اللجنتان في معانيتهما أن المبنى محل النزاع كان قد أعد للاستخدام السكني الخاص، في حين أن مصلحة الضرائب استخدمته كمبنى إداري، فضلاً عن سوء حالة دورات المياه والصرف الصحي مما ساعد على انتشار الصدا في حديد التسليح، بالإضافة إلى انتهاء فترة الضمان العشري لفوات أكثر من عشر سنوات على الاستلام النهائي للمبنى من المَقاول في ٣/٤/١٩٩١.

وقد بادرت وزارة المالية بالتعقيب مشيرة إلى عدم انتهاء فترة الضمان العشري، وأضافت إلى أنه تم تكليف أحد أكبر المكاتب الاستشارية لعمل المعاينة اللازمة، وانتهى إلى أن العيوب الجوهرية التي ظهرت بالمبنى شابتة وقت الإنشاء وليس بسبب سوء الاستخدام، وانتهت وزارة المالية إلى أن المبنى كان به عيوب خفية لم تكشف بالمعاينة الظاهرية، وطالبت بإلزام محافظة الغربية بدفع مبلغ مليون جنيه تعويض عما لحق بها من أضرار.

وبعرض الموضوع على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلسته ٢٦/١/٢٠٠٥، قررت الجمعية العمومية إعادة الموضوع لإدارة الفتوى لتعد تقريراً تكميلياً بعد مخاطبة وزارة المالية لتعهد إلى مركز بحوث البناء والإسكان لمعاينة وفحص العمارات موضوع المنازعة، وتحديد ما بها من عيوب وأسبابها، وقد ورد رد وزارة المالية بتاريخ ١٨/١٠/٢٠٠٥ مرفقاً به التقرير الفني المعد بمعرفة مركز بحوث البناء والإسكان عن حالة العمارتين المذكورتين، وقد تضمن التقرير بياناً بأسباب المشكلة وأوصى التقرير بإجراء دراسة جدوى اقتصادية بين تكاليف الإصلاح أو إزالة المبنى وإعادة البناء.

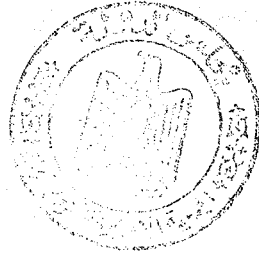
ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٥ من مارس سنة ٢٠٠٨، الموافق ٢٧ من صفر سنة ١٤٢٩ هـ، فاستعرضت المادة (٦٥١) من القانون المدني التي تنص على أن " (١) يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى وذلك ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها، أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة، ما لم يكن المتعاقدان في هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات. (٢) ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجب



فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته. (٣) وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسليم العمل. (٤) ولا تسرى هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن .

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن الضمان يشمل ما يحدث فى المنشآت من قديم كلى أو جزئى ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها، كما يشمل ما يوجد فى المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته. فإذا تهدم البناء كله أو جزء منه ولم يكن ذلك راجعاً إلى قوة قاهرة فالمفروض أن يرجع إلى عيب فى الصنعة أو فى التصميم أو فى الأرض ويكون المقاول ومعه المهندس المعمارى (عند الاقتضاء) ملتزمان بالضمان . ومن ثم فإن التزام المقاول ومعه المهندس الوارد فى المادة (٦٥١ مدنى) هو التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيدانه سليماً ومتيناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه، و يعد الإخلال بهذا الالتزام ثابتاً ومتحققاً بمجرد عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما . ولكى يتحقق سبب الضمان فإنه يتعين أن يتوافر فى العيب الذى يلحق البناء شرطان : ١- أن يكون العيب من الخطورة بحيث يهدد سلامة البناء أو متانته، ٢- أن يكون العيب خفياً فإذا كان العيب ظاهراً بحيث يمكن كشفه بالفحص المعتاد فإن تسلم رب العمل للعمل دون اعتراض يعتبر نزولاً منه عن الضمان .

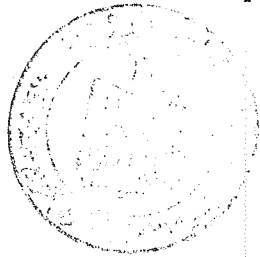
كما استظهرت الجمعية العمومية ان المشرع قد خص الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بموجب الفقرة [د] من المادة (٦٦) من قانون مجلس الدولة بالفصل فى المنازعات التى تنشأ فيما بين الجهات العامة برأى ملزم وهو بذلك قد استبعد الدعوى كوسيلة لحماية الحق فيما بين تلك الجهات. وقصد المغايرة بين القواعد التى تحكم العلاقة بين الافراد وبعضهم من جهة وبين تلك التى تحكم العلاقة بين الجهات الادارية ببعضها من جهة اخرى، فلا إلزام على الجمعية العمومية بتطبيق القواعد التى وضعت لتحكم روابط القانون الخاص كما هى على الروابط بين الجهات الإدارية مادام لا يوجد نص خاص يقضى بذلك، بيد أن من المسلم أن للجمعية العمومية أن تقتبس من القواعد المدنية ما يتلاءم مع طبيعة قواعد القانون العام فى علاقة الجهات الإدارية ببعضها البعض مع الأخذ فى الاعتبار أن الجهات الإدارية هى جهات يضمها جميعاً الشخص المعنوى الواحد للدولة.



و تطبيقاً لذلك فقد سبق ان انتهت الجمعية الى أن التقادم لا يجوز التمسك به فيما بين الجهات الإدارية بعضها البعض، كما انتهت الى أنه يجب على الإدارة أن تتجرد عن المطالبة بالفوائد التأخيرية أخذاً بعين الاعتبار المقتضيات التي من أجلها ضرب الصفع عن التمسك بالتقادم بين الجهات الادارية.

واتساقاً مع ما تقدم فقد استظهرت الجمعية العمومية ان المادة (٦٥١) من القانون المدني تنظم بحسب الأصل ضمان أشخاص القانون الخاص من مقاولين ومهندسين لما يقيمونه من مبان ومنشآت، محددة مدة هذا الضمان بعشر سنوات. وأنه ولئن كانت فكرة الضمان لا تتعارض مع قواعد القانون العام المنظمة لعمل الجهات الإدارية وعلاقتها ببعضها البعض، إلا أن تحديد مدة هذا الضمان بعشر سنوات لا يتفق مع ما يفترض دوماً في الأعمال التي تقوم بها الجهات الإدارية من ثقة واتباع القوانين واللوائح والتزام الأصول الفنية الواجب مراعاتها، فإذا ما ارتكبت الجهة الإدارية بوصفها مقاولاً أو مهندساً معمارياً مخالفة في بناء شيدته فلا يجوز لها التحلل من مسئوليتها عن تلك المخالفة بدعوى مضي مدة العشر سنوات.

وفي ضوء ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أنه بتاريخ ١٩٩٢/٥/٢٠ تعاقدت مصلحة الضرائب مع مجلس مدينة بسيون لشراء عمارتين بناحية القضاة لاستخدامهما كمقر إداري لمصلحة الضرائب ببسيون، وقام بأعمال البناء أحد مقاولي القطاع الخاص وقام مجلس مدينة بسيون بدور المهندس المشرف على التنفيذ، وتسلم العمارتين بتاريخ ١٩٩١/٤/٣، وفي أوائل عام ٢٠٠٢ بدت على العمارتين عيوب جوهرية تهدد سلامة المبنى، و انتهى تقرير مركز بحوث البناء والاسكان بعد معاينة العمارتين وفحصهما إلى أن معظم أعمدة الدور الأرضي و أحد الأعمدة بالدور الاول وكذا قطاعات وتسليح معظم الكمرات وسمك وتسليح بعض البلاطات غير آمنة من الناحية الإنشائية، وذلك لأسباب ترجع في مجملها إلى سوء حالة الخرسانة المنفذة، وارتفاع منسوب المياه بالترعة المجاورة للعماريتين عن منسوب مدخل كل عمارة، وكذا انخفاض منسوب موقع المنطقة الواقع بها العمارتين عن منسوب باقى المنطقة، وأن السبب الرئيسى فى حدوث صدأ بحديد التسليح وما نتج عنه من ظهور شروخ وتشققات فى الغطاء الخرساني يرجع إلى ارتفاع نسبة أملاح الكلوريدات فى الخرسانة وتجاوزها النسب المسموح بها، وقد ساعد على ارتفاع هذه النسبة فى الخرسانة وظهور الصدأ بحديد التسليح سوء حالة الوصلات الصحية وعدم وجود بعض المكونات الرئيسية (مثل سيفون الصرف) لبعض الأجهزة الصحية.



ومتى انكشف لمصلحة الضرائب العيوب الخفية التي شابت تنفيذ المقاول للأعمال والذي كان يتم تحت اشراف قسم المشروعات برئاسة الوحدة المحلية لمركز ومدينة بسيون وهي العيوب السابق ايرادها تفصيلاً والتي تعتبر من الجسامة لدرجة انها تهدد سلامة البناء ومتانته على النحو الوارد بتقرير مركز بحوث البناء والاسكان، فقد تحقق سبب الضمان الذي يثير مسئولية والتزامات المقاول الذي قام بالبناء والمهندس الاستشاري الذي اشرف عليه وذلك بالتضامن فيما بينهما، ومن ثم فإنه يكون من حق مصلحة الضرائب أن ترجع بالضمان على مجلس مدينة بسيون بوصفه مهندس المشروع، دون التقييد بمدة العشر سنوات المقررة للضمان التي وضعت في الأصل لضمان اشخاص القانون الخاص على نحو ما سلف بيانه. الأمر الذي يتعين معه الزام مجلس مدينة بسيون أن يؤدي إلى مصلحة الضرائب قيمة التكلفة الفعلية لمبنى العمارتين دون الارض و التي ستظل على ملك المصلحة المذكورة، باعتبار أن عقد الشراء شاملاً للمبنى والأرض المقام عليها.

وفيما يتعلق بطلب مصلحة الضرائب تعويضها عما اصابها من أضرار، فإنه لا محل لإجابة المصلحة إلى ذلك، نظراً لأنه كان يتعين عليها بذل المزيد من الجهد في فحص العمارتين محل النزاع وصيانتها حيث اثبت التقرير المعد من مركز بحوث البناء والاسكان بشأن مبنى العمارتين وجود بعض العيوب نتجت من عدم صيانة مصلحة الضرائب للمبنى.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى الزام مجلس مدينة بسيون بمحافضة الغربية باداء قيمة التكلفة الفعلية للعمارتين دون الارض الى وزارة المالية [مصلحة الضرائب] ورفض ما عدا ذلك من طلبات.

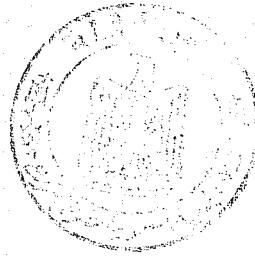
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

تحريراً فى ٢٠٠٨ / ٤ / ٢٠

المستشار / نبيل ميرهم

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة



//م