

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	٦١٤
بتاريخ:	٢٠٢١/٤/٢٦
ملف رقم:	٤٨٠٦/٢/٣٢



جمهورية مصر العربية  
مجلس الدولة

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

مجلس الدولة  
مركز المعلومات والجمعية العمومية  
لتسمى الفتوى والتشريع

السيد الأستاذ الدكتور/ رئيس جامعة مدينة السادات

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٢٤٩٥) المؤرخ ٢٠١٨/٩/١٦ الموجه إلى السيد الأستاذ المستشار/ رئيس مجلس الدولة، بشأن النزاع القائم بين جامعة مدينة السادات وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة- جهاز تنمية مدينة السادات- بخصوص إلزام الأخيرة بأداء مبلغ مقداره (٤٢٠٠٠٠٠٠٠) فقط اثنان وأربعون مليون جنيه قيمة الأضرار والخسائر التي لحقت الجامعة جراء العيوب التي أصابت عدد (١٦) عمارة بالمنطقة السكنية الثامنة-المجاورة الثالثة والمسلمة إلى الجامعة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة السادات.

وحاصل الوقائع- حسبما يبين من الأوراق- أن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ممثلة في جهاز تنمية مدينة السادات قامت بتسليم جامعة المنوفية عدد (١٦) عمارة سكنية بالمنطقة السكنية الثامنة- المجاورة الثالثة بمدينة السادات، وذلك بواقع تسع عمارات بتاريخ ١٩٩٦/١١/٢٠، وسبع عمارات بتاريخ ٢٠٠١/٥/٩ لاستخدامهم كمدينة سكنية للطلاب بفرع الجامعة بمدينة السادات، وتم نقل تكلفتها ومقدارها (٢٠٨٨٣٢٥) مليونان وثمانية وثمانون ألفاً وثلاثمائة وخمسة وسبعون جنيهاً من موازنة هيئة المجتمعات العمرانية إلى موازنة جامعة المنوفية بنظام نقل الأصول، وذلك اعتباراً من ٢٠٠٢/٧/١ بموجب موافقة وزارة المالية، إلا أنه بتاريخ ٢٠٠٢/٨/١٩ وبصدد قيام الجامعة بإنشاء مطعم بالدور الأرضي بتلك العمارات تبين لها وجود عيوب خطيرة بها، منها تآكل بالأساسات، وصدأ في حديد التسليح على نحو يمثل خطراً على الأرواح ويتعذر معه الانتفاع



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٨٠٦/٢/٣٢

(٢)

بها، مما حدا بالجامعة إلى إخلاء العمارات من الطلاب اعتبارًا من ٢٠٠٣/١/١٦، وإبلاغ وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة بتلك العيوب، وتم تكليف عدة جهات هندسية خلال الفترة من عام ٢٠٠٣ حتى ٢٠٠٦ لفحص تلك العمارات وإعداد تقارير بالرأي الفني بشأنها، كان آخرها التقرير الصادر من المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء في ديسمبر ٢٠٠٦، والذي انتهى إلى استخدام خرسانة تحتوي على نسبة كبيرة من أملاح الكبريتات والكلوريدات الضارة تفوق الحد المسموح به طبقًا للكود المصري، وعدم عزل العناصر الخرسانية المدفونة تحت منسوب الدور الأرضي، واستخدام رمال غير نظيفة في الردم تحتوي على نسب كبيرة من الأملاح الضارة، ووجود تسريب مياه من أنظمة الصرف الصحي والتغذية بالمياه، وأوصى التقرير بإزالة العمارات، حيث إن تكلفة الإصلاح تزيد على نسبة (٩٠٪) من القيمة الإجمالية لإنشاء مبنى مستجد بذات المواصفات؛ أخذًا في الاعتبار أن زيادة نسبة أملاح الكلوريدات في الخرسانة يؤدي إلى ظهور شروخ ناتجة عن حدوث صدأ لصلب حديد التسليح في مناطق أخرى، وهو ما يجعل تلك الإصلاحات مؤقتة وليست نهائية. وبتاريخ ٢٠٠٧/١١/١٨ أقامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الدعوى رقم (٥٤٠٢) لسنة ٦٢ ق. أمام محكمة القضاء الإداري بالقاهرة ضد شركة مصر لأعمال الأسمنت المسلح- مقاليد العملية- لمطالبتها بأداء مبلغ مقداره (٨٢٤٠٥٨٠,٠٠) جنيهاً قيمة العمارات المشار إليها، وانتدبت المحكمة خبيراً هندسياً في الدعوى انتهى في تقريره إلى وجود العيوب المشار إليها سلفاً، وأن المسؤولية عن تلك العيوب وعدم صلاحية العمارات مشتركة بين الشركة المنفذة والهيئة المدعية التي قامت بتسليم الأعمال بموجب محاضر تسلم ابتدائية ونهائية دون إبداء ملاحظات بشأن العيوب، وبجلسة ٢٠١٨/٤/٢٤ قضت المحكمة بسقوط دعوى الضمان بالتقادم الثلاثي، وألزمت الهيئة المدعية المصروفات، ولم يلقَ الحكم قبولا لدى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، فبادرت للطعن فيه أمام المحكمة الإدارية العليا بموجب الطعن رقم (٧٢٤٩٠) لسنة ٦٤ ق.ع، ولم يتم الفصل فيه حتى تاريخه.

وقد صدر قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨٠) لسنة ٢٠١٣ بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٣ بإنشاء جامعة مدينة السادات وإلغاء فرع جامعة المنوفية بمدينة السادات وضم كلياته ومعاهده إلى جامعة مدينة السادات، فقد بادرت الجامعة إلى إقامة الدعوى رقم (١٢٩١٦) لسنة ١٦ ق. أمام محكمة القضاء الإداري بالمنوفية ضد جهاز تنمية



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٨٠٦/٢/٣٢

(٣)

مدينة السادات وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة مصر لأعمال الأسمنت المسلح لمطالبتهم متضامنين بأداء مبلغ مقداره (١٣٢٤٠٨٥٠,٠٠) جنيهاً قيمة العمارات محل النزاع، وأداء التعويض الجابر للأضرار المادية والأدبية التي لحقت الجامعة، وبجلسة ٢٣/٦/٢٠١٨ قضت المحكمة بعدم اختصاصها ولائياً بنظر الدعوى، وألزمت المدعي بصفته المصروفات، تأسيساً على أن أصل النزاع بين جهتين إداريتين، هما جامعة مدينة السادات وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وليس ثمة علاقة قانونية مباشرة بين الجامعة وشركة مصر لأعمال الأسمنت المسلح، وهو ما يضحى معه النزاع من اختصاص الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع عملاً بحكم المادة (٦٦) فقرة (د) من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٧٢، وإزاء ذلك قامت الإدارة الهندسية بالجامعة بإعداد مذكرة انتهت فيها إلى تقدير قيمة الأضرار والخسائر التي لحقت الجامعة جراء العيوب التي أصابت العمارات محل النزاع بمبلغ (٤٢٠٠٠٠٠٠) اثنين وأربعين مليون جنية، وتم اعتماد ذلك التقدير من قبل لجنة المنشآت الجامعية بالجامعة، ومن ثم فقد طلبتم عرض النزاع على الجمعية العمومية لإبداء الرأي الملزم في شأنه.

وبعرض النزاع على الجمعية العمومية بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٥ من مارس عام ٢٠٢٠م الموافق الأول من شعبان عام ١٤٤١هـ، انتهت إلى تكليف طرفيه بتشكيل لجنة هندسية محاسبية برئاسة أحد أساتذة الهندسة المدنية بجامعة دمنهور، وعضوية أحد أعضاء المديرية المالية بالمنوفية، وممثل عن كل من طرفي النزاع، تكون مهمتها تقدير تكلفة هدم وإعادة بناء العمارات مثار النزاع وتكلفة إيصال المرافق إليها وتشغيلها، وتحديد مقدار ما لحق الجامعة من خسارة وما فاتها من كسب جراء عدم الانتفاع بتلك العمارات كمدينة جامعية للطلاب اعتباراً من ٢٠٠٣/١/١٦ حتى تاريخه. وقد انتهت اللجنة من أعمالها وورد تقريرها إلى الجمعية العمومية.

ونفيد: أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٤ من مارس عام ٢٠٢١م الموافق ١١ من شعبان عام ١٤٤٢هـ؛ فتبين لها أن المادة (١٤٨) من القانون المدني تنص على أن: "يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته، وفقاً للقانون والعرف والعدالة بحسب



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٨٠٦/٢/٣٢

(٤)

طبيعة الالتزام"، وتنص المادة (٢٢١) منه على أن: "١- إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد أو بنص في القانون، فالقاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخير في الوفاء به، ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول. ٢- ومع ذلك إذا كان الالتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد"، وتنص المادة (٤١٨) منه على أن: "البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شئ أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي"، وتنص المادة (٤٤٤) منه على أن: "١- إذا استحق بعض المبيع أو وجد متقلاً بتكاليف وكانت خسارة المشتري من ذلك قد بلغت قدرًا لو علمه لما أتم العقد، كان له أن يطالب البائع بالمبالغ المبينة في المادة السابقة على أن يرد له المبيع وما أفاده منه. ٢- فإذا اختار المشتري استبقاء المبيع، أو كانت الخسارة التي لحقته لم تبلغ القدر المبين في الفقرة السابقة، لم يكن إلا أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الاستحقاق"، وتنص المادة (٤٤٧) منه على أن: "١- يكون البائع ملزماً بالضمان أيضاً إذا لم يتوافر في المبيع وقت التسليم الصفات التي كفل للمشتري وجودها فيه، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة مستفادة مما هو مبين في العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة الشئ، أو الغرض الذي أعد له، ويضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالمًا بوجوده. ٢- ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع، أو كان يستطيع أن يتبينها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب، أو أثبت أن البائع قد عمد إخفاء العيب غشاً منه"، وتنص المادة (٤٤٩) منه على أن: "١- إذا تسلم المشتري المبيع، وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك، وفقاً للمألوف في التعامل، فإذا كشف عيباً يضمنه البائع وجب عليه أن يخطره به خلال مدة معقولة، فإن لم يفعل اعتبر قابلاً للمبيع. ٢- أما إذا كان العيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد ثم كشفه المشتري، وجب عليه أن يخطر البائع بمجرد ظهوره، وإلا اعتبر قابلاً للمبيع بما فيه من عيب"، وتنص المادة (٤٥٠) منه على أنه: "إذا أخطر المشتري البائع بالعيب في الوقت الملائم كان له أن يرجع بالضمان على النحو المبين في المادة (٤٤٤)", وتنص المادة (٤٥٢) منه على أن: "١- تسقط بالتقادم



٢٠٢٢

تابع الفتوى ملف رقم: ٤٨٠٦/٢/٣٢

(٥)

دعوى الضمان إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ولو لم يكشف المشتري العيب إلا بعد ذلك ما لم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطول. ٢- على أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بالسنة لتمام التقادم إذا ثبت به تعدد إخفاء العيب غشاً منه".

كما تبين للجمعية العمومية أن المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨٠) لسنة ٢٠١٣ بإنشاء جامعة مدينة السادات تنص على أن: "تتسأ بالإضافة إلى الجامعات المنصوص عليها بالمادة (٢) من قانون تنظيم الجامعات المشار إليه (جامعة مدينة السادات) ومقرها مدينة السادات"، وتتص المادة الثانية منه على أن: "يلغى فرع جامعة المنوفية بمدينة السادات الوارد بالمادة (١) ((عاشراً)) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الجامعات المشار إليه. وتضم الكليات التابعة لهذا الفرع إلى جامعة مدينة السادات".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم- وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض- أنه يتعين لكي تقوم مسئولية البائع عن ضمان العيب الخفى في المبيع، أن يكون هذا العيب كامئاً في مادة الشيء المبيع ذاته وموجوداً فيه وقت أن تسلم المشتري المبيع من البائع، وينقص من قيمته بحسب الغرض الذى أعد له، كما يلزم أن يكون خفياً، وهو يكون كذلك متى كان المشتري غير عالم به وغير مستطيع أن يعلمه، أو إذا لم يكن من الممكن اكتشافه بالفحص المعتاد الذى تعارف الناس على القيام به بل كان يتطلب خبرة خاصة وفحصاً معيناً، أو كان من السهل اكتشافه بالفحص المعتاد وأثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب، أو أثبت أنه تعدد إخفاء العيب غشاً منه، وأنه متى كان هذا العيب خفياً- على نحو ما تقدم- فيفترض أن المشتري لا يعلم به، فإذا أراد البائع التخلص من الضمان فعليه هو عبء إثبات أن المشتري كان يعلم بالعيب وقت تسليم المبيع علماً حقيقياً يقينياً وليس افتراضياً أو ظنياً، فإن عجز عن إثبات هذا العلم وتوافر في العيب باقى الشروط آنفة البيان انعقدت مسئولية البائع عن الضمان، بصرف النظر عما إذا كان هناك خطأ تصيرى يمكن نسبته إليه من عدمه، ومقتضى ذلك أنه بمجرد ثبوت الإخلال بالالتزام بضمان العيب الخفى تقوم المحكمة بتحديد عناصر الضرر الناشئ عنه لتقدير التعويض الجابر له.

واستعرضت الجمعية العمومية ما هو مقرر في قضاء محكمة النقض من أن المشرع إذا أنشأ للدائن أكثر من دعوى لاقتضاء حقه كان له أن يختار ما يشاء من بينها، فإذا كفل البائع للمشتري وجود صفات فى



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٨٠٦/٢/٣٢

(٦)

المبيع ثم تبين تخلفها عند التسليم، كان للأخير أن يرجع عليه إما بدعوى الضمان التي نظم المشرع أحكامها في المواد من (٤٤٧) إلى (٤٥٤) والمادتين (٤٤٣) و(٤٤٤) من القانون المدني، وإما بدعوى الفسخ، أو الإبطال للغلط متى توافرت شرائطها طبقاً للقواعد العامة، ولكل منها أحكامها التي تستقل بها، فدعوى الضمان تفترض بقاء العقد ونفاذه، ولا يُطلب انحلاله، وتعد إجابة المشتري لطلبه فيها تنفيذاً للعقد بمقابل، ولا يرد فيه الثمن بل يقضى له بالتعويضات الواردة في المادة (٤٤٣) من القانون المدني، وتخضع للتقادم الحولي المنصوص عليه في المادة (٤٥٢) من ذات القانون، أما دعوى الفسخ فيقضى فيها على أساس انحلال العقد، ويعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد بما يستتبع استرداد المشتري لما دفعه من الثمن، مع التعويض إن كان له محل وفقاً للقواعد العامة وتتقادم بخمس عشرة سنة.

كما استعرضت الجمعية العمومية ما جرى به إفتاؤها من أن ثمة استقراراً في كل من الفقه والقضاء والإفتاء على أن عقد بيع العقار غير المسجل لا يزال بيعاً منتجاً 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- ويتسليم المبيع وبضمان 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 كذلك ما جرى به إفتاؤها من عدم جواز التمسك بالتقادم بين الجهات الإدارية بعضها بعضاً، تأسيساً على أن التقادم يلحق الدعوى دون الحقوق ذاتها، وتنتفى علقته مع التصور القانوني لفكرة الشخص المعنوي الواحد للدولة الذي يضم جميع الجهات الإدارية.



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٨٠٦/٢/٣٢

(٧)

ومن حيث إنه تأسيسًا على ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ممثلة في جهاز تنمية مدينة السادات قامت بتسليم جامعة المنوفية عدد (١٦) عمارة سكنية بالمنطقة السكنية الثامنة- المجاورة الثالثة بمدينة السادات، بواقع (٩) عمارات بتاريخ ١٩٩٦/١١/٢٠ و(٧) عمارات بتاريخ ٢٠٠١/٥/٩ لاستخدامهم كمدينة سكنية للطلاب بفرع الجامعة بمدينة السادات، وتم نقل تكلفتها ومقدارها (٢٠٨٨٣٧٥) مليونان وثمانية وثمانون ألفًا وثلاثمائة وخمسة وسبعون جنيهاً من موازنة هيئة المجتمعات العمرانية إلى موازنة جامعة المنوفية بنظام نقل الأصول، وذلك اعتبارًا من ٢٠٠٢/٧/١ بموجب موافقة وزارة المالية، فمن ثم يغدو هذا التصرف- وفقًا لتكليفه القانوني الصحيح- عقد بيع مكتمل الأركان قامت بموجبه هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بنقل ملكية العمارات المشار إليها إلى جامعة المنوفية في مقابل ثمن نقدي يتمثل في نقل تكلفة العمارات من موازنة الهيئة إلى موازنة الجامعة، وهو ما تضحى معه الهيئة المذكورة ملزمة بالتزامات البائع المقررة قانونًا وأخصها نقل ملكية الشئ المبيع وتسليمه وضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، كما يكون للجامعة المذكورة كافة الحقوق المقررة قانونًا للمشتري وأخصها الانتفاع بالمبيع بحسب الغرض الذي أعد له.

ومن حيث إنه متى كان ذلك، وقد تكشّف لجامعة المنوفية فرع مدينة السادات بتاريخ ٢٠٠٢/٨/١٩، وهي بصدد قيامها بإنشاء مطعم بالدور الأرضي بالعمارات المبيعة كأحدى صور الانتفاع بها فيما أعدت له، وجود عيوب خطيرة بها، منها تآكل بالأساسات، وصدأ في حديد التسليح على نحو يمثل خطرًا على الأرواح، مما حدا بالجامعة إلى إخلاء العمارات من الطلاب اعتبارًا من ٢٠٠٣/١/١٦ وإبلاغ وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة بتلك العيوب، والتي تأكد وجودها من واقع تقارير عدة جهات هندسية تم تكليفها بفحص حالة العمارات خلال الفترة من عام ٢٠٠٣ حتى ٢٠٠٦، وهي المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، وجامعة الأزهر، وكلية الهندسة بجامعة عين شمس وجامعة القاهرة، وكان آخرها التقرير الصادر من المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء في ديسمبر ٢٠٠٦، والذي انتهى إلى استخدام خرسانة تحتوي على نسبة كبيرة من أملاح الكبريتات والكلوريدات الضارة تفوق الحد المسموح به طبقًا للكود المصري، وعدم عزل العناصر الخرسانية المدفونة تحت منسوب الدور الأرضي، واستخدام رمال غير نظيفة في الردم تحتوي على نسب كبيرة



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٨٠٦/٢/٣٢

(٨)

من الأملاح الضارة، ووجود تسريب مياه من أنظمة الصرف الصحي والتغذية بالمياه، وأوصى التقرير بإزالة العمارات، حيث إن تكلفة الإصلاح تزيد على نسبة (٩٠٪) من القيمة الإجمالية لإنشاء مبنى مستجد بذات المواصفات، أخذًا في الاعتبار أن زيادة نسبة أملاح الكلوريدات في الخرسانة يؤدي إلى ظهور شروخ ناتجة عن حدوث صدأ لصلب حديد التسليح في مناطق أخرى، وهو ما يجعل تلك الإصلاحات مؤقتة وليست نهائية، فضلًا عن تقرير الخبير المنتدب في الدعوى رقم (٥٤٠٢) لسنة ٦٢ ق. المقامة أمام محكمة القضاء الإداري في القاهرة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ضد شركة مصر لأعمال الأسمنت المسلح- مقال عملية بناء العمارات- والذي انتهى إلى النتيجة ذاتها فيما يتعلق بالعيوب الفنية المشار إليها، فمن ثم فإن تلك العيوب تعد بمثابة عيوب خفية متصلة وكامنة بمادة العمارات المبيعة لم يكن في الإمكان تبيانها بالفحص المعتاد الذي يجريه المشتري، كما أن من شأنها الانقراض من قيمة تلك العمارات ومن الانتفاع بها بحسب الغرض الذي أعدت له، وهو استخدامها كمدينة سكنية للطلاب، وإذ قامت جامعة المنوفية فرع مدينة السادات- الجهة المشترية وسلف جامعة مدينة السادات بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨٠) لسنة ٢٠١٣- بإخطار هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة- الجهة البائعة- بتلك العيوب خلال أجل معقول من تاريخ اكتشافها لها، فإن الهيئة المذكورة تضحى ملزمة قبل الجامعة بضمان العيوب الخفية المقرر وفقًا لأحكام المواد (٤٤٧) و (٤٤٩) و(٤٥٠) من القانون المدني، والتي بموجبها يكون للمشتري الرجوع على البائع بدعوى الضمان على النحو المقرر في المادة (٤٤٤) من القانون ذاته، وذلك إذا لم تلجأ إلى سبيل دعوى فسخ العقد أو إبطاله وفقًا للقواعد العامة الواردة في القانون، لذا فإنه يحق لجامعة المنوفية فرع مدينة السادات، ومن بعدها جامعة مدينة السادات، مطالبة الهيئة المذكورة بالتعويض عما لحقها من أضرار جراء العيوب الخفية المشار إليها سلفًا، نزولًا على صريح نص الفقرة الثانية من المادة (٤٤٤) من القانون المدني.

ومن حيث إن الثابت من تقرير اللجنة الهندسية المحاسبية المشكلة في النزاع المائل، والذي تظمن إليه الجمعية العمومية وترى الأخذ بما انتهى إليه محمولًا على أسبابه، أنه لا توجد أية تكلفة لهدم العمارات محل النزاع، حيث جرى العرف في هذه الحالات أن يستفيد مقاول الهدم من الأنقاض (حديد التسليح وأعمال النجارة والأجهزة الصحية والأعمال الكهربائية) بما يوازي تكلفة الهدم ورفع الأنقاض، ومن ثم ليست هناك أية تكلفة يتم





تابع الفتوى ملف رقم: ٤٨٠٦/٢/٣٢

(٩)

سدادها مقابل أعمال هدم العمارات، وأن تكلفة إعادة بناء العمارات وعددها (١٦) عمارة دور أرضي ودورين علويين تبلغ (١٧١٢٤٤٨٠) جنيهاً، وأنه لا توجد أية تكلفة لإيصال المرافق للعمارات التي يتم بناؤها محل العمارات مثار النزاع؛ لكون أعمال المرافق موصلة بالفعل للعمارات القائمة، وبالنسبة إلى ما لحق الجامعة من خسارة، وما فاتها من كسب جراء عدم الانتفاع بالعمارات محل النزاع طيلة الفترة من تاريخ ٢٠٠٣/١/١٦ حتى ٢٠٢٠/١١/٣٠ تاريخ إعداد تقرير اللجنة، فقد تبين للجنة أن الجامعة قد انتفعت بعمارة واحدة فقط باستخدامها كمكاتب إدارية ومخازن خاصة بها، في حين لم يتسن لها الانتفاع ببقية العمارات وعددها (١٥) عمارة، وقد تم تقصي القيمة الإيجارية للشقق المماثلة لشقق تلك العمارات من حيث المساحة ومستوى التشطيب خلال الفترة المشار إليها سلفاً تمشيماً مع الأسعار السائدة بها، بإجمالي عدد (٩٠) شقة بـ (١٥) عمارة ليلغ ما تتكبده الجامعة في هذا الصدد (٨١٦٦٦٠٠) جنيه، ومن ثم فقد انتهت اللجنة إلى تقدير إجمالي الأضرار التي لحقت الجامعة على النحو سالف البيان بمبلغ مقداره (٢٥٢٩١٠٨٠) خمسة وعشرون مليوناً ومائتان وواحد وتسعون ألفاً وثمانون جنيهاً، وهو ما يتعين معه إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة- جهاز تنمية مدينة السادات بأداء هذا المبلغ إلى جامعة مدينة السادات، دون أن يغير من ذلك ما عساه أن يثار من سقوط الحق في إقامة النزاع المائل بالتقادم، ذلك بأن هذا النظر مردود بما استقر عليه إفتاء الجمعية العمومية من عدم جواز التمسك بالتقادم بين الجهات الإدارية بعضها بعضاً، تأسيساً على أن التقادم يلحق الدعوى دون الحقوق ذاتها، وتتنفى علقته مع التصور القانوني لفكرة الشخص المعنوي الواحد للدولة الذي يضم جميع الجهات الإدارية.

كما لا يغير مما تقدم قيام ممثل جهاز تنمية مدينة السادات بالتحفظ على أعمال اللجنة لإبداء رأي الجهاز في ضرورة قيام الجامعة برد العمارات إليه مع استردادها المبالغ المدفوعة مضافاً إليها الفوائد القانونية طبقاً لقرارات البنك المركزي، ذلك بأن هذا الرأي مردود بما قرره أحكام القانون المدني حال ثبوت العيوب الخفية في الشيء المبيع من منح المشتري الخيار في تقرير كيفية الرجوع على البائع؛ إما بدعوى ضمان العيوب الخفية التي تفترض بقاء العقد ونفاذه، وليس انحلاله، وتعد إجابة المشتري لطلبه فيها تنفيذاً للعقد بمقابل، ويُقضى له بالتعويضات المقررة قانوناً في هذا الصدد، وإما بدعوى الفسخ التي يُقضى فيها على أساس انحلال العقد، وإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، بما يستتبع قيام المشتري برد الشيء المبيع مع



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٨٠٦/٢/٣٢

(١٠)

استرداد ما دفعه من ثمن، فضلا عن التعويض إن كان له محل وفقاً للقواعد العامة، وإذ اختارت الجامعة عارضة النزاع- خلف الطرف المشتري- سلوك سبيل دعوى ضمان العيوب الخفية طلباً للتعويض الجابر لما لحقها من أضرار، فإنه لا يكون من سبيل سوى بحث مدى أحقيتها في طلباتها على هذا الأساس القانوني دون غيره من وسائل اقتضاء الحقوق التي لم تسلكها الجامعة، كطلب الفسخ وإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد.

وترتيباً على ما تقدم، فإنه يتعين إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة- جهاز تنمية مدينة السادات بأن تؤدي إلى جامعة مدينة السادات تعويضاً مقداره (٢٥٢٩١٠٨٠) خمسة وعشرون مليوناً ومائتان وواحد وتسعون ألفاً وثمانون جنيهاً.

### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز تنمية مدينة السادات- بأن تؤدي إلى جامعة مدينة السادات تعويضاً مقداره (٢٥٢٩١٠٨٠) خمسة وعشرون مليوناً ومائتان وواحد وتسعون ألفاً وثمانون جنيهاً، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٢٦ / ٤ / ٢٠٢١

رئيس  
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع  
المستشار/  
يسرى هاشم سليمان الشيخ  
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

