

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	١٣٤
بتاريخ:	٢٠٢٠/٧/٩

ملف رقم: ٤٥٣٥/٢/٣٢

مجلس الدولة  
الهيئة العامة للتقاضي والتحكيم  
القانونية

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

### السيد الأستاذ/ وزير الزراعة واستصلاح الأراضي

تحية طيبة، وبعد،

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٥٩٤) المؤرخ ٢٠١٦/٤/١٨، بشأن النزاع القائم بين وزارة الزراعة (الإدارة المركزية لفحص واعتماد التقاوى) والوحدة المحلية لمركز ومدينة أسوان، بخصوص أداء مبلغ مقداره (٣٦٠٣٠) جنيهاً باقى ثمن الوحدتين الإداريتين اللتين قامت بشرائهما الإدارة المركزية لفحص واعتماد التقاوى. وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أن إدارة التقاوى بأسوان التابعة للإدارة المركزية لفحص واعتماد التقاوى بوزارة الزراعة، تقدمت بطلب للوحدة المحلية لمركز ومدينة أسوان لشراء وحدتين إداريتين من الوحدات السكنية المنخفضة التكاليف لاستعمالهما مقرًا لإدارة التقاوى بأسوان، فأخطرتها الوحدة المذكورة بأن السعر المبني للوحدة (حجرتين وصالة) مبلغ مقداره (١٦٥٠٠) جنيه، والسعر المبني للوحدة (ثلاث حجرات وصالة) مبلغ مقداره (١٩٥٠٠) جنيه طبقاً لقرار لجنة الإسكان بمحافظة أسوان، وذلك إلى حين تحديد القيمة النهائية لوحدات المشروع بالمحافظة من واقع ختاميات التنفيذ بمعرفة مديرية الإسكان والتعمير بأسوان بوصفها الجهة المشرفة على تنفيذ مشروع الوحدات السكنية المنخفضة التكاليف، فقامت إدارة التقاوى بأسوان بسداد مبلغ مقداره (٣٦٠٠٠) جنيه، وأبرم عقد بيع بين الطرفين بتاريخ ١٩٩٥/٣/١٢ بشأن الوحدة رقم (٢) بالعمارة رقم (١٢) الكائنة بمنطقة الشيخ هارون المكونة من ثلاث حجرات وصالة بواقع (١٩٥٠٠) جنيهاً للشقة تحت العجز والزيادة، كما أبرم عقد بيع بين الطرفين بالتاريخ ذاته بشأن الوحدة رقم (١) بالعمارة رقم (١٢) المكونة من حجرتين وصالة بواقع (١٦٥٠٠) جنيهاً للشقة تحت العجز والزيادة، وتم تسليم الوحدتين إلى إدارة التقاوى بأسوان بموجب محضر التسليم المؤرخ ١٩٩٥/٣/١٢.

وبتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٦، قامت الوحدة المحلية لمركز ومدينة أسوان بإخطار إدارة التقاوى بأسوان بسداد باقى ثمن الوحدتين ومقداره (٣٦٠٣٠) جنيهاً طبقاً لما أسفر عنه ختامى المشروع للوحدتين المشار إليهما بمبلغ مقداره (٧٢٠٣٠) جنيهاً، فارتأت الإدارة المركزية لفحص واعتماد التقاوى أنها قامت بسداد كامل ثمن الوحدتين خلال عام ١٩٩٥، في حين ذهبت الوحدة المحلية لمركز ومدينة أسوان التي لم يتم سدادها كان تحت حساب التكلفة الفعلية



للوحدتين حسبا ورد بعقدى البيع المشار إليهما من أن الثمن تحت العجز والزيادة. وإزاء ما تقدم طلبتم عرض النزاع على الجمعية العمومية.

ونفيد أن النزاع عرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ١٠ من يونيو عام ٢٠٢٠م الموافق ١٨ من شوال عام ١٤٤١هـ؛ فتبين لها أن المادة (١٤٧) من القانون المنى تنص على أن: "١- العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون..."، وتتص المادة (١٤٨) منه على أنه: "١- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. ٢- ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام"، وتتص المادة (٤١٨) منه على أن: "البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر مقابل ثمن نقدي"، وتتص المادة (٤٢٣) منه على أنه: "١- يجوز أن يقتصر تقدير الثمن على بيان الأسس التي يحدد بمقتضاها فيما بعد...".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم- وعلى ماجرى به إفتاؤها- أن المشرع استنَّ أصلاً عامًا من أصول القانون يتطبق بالنسبة للعقود المدنية أو الإدارية على حد سواء، مقتضاه أن العقد شريعة المتعاقدين، وأنه لا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون، وأن تنفيذه يجب أن يكون طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية، وبمقتضاه يلتزم كل طرف من طرفي العقد بتنفيذ ما اتفقا عليه، ويمتد هذا الالتزام ليشمل ما هو لصيق بالعقد ويعتبر من مستلزماته، وأن الثمن وإن كان يعتبر ركناً أساسياً في عقود البيع، فإنه لا يشترط أن يكون معيناً بالفعل في عقد البيع، بل يكفي أن يكون قابلاً للتعين باتفاق المتعاقدين صراحة أو ضمناً على الأسس التي يحدد بمقتضاها فيما بعد.

ولما كان ذلك، وكانت إدارة التقاوى بأسوان التابعة للإدارة المركزية لفحص واعتماد التقاوى بوزارة الزراعة تقدمت بطلب إلى الوحدة المحلية لمركز ومدينة أسوان لشراء وحدتين سكنيتين من مشروع الوحدات السكنية منخفضة التكاليف التي أعلنت عنها الوحدة المحلية المذكورة، لاستعمالها مقرراً لإدارة التقاوى بأسوان، فأخطرتها الوحدة المحلية بأن السعر المبدئي طبقاً لقرار لجنة الإسكان بمحافظة أسوان للوحدة (حجرتين وصالة) مبلغ مقداره (١٦٥٠٠) جنيه، وللوحدة (ثلاث حجرات وصالة) مبلغ مقداره (١٩٥٠٠) جنيه، وذلك إلى حين تقدير القيمة النهائية لوحدات المشروع طبقاً لما يسفر عنه ختامى تنفيذ المشروع بمعرفة مديرية الإسكان والتعمير بالمحافظة، ووافقت الإدارة المركزية لشئون التقاوى (الإدارة المركزية لفحص واعتماد التقاوى حالياً) على سداد المبالغ المشار إليها تحت حساب قيمة باقى الوحدتين الإداريتين المشار إليهما إلى حين تحديد القيمة النهائية بمعرفة مديرية الإسكان والتعمير بأسوان، حسبما يبين من مذكرة المشرف على الشئون المالية والإدارية بالإدارة المركزية المذكورة



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٥٣٥/٢/٣٢

(٣)

المؤرخة ١٧/١٠/١٩٩٥، كما تضمن البند الرابع من عقدي بيع الوحدتين المشار إليهما أن الثمن المسدد تحت العجز والزيادة، وقد أسفر التنفيذ الفعلي لوحدات المشروع المخصصة كإسكان إداري عن أن تكلف الوحدة (حجرتين وصاله) مبلغ مقداره (٣٢٣٤٠) جنيهاً، والوحدة (ثلاث حجرات وصاله) مبلغ مقداره (٣٩٦٩٠) جنيهاً، حسبما يبين من كتاب السكرتير العام لمحافظة أسوان رقم ١٩٢١١ المؤرخ ٢٩/٩/٢٠٠١ الموجه الى الوحدة المحلية لمركز ومدينة أسوان، ومن ثم يكون إجمالي قيمة الوحدتين مبلغاً مقداره (٧٢٠٣٠) جنيهاً، وإذ قامت الإدارة المركزية لفحص واعتماد التقاوى بسداد مبلغ (٣٦٠٠٠) جنيه من هذا المبلغ، ومن ثم يتعين إلزامها بأداء مبلغ (٣٦٠٣٠) جنيهاً باقى ثمن الوحدتين إلى الوحدة المحلية لمركز ومدينة أسوان تنفيذاً للعقدين المبرمين بينهما.

### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى إلزام الإدارة المركزية لفحص واعتماد التقاوى بوزارة الزراعة بأداء مبلغ (٣٦٠٣٠) جنيهاً باقى ثمن الوحدتين التي قامت بشرائهما، إلى الوحدة المحلية لمركز ومدينة أسوان، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٧/٩/٢٠٢٠

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



٢٠٢٠/٩/٧