laa-eg.com

بسم الله الرحمن الرحيم

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

رقم التبليغ:	١٠٥٠٧
بتاريخ:	٢٠٢٠/٨/١٠

ملف رقم: ٤٣٩٢/٢/٣٢

السيد الدكتور المهندس/ رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء

تحية طيبة، وبعد،

فقد اطلعنا على كتابكم الوارد إلينا برقم (٢٥٣) بتاريخ ٢٠١٥/٣/٨، بشأن النزاع القائم بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ومحافظة الإسكندرية، بخصوص المساحة التي قامت المحافظة باستقطاعها من الأرض المملوكة للهيئة بمنطقة سموحة التابعة لحى شرق الإسكندرية، وإلزام المحافظة بسداد مبلغ (١٠٠٨٢١١٠,٥٠) جنيهات قيمة ما لحق الهيئة من خسارة، ومبلغ (٣٠٢٤٦٣,٥٠) جنيهًا قيمة ما لحق الهيئة من أضرار مادية تتمثل في عمولة الدلالة ومصروفات المزاد، ومبلغ (١٠٠٠٠٠٠) جنيه تعويضًا عن الأضرار الأدبية التي حاقت بالهيئة، وكذا مبلغ (٢٣٢٢٠٠٠٠) جنيه تعويضًا عن الأضرار المادية التي حاقت بالهيئة جراء تعديل خطوط التنظيم بالمنطقة.

وحاصل الوقائع- حسبما يبين من الأوراق- أن محافظة الإسكندرية باعت قطعة أرض بمنطقة سموحة مساحتها (٨٥٥٣٠,٢٧م٢) إلى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، وقد أقامت الهيئة عليها مشروعًا سكنيًا عدا مساحة (١٢٤٧م٢)، حيث فوجئت باستقطاع جزء من هذه المساحة من قبل محافظة الإسكندرية نتيجة تعديل خط التنظيم بالمنطقة، وأضحت المساحة المتبقية (٥٠٠,٨٥م٢)، وقامت المحافظة بإعداد شهادة صلاحية تخطيط للمساحة السابقة بناءً على طلب الهيئة، وأعلنت الهيئة عن بيع هذه المساحة بطريق المزايدة العلنية، ورست المزايدة على السيد/ محمد عبد التواب عبد اللطيف والذى قام بسداد نسبة (٥٧,٥٪) من إجمالي قيمة المساحة، وتقدم بطلب إلى المحافظة لإصدار ترخيص بناءٍ لهذه المساحة، إلا أن طلبه قُوبل بالرفض بحجة إعادة تعديل خطوط التنظيم للمنطقة مرة أخرى؛ الأمر الذى أدى إلى استقطاع جزء من هذه المساحة، مما حدا بالهيئة إلى رد جميع المبالغ المحصلة إلى الراسي عليه المزاد بناء على طلبه، وإزاء إصابة الهيئة بأضرار

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

(٢١٦٣٣)

laa-eg.com

مادية ومعنوية جراء استقطاع جزء من أرضها، وإلغاء المزاد بعد الانتهاء من كامل إجراءاته؛ فقد طلبت الهيئة المذكورة عرض النزاع على الجمعية.

وقد عرض النزاع على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلسة ٢٣ من مايو عام ٢٠١٨، الموافق ٧ من رمضان عام ١٤٣٩ هـ؛ وانتهت فيه إلى تكليف طرفي النزاع بتشكيل لجنة فنية مشتركة برئاسة ممثل عن الهيئة المصرية العامة للمساحة، وعضوية ممثل عن الوحدة المحلية لحى شرق- محافظة الإسكندرية، وممثل عن الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، ومديرية الإسكان بالإسكندرية، تكون مهمتها تحديد مساحة الأرض محل النزاع على وجه الدقة، وتحديد البيانات الأساسية لها من واقع السجلات الرسمية والخرائط المساحية، وما إذا كانت المساحة محل النزاع تدخل ضمن خطوط التنظيم المعتمدة بجلسة المجلس التنفيذي المؤرخة ١٩٨٥/١١/٢٤، وتحديد صافى أبعاد قطعة الأرض الحقيقية المُعطَى لها رقم (٣٩٩) تنظيم بالخريطة المساحية (٥١٤,٨/٩٤٤) فى ضوء قرار مدير مديرية الإسكان رقم (٣٢) لسنة ٢٠٠٦، وكذلك بيان الأضرار التى لحقت بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان جراء تعديل خطوط التنظيم، وإلغاء المزاد، على أن تودع اللجنة تقريرها مرافقًا له محاضر أعمالها وجميع الأوراق التي بُنيت عليها نتيجة هذا التقرير لدى الجهة عارضة النزاع التي تلتزم بتقديمه إلى الجمعية العمومية قبل انعقاد جلسة ٢٠١٨/٧/١٢ وإزاء عدم ورود تقرير اللجنة المتقدم ذكره.

فقد عُرض موضوع النزاع بحالته الراهنة على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة فى ١١ من يوليو عام ٢٠٢٠م الموافق ٢٠ من ذي القعدة عام ١٤٤١هـ؛ فاستعرضت ما استقر عليه إفتاؤها من أن تكول الجهة الإدارية طالبة الرأى أو عرض النزاع عن تزويد إدارة الفتوى المختصة بما طلبته من بيانات ضرورية لإبداء الرأى أو الفصل فى النزاع، رغم حثّها على ذلك أكثر من مرة، إنما ينبئ عن عدولها عن طلب الرأى أو طلب عرض النزاع على الجمعية العمومية، مما يقتضى حفظه.

ولما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أنه قد تم إخطار السيد المهندس/ رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بكتاب المكتب الفنى للجمعية العمومية رقم (٨٢٢) المؤرخ ٢٠١٨/٦/٤ بما انتهت إليه الجمعية بجلستها المعقودة فى ٢٠١٨/٥/٢٣ من تكليف طرفى النزاع بتشكيل اللجنة المشار إليها، إلا أنه لم يتم موافاة الجمعية بتقرير هذه اللجنة حتى تاريخه، رغم حث الجهة عارضة النزاع على تقديمه أكثر من مرة آخرها بموجب كتاب المكتب الفنى رقم (١٤٦٣) المؤرخ ٢٠١٩/١١/١٦، وقد تضمن هذا الكتاب الإشارة إلى أن عدم موافاة الجمعية العمومية بالتقرير المشار إليه خلال شهر من تاريخه يعد عدولا عن طلب

مجلس الدولة
الجمعية العمومية للفتوى والتشريع

٢١٦٣٢

laa-eg.com

تابع الفتوى ملف رقم: ٤٣٩٢/٢/٣٢

عرض النزاع، إلا أن الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان نكلت عن تقديمه ولم تحرك ساكنًا، الأمر الذي ينبئ عن عدولها عن طلب عرض النزاع على الجمعية العمومية، مما يتعين معه حفظ الموضوع.

لـــذلـــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى حفظ الموضوع.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرًا في: ٠ | / ٨ / ٢٠٢٠

رئيس
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار/

يسرى هاشم سليمان الشيخ
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

(٢٩٦٣٤)