

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	٥٢
بتاريخ:	٢٠٢٠/١١/٩
ملف رقم:	٤٣٨٤/٢/٣٢

مجلس الدولة  
الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

  
 جمهورية مصر العربية  
 مجلس الدولة  
 رئيس الجمعية العمومية لسمى القوى والتشريع  
 المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

### السيد الدكتور/ رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (١٣٠) المؤرخ ٢٠١٥/٢/١٨م، بشأن النزاع القائم بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، بخصوص إلزام الأخيرة بأن تؤدي للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان مبلغاً مقداره (٢١٢٠١٨٠٦٥) جنيهاً وهي قيمة المستحقات المالية للهيئة الطالبة حتى ٢٠١٤/١٢/٣٠م، فضلاً عما يستحق حتى تمام السداد طبقاً للسعر المعلن من البنك المركزي.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه بموجب عقد قرض مبرم بتاريخ ١٩٨٤/٥/٢٣م، تم الاتفاق بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان (طرفاً أول) مانح، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرفاً ثانياً) على تقديم قرض قيمته خمسة وثلاثون مليون جنيهاً، لتمويل مشروعات الإسكان التي تقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتشبيدها، ونص البند الخامس من العقد على أن يتعهد الطرف الثاني بسداد قيمة القرض خلال مدة ٣٠ سنة بما فيها فترة السماح، ويعائد استثمار ميسر بواقع (٤%) سنوياً طبقاً لأحكام القرارين الوزاريين رقمي (٥٠٨) لسنة ١٩٨٢م، و(١٩٢) لسنة ١٩٨٣م، بشأن تنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبي وذلك على أقساط متساوية، وفي حال تأخر الطرف الثاني عن سداد أي قسط من أقساط القرض أو جزء منه يسري على الأقساط المتأخرة عائد الاستثمار بالسعر السائد وفقاً لما يحدده البنك المركزي المصري، بالإضافة إلى عائد تأخير بواقع (١%) وذلك عن المدة من تاريخ استحقاق الأقساط المتأخرة حتى تاريخ السداد.

كما نص البند السابع من العقد ذاته على أنه من المتفق عليه بين الطرفين أنه في حال إخلال الطرف الثاني بأي التزام من الالتزامات المقررة في هذا العقد تصبح جميع المبالغ المنصرفة إليه من القرض مستحقة



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٣٨٤/٢/٣٢

(٢)

الأداء فوراً مضافاً إليها عائد استثمار بالسعر السائد وفقاً لما يحدده البنك المركزي المصري دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراءات قضائية أو قانونية.

وبموجب عقد قرض مؤرخ ١٩٨٧/٥/٢٥م تعاقدت الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان (طرفاً أول) مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (طرفاً ثانياً) ونص العقد في البند التمهيدي منه على أنه بتاريخ ١٩٨٤/٥/٢٣م أقرضت هيئة التعاونيات هيئة المجتمعات العمرانية مبلغاً مقداره (٣٥) مليون جنيه؛ لإنشاء وحدات سكنية بمدينة العاشر من رمضان، كما تضمن البند التمهيدي أنه بتاريخ ١٩٨٧/٣/٢٦م ورد إلى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان كتاب نائب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (١٢٧٠) يطلب سرعة تعزيز مبلغ القرض برفع قيمته من (٣٥) مليون جنيه إلى (٧٥) مليون جنيه، وأنه قد تبين للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بعد دراسة التكلفة التقديرية لعدد (٨٥٨٥) وحدة، أن التكلفة التقديرية للوحدات تبلغ (٩٦٥٠٦٦٩٠) جنيهاً، وتستحق قرضاً قيمته (٧١٧١٥٠٠٠) جنيه، سبق أن صرف منها مبلغ (٣٥) مليون جنيه، فيكون باقي القرض اللازم للمشروع مبلغ (٣٦٧١٥٠٠٠) جنيه، كما نص البند الرابع من العقد على أنه فيما عدا ما ورد بهذا العقد تعتبر باقي بنود العقدين المؤرخين ١٩٨٤/٥/٢٣م، و ١٩٨٥/٤/١٠م، والسابق إبرامهما بين الطرفين والتي لا تتعارض مع أحكام هذا العقد الماثل، سارية في مواجهة الطرفين ومكاملة لهذا العقد.

وبتاريخ ١٩٨٩/١١/٩م تم إبرام عقد قرض تكميلي فيما بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتضمن القروض المبرمة بتاريخ ١٩٨٤/٥/٢٣م، و ١٩٨٥/٤/١٠م، و ١٩٨٧/٥/٢٥م، ونص بالبند التمهيدي منه على أنه بتاريخ ١٩٨٩/١١/٢م أخطر الطرف الثاني الطرف الأول بأن الوحدات المسند تنفيذها إلى شركة المساكن سابقة التجهيز وعددها (١٠٩٠) وحدة وتكلفتها (١١٥٥٤٠٠٠) جنيه بواقع (١٠٦٠٠) جنيه للوحدة، وأصدر السيد المهندس وزير الإسكان القرار الوزاري رقم (٤٠٢) لسنة ١٩٨٩م بزيادة قيمة القرض للوحدات الكائنة بالمجتمعات العمرانية الجديدة من (٩) آلاف جنيه إلى (١٠) آلاف جنيه بعائد استثمار (٥٪) سنوياً، ولما كانت التكلفة الفعلية لبناء (٧٦٧٥) وحدة سكنية تبلغ قيمتها (٩٤٨٦٠٦٩٠) جنيهاً تستحق عنها قرض مقداره (٧٣٨١٦٥٩٦) جنيهاً سبق صرف (٧١٧١٥٠٠٠) جنيهاً منها، فيكون الباقي من القرض (٢١٠١٥٩٦) جنيهاً، ونص في البند الثاني من العقد على اتفاق الطرفين على أنه إعمالاً لأحكام القرار الوزاري رقم (٤٠٢) لسنة ١٩٨٩م وعلى ضوء الدراسة التي



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٣٨٤/٢/٣٢

(٢)

أجراها الطرف الأول بناء على ما ورد إليه من الطرف الثاني من زيادة قيمة القرض المتفق عليه بمبلغ (٢١٠١٥٩٦) جنيهاً لتصبح جملة القرض لعدد (٧٦٧٥) وحدة مبلغ (٧٣٨١٦٥٩٦) جنيهاً. وبموجب عقد قرض مؤرخ ١٩٩٠/٢/٢٢م تم إبرام عقد اتفاق بين الطرفين لتعديل القروض السابق إبرامها في ١٠/٤/١٩٨٥م، و ٢٥/٥/١٩٨٧م، و ٩/١١/١٩٨٩م، نص في البند التمهيدي في الفقرة الأخيرة منه على أنه بتاريخ ١٢/١٢/١٩٨٩م ورد إلى الطرف الأول كتاب الطرف الثاني رقم (٤٧١٤) متضمناً أنه تم تعديل عدد الوحدات المسند تنفيذها إلى شركة المقاولون العرب بمدينة ١٥ مايو، وأصبحت (١٠٠٧) وحدات بدلا من (٧٥٠) وحدة، وأن الدراسة التقديرية لتكلفة الوحدات بعد التعديل انتهت إلى تقديرها بمبلغ (١٧,٥) مليون جنيه، ويُطالب باحتساب الفروق المستحقة نتيجة لذلك وإعداد قرض تكميلي بقيمتها، وبدراسة الموضوع تبين أن قيمة القرض المستحق لتلك الوحدات (١٠٠٧٠٠٠٠) جنيه، صرف منها مبلغ (٥٤٠٠٠٠٠) جنيه فيصبح المستحق (٤٦٧٠٠٠٠) جنيه.

كما نص في البند الثاني من العقد على أن يتعهد الطرف الثاني بسداد قيمة القرض موضوع العقد مضافا إليها عائد استثمار ميسر قدره (٥٪) سنويا خلال مدة ثلاثين سنة بما فيها فترة السماح، وفي حال تأخر الطرف الثاني عن سداد أي قسط من الأقساط أو جزء منه يسري على الأقساط المتأخرة عائد استثمار بالسعر المعين بالبنك المركزي المصري بالإضافة إلى عائد تأخير بواقع (١٪) وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد.

وحيث إنه لما كان ذلك، وكان الثابت أن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تقاعست عن أداء باقي المستحقات المالية الناتجة عن القروض الممنوحة لها سائلة البيان، وأن الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان طالبتها بسداد المديونية بفوائدها القانونية بكافة الوسائل الودية، وأن المستحقات المالية للهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بلغت حتى ٣٠/١٢/٢٠١٤م مبلغ مقداره (٢١٢٠١٨٠٦٥) جنيهاً فضلاً عما يستجد حتى تمام السداد، الأمر الذي حدا بكم إلى التقدم بطلب عرض النزاع المائل على الجمعية العمومية.

ونفيد: أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٢٥ من ديسمبر عام ٢٠١٩ الموافق ٢٨ من ربيع الآخر عام ١٤٤١ هـ؛ فتبين لها أن المادة (٦٦) من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٧٢م تنص على أنه: "تختص الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بإبداء الرأي مسببا في المسائل والموضوعات الآتية: (أ) ... (ب) ... (ج) ... (د) المنازعات التي تنشأ بين الوزارات أو بين المصالح العامة أو بين الهيئات العامة أو بين المؤسسات العامة أو بين الهيئات



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٣٨٤/٢/٣٢

(٤)

المحلية أو بين هذه الجهات وبعضها البعض. ويكون رأي الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع ملزماً للجانبين...<sup>٤</sup>

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم - وعلى ما استقر عليه إفتاؤها - أن المشرع اختصها بإبداء الرأي مسبباً في الأنزعة التي تثار بين الجهات الإدارية، وذلك بديلاً عن اللجوء لإقامة الدعوى القضائية، وأضفى المشرع على رأيها صفة الإلزام للجانبين حسماً لأوجه النزاع وقطعاً له، ولما كانت مباشرة الجمعية العمومية لهذه الولاية تتطلب أن يكون النزاع مستوفياً شرائطه الشكلية والموضوعية، مدعوماً بمستنداته التي يمكن من خلال تمحيصها الفصل فيه وصولاً إلى وجه الحقيقة، ومن ثم فللجمعية العمومية - في سبيل تهيئتها للنزاع ليكون صالحاً للفصل فيه - أن تتدب خبيراً، أو أكثر للاستتارة بالرأي في المسائل الفنية التي تستدعي خبرة خاصة بشأنها، ويظل تقدير عمل أهل الخبرة والموازنة بين آرائهم فيما يختلفون فيه خاضعاً كغيره من الأدلة لتقدير الجمعية العمومية، باعتباره عنصراً من عناصر الإثبات في النزاع.

وترتيباً على ما تقدم، ولما كان البين من مطالعة أوراق النزاع المائل أنه غير صالح للفصل فيه بحالته الراهنة لوجود بعض الأمور الفنية المتخصصة التي يتوقف الفصل فيها على الاستعانة بأهل الخبرة، لذا فقد ارتأت الجمعية العمومية تكليف طرفي النزاع بتشكيل لجنة فنية محاسبية وحددت مهامها على نحو ما سيرد تفصيلاً بالمنطوق.

### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى إلزام طرفي النزاع بتشكيل لجنة فنية محاسبية، بها ثلاثة محاسبين تنتدبهم وزارة المالية، ويمثل فيها طرفاً النزاع بممثل عن كل طرف، تكون مهامها، أولاً: تحديد أساس مطالبته الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالمبلغ محل المطالبة. ثانياً: تفصيل ذلك المبلغ لبيان: أ- المستحق عن قيمة الأقساط. ب- قيمة عوائد الاستثمار بنسبها المختلفة (٤، ٥، ٦٪). ج- قيمة العائد وفقاً للسعر المعطى بالبنك المركزي. د- نسبة الـ ١٪ عائد التأخير. هـ- ما يتبدى للجنة من بنود أخرى ضمن المبلغ محل المطالبة. ثالثاً: تحديد المدد المستحق عنها كل بند من البنود السابقة. رابعاً: مدى صحة تلك البنود محاسبياً ومدى اتفاقها مع ما ورد بالعقود مع بيان طريقة حسابها تفصيلاً. خامساً: ما تم سداده من ذلك المبلغ إن وجد بموجب التسويات التي تم عقدها بين هيئة المجتمعات العمرانية



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٣٨٤/٢/٣٢

(٥)

الجديدة والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان. سادسًا: تحديد المبلغ المستحق في نمة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تجاه الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على وجه الدقة وفقا لبنود العقد وصحيح القواعد المحاسبية، مع تفصيله في بنود محددة، وللجنة إبداء ما تراه من ملاحظات، على أن تودع تقريرها مرفقًا به محاضر أعمالها وجميع الأوراق التي بُنيت عليها نتيجة هذا التقرير لدى الجهة عارضة النزاع التي تلتزم بتقديمه إلى الجمعية العمومية قبل انعقاد جلسة ٢٠٢٠/٣/١١م، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تقريراً في: ١ / ٩ / ٢٠٢٠

رئيس  
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار  
يسرى هاشم سليمان الشيخ  
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

