بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	٢١٩
بتاريخ :	٢٠١١/٥/٢٨

ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٤٠٢٤

السيد / محافظ المنيا

تحية طيبة وبعد،،،

اطلعنا على كتابكم رقم ١١٤٥ المؤرخ ٢٠١٠/١٠/١٨ فى شأن النزاع القائم بين هيئة قضايا الدولة ومحافظة المنيا حول مدى أحقية الهيئة فى تملك الوحدة السكنية المستأجرة من مجلس مدينة المنيا بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٨/١٠/٨ والمقام عنها الدعوى رقم ٨٧ لسنة ٢٠٠٩ مدنى كلى المنيا .

وحاصل الوقائع – حسبما يبين من الأوراق – أنه بتاريخ ١٩٦٨/١٠/٨ حرر عقد إيجار للشقة رقم (١٦) عمارة (٢) الكائنة ببندر المنيا أرض سلطان والمملوكة لمدينة المنيا بين مجلس مدينة المنيا وهيئة قضايا الدولة وأنه بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٩ أقامت هيئة قضايا الدولة الدعوى رقم ٨٧ لسنة ٢٠٠٩ مدنى كلى المنيا بطلب إلزام محافظة المنيا بتحرير عقد تمليك للشقة المذكورة استنادا إلى نص المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها أو تقيمها المحافظات، وإذ إرتأت محافظة المنيا عدم اختصاص القضاء المدنى بنظر النزاع، وأنه بصدور قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٣ لسنة ٢٠٠٩ والذى ألغى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ وهو ما ينتفى معه مناط التملك، فقد طلبتم طرح النزاع على الجمعية العمومية.

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

ونفيد أن النزاع عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٢٧ من ابريل سنة ٢٠١١م الموافق ٢٤ من جمادى الأولى سنة ١٤٣٢هـ فتبين لها أن المادة (٦٦) من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ تنص على أن" تختص الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بإبداء الرأى فى المسائل والموضوعات الآتية :_ ..... (د) المنازعات التى تنشأ بين الوزارات أو بين المصالح العامة أو بين الهيئات العامة أو بين المؤسسات العامة أو بين الهيئات المحلية أو بين هذه الجهات وبعضها البعض ويكون رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع فى هذه المنازعات ملزما للجانبين..... "وأن المادة (٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنص على أن" تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون ".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أنه وإن ناط المشرع الإختصاص بالفصل في المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه إلى المحاكم العادية دون غيرها، إلا أن ذلك لا يغير الاختصاص المنعقد للجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع حال أن يكون طرفي النزاع فى قانون إيجار الأماكن المشار إليه من بين الجهات الواردة بنص المادة ٦٦/د من قانون مجلس الدولة، خاصة وأن صريح نص هذه المادة يعقد الإختصاص بنظر منازعات الأشخاص المعنوية للدولة للجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع معتبراً طلب الرأي الملزم فى المنازعات بين جهتين إداريتين بديلاً عن استعمال الدعوى كوسيلة لحماية الحقوق وفض المنازعات.

والحاصل أن النزاع الماثل وإن كان يتعلق بتطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن المشار إليه بيد أنه بين جهتين من الجهات الواردة بالمادة ٦٦/د من قانون مجلس الدولة مما ينعقد معه الاختصاص بنظره للجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع.

كما تبين للجمعية العمومية أن المادة { ٧٢ } من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن " تُملك المساكن الشعبية الإقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشر سنة وذلك وفقاً للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء "، وأن المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات تنص على

أنه "فيما عدا المساكن التى أُقيمت من استثمارات التعمير، يكون تمليك المساكن الشعبية الإقتصادية والمتوسطة، التى أقامتها أو تقيمها المحافظات، وفقاً لما يأتى :

أولا : بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الإقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ وأُجرت بأقل من الأجرة القانونية، بواقع جنيه للغرفة من الإسكان الإقتصادى، وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط – يتم تمليكها وفقاً لأحكام المادة (٧٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه– وطبقاً للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (١) المرافق لهذا القرار.ثانيا: ..... "، وأن البند رابعاً من الملحق رقم (١) لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ ينص على أن " فى تطبيق هذه القواعد يراعى أن يُخصم من القيمة المشار إليها فى البند ثانياً المبالغ التى يكون قد دفعها مستأجر الوحدة السكنية كأجرة لوحدة سكنية أخرى من أحد المستويات المنصوص عليها فى هذه القواعد فى نفس المحافظة أو فى محافظة أخرى"، وأن قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٣ لسنة ٢٠٠٩ ينص فى المادة (١) على أن" يكون للمحافظات التصرف فى المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى تقيمها بنظام التملك أو الإيجار وذلك حسبما تراه كل محافظة وفقاً لظروفها".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع فى قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ناط برئيس مجلس الوزراء وضع قواعد وشروط تمليك المساكن الشعبية والاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات إلى مستأجريها وذلك بالنسبة للوحدات التى تم شغلها قبل العمل بهذا القانون فى ١٩٧٧/٩/٩، وصدر تنفيذاً لذلك قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بتلك القواعد، وقصد المشرع من وراء ذلك رفع المعاناة عن بعض المواطنين وتخفيض أعباء المعيشة عليهم بتمليكهم المساكن الإقتصادية و المتوسطة التى كانوا يستأجرونها قبل ١٩٧٧/٩/٩، حيث جاء بالمذكرة الإيضاحية للقرار المشار إليه أنه " بالنظر إلى أن شاغلى المساكن الإقتصادية من المواطنين الكادحين الذين غالباً ما تقصر مواردهم وامكانياتهم المالية عن تدبير الدفعة المقدمة، فإنه من المقترح إعادة النظر فى الحكم سالف الذكر بحيث يتم تمليك المساكن الإقتصادية على أساس تكلفة المبانى دون الأرض وتقسيط القيمة على ٣٠ سنة بدون فائدة، خاصة وأن مجلس الوزراء قد وافق على حوافز فى حالات تعجيل الدفع قد تُشجع الكثير من المواطنين على الإستفادة منها مما يساعد على سرعة تحصيل ثمن الوحدات المبيعة "، وأنه بمقتضى أحكام القرار ٢٩٠٣ لسنة ٢٠٠٩ فقد عدل عن هذا المسلك وترك للمحافظات والواحدات المحلية فى نطاق كل محافظة حرية التصرف فى المساكن التى تقيمها وفقا لما تقدره من مصلحة فى هذا الشأن.

ولاحظت الجمعية العمومية أن الحاصل من إستقراء القواعد المشار إليها أنها كانت تنصب أساساً قبل الغائها بمقتضى أحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٣ لسنة ٢٠٠٩ على الوحدات السكنية أى المؤجرة لأغراض السكنى وذلك لرفع المعاناه عن بعض المواطنين الكادحين وتخفيض اعباء المعيشة عليهم ومن ثم ينحسر نطاق تطبيقها عن الوحدات المؤجرة للمصالح الحكومية لغرض الإسكان الإدارى كإستخدام الشقه محل النزاع إستراحة لأعضاء الهيئة اذ أن ذلك رهين بممارسة هؤلاء لواجبات وظيفتهم وبمناسبتها، الأمر الذى تغدو معه مطالبة هيئة قضايا الدولة بتطبيق تلك القواعد على الشقة محل النزاع فاقدة لسندها خليقة بالرفض .

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى عدم إلزام محافظة المنيا بتحرير عقد تمليك الشقه محل النزاع لهيئة قضايا الدولة، وذلك على النحو المبين تفصيلاً بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرًا في ٨/٣/٥/٢٠١١

رئيس

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار الدكتور/

محمد أحمد عطية

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

هشام//