

بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية
مجلس الدولة

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

السيد اللواء / محافظ السويس

رقم التبليغ:	٤١٠
بتاريخ:	٢٠١٨/٣/٢٥

ملف رقم:	٣١٥/٢١٧
----------	---------

خيتة طيبة وبعد ...

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٢٦٦) المؤرخ ٢٠١٦/٢/٨، والذي قرر السيد الأستاذ المستشار الدكتور رئيس مجلس الدولة إحالته إلى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع، بشأن طلب الإفادة بالرأى بخصوص جواز تملك ورثة المرحوم/ محمد عبد العزيز أحمد للوحدة السكنية رقم (١١) عمارة (٩/ب) مستقبل (٣) بمحافظة السويس.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه بتاريخ ١٩٩٣/٩/١٢ حرر عقد بمسمى ترخيص إدارى بشغل الوحدة السكنية المشار إليها بين كل من السيد/ محمد عبد العزيز أحمد، والذي كان يعمل وكيلاً للنائب العام بمحافظة السويس آنذاك والسيد/ رئيس حي عتاقة بالمحافظة، وتضمن هذا العقد التزامات كل طرف. ويتاريخ ٢٠١٥/١/٢ توفي المتعاقد، فتقدم وراثته بطلب لتمليك الوحدة السكنية، وسداد جميع المبالغ المستحقة عليها، وانتهت الشؤون القانونية بحي فيصل لدى بحث هذا الطلب إلى الموافقة على اتخاذ الإجراءات القانونية نحو تغيير عقد الوحدة السكنية من وصف السكن الإدارى إلى التمليك للورثة، وسداد الأقساط المستحقة عليها والفوائد المقررة، ووافق رئيس الحي على ذلك، بيد أن مسئول قسم الإيرادات بالحي اعترض على تمليك الوحدة لهم، باعتبار أن الوحدة حالة خاصة بالإيجار وليست سكناً إدارياً مما يجوز تملكه، فتقدم الورثة بشكوى إلى النيابة الإدارية بالسويس ضد المسئولين بالحي لعدم اتخاذ إجراءات تملكهم للوحدة، وقد انتهت النيابة الإدارية في التحقيقات التي باشرتتها بشأن هذه الشكوى إلى إحالة الموضوع إلى السيد المستشار القانونى للمحافظة لإبداء الرأى فى ضوء تضارب آراء المسئولين بالحي ومسئولى لجنة الإسكان بالمحافظة بخصوص تملك الوحدة للورثة حيث انتهى رأى السيد المستشار القانونى للمحافظة إلى استمرار السير فى إجراءات تمليك الوحدة للورثة وبالشروط التى وافق عليها المجلس الشعبى المحلى، وأخصها سداد جميع الالتزامات على الوحدة.



وبتاريخ ٢٠١٥/٨/١٩ وافق محافظ السويس على هذا الرأي، وتمت مخاطبة الحى للتنفيذ، كما أخطرت النيابة الإدارية بالسويس بذلك، بيد أن قسم الإيرادات بحى فيصل أعد مذكرة فى هذا الشأن، وطلب إعادة عرض الموضوع مرة أخرى على السيد المستشار القانونى للمحافظة، بالنظر إلى أن الوحدة السكنية لا يجوز تملكها، وأن هناك حالات مماثلة لها تم رفض طلبات تملكهم، وقد انتهى رأى السيد المستشار القانونى للمحافظة إلى تنفيذ ما سبق أن وافق عليه السيد المحافظ فى ٢٠١٥/٨/١٩ من إتمام إجراءات تملك الوحدة السكنية آنفة الذكر للورثة، واعتمد السيد المحافظ هذا الرأى فى غضون شهر نوفمبر عام ٢٠١٥، وإزاء تضارب الآراء بخصوص هذا الموضوع، فقد طلبتم عرض الموضوع على الجمعية العمومية.

ونفيد: أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ١٤ من مارس عام ٢٠١٨م، الموافق ٢٦ من شهر جمادى الآخرة عام ١٤٣٩ هـ؛ فتبين لها أن المادة (٨٩) من القانون المدنى تنص على أن: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين، مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد"، وأن المادة (٩٠) منه تنص على أن: "١- التعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة وبالإشارة المتداولة عرفاً، كما يكون باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته على حقيقة المقصود. ٢- ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنياً..."، وأن المادة (٩١) منه تنص على أن: "ينتج التعبير عن الإرادة أثره فى الوقت الذى يتصل فيه بعلم من وجه إليه..."، وأن المادة (١٤٧) منه تنص على أن: "(١)- العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التى يقررها القانون..."، وأن المادة (١٤٨) منه تنص على أن: "(١)- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقه تتفق مع ما يوجبه حسن النية. (٢)-...".

كما تبين لها أن المادة (٧٢) من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير، وبيع الأماكن، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن: "تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجره تقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة 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 تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها، أو تقيمها المحافظات والمعدل بالقرار رقم (١٥٧٤) لسنة ٢٠٠٣ تنص على أن: "قيما عدا المساكن التى أقيمت من استثمارات التعمير، يكون تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات بكافة وحدات الإدارة المحلية وفقاً لما يأتي:- أولاً: بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩



وأجرت بأقل من الأجرة القانونية، بواقع جنيه للغرفة من الإسكان الاقتصادي وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط - يتم تملكها وفقاً لأحكام المادة (٧٢) من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ المشار إليه - وطبقاً للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (١) المرافق لهذا القرار. ثانيًا: "...، وأن البند رابعًا من الملحق رقم (١) لهذا القرار ينص على أن: "في تطبيق هذه القواعد يراعى أن يخصم من القيمة المشار إليها في البند ثانيًا من المبالغ التي يكون قد دفعها مستأجر الوحدة السكنية كأجرة لوحدة سكنية أخرى من أحد المستويات المنصوص عليها في هذه القواعد في نفس المحافظة أو في محافظة أخرى". وأن المادة (١) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٩٠٣) لسنة ٢٠٠٩ تنص على أن: "يكون للمحافظات التصرف في المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي تقيمها بنظام التمليك أو الإيجار وذلك حسبما تراه كل محافظة وفقاً لظروفها".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم، أن العقد طبقاً لأحكام القانون المدني ينعقد بمجرد تلاقى إرادتين متطابقتين، وذلك بمراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع لانعقاده، وأن التعبير عن الإرادة يكون باللفظ، أو بالكتابة، أو بالإشارة المتداولة عرفاً كما يكون باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على حقيقة المقصود، وأنه بتلاقى إرادة طرفي العقد يصبح مضمونه ملزماً لكل منهما، وهو ما يعبر عنه بأن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون، وأن تنفيذ العقد يجب أن يكون طبقاً لما اشتمل عليه، فلا يجوز لأي من أطرافه أن يتصل من التزاماته الناشئة عنه بإرادته المنفردة، وإنما يتعين على كل طرف أن ينفذ التزاماته طبقاً لمضمون العقد، وأن يتوفر في ذلك حسن النية.

كما استظهرت الجمعية العمومية مما تقدم - وعلى ما جرى به إفتاؤها - أن المشرع رغبة منه في رفع المعاناة عن بعض المواطنين، وتخفيض أعباء المعيشة عليهم بتمليكهم المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي كانوا يستأجرونها قبل ١٩٧٧/٩/٩ فقد ناط بموجب قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر برئيس مجلس الوزراء وضع قواعد وشروط تملك المساكن الشعبية والاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات إلى مستأجريها وذلك بالنسبة إلى الوحدات التي تم شغلها قبل العمل بهذا القانون في التاريخ المذكور، وتنفيذاً لذلك أصدر رئيس مجلس الوزراء القرار رقم (١١٠) لسنة ١٩٧٨ المشار إليه بتلك القواعد، وقد تأكد ذلك بما ورد في المذكرة الإيضاحية لهذا القرار من أنه بالنظر إلى أن شاغلي المساكن الاقتصادية من المواطنين الكادحين الذين غالباً ما تقصر مواردهم وإمكانياتهم المالية عن تدبير الدفعة المقدمة، فإنه من المقترح أن يتم تملك المساكن الاقتصادية لهم على أساس تكلفة المباني دون الأرض، وتقسيم القيمة على (٣٠) سنة بدون فائدة، خاصة أن مجلس الوزراء وافق على حوافز في حالات تعجيل الدفع قد تشجع



الكثير من المواطنين علي الاستفادة منها مما يساعد على سرعة تحصيل ثمن الوحدات المبيعة، وأنه بمقتضى أحكام القرار (٢٩٠٣) لسنة ٢٠٠٩ فقد عدل عن هذا المسلك وترك للمحافظات والوحدات المحلية في نطاق كل محافظة حرية التصرف في المساكن التي تقيمها، وفقاً لما تقدره من مصلحة في هذا الشأن.

ولما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن محافظ السويس إعمالاً للسلطة المعقودة له بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٩٠٣) لسنة ٢٠٠٩ المشار إليه وافق بتاريخ ٢٠١٥/٨/١٩ على الطلب المقدم من ورثة المرحوم/ محمد عبد العزيز أحمد بشأن تملك الوحدة السكنية رقم (١١) عمارة (٩/ب) مستقبل (٣) بمحافظة السويس والسابق الترخيص بشغلها لمورثهم وفقاً للشروط التي سبق أن وضعها المجلس الشعبي المحلي للمحافظة بتاريخ ٢٠٠٥/٦/٣٠، وأخصها سداد جميع الالتزامات المقررة على الوحدة، وذلك على سند من توفر الشروط والضوابط المقررة بشأنهم في تملك الوحدة، وهو ما تؤكد بموافقة المحافظ في غضون شهر نوفمبر عام ٢٠١٥ عند إعادة عرض الموضوع مرة أخرى عليه بناء على مذكرة حى فيصل آنفة الذكر، ومن ثم فإن إيجاب الورثة الذي أفصحوا به عن رغبتهم في تملك الوحدة السكنية المشار إليها يكون قد صادف قبولاً من المحافظ، عقد تملكها لهم منعقداً الأمر الذي يتعين معه على المختصين في المحافظة المبادرة إلى اتخاذ الإجراءات اللازمة لتحريير عقد البيع للورثة، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ هذا العقد.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع، إلى أحقية ورثة المرحوم/ محمد عبد العزيز أحمد في اتخاذ الإجراءات اللازمة لتحريير عقد تملك الوحدة السكنية المشار إليها، وتنفيذ هذا العقد، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٢٥ / ٣ / ٢٠١٨

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار/
يحيى أحمد راغب دكروري
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

المستشار/



رئيس
المكتب الصحفي

المستشار/
مصطفى حسيب السيد أبو حسين
نائب رئيس مجلس الدولة