

بسم الله الرحمن الرحيم

٦٥٠	رقم التبليغ :
٢٠٠٧ / ١١ / ٤	بتاريخ :

مجلس الدولة  
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٧ / ٢ / ٢٢١

السيد اللواء / محافظ كفر الشيخ

تحية طيبة وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم الوارد إلى السيد الأستاذ المستشار / رئيس مجلس الدولة بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٨ في شأن طلب إعادة عرض الموضوع الخاص بمدى جواز إعفاء المساكن الاقتصادية ومنخفضة التكاليف من فائدة القروض وتحميلها لصندوق الإسكان الاقتصادي بمحافظة .

وحاصل الوقائع \_ حسبما يبين من الأوراق \_ أن الجمعية العمومية سبق وأن أنهت بجلستها المعقودة في ٢٢/١٠/٢٠٠٣ ملف رقم ٢٢١/٢/٧، إلى إعفاء المساكن الاقتصادية ومنخفضة التكاليف التي أبرمت المحافظة عقودها بعد ٩/٩/١٩٧٧ من فوائد القروض وتحميلها لصندوق الإسكان الاقتصادي بالمحافظة ، وذلك استناداً إلى أسباب حاصلها ، أنه ولئن كان قرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليه لم يتطرق هو أو القواعد الواردة بالملحق رقم [ ٢ ] المرفق به صراحة إلى فوائد القروض التي تحصل عليها المحافظات لتمويل بناء هذه النوعية من المساكن، إلا أنها تندرج بطبيعة الحال ضمن العناصر اللازمة لحساب تكلفة بناء تلك المساكن والتي يتحملها المشترون . كما أنه من المسلم به وفقاً لأحكام التقنين المدني أن العقد شريعة المتعاقدين بحيث تقوم قواعده مقام قواعد القانون بالنسبة لطرفيه، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا بإتفاقهما أو للأسباب التي يقررها القانون، وان الثمن المحدد بعقد البيع يقيّد كأصل عام طرفيه فلا يجوز تعديله أو التحلل منه بالإرادة المنفردة لأحد المتعاقدين إلا إذا شاب رضاه أحد عيوب الإرادة المعروفة . ولما كانت محافظة كفر الشيخ قد أبرمت بعد



١٩٧٧/٩/٩ عقود تملك وحدات سكنية اقتصادية ومنخفضة التكاليف للمواطنين، ولم ينص في هذه العقود على ان ثمن البيع يشمل قيمة فوائد القروض التي حصلت عليها المحافظة من بنك الاستثمار القومي لبناء الوحدات، فإنه لا يجوز - والحالة هذه - تعديل العقود المذكورة بإضافة قيمة الفوائد المشار إليها إلى ثمن البيع بالإرادة المنفردة للمحافظة، ذلك لأن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا بإتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون، ولا وجه للقول بان المحافظة قد وقعت في غلط في القواعد القانونية المنظمة لبيع الوحدات السكنية الاقتصادية والواردة بالجدول رقم [ ٢ ] المرفق بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ سالف الذكر، حيث ان التكلفة الفعلية للمباني تشمل فوائد القروض، أو أن المحافظة لم تنبه إلى وجوب إضافة فوائد القروض التي حصلت عليها لبناء هذه الوحدات إلى التكلفة الفعلية للمباني طبقاً للقواعد المشار إليها، ذلك أن التكلفة الفعلية المتخذة في هذا الشأن هي التكلفة الفعلية وقت التعاقد مستبعداً منها قيمة فوائد القروض، فضلاً عن أن المسلم به فقهاً وقضاً أن الغلط المبرر لطلب إبطال العقد هو الذي يكون غلطاً جوهرياً، والذي يبلغ حداً من الجسامه بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط، وأن الغلط إذا كان في القانون يجب أن تتوافر فيه شروط الغلط في الواقع، فضلاً عن أن الغلط في القانون هو الغلط في القواعد القانونية التي ليست محلاً للخلاف، أما الغلط في المسائل المختلف عليها فعلاً وترجيح رأى دون آخر فلا أثر له في صحة العقد، وبالتالي فإن عقود البيع التي حددت ثمناً معيناً لتمليك الوحدة السكنية دون أن تتضمن الثمن النص على فوائد القروض لا تنطوي على غلط جوهري يبرر طلب إبطالها، لأن تحمل هذه الفوائد أو عدم تحملها لم يكن له تأثير في مدى إقدام المحافظة على تملك الوحدات السكنية الاقتصادية، وكذا منخفضة التكاليف باعتبار أنه يطبق عليها ذات القواعد والتعليمات المنظمة لعملية تملك الإسكان الاقتصادي والتي تضمنتها أحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ آنف البيان، فضلاً عن أن تحمل المحافظة أو عدم تحملها لفوائد القروض كانت محلاً للخلاف القانوني فلا تثير مسألة الغلط في القانون، وعليه فلا يسوغ للمحافظة طلب إبطال العقود المشار إليه للغلط في القانون ولا يجوز لها تحميل المشتري لتلك



الوحدات بقيمة فوائد القروض وذلك لا يخل بطبيعة الحال بحق المحافظة في النص صراحة في العقود الجديدة على إلزام المشتري بالفوائد المذكورة باعتبارها تدخل ضمن التكلفة الفعلية للمباني.

غير أنه قد ورد بكتابكم المشار إليه أن ثمة أموراً جديدة طرأت بعد هذا الإفتاء تخلص في : (١) مخالفة هذا الإفتاء لما سبق أن أفتت به الجمعية العمومية بجلسة ٢٠٠٢/١٠/١٦ من أنه لا مناص من حساب التكلفة الفعلية للمباني الاقتصادية والمتوسطة على أساس أنه يندرج تحتها الفوائد الخاصة بقروض تمويلها . (٢) ما ارتآه وزير المالية بكتابه المؤرخ ٢٩/٣/٢٠٠٤، من أن فوائد القروض تمثل عنصراً من عناصر تكاليف تلك المساكن ولا مجال للإعفاء منها . (٣) ما ورد بكتابي هيئة مستشارى مجلس الوزراء من التأكيد على تدارك ذلك مستقبلاً بحساب أعباء تلك القروض ضمن التكلفة الفعلية المتخذة أساساً للثمن المحدد بهذه العقود . (٤) موافقة مجلس الوزراء في ١٩/٦/١٩٩٦ على جدولة أقساط القروض على أربعين سنة بفائدة سنوية . (٥) رفض بنك الاستثمار تمويل الإسكان إلا بعد سداد المحافظة لديونها والتي تعد هذه الفوائد جزءاً كبيراً منها . وبناء على ذلك طلبتم إعادة عرض الموضوع على الجمعية العمومية .

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المتعددة في ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٠٧م الموافق ١٢ من شوال سنة ١٤٢٨هـ، فاستعرضت ما جاء بكتاب طلب إعادة العرض من أسانيد ومعطيات وتبين لها أنها كانت تحت نظرها عند إبداء الرأى في الموضوع، وقد تم تناولها والرد عليها على النحو السالف بيانه، وأنه لم يطرأ من الموجبات ولم يجد من الأوضاع القانونية ما يحدو بالجمعية العمومية إلى العدول عن وجه الرأى الذى خلصت إليه في فتواها المشار إليها . لا سيما وأن جميع الأسانيد التى يرتكن إليها طلب إعادة العرض لا تعدو أن تكون دعائم لتلك الفتوى وليست سبباً للعدول عنها ، وأن القول بأنها عارضت إفتاء سابقاً لا يجد له سنداً إذ أنها جاءت ترديداً وتأكيداً لهذا الإفتاء



من أنه لا مناص من حساب الفوائد ضمن التكلفة الفعلية للمساكن الاقتصادية ومنخفضة التكاليف بشرط النص في عقود بيع تلك الوحدات على أن ثمن البيع يشمل قيمة فوائد القروض التي حصلت عليها المحافظة من بنك الاستثمار القومي لبناء الوحدات السكنية المشار إليها وبدون هذا النص صراحة في عقود البيع فلا يمكن بحال حساب تلك الفوائد وتحميلها للمشتريين، كما لا يسوغ التذرع برفض البنك ( المقرض ) تمويل الوحدات السكنية الجديدة إلا بعد سداد المحافظة لديونها ومن بينها الفوائد المشار إليها، إذ أن مسلك البنك تجاه المحافظة لا يقف حائلاً دون تطبيق صحيح حكم القانون والذي كشفت عنه الجمعية العمومية على نحو ما خلصت إليه في فتواها آنفة البيان

### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى تأييد الإفتاء السابق لها بإعفاء المساكن الاقتصادية ومنخفضة التكاليف التي أبرمت المحافظة عقودها بعد ١٩٧٧/٩/٩ من فوائد القروض وتحميلها لصندوق الإسكان الاقتصادي بالمحافظة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام.

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع



تحريراً في ٤ / ١١ / ٢٠٠٧

المستشار / نبيل ميرهم

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

فاطمة //