

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	١-٤١
بتاريخ:	٢٠٢١/٧/٨

ملف رقم: ٤٣٩٢/٢/٣٢



جمهورية مصر العربية
مجلس الدولة

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

مجلس الدولة بجمهورية
مصر المعلومات والبيانات
تفصيل الفتوى والتشريع

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

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٥٩٢) المؤرخ ٢٠٢٠/٩/١٧، بشأن إعادة عرض النزاع القائم بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ومحافظة الإسكندرية، بخصوص المساحة التي قامت المحافظة باستقطاعها من الأرض المملوكة للهيئة بمنطقة سموحة التابعة لحي شرق الإسكندرية، وإلزام المحافظة بسداد مبلغ (١٠٠٨٢١١٠,٥٠) جنيهات قيمة ما لحق الهيئة من خسارة، ومبلغ (٣٠٢٤٦٣,٥٠) جنيهًا قيمة ما لحقها من أضرار مادية تتمثل في عمولة الدلالة ومصروفات المزداد، ومبلغ (١٠٠٠٠٠٠) جنيه تعويضًا عن الأضرار الأدبية التي حاقت بها، وكذا مبلغ (٢٣٢٢٠٠٠٠) جنيه تعويضًا عن الأضرار المادية التي حاقت بها جراء تعديل خطوط التنظيم بالمنطقة.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أن محافظة الإسكندرية باعت قطعة أرض بمنطقة سموحة مساحتها (٨٥٥٣٠,٢٧) م^٢ إلى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، وأقامت الهيئة عليها مشروعًا سكنيًا عدا مساحة (١٢٧٤) م^٢، إلا أنها فوجئت باستقطاع جزء من هذه المساحة من قبل محافظة الإسكندرية نتيجة تعديل خط التنظيم بالمنطقة، وأضحت المساحة المتبقية (٥٠٠,٨٥) م^٢، وقامت المحافظة بإصدار شهادة صلاحية تخطيط للمساحة الغائبة بناءً على طلب الهيئة، وأعلنت الهيئة عن بيع هذه المساحة بطريق المزايمة العلنية، ورسنت المزايمة على السيد/ محمد عبد التواب عبد اللطيف، والذي قام بسداد نسبة (٥٧,٥%) من إجمالي قيمة المساحة، وتقدم بطلب إلى المحافظة لإصدار ترخيص بناء لهذه المساحة، إلا أن طلبه قوبل بالرفض بحجة إعادة تعديل خطوط التنظيم للمنطقة مرة أخرى؛ الأمر الذي أدى إلى استقطاع جزء من هذه



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٣٩٢/٢/٣٢

(٢)

المساحة، مما حدا بالهيئة إلى رد جميع المبالغ المحصلة إلى الراسي عليه المزداد بناء على طلبه، وإزاء إصابة الهيئة بأضرار مادية ومعنوية جراء استقطاع جزء من أرضها، وإلغاء المزداد بعد الانتهاء من كامل إجراءاته، فقد طلبت عرض النزاع على الجمعية العمومية.

وعُرض النزاع على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٢٣/٥/٢٠١٨، وانتهت فيه إلى تكليف طرفي النزاع بتشكيل لجنة فنية مشتركة برئاسة ممثل عن الهيئة المصرية العامة للمساحة، وعضوية ممثل عن الوحدة المحلية لحي شرق بمحافظة 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 ٢٤/١١/١٩٨٥، وتحديد صافي أبعاد قطعة الأرض الحقيقية المعطى لها رقم (٣٩٩) تنظيم بالخريطة المساحية (٥١٤،٨/٩٤٤) في ضوء قرار مدير مديرية الإسكان رقم (٣٢) لسنة ٢٠٠٦، وكذلك بيان الأضرار التي لحقت بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان جراء تعديل خطوط التنظيم، وإلغاء المزداد، على أن تودع اللجنة تقريرها مرفقاً به محاضر أعمالها وجميع الأوراق التي بُنيت عليها نتيجة هذا التقرير لدى الجهة عارضة النزاع التي تلتزم بتقديمه إلى الجمعية العمومية قبل انعقاد جلسة ١٢/٧/٢٠١٨. وإزاء عدم ورود تقرير اللجنة، فقد عرض النزاع بحالته على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ١١/٧/٢٠٢٠، فقررت حفظ الموضوع لعدم ورود تقرير اللجنة المشار إليها، وتم إخطاركم بقرارها بكتابنا رقم (١٥٠٧) في ١٠/٨/٢٠٢٠.

وبتاريخ ١٧/٩/٢٠٢٠، ورد كتاب رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان رقم (٥٩٢) في ١٧/٩/٢٠٢٠ بطلب إعادة عرض النزاع. وبجلسة ٢٣/١٢/٢٠٢٠ عُرض النزاع على الجمعية العمومية فقررت تكليف ذات اللجنة المشكلة بقرارها بجلسة ٢٣/٥/٢٠١٨ بذات المهمة.

وبتاريخ ٣١/١٢/٢٠٢٠، ورد إلى الجمعية كتاب السيد المستشار/ رئيس إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية مرفقاً به التقرير النهائي للجنة المشكلة لبحث النزاع المعتمد بتاريخ ٢/١٢/٢٠٢٠، تنفيذاً لقرار الجمعية العمومية بجلسة ٢٣/٥/٢٠١٨.



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٣٩٢/٢/٣٢

(٣)

ونفيد: أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٩ من يونيو عام ٢٠٢١م الموافق ٢٨ من شوال عام ١٤٤٢هـ، فتبين لها أن المادة (١٦٣) من القانون المدني تنص على أن: "كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض". وأن المادة (١) من قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨ تنص على أن: "على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم، وعلى ما جرى به إفتاؤها، أن المسؤولية التقصيرية تقوم على أركان ثلاثة، هي: الخطأ، والضرر، وعلاقة السببية بينهما، وأن الخطأ لا يُفترض، وإنما يجب على المضرور إثباته وبيان الضرر الذي حاق به من جرأته، فإذا عجز عن إثباته كانت دعواه بالتعويض استناداً إلى المسؤولية التقصيرية على غير أساس متعينة الرفض.

وترتيباً على ما تقدم، ولما كان الثابت من الاطلاع على تقرير ومحضر أعمال اللجنة المشكلة تنفيذاً لما انتهت إليه الجمعية العمومية بجلسة ٢٣/٥/٢٠١٨م، المؤرخ ٢/١٢/٢٠٢٠ والموقع من جميع أعضاء اللجنة ومن بينهم طرفا النزاع، أنها انتهت إلى: أولاً: أن مساحة الأرض محل النزاع المائل (١٤٧٢،١٥) م تقريباً، منها مسطح (٣٦٣،٦) م تقريباً داخل حدود العقد المسجل ملك الهيئة العامة لتعاونيات البناء، ومسطح (١١٠٨،٩٩) م خارج حدود العقد المسجل ومستغلة في المنفعة العامة ولا يجوز التعامل عليها. ثانياً: أن حدود العقد المسجل المذكور ملك الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان مطابقة لخطوط التنظيم المعتمدة بجلسة المجلس التنفيذي المؤرخة ٢٤/١١/١٩٨٥ وحتى تاريخه. ثالثاً: أنه لم يحدث أى تعديل لخطوط التنظيم، وعليه فإنه لم تقع أضرار للهيئة المذكورة فيما يخص تعديل خطوط التنظيم.

وفي ضوء ما تقدم، ولما كانت الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان تطلب إلزام محافظة الإسكندرية بسداد مبلغ (١٠٠٨٢١١٠،٥٠) جنيهاً قيمة ما لحقها من خسارة، ومبلغ (٣٠٢٤٦٣،٥٠) جنيهاً قيمة ما تكبدته من أضرار مادية تتمثل في عمولة الدلالة ومصروفات المزاد، ومبلغ (١٠٠٠٠٠٠٠) جنيه تعويضاً عن الأضرار الأدبية التي حاققت بها، وكذا مبلغ (٢٣٢٢٠٠٠٠) جنيه تعويضاً عن الأضرار المادية التي حاققت بها جراء تعديل خطوط التنظيم بالمنطقة، ولما كان الثابت بتقرير اللجنة المشكلة نفاذاً لإفتاء الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٢٣/٥/٢٠١٨ أنه لم يحدث أى تعديل بخطوط التنظيم بالمنطقة



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٣٩٢/٢/٣٢

(٤)

الكائنة بها الأرض محل النزاع، مما ينتفى معه ركن الخطأ في جانب محافظة الإسكندرية، ومن ثم تضحى عناصر المسؤولية التقصيرية غير قائمة في جانب المحافظة، وتغدو مطالبة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بتعويضها عما لحقها من أضرار، غير قائمة على سند من القانون، خليقة بالرفض.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى: رفض طلب الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بإلزام محافظة الإسكندرية بالتعويض على النحو المبين بالأسباب.
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٢٠٢١/ ٧ / ٨

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار/
يسرى هاشم سليمان الشيخ
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

