نزاع بين الهيئة العامه لتعاونيات البناء والاسكان وبين محافظة شمال سيناء (مديرية الاسكان والمرافق بالعريش) وجهاز تعمير شمال سيناء ـ تحديد الجهه المسئولة عن تحمل تكاليف اصلاح وترميم العقارات محل النزاع ـ الزام محافظة شمال سيناء وجهاز تعمير شمال سيناء بقيمة اصلاح وترميم العقارات محل النزاع .

استعرضت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ٨ / ٥ / ٢٠٠٢ المادة ٦٥١ من القانون المدني .

واستظهرت الجمعية العمومية من نص المادة (٦٥١ مدني) ـ المالف بيانها ـ أن سبب الضمان (العيب الذي لحق بالبناء) اذا كان راجعا الى التنفيذ وكان قائما قبل التسليم فانه يعد عيبا خفيا عن رب العمل ومن ثم يكون موجبا للضمان دون حاجة الى تحديد وقت معين يقوم فيه فهو قائم قبل التسلم.

وحيث ان الثابت من التقرير المعد بمعرفة مركز بحوث البناء والاسكان في خصوص معاينة العقارات محل النزاع أن الكانات الموجوده باعمده الدور الارضي قليلة وظهر ذلك واضحا بالاعمدة التي سقط غطاؤها الخرساني وأن هناك بعض الشروخ الظاهره الموازية لصلب التسليح الرئيسي للسلالم وان نسبة الكلوريدات بالخرسانه المسلحه أعلى من المسموح بها في الكود المصري وتتراوح بين ٠٫٤٥ ، ٠٫٨ ٢٠ وهو ضعف المسموح به الامر الذي يساعد على صدأ حديد التسليح فضلا عن عدم عزل الاعمدة من منسوب الاساسات حتى ارضية الدور الارضي مما ساعد على انتشار صدأ حديد التسليح بالاعمدة بالاضافة الى عدم وجود عزل كافي بارضيات دورات المياة والحمامات مما أدى الى تسرب المياة من خلال خرسانه ارضيات هذه الدورات ووصول المياة الى صلب التسليح مما أدى الى ظهور صدأ بصلب تسليح هذه المناطق .

كما ان الثابت من كتاب رئيس مجلس ادارة بحوث الاسكان والبناء رقم ٢٥٦٩ بتاريخ ١٠ / ١٢ / ٢٠٠١ ان العيوب التي لحقت بالعقارات محل النزاع تتعلق بعيوب في التنفيذ وعدم الصيانه وسوء التشطيب وهي تهدد سلامة ومتانة البناء وينتج عنها تهدم جزئي .

ومن حيث أنه متى استبان ذلك ، واذ كان الثابت ان تنفيذ العقارات محل النزاع شابة عيوب قد استغرقت تلك الناتجه عن عدم الصيانه والتشطيب وقد كانت خفية عند التسليم الامر الذي تقوم معه مسئولية كل من المقاول المسند اليه أعمال بناء هذه العقارات وجهتي الاشراف على تنفيذها (مديرية الاسكان والمرافق بمحافظة شمال سيناء وجهاز تعمير شمال سيناء) عن العيوب التي لحقت بهذه العقارات بالنظر لكونهما الجهتين المسئولتين عن الاشراف على التنفيذ والتأكد من أنه تم طبقا للشروط والمواصفات ، ومن ثم فان مطالبة الهيئة العامه لتعاونيات البناء لهاتين الجهتين بقيمة ما أنفق على اصلاح هذه العقارات تغدو قائمة على سند صحيح من القانون دون ان يخل ذلك بحقهما في الرجوع على المقاول بما يؤديانه من مبالغ مالية في هذا الخصوص الى الهيئة .

وانتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع الى الزام محافظة شمال سيناء وجهاز تعمير سيناء بقيمة اصلاح وترميم العقارات محل النزاع .

(فتوى رقم ٥٢١ ملف رقم ٣٢/٢/٣١٤٦)