نزاع ـ عقد ـ ضريبة مبيعات ـ عدم جواز تحميل المشترين للوحدات السكنية الاقتصادية بقيمة الضريبة العامة على المبيعات بعد ابرام العقد •

استعرضت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٩ ينايـــــــر سنة ٢٠٠٢ نص المادتين ١٤٧ ، ١٤٨ من القانون المدنى والمادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنـــــة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر والمادة الاولى من قرار رئيـــس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة •

واستظهرت الجمعيةالعموميةمما تقدم أن المشرع فى المادة (٧٢) من قانون تأجير وبيع الاماكـــن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ناط برئيس مجلس الوزراء وضع قواعـــــد وشروط تمليك المساكن الشعبية والاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات الى مستأجريها ، وذلـــــك بالنسبة للوحدات التى تم شغلها قبل العمل بهذا القانون فى ١٩٧٧/٩/٩ وتنفيذا لهذا التفويض صـــــدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٨٠ وتناول قواعد تمليك المساكن المشار اليها التى اقامتهلـــــا المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ ، وتلك التى اقامتها او تقيمها المحافظات وتشغل بعد هذا التاريـــخ• وبالنسبة لقواعد تمليك الوحدات السكنية الاقتصادية التى تشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩ ــ حسبما جاء بالجـــدول الثانى المرفق بالقرار المذكور ـ فانها تقضى بأن تقوم المحافظات ببيع تلك الوحدات على أساس تكلفة المبانـــــى بدون الارض ، وتقسط القيمة على ثلاثين عاما بدون فوائد •

ومن حيث انه من المسلم وفقا لاحكام التقنيـن المدنى أن العقد شريعة المتعاقدين بحيث تقـــوم قواعده مقام قواعد القانون بالنسبة لطرفية فلا يجوز نقضه أو تعديله الا باتفاقهما أو للاسباب التى يقررهـــــا القانون ، وأن الثمن المحدد بعقد البيع يقيد كأصل عام طرفيه فلا يجوز تعديله أو التحلل منه بالارادة المنفردة لاحد المتعاقدين الا اذا شاب رضاه أحد عيوب الارادة المعروفة •

وفى ضوء ما تقدم ولما كانت محافظة الوادى الجديد فى الحالة المعروضة قد أبرمت بعـــــــد ١٩٧٧/٩/٩ عقود تمليك وحدات سكنية اقتصادية للمواطنين ولم يرد النص فى هذه العقود على أن ثمـــــن البيع يشمل قيمة ضريبة المبيعات عن عقود المقاولات المبرمه لانشاء تلك الوحدات ، فانه لا يجوز ـ والحالـة هذه ــ تعديل القواعد المذكورة باضافة قيمة تلك الضريبة الى ثمن البيع بالارادة المنفردة للمحافظة بحسبـــان أن العقد شريعة المتعاقدين ، وقد انعقد العقد وتم على ثمن معين فى تاريخ سابق على سداد المحافظة لتلـك الضريبة ، ومن ثم فلا يجوز لها بعد ذلك أن ترجع على المتعاقدين معها بما سددته من مبالغ عن علاقـــة تعاقدية لم يكونوا طرف فيها ، ولا وجه للقول بأن التكلفة الفعلية للمبانى تشمل ضريبة المبيعات المقضـــى بها للجمعية المذكورة وأن المحافظة قد وقعت فى غلط فى القواعد القانونية المنظمه لبيع الوحدات السكنيـــة الاقتصادية ذلك لانه فضلا عن أن التكلفة الفعلية المعتبرة فى هذا الشأن هى التكلفة الفعلية وقت التعاقـــد فان المسلم فقها وقضاء ا أن الغلط المبرر لطلب ابطال العقد هو الذى يكون غلطا جوهريا والذى يبلغ حـــدا من الجسامه بحيث يمتنع معه المتعاقد عن ابرام العقد لو لم يقع فى هذا الغلط ، بالاضافة الى أن الغلـــط

فى القانون هو الغلط فى القواعد القانونية التى ليست محلا للخلاف أما الغلط فى المسائل المختلف عليها فعلا وترجيح رأى دون أخر فلا أثر له فى صحة العقد ولما كانت مسألة خضوع عقود المقاولات للضريبة العامه على المبيعات محلا للخلاف القانونى فلا وجه لاثارة مسألة الغلط فى القانون ، وعلية فلا يسوغ للمحافظة طلب ابطال تلك العقود ولا يجوز لها تحميل المشترين للوحدات السكنيه الاقتصادية بقيمة ضريبة المبيعات المشار اليها بسندمن أنهاتدخل ضمن التكلفة الفعلية للمبانى .

(فتوى رقم ٢٦٠ طف رقم ٣٧/٢/٥٨٢)