نزاع ـ بين الهيئة العامه للتحكيم واختيارات القطن ومجلس مركز ومدينة ابو كبير بالشرقية ـ حـــول تحديد ثمن وحدة سكنية اقتصادية ـ عدم اضافة فوائد القروض التى حملت عليها المحافظة لاقامـــة وحدات سكنية اقتصادية الى القيمة الفعلية للوحده السكنية التى تم بيعها للهيئة العامه للتحكيـــم واختيارات القطن .

استعرضت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ١٦ اكتوبر سنـــة ٢٠٠٢ نصوص القانون المدنى المادتين رقم ١٤٧، ٤٨ ١ والماده ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ فـــى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٨٠.

واستظهرت الجمعية العمومية ـ مما تقدم ـ أن المشرع في الماده (٧٢) من قانون تأجيـــر وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ناط برئيس مجلس الـــوزراء وضع قواعد وشروط تمليك المساكن الشعبية والاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها المحافظات الى مستأجريهـا ، وذلك بالنسبة للوحدات التى تم شغلها قبل العمل بهذا القانون فى ١٩٧٧/٩/٩ وتنفيذا لهذا التفويـــض صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١١٠) لسنة ١٩٨٠ وتناول قواعد تمليك المساكن المشار اليها التـــى اقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ وتلك التى اقامتها او تقيمها المحافظات وتشغل بعد هـــذا التاريخ ، وبالنسبة لقواعد تمليك الوحدات الاقتصادية التى تشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩ ـ حسبما جاء بالملحق رقم (٢) المرفق بالقرار المذكور ـ فانها تقضى بأن تقوم المحافظات ببيع تلك الوحدات على أسـاس تكلفـــة المباني بدون الارض ، وتقسط القيمة على ثلاثين عاما بدون فوائد الا أنه وبالنظر الى قرار رئيس مجلس الـوزراء المشار اليه ولئن كان لم يتطرق هو أو القواعد الوارده بالملحق رقم (٢) المرفق به صراحة الى فوائـــد القروض التى تحصل عليها المحافظات لتمويل بناء هذه النوعية من المساكن ، الا أنها تندرج بطبيعة الحـــال ضمن العناصر اللازمه لحساب تكلفة بناء تلك المساكن والتى يتحمل بها المشترون ـ وذلك على خلاف الوضـــع بالنسبة لمساكن الايواء ـ حيث نصت القواعد الوارده بالملحق رقم (٢) المشار اليه صراحة على ان القـــروض وفوائدها التى تستخدم فى بناء هذه المساكن يتحمل بها صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى وبالتالـــى فلا مناص من حساب التكلفة الفعلية للمبانى الاقتصادية والمتوسطة على أساس أنه يندرج تحتها الفوائد الخاصـــة بقروض تمويلها ، بما لا وجه معه لاستبعادها من هذه التكلفة وهو الرأى الذى سبق ان انتهت اليه الجمعيـــة العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ١٩٨٩/١/٤ ملف رقم (١٢٨/٢/٧).

ومن حيث انه من المسلم به وفقا لاحكام التقنين المدنى ان العقد شريعة المتعاقدين بحيـــث تقوم قواعده مقام قواعد القانون بالنسبة لطرفية فلا يجوز نقضه أو تعديله الا باتفاقهما أو للاسباب التى يقررهـــا القانون ، وأن الثمن المحدد بعقد البيع يقيد كأصل عام طرفيه فلا يجوز تعديله أو التحلل منه بـــارادة المنفرده لاحد المتعاقدين الا اذا شاب رضاه أحد عيوب الارادة المعروفة .

(فتوى رقم ٩٦١ بتاريخ١٩/ ١١/ ٢٠٠٢ ملف رقم٣٢/٢/٣١٧٧)