٣- **مدى جواز اعفاء المساكن الاقتصادية ومنخفضة التكاليف من فوائد القروض وتحميلها لصندوق الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ـ اعفاء المساكن الاقتصادية ومنخفضة التكاليف التي ابرمت المحافظة عقودها بعد ١٩٧٧/٩/٩ من فوائد القروض وتحميلها لصندوق الاسكان الاقتصادى بالمحافظة .**

استعرضت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة في ٢٠٠٣/١٠/٢٢ الاحكام الوارده بالقانون المدني والقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وقانون نظام الاداره المحلية رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ .

واستظهرت الجمعية العمومية أن المشرع في المادة (٧٢) من قانون تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٢ ، ناط برئيس مجلس الوزراء وضع قواعد وشروط تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات الى مستأجيرها ، وذلك بالنسبة للوحدات التي تم شغلها قبل العمل بهذا القانون في ١٩٧٧/٩/٩ . وتنفيذا لهذا التفويض صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ ، وتناول قواعد تمليك المساكن المشار اليها التي أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ ، وتلك التي أقامتها أو تقيمها المحافظات وتشغل بعد هذا التاريخ ، وكذا بالنسبة لقواعد تمليك الوحدات السكنية الاقتصادية التي تشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩ ـ حسبما جاء بالجدول الثاني المرفق بالقرار المذكور ـ والتي تقرر بان تقوم المحافظات ببيع تلك الوحدات على أساس تكلفة المباني بدون الارض، وتقسط القيمة على ثلاثين عاما بدون فوائد .

ولئن كان قرار رئيس مجلس الوزراء المشار اليه لم يتطرق هو أو القواعد الواردة بالملحق رقم (٢) المرفق به صراحة الى فوائد القروض التي تحصل عليها المحافظات لتمويل بناء هذه النوعية من المساكن ، الا أنها تندرج بطبيعة الحال ضمن العناصر اللازمة لحساب تكلفة بناء تلك المساكن والتي يتحمل بها المشترون ، وذلك على خلاف الوضع بالنسبة لمساكن الايواء ، حيث نصت القواعد الواردة بالملحق رقم (٢) المشار اليه على أن القروض وفوائدها التي استخدمت في بناء هذه المساكن يتحمل بها صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى . وبالتالي فلا مناص من حساب التكلفة . الفعلية للمباني الاقتصادية والمتوسطة على أساس أنه يندرج تحتها الفوائد الخاصة بقروض تمويلها ، بما لا وجه معه لاستبعادها من هذة التكلفة وهذا هو الرأى الذى سبق أن انتهت اليه الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٠٠٢/١٠/١٦ ملف رقم ٣١٧٧/٢/٣٢ .

كما استبان للجمعية العمومية ـ حسبما جرى به افتاؤها ـ انه من المسلم به وفقا لاحكام التقنين المدني ان العقد شريعة المتعاقدين بحيث تقوم قواعده مقام قواعد القانون بالنسبة لطرفيه ، فلا يجوز نقضه او تعديله الا باتفاقهما او للاسباب التي يقررها القانون ، وان الثمن المحدد بعقد البيع يقيد كأصل عام طرفيه فلا يجوز تعديله او التحلل منه بالارادة المنفردة لاحد المتعاقدين الا اذا شاب رضاه أحد عيوب الارادة المعروفة .

ولما كانت محافظة كفر الشيخ قد أبرمت بعد ١٩٧٧/٩/٩ عقود تمليك وحدات سكنية اقتصادية ومنخفضة التكاليف للمواطنين ، ولم ينص في هذه العقود على أن ثمن البيع يشمل قيمة فوائد القروض التي حصلت عليها المحافظة من بنك الاستثمار القومي لبناء الوحدات فانه لا يجوز - والحالة هذه - تعديل العقود المذكورة باضافة قيمة الفوائد المشار اليها الى ثمن البيع بالارادة المنفردة للمحافظة ، ذلك لان العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين ، أو للاسباب 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 تنتبه الى وجوب اضافة فوائد القروض التي حصلت عليها لبناء هذه الوحدات الى التكلفة الفعلية للمباني طبقا للقواعد المشار اليها ، ذلك ان التكلفة الفعلية المتخذة في هذا الشأن هي التكلفة الفعلية وقت التعاقد مستبعدا منها قيمة فوائد القروض ، فضلا عن ان المسلم به فقها وقضاء أن الغلط المبرر لطلب ابطال العقد هو الذى يكون غلطا جوهريا ، والذى يبلغ حدا من الجسامة بحيث يمتنع معه المتعاقد عن ابرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط ، وان الغلط اذا كان في القانون يجب ان تتوافر فيه شروط الغلط في الواقع ، فضلا عن ان الغلط في القانون هو الغلط في القواعد القانونية التي ليست محلا للخلاف ، أما الغلط في المسائل المختلف عليها فعلا وترجيح رأى دون آخر فلا أثر له في صحة العقد ، وبالتالي فان عقود البيع التي حددت ثمنا معينا لتمليك الوحدة السكنية دون أن تتضمن الثمن النص على فوائد القروض لا تنطوى على غلط جوهرى يبرر طلب ابطالها ، لان تحمل هذه الفوائد أو عدم تحملها لم يكن له تأثير في مدى اقدام المحافظة على تمليك الوحدات السكنية الاقتصادية ، وكذا منخفضة التكاليف باعتبار أنه يطبق عليها ذات القواعد والتعليمات المنظمة لعملية تمليك الاسكان الاقتصادى والتي تضمنتها أحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ آنف البيان ، فضلا عن ان تحمل المحافظة أو عدم تحملها لفوائد القروض كانت حلا للخلاف القانوني فلا تثير مسألة الغلط في القانون ، وعلية فلا يسوغ للمحافظة طلب ابطال العقود المشار اليه للغلط في القانون ولا يجوز لها تحميل المشترين لتلك الوحدات بقيمة فوائد القروض وذلك لا يخل بطبيعة الحال بحق المحافظة في النص صراحة في العقود الجديدة على الزام المشترى بالفوائد المذكورة باعتبارها تدخل ضمن التكلفة الفعلية للمباني .

(فتوى رقم ٨٠٣ بتاريخ ٢٠٠٣/١١/٣٠ ملف رقم ٢٢١/٢/٧)