٢٠٠٥/١٢/١٤

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	٧٤
بتاريـــخ :	٢٨ / ١ / ٢٠٠٦

ملف رقم : ٤٧ / ١ / ٢٤٢

السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

تحية طيبة وبعد ،

فقـــد اطلعنا على كتاب السيد رئيس قطاع الشئون التجارية والعقارية بالهيئة الموجه إلى إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بطلب الرأي في مدى أحقية الهيئة في خصم مبلغ ٥١٩٨٣٤٤ جنيهاً "خمسة ملايين ومائة وثمانية وتسعون ألفاًوثلاثمائة وأربعة وأربعون جنيهاً " قـــيمة فوائـــد جدولة أقساط ثمن قطعة الأرض التى كانت مخصصة لشركة السادس من أكتوبر للتنمـــية والمشـــروعات العقارية بمدينة ٦ أكتوبر من مستحقات الشركة وذلك بعد صدور قرار بإلغـــاء حجـــز تلـــك القطعة وتحويل المبالغ المستحقة للشركة لحساب قطعة أرض بمدينة القاهرة الجديدة .

وحاصل الوقائع ـــ حسبما يبين من الأوراق ـــ أنه بتـــاريخ ١٩٩٨/٦/٤ تـــحرر عقد بـــيع إبـــتدائي بـــين هيـــئة المجـــتمعات العمرانية الجديدة وشركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشـــروعات العقاريـــة عـــن مساحة ٢٥٠٠ فدان بمدينة ٦أكتوبر بقيمة إجمالية مقـــدارها (٤٧٢٥٠٠٠٠٠ جنـــيه) على أن يكون سدادها على النحو التالي : ٥% من قيمة الأرض عند التوقيع على العقد ، ١٠% كقسط أول يستحق بعد سنة من تاريخ تحرير العقد ، ١٠% كقســـط ثـــان يســـتحق بعد سنة من تاريخ القسط الأول ، والباقي على خمسة أقساط سنوية متساوية إعتباراً من ٢٠٠١/٦/١٣ وحتى ٢٠٠٦/٦/١ .

إلا إنـــه عند حلول ميعاد إستحقاق القسط الأول ونظراً لتأخر الهيئة في توصيل المرافق لقطعة الأرض المشار إليها فقد تقدمت الشركة بطلب لإعادة جدولة ذلك القسط ليكون

دفعتين ، الأولى ومقدارها ١٥٠٠٠٠٠٠ جنيه تسدد بتاريخ ١٩٩٩/١٢/١٥ ، والثانية ومقدارها ٣٢٢٥٠٠٠٠ جنيه تسدد بتاريخ ٢٠٠٠/٥/١٥ ، وقد وافقت السلطة المختصة على أن يتم تحصيل القسط مضافاً إليه فوائد بنك الاستثمار القومي من تاريخ الإستحقاق وحتى تاريخ السداد .

وبتاريخ ٢٠٠٤/٢/١١ تقدمت الشركة بطلب لإلغاء تخصيص قطعة الأرض المشار إليها وتحويل المبالغ المسددة على حساب تلك القطعة إلى حساب القطعة التي تم تخصيصها بمدينة القاهرة الجديدة ، وقد وافقت السلطة المختصة على ذلك على أن يتم خصم مبلغ ٥١٩٨٣٤٤ جنيهاً من المبالغ المستحقة للشركة كفوائد ناتجة عن تأجيل سداد القسط المستحق في ١٩٩٩/٦/٤ ، إلا أن الشركة اعترضت على ذلك على سند من أن إعادة جدولة القسط آنف البيان كان نتيجة لتأخر الهيئة في توصيل المرافق إلى قطعة الأرض ، فطلبتم الرأي من إدارة الفتوى المختصة التي أحالته إلى اللجنة الثانية لقسم الفتوى والتي ارتأت إحالته إلى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع نظراً لأهميته .

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ١٤ من ديسمبر سنة ٢٠٠٥ م الموافق ١٢ من ذي القعدة سنة ١٤٢٦ هـ فتبين لها أن القانون المدني ينص في المادة (١٤٧) على أن " ١ ـ العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين ، أو للأسباب التي يقررها القانون ....." وفى المادة (١٦٠) على أن " إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ، فإذا إستحال ذلك جاز الحكم بالتعويض ." وفى المادة (١٦١) على أن " في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الإلتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء ، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ إلتزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما ألتزم به ." وأن القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ينص في المادة (٢) على أن " ..... وتنشأ الهيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ٠٠٠٠٠٠٠تكون ـ دون غيرها ـ جهاز الدولة المسئول عن إنشاء هذه المجتمعات العمرانية ويعبر عنها في القانون (بالهيئة) " وفى المادة (١١) على أنه " للهيئة في سبيل تحقيق أهدافها ، أن تجري جميع التصرفات والأعمال التي من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المقررة ولها أن تتعاقد مباشرة مع الأشخاص والشركات والمصارف والهيئات المحلية والأجنبية وذلك طبقاً للقواعد التي تحددها اللائحة الداخلية للهيئة ٠٠٠٠٠٠٠

" وأن اللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادرة بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤ لسنة ١٩٩٤ تنص المادة (٩) منها والمستبدلة بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٠٣ لسنة ٢٠٠٤ على أنه " يلتزم الطالب عند تقديم طلب الحجز بأداء مبلغ يعادل ٥% (خمسة بالمائة) من قيمة الأرض تحت حساب مقدم الثمن ، وفي حالة الموافقة المبدئية على الطلب يلتزم باستكمال مقدم الثمن إلى ما يعادل نسبة ٢٥% من القيمة الإجمالية للأرض أو العقار شاملة نسبة التميز،٠٠٠٠٠ ويسدد الباقي الـ (٧٥%) على أقساط سنوية لمدة ثلاث سنوات بدون فوائد ٠٠٠٠٠ويجوز للسلطة المختصة تعديل نظام سداد مقدم الثمن والأقساط ٠٠٠٠٠ في حالة طلب إلغاء حجز المساحات الكبيرة (سكنية – سياحية – خدمية) يتم خصم مصاريف إدارية كالأتي :

- الطلبات التي تقدم بالعدول عن الحجز وقبل البت في طلب الحجز يتم خصم مبلغ ١٠٠٠ جنيه ٠
- الطلبات التي تقدم بعد البت في طلب الحجز يتم خصم مصاريف تحصيل الشيكات وفقاً لإشعار البنك بالإضافة إلى ١٠٠٠ جنيه ٠
- الطلبات التي تقدم بعد صدور القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم

وإستلام الأرض يحصل ٠,٥% (نصف بالمائة) سنوياً من إجمالي القيمة البيعية عن المدة من تاريخ الإستلام الفعلي للأرض وحتى تاريخ تقديم طلب الإلغاء بالإضافة إلى مصاريف تحصيل الشيكات وفقاً لإشعار البنك ويرد باقي القيمة ٠"

وأن العقد المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة " كطرف أول" وشركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية " كطرف ثان" ينص في البند الأول منه على أن " يعتبر التمهيد السابق وأحكام القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واللوائح الداخلية المعمول بها لدى الطرف الأول .....جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكملة لأحكامه "

وأن البند التاسع منه ينص على أن " يقوم الطرف الأول بتسليم الأرض موضوع هذا العقد للطرف الثاني ..... ولا يجوز للطرف الثاني القيام بأية أعمال تنفيذية في الأرض – عدا أعمال المساحة والجسات – إلا بعد صدور قرار التخطيط والتقسيم ٠"

وينص البند الحادي والعشرين من العقد على أنه " يقع على عاتق الطرف الأول توصيل المرافق الرئيسية من مياه وصرف صحي وطرق وتليفونات وكهرباء (جهد متوسط) إلى أماكن على حدود أرض المشروع يتفق عليه ..... إذا تأخر الطرف الأول عن الوفاء بتنفيذ المرافق الرئيسية في الموعد المتفق عليه طبقاً للبرنامج الزمني جاز للطرف الثاني مطالبته بإعادة جدولة أقساط سداد قيمة الأرض ٠٠

واستبظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع أنشأ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالقانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ وأناط بها دون غيرها مسئولية إنشاء وإدارة هذه المجتمعات وأجاز لها – في سبيل تحقيق أهدافها – إجراء جميع التصرفات والأعمال التي تساعد في تحقيق أهدافها وفق ما تبينه اللائحة التنفيذية والتي يستفاد من أحكامها أن التخصيص هو الإجراء المبدئي للتصرف في العقارات المملوكة للهيئة ، فإذا ثبت جدية صاحب الشأن في القيام بإستغلال العقار المخصص له على النحو الوارد بطلب التخصيص جرى بعد ذلك إتخاذ إجراءات تحرير عقود البيع أو الإيجار أو الإنتفاع النهائية لتلك العقارات ، على أن تكون تلك العقود – فيما تضمنته من نصوص – هي القانون الذي يحتكم إليه المتعاقدان وأن تكون نصوص كل من القانون المدني وقانون المجتمعات العمرانية الجديدة والقرارات الوزارية الصادرة في هذا الشأن – والتي تم تحرير العقد في ظل العمل بأحكامها – هي الشريعة العامة التي يتعين الرجوع إليها حال خلو العقد من نص يحسم المسألة المتنازع عليها .

ومن حيث إنه هدياً بما تقدم ولما كانت المادة (٩) آنفة الذكر من اللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تناولت بالتنظيم مآل الطلبات التي تُقدم بالعدول عن حجز المساحات الكبيرة من الأراضي سواء كانت سكنية أو سياحية أو خدمية وما إذا كانت تلك الطلبات قد تم تقديمها قبل البت في طلب الحجز من قبل الجهة المختصة أم بعد ذلك ، واستلزمت بالنسبة للحالة الأولى خصم مبلغ ألف جنيه من مُقدم الثمن الذي قام بسداده طالب الحجز ، وفي الحالة الثانية يتعين بالإضافة إلى ذلك خصم مصاريف تحصيل الشيكات وفقاً لإشعار البنك وذلك كله بشرط ألا يكون قد صدر القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم وإستلام تلك الأرض ، إذ أنه بتقديم طلب إلغاء الحجز بعد صدور ذلك القرار تعين خصم نصف بالمائة سنوياً من إجمالي قيمة البيع عن المدة من تاريخ الإستلام الفعلي للأرض وحتى تاريخ تقديم طلب إلغاء الحجز .

ومن حيث إنه في معرض تحديد المقصود بعبارة الإستلام الفعلي للأرض – الواردة بنص المادة (٩) من اللائحة العقارية آنفة الذكر – فإن البين من استقراء البند التاسع والبند الحادي والعشرين من العقد المبرم بين الهيئة طالبة الرأي وشركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية أن البند التاسع حظر على مشتري الأرض القيام بأي أعمال تنفيذية عليها إلا بعد أن تصدر الجهة الإدارية المختصة قراراً بتخطيط وتنظيم الأرض المباعة في حين عهد البند الحادي والعشرين من ذات العقد إلى جهة الإدارة مسئولية توصيل المرافق الرئيسية من مياه وصرف صحي وكهرباء وتليفونات إلى حدود الأرض المباعة ، واعتبر العقد أن ذلك إلتزام عليها بحيث يحق للطرف الآخر – في حال إخلالها بهذا الإلتزام – المطالبة بإعادة جدولة أقساط سداد قيمة الأرض .

ولما كان الثابت من الأوراق أن جهة الإدارة لم تصدر بعد قرار التخطيط والتنظيم لتلك القطعة ولم تقم بتوصيل المرافق الرئيسية إليها ، لذا يكون مفهوم الإستلام الفعلي – المنوه عنه آنفاً – غير متحقق في شأن شركة السادس من أكتوبر (مشتري الأرض) ، وبانتفاء واقعة الإستلام الفعلي للقطعة المشار إليها فلا يحق لجهة الإدارة – وقد طلبت الشركة إلغاء التخصيص في ذلك الأن – سوى أن تخصم من مستحقاتها مبلغ (١٠٠٠ جنيه) بالإضافة إلى مصاريف تحصيل الشيكات وذلك وفقاً لنص المادة (٩) سالفة الذكر من اللائحة العقارية للهيئة ، أما وأن جهة الإدارة قد قامت بخصم مبلغ ٥١٩٨٣٤٤ جنيهاً من مستحقات الشركة بحسبانه فائدة استحقت على القسط المؤرخ ٤/٦/ ١٩٩٩ ، فإن ذلك فضلا عن مخالفته لصريح نص البند الحادي والعشرين من العقد المشار إليه والمادة التاسعة من اللائحة العقارية للهيئة طالبة الرأي ، فإنه يعد كذلك مخالفاً لما قررته المادتان (١٦٠، ١٦١) من القانون المدني من أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الإلتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ إلتزامه حال إمتناع المتعاقد الآخر عن تنفيذ ما ألتزم به ، وأنه إذا تراضى المتعاقدان على فسخ العقد فقد لزم إعادتهما إلى الحالة

التي كانا عليها قبل إنعقاده وذلك بأن يسترد المشتري ما دفعه من الثمن ويسترد البائع الشئ المبيع ، ولا يكون ذلك إستناداً إلى أحكام العقد وإنما إستناداً إلى وجوب رد ما دفع بغير وجه حق .

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى عدم أحقية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في خصم مبلغ (٥١٩٨٣٤٤) جنيهاً من مستحقات شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية ، وذلك على النحو المبين بالأسباب .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في / / ٢٠٠٦
م . ف //

رئيس الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

جمال د حروج

المستشار / جمال السيد دحروج

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة