بسم ا لله الرحمن الرحيم

ت اقتصادية

رقم التبليغ :	٦٥٠
بتاريـــخ :	٤ / ١١ / ٢٠٠٧

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع
١٠/٢٤
٢٠٠٧

ملف رقم : ٧ / ٢ / ٢٢١

السيد اللواء / محافظ كفر الشيخ

تحية طيبة وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم الوارد إلى السيد الأستاذ المستشار / رئيس مجلس الدولة بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٨ فى شأن طلب إعادة عرض الموضوع الخاص بمدى جـواز إعفـاء المسـاكن الاقتصادية ومنخفضة التكاليف من فائدة القروض وتحميلها لصندوق الإسكان الاقتصـادى بالمحافظة .

وحاصل الوقائع ـ حسبما يبين من الأوراق ـ أن الجمعية العمومية سبق وأن أنتـهت بجلستها المعقودة فى ٢٠٠٣/١٠/٢٢ ملف رقم ٢٢١/٢/٧، إلي إعفاء المساكن الاقتصادية ومنخفضة التكاليف التي أبرمت المحافظة عقودها بعد ٩/ ٩ / ١٩٧٧ من فوائد القـروض وتحميلها لصندوق الإسكان الاقتصادي بالمحافظة ، وذلك إستناداً إلى أسباب حاصلها ، أنـه ولئن كان قرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليه لم يتطرق هو أو القواعد الواردة بالملحق رقم [٢] المرفق به صراحة إلى فوائد القروض التى تحصل عليها المحافظات/لتمويل بنـاء هـذه النوعية من المساكن، إلا أنها تندرج بطبيعة الحال ضمن العناصر اللازمة لحساب تكلفة بنـاء تلك المساكن والتى يتحمل بها المشترون . كما انه من المسلم به وفقاً لأحكام التقنين المدنى أن العقد شريعة المتعاقدين بحيث تقوم قواعده مقام قواعد القانون بالنسبة لطرفيه، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا بإتفاقهما أو للأسباب التى يقررها القانون، وان الثمن المحدد بعقد البيـع يقيـد كأصل عام طرفيه فلا يجوز تعديله أو التحلل منه بالإرادة المنفردة لأحـد المتعاقـدين إلا إذا شاب رضاه أحد عيوب الإرادة المعروفة. ولما كانت محافظة كفر الشيخ قد أبرمت بعـد

١٩٧٧/٩/٩ عقود تمليك وحدات سكنية اقتصادية ومنخفضة التكاليف للمواطنين، ولم ينص فى هذه العقود على ان ثمن البيع يشمل قيمة فوائد القروض التى حصلت عليها المحافظة من بنك الاستثمار القومى لبناء الوحدات، فإنه لا يجوز _ والحالة هذه _ تعديل العقود المذكورة بإضافة قيمة الفوائد المشار إليها إلى ثمن البيع بالإرادة المنفردة للمحافظة، ذلك لأن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا بإتفاق الطرفين، أو للأسباب التى يقررها القانون، ولا وجه للقول بان المحافظة قد وقعت فى غلط فى 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 للمبانى تشمل فوائد القروض، أو أن المحافظة لم تتنبه إلى وجوب إضافة فوائد القروض التى حصلت عليها لبناء هذه الوحدات إلى التكلفة الفعلية للمبانى طبقاً للقواعد المشار إليها، ذلك أن التكلفة الفعلية المتخذة فى هذا الشأن هى التكلفة الفعلية وقت التعاقد مستبعداً منها قيمة فوائد القروض، فضلاً عن أن المسلم به فقهاً وقضاءً أن الغلط المبرر لطلب إبطال العقد هو الذى يكون غلطاً جوهرياً، والذى يبلغ حداً من الجسامة بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع فى هذا الغلط، وأن الغلط إذا كان فى القانون يجب أن تتوافر فيه شروط الغلط فى الواقع، فضلاً عن أن الغلط فى القانون هو الغلط فى القواعد القانونية التى ليست محلاً للخلاف، أما الغلط فى المسائل المختلف عليها فعلاً وترجيح رأى دون آخر فلا أثر له فى صحة العقد، وبالتالى فإن عقود البيع التى حددت ثمناً معينا لتمليك الوحدة السكنية دون أن تضمن الثمن النص على فوائد القروض لا تنطوى على غلط جوهرى يبرر طلب إبطالها، لأن تحمل هذه الفوائد أو عدم تحملها لم يكن له تأثير فى مدى إقدام المحافظة على تمليك الوحدات السكنية الاقتصادية، وكذا منخفضة التكاليف باعتبار أنه يطبق عليها ذات القواعد والتعليمات المنظمة لعملية تمليك الإسكان الاقتصادى والتى تضمنتها أحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ آنف البيان، فضلاً عن أن تحمل المحافظة أو عدم تحملها لفوائد القروض كانت محلاً للخلاف القانونى فلا تثير مسألة الغلط فى القانون، وعليه فلا يسوغ للمحافظة طلب إبطال العقود المشار إليه للغلط فى القانون ولا يجوز لها تحميل المشترين لتلك

الوحدات بقيمة فوائد القروض وذلك لا يخل بطبيعة الحال بحق المحافظة فى النص صراحة فى العقود الجديدة على إلزام المشترى بالفوائد المذكورة باعتبارها تدخل ضمن التكلفة الفعلية للمبانى.

غير أنه قد ورد بكتابكم المشار إليه أن ثمة أموراً جديدة طرأت بعد هذا الافتاء تخلص فى : (١) مخالفة هذا الإفتاء لما سبق أن أفتت به الجمعية العمومية بجلسة ٢٠٠٢/١٠/١٦ من أنه لا مناص من حساب التكلفة الفعلية للمبانى الاقتصادية والمتوسطة على أساس أنه يندرج تحتها الفوائد الخاصة بقروض تمويلها . (٢) ما ارتآه وزير المالية بكتابه المؤرخ ٢٠٠٤/٣/٢٩، من أن فوائد القروض تمثل عنصراً من عناصر تكاليف تلك المساكن ولا مجال للإعفاء منها . (٣) ما ورد بكتابى هيئة مستشارى مجلس الوزراء من التأكيد على تدارك ذلك مستقبلاً بحساب أعباء تلك القروض ضمن التكلفة الفعلية المتخذة أساساً للثمن المحدد بهذه العقود . (٤) موافقة مجلس الوزراء فى ١٩٩٦/٦/١٩ على جدولة أقساط القروض على أربعين سنة بفائدة سنوية .(٥) رفض بنك الاستثمار تمويل الإسكان إلا بعد سداد المحافظة لديونها والتى تعد هذه الفوائد جزءاً كبيراً منها .وبناء على ذلك طلبتم إعادة عرض الموضوع على الجمعية العمومية .

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٠٧م الموافق ١٢ من شوال سنة ١٤٢٨هـ، فاستعرضت ما جاء بكتاب طلب إعادة العرض من أسانيد ومعطيات وتبين لها أنها كانت تحت نظرها عند إبداء الرأى فى الموضوع، وقد تم تناولها والرد عليها على النحو السالف بيانه، وأنه لم يطرأ من الموجبات ولم يجد من الأوضاع القانونية ما يحدو بالجمعية العمومية إلى العدول عن وجه الرأى الذى خلصت إليه فى فتواها المشار إليها . لا سيما وأن جميع الأسانيد التى يرتكن إليها طلب إعادة العرض لا تعدو أن تكون دعائم لتلك الفتوى وليست سببا للعدول عنها ، وأن القول بأنها عارضت إفتاءً سابقاً لا يجد له سنداً إذ أنها جاءت ترديداً وتأكيداً لهذا الإفتاء

من أنه لا مناص من حساب الفوائد ضمن التكلفة الفعلية للمساكن الاقتصادية ومنخفضة التكاليف بشرط النص فى عقود بيع تلك الوحدات على أن ثمن البيع يشمل قيمة فوائد القروض التى حصلت عليها المحافظة من بنك الاستثمار القومى لبناء الوحدات السكنية المشار إليها وبدون هذا النص صراحة فى عقود البيع فلا يمكن بحال حساب تلك الفوائد وتحميلها للمشترين، كما لا يسوغ التذرع برفض البنك (المُقرض) تمويل الوحدات السكنية الجديدة إلا بعد سداد المحافظة لديونها ومن بينها الفوائد المشار إليها، إذ أن مسلك البنك تجاه المحافظة لا يقف حائلاً دون تطبيق صحيح حكم القانون والذى كشفت عنه الجمعية العمومية على نحو ما خلصت إليه فى فتواها آنفة البيان

لـــــــــذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى تأييد الإفتاء السابق لها بإعفاء المساكن الاقتصادية ومنخفضة التكاليف التى أبرمت المحافظة عقودها بعد ١٩٧٧/٩/٩ من فوائد القروض وتحميلها لصندوق الإسكان الاقتصادى بالمحافظة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام.

تحريراً فى ٤ / ١١ / ٢٠٠٧

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

مجلس الدولة

المستشار / نبيل ميرهم

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

فاطمة //