(20)

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان – في شأن النزاع القائم بين محافظة الفيوم والهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان حول الزام محافظة الفيوم بتوقيع العقد النهائى عن الارض موضوع التعاقد مع الهيئة والكائنة بمنطقة كيمان فارس بمحافظة الفيوم ، وتعويض الهيئة عما تكبدته من مصروفات بهدف تسجيل الارض وتسوية مبلغ التعويض من المبلغ المتبقى على الهيئة من ثمن الارض .

استبان للجمعية العمومية بجلستها المنعقدة في 2009/5/6 ان الاصل العام في العقود المدنية والادارية على حد سواء ان العقد شريعة المتعاقدين بحيث تقوم قواعده مقام قواعد القانون بالنسبة لطرفيه ، وأنه بانعقاد العقد يصير كل من أطرافه ملزما بتنفيذ ما اتفق عليه ولا يكون لاى منهم التحلل من التزاماته بارادته المنفردة أو تعديل ما اتفق عليه مالم يكن هناك نص قانونى يقضى بذلك التعديل ، وانه يجب تنفيذ العقد طبقا لما أشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية ، وأنه في عقد البيع يلتزم البائع بنقل ملكية الشئ ويلتزم المشترى بأداء ثمن نقدى مقابل ذلك ، وأنه يتعين الوفاء بالثمن عند تسليم المبيع مالم يتفق على غير ذلك .

ولاحظت الجمعية العمومية أن محافظة الفيوم أخلت بالتزاماتها الواردة بالعقد حيث انها لم توقع على كشف تحديد المساحة الصادر من مديرية المساحة بالفيوم بالرقم 205 لسنة 2004 امتدادا للطلب رقم 286 لسنة 2003 والذى وضح فيه أن المساحة الفعلية للارض هى 21س/20ط/31ف ،وان هناك عجزا في المساحة محل العقد قدره 3س/3ف يجب خصمها من ثمن الارض ، وان الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان فى ذلك الوقت كانت قد سددت نصف ثمن الارض والبعض من حساب المرافق وان المحافظة تقاعست عن

القيام باعمال التسوية للارض محل العقد وهو ما حدا بالهيئة الى اتخاذ اجـراءات واعمـال التسوية على حسابها وان الهيئة قامت بابلاغ محافظة الفيوم بذلك فى 2/26/ 1987 كما ان مديرعام الاثار بالفيوم خاطب رئيس الهيئة بشأن وقف التعامل على ارض الحمام الرومـانى والذى يقع ضمن مسطح الارض المباعة للهيئة والذى تبلغ مـساحته 13س /10ط تقريبـا قابلة للعجز والزيادة وهو ما يعنى وجوب استنزال هذه المساحة من المـساحة محـل عقـد البيع المبرم بين المحافظة والهيئة وما يستتبعه ذلك من استنزال قيمتها من الثمن المتعاقـد عليه .

وخلصت الجمعية العمومية مما تقدم الى ان الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان قد قامت بتنفيذ كافة التزاماتها الواردة بالعقد ، وفى المقابل خلت الاوراق ممـا يفيـد قيـام محافظة الفيوم باداء التزاماتها المقابلة فى العقد وهو مايتعين معه الزام المحافظة باستكمال اجراءات التوقيع على عقد البيع النهائى مع استنزال قيمة القطع التى يثبت انها متداخلة مع الارض محل العقد ومحظور التعامل عليها مع اجراء التسويات اللازمة بناء على ذلك وهـو مايتطلب بالضرورة اجراء عمليات تدقيق حسابية سواء بالنسبة لما تم حـسمه مـن هـذه المطالبات المتبادلة او ما تبقى منها دون حسم ، وذلك من خلال الاسـتعانه بخيـرة فنيـة متخصصة فى هذا المجال ، وهو ما ترى معه الجمعية العمومية تكليـف الجهـة عارضـة النزاع بتشكيل لجنة لهذا الغرض بعد التنسيق مع محافظة الفيـوم وتحـت اشـراف جهـة حكومية محاسبية محايدة لتدقيق المبالغ محل المطالبة بعد الوقوف على وجهة نظر كل مـن طرفى النزاع والمستندات المتوفرة لدية واجراء التسويات اللازمة فى هذا الشأن فى ضـوء مايسفر عنه هذا التدقيق .

(فتوى رقم : 312 – بتاريخ : 2009/6/7 – ملف رقم : 3894/2/32)