

بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية

مجلس الدولة

رئيس الجمعية العمومية لتسمى الفتوى والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ:	١٨٤
بتاريخ:	٢٠١٧ / ١ / ٣٦

٢٩٣ / ٢٠٧

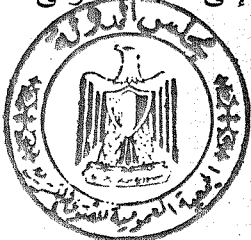
ملف رقم:

السيد الدكتور / محافظ البحيرة

خية طيبة وبعد...

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٩٥) المؤرخ ٢٠١١/١/٢ الموجه إلى إدارة الفتوى لرئاسة الجمهورية ورئاسة مجلس الوزراء والتخطيط والتنمية المحلية والاستثمار بشأن جواز إعفاء مشتري الوحدات السكنية ضمن المشروع القومي للإسكان من الاكتتاب بنسبة ٥% من ثمن البيع في شراء سندات الإسكان لصالح حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقصادى بمحافظة البحيرة.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه ورد إلى الوحدة المحلية لمركز ومدينة دمنهور كتاب مديرية الإسكان بالبحيرة متضمناً مطالبة الوحدة المحلية بتحصيل نسبة ٥% من ثمن البيع من مشتري الوحدات السكنية ضمن المشروع القومي للإسكان للاكتتاب في شراء سندات الإسكان لصالح حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقصادى بمحافظة البحيرة، وأن هناك رأياً بأن المشرع أعفى الوحدات المحلية والجهات الحكومية من شرط الاكتتاب في سندات الإسكان بشأن المباني التي تقيمها، فإنه يتعين أن يشمل الإعفاء من خصصت لهم تلك الوحدات التي تدعمها الدولة من أجل توفير مساكن للشباب إذ يحصل المستحق على الوحدة السكنية بأقل من قيمة التكلفة، وذهب رأى آخر إلى التزام كل من البائع والمشتري بالاكتتاب بنسبة ٥% من ثمن البيع في شراء سندات الإسكان؛ وعليه يلتزم مستحقو الوحدات بصفتهم مشتريين بالاكتتاب في سندات الإسكان، وإزاء الاختلاف في الرأى؛ طلبتم عرض الموضوع على إدارة الفتوى المختصة للإفادة بالرأى القانونى، ونظرًا لما ارتأته إدارة الفتوى من أهمية لهذا الموضوع فقد أحالته إلى اللجنة الأولى



مجلس الدولة
مركز المعلومات والجمعية العمومية
للتسمى الفتوى والتشريع

من لجان قسم الفتوى بمجلس الدولة التي ارتأت بجلستها المعقودة في ٢٨/٤/٢٠١٢ إحالته إلى الجمعية العمومية لما أنسته فيه من أهمية وعمومية.

ونفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ١١ من يناير عام ٢٠١٧ م ، الموافق ١٣ من شهر ربيع الآخر عام ١٤٣٨ هـ؛ فتبين لها أن المادة (١) من القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي تنص على أن: "ينشأ صندوق يسمى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي يتولى تمويل المساكن الاقتصادية ومدّها بالمرافق اللازمة لها، وتكون له الشخصية الاعتبارية...". وأن المادة (٣) منه تنص على أن: "تتكون موارد الصندوق من: ١- ... ٢- حصيلة الاكتتاب في سندات الإسكان المنصوص عليها في المادة (٤) من ذات القانون...". وأن المادة (٤) منه تنص على أن: "يؤذن لوزير المالية أن يصدر على دفعات سندات على الخزنة العامة تسمى سندات الإسكان، تكون مدتها عشرين سنة من تاريخ الإصدار...". وأن المادة (٦) منه تنص على أن: "يُشترط للترخيص ببناء المباني السكنية ومباني الإسكان الإداري التي تبلغ قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر بدون حساب قيمة الأرض أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب في سندات الإسكان بواقع عشرة في المائة من قيمة المبنى...". وتُسنتنى من هذه المادة المباني التي تقيمها الحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن".

كما تبين لها أن المادة (٦٨) من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن: "يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الإدارة المحلية وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد إنشاء المباني بقصد تملك كل أو بعض وحداتها السكنية... ويلتزم كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد بأن يكتتب بـ ٥% من ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي وذلك دون الإخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦"، وأن المادة السابعة من القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية تنص على أن: "فيما عدا ما نص عليه في المواد (٤، ٥، ٦) من القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي، يلغى الصندوق المشار إليه وتوزع حصيلة موارد هذا الصندوق على المحافظات...". وأن المادة (٣٦) من قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٩ تنص على أن: "... كما ينشأ بالمحافظة حساب خاص لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي على مستوى المحافظة تتكون موارده من: ١- ...

٢- حصيلة الاكتتاب في سندات الإسكان المشار إليها في المواد (٤) و(٥) و(٦) من القانون رقم



مجلس الدولة
مركز المعلومات والجمعية العمومية
لقسمى الفتوى والتشريع

لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق مشروعات الإسكان الاقصادى...، وأن المادة الرابعة من القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٠٦) لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أن: "يكون الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقصادى مقصوراً على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها..."، وأن المادة الثالثة من القانون رقم (١٠١) لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٠٦) لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقصادى تنص على أن: "تلغى...، والمادة السادسة من القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقصادى".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم - وعلى ما جرى به إفتاؤها - أنه رغبة من المشرع فى توفير مساكن اقتصادية بأسعار معقولة فى متناول محدودى الدخل أنشأ بالقانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ صندوقاً لتمويل مشروعات الإسكان الاقصادى يتولى تمويل وإقامة المساكن الاقتصادية وتزويدها بالمرافق اللازمة لها، وجعل من ضمن موارده حصيلة الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة (٤) منه وقد اشترط المشرع فى هذا القانون للترخيص ببناء مبانى الإسكان الإدارى والإسكان الفاخر، مهما بلغت قيمتها بدون حساب قيمة الأرض، أن يكتب طالب البناء فى سندات الإسكان المشار إليها بواقع ١٠% من قيمة المبنى، واستثنى من هذا الحكم المبانى التى تقيمها الحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن، كما ألزم المشرع فى المادة (٦٨) من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ المشار إليه كلاً من البائع والمشتري فى حال التعاقد على بيع الوحدات السكنية بأن يكتب بنسبة ٥% من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح الصندوق المشار إليه، ونص صراحة فى هذه المادة على أن هذا الالتزام لا يخل بأي التزامات أخرى يفرضها القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦، الأمر الذى يفيد بأن الاكتتاب وفقاً لحكم هذه المادة لا يحل محل الاكتتاب المنصوص عليه فى المادة (٦) من القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ قبل إلغائها بموجب حكم المادة الثالثة من القانون رقم (١٠١) لسنة ١٩٩٦ المشار إليه، وإنما يظل نافذاً مادام توفر شرط الالتزام به وهو البيع.

كما استظهرت الجمعية العمومية مما تقدم، أنه بموجب المادة السابعة من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه تم إلغاء صندوق مشروعات الإسكان الاقصادى، وتوزيع حصيلة موارده على المحافظات، وحل محله حساب لتمويل مشروعات الإسكان الاقصادى بكل محافظة، يكون من ضمن موارده حصيلة الاكتتاب فى سندات الإسكان المشار إليها فى المواد (٤، ٥، ٦) من القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦، والتى من بينها نسبة ٥% من البائع المشار إليه فى نص المادة (٦٨) المشار إليها.



مركز المعاملات والجمعيات العمومية
لصفاى أهون والنشر

ومن ثم فإن حصيلة هذا الاكتتاب تؤول إلى حساب مشروعات تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة المشار إليه.

وترتيباً على ما تقدم، ولما كانت الوحدة المحلية لمركز ومدينة دمنهور تقوم بإنشاء وحدات سكنية بقصد التمليك ضمن المشروع القومى للإسكان، وكانت المادة (٦٨) من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ المشار إليها أجازت لوحدة الإدارة المحلية إنشاء المباني بقصد تمليك كل، أو بعض وحداتها السكنية، وألزمت كلاً من البائع والمشتري فى حالة التعاقد بأن يكتب بنسبة ٥% من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى الذى حل محله حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بكل محافظة، ومن ثم فإنه وفقاً لصراحة النصوص بأن الاكتتاب وفقاً لحكم هذه المادة لا يحل محل الاكتتاب - المستثنى منه الوحدات المحلية كشرط للحصول على ترخيص البناء - المنصوص عليه فى المادة (٦) من القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ قبل إلغائها؛ يلتزم المشتري بالاكتتاب بنسبة الـ ٥% من ثمن البيع لصالح حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بمحافظة البحيرة، مع التزام البائع بالاكتتاب بنسبة الـ ٥% الأخرى.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع، إلى التزام مشتري الوحدات السكنية ضمن المشروع القومى للإسكان فى الحالة المعروضة بالاكتتاب بنسبة ٥% من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بمحافظة البحيرة، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى: ١/٣/ ٢٠١٧



رئيس

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

يحيى

أحمد راغب دكرورى

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

المستشار/

رئيس

المكتب الفنى

مصطفى

حسان السيد أبو حسان

نائب رئيس مجلس الدولة

المستشار/

احمد/

مجلس الدولة
مركز المناقشات والجمعية العمومية
لقسمى الفتوى والتشريع