

بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية

مجلس الدولة

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

رقم التبليغ:	١٢١٨
بتاريخ:	٢٠١٦/١٢/٢١

٢٩١/٢/٧

ملف رقم:

السيد اللواء/ محافظ البحر الأحمر

خية طيبة وبعد...

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (١٤٨٦) المؤرخ ٢٠١٣/٣/٣١ إلى السيد الأستاذ المستشار رئيس مجلس الدولة بشأن طلب إعادة عرض ما انتهت إليه الجمعية العمومية بجلسة ١٩ من ديسمبر سنة ٢٠١١ من التزام شركة (أبو النصر للمقاولات) مشترية الوحدات السكنية بالاكنتاب بنسبة ٥% من ثمن البيع في شراء سندات لصالح حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بمحافظة البحر الأحمر على الجمعية العمومية.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أن محافظة البحر الأحمر تعاقدت مع شركة (أبو النصر) للمقاولات على شراء عدد (٥٨٠) وحدة سكنية بمساحة ٢٧٣ للوحدة وبسعر (٤٥) ألف جنيه دون خصم أى استقطاعات للوحدة المبيعة، وبتاريخ ٢٠٠٨/٥/١٢ ورد للمحافظة كتاب الشعبة رقم (٢٢٢) بشأن فحص حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالديون لعام ٢٠٠٥/٢٠٠٤ متضمناً عدم قيام الديوان بتحصيل نسبة ٥% سندات اكتتاب لصالح الحساب من شركة (أبو النصر) للمقاولات والبالغ ما أمكن حصره مبلغ (١٣٠٥٥٠٠) مليون وثلاثمائة وخمسة آلاف وخمسمائة جنيه عن شراء عدد (٥٨٠) وحدة سكنية، وطلبت استطلاع رأى الجمعية العمومية فى هذا الشأن، وانتهت بجلسة ١٩ من ديسمبر سنة ٢٠١١ بموجب فتاها رقم (٩٦) بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٤ ملف رقم ٢٩١/٢/٧ إلى التزام شركة (أبو النصر للمقاولات) مشترية الوحدات السكنية بالاكنتاب بنسبة ٥% من ثمن البيع في شراء سندات لصالح حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بمحافظة البحر الأحمر، وبالعرض على إدارة التخطيط والمتابعة بديوان عام المحافظة أفادت بأن شركة (أبو النصر للمقاولات) بائعاً للوحدات السكنية لصالح المحافظة وليست مشترياً، وفى ضوء ما طرأ من وقائع طلبتم إعادة عرض الموضوع على الجمعية العمومية لتسمى الفتوى والتشريع.



ونفيد: أن الموضوع عُرضَ على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٣٠ من نوفمبر عام ٢٠١٦ م الموافق ١ من ربيع أول 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... وتُسنتى من هذه المادة المباني التي تقيمها الحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن"، وأن 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 يكتب 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: "قيما 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 (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق مشروعات الإسكان الاقتصادي..."، وأن المادة الرابعة من القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٠٦) لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أن: "يكون الاكتتاب في سندات الإسكان المنصوص عليها في المادة (٦) من القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي"



مقصوداً على مبانى الإسكان الإدارى والإسكان 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 الاقتصادي تنص على أن: "تُلغى...، والمادة السادسة من القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي".

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 الاقتصادي 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 بأى 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 الصادر بالقانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٩ تم إلغاء صندوق مشروعات الإسكان الاقتصادي، وتوزيع حصيلة موارده على المحافظات، وحل محله حساب لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بكل محافظة، يكون من ضمن موارده حصيلة الاكتتاب فى سندات الإسكان المشار إليها فى المواد (٤، ٥، ٦) من القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦، والتي من بينها نسبة ٥% من ثمن البيع الوارد فى نص المادة (٦٨) المشار إليها، ومن ثم فإن حصيلة هذا الاكتتاب تتول إلى حساب مشروعات تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة المشار إليه.

وترتيباً على ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أنه بتاريخ ١٢/٥/٢٠٠٥ تعاقدت محافظة البحر الأحمر

على شراء (٥٨٠) وحدة سكنية بمساحة ٧٣ م^٢ بسعر (٤٥) خمسة وأربعين ألف جنيه من شركة (أبو النصر للمقاولات)،

ممولة من حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بمحافظة البحر الأحمر، ولما كانت المادة (٦٨) من القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦



من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ المشار إليها أجازت للشركات الخاصة إنشاء المباني بقصد تملك كل، أو بعض وحداتها السكنية، وألزمت كلاً من البائع والمشتري في حالة التعاقد بأن يكتب بـ ٥% من ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي الذي حل محله حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بكل محافظة، وإذا قامت الشركة المعروضة حالتها بإنشاء الوحدات المشار إليها، وقامت ببيعها لصالح المحافظة، ومن ثم فإنه وفقاً لصراحة النصوص تلتزم الشركة بالاكتتاب بنسبة الـ ٥% من ثمن البيع لصالح حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بمحافظة البحر الأحمر، مع التزام المشتري من الشركة بالاكتتاب بنسبة الـ ٥% الأخرى.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن ما سبق، وأن انتهت إليه الجمعية العمومية في إفتائها الصادر بجلسة ١٩ من ديسمبر سنة ٢٠١١ المشار إليه من التزام الشركة المذكورة بالاكتتاب بنسبة الـ ٥% أنفة الذكر بوصفها مشترياً كان بناء على ما جرى عرضه عليها في حينه من وقائع.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع، إلى التزام شركة (أبو النصر للمقاولات) بوصفها بائعاً للوحدات السكنية في الحالة المعروضة بالاكتتاب بنسبة ٥% من ثمن البيع في شراء سندات لصالح حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بمحافظة البحر الأحمر، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في ٢٠١٦/٨/٤

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع



المستشار/

يحيى أحمد راغب دكروري
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رئيس
المكتب الفني

المستشار/

مصطفى حسين السيد أبو حسين
نائب رئيس مجلس الدولة

أحمد/ ممتاز/