

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

رقم التبليغ	٥٥٣
بتاريخ	٢٠٠٨/١١/٢٣

ملف رقم: ٢٧٦ / ٢ / ٧

السيد اللواء / محافظ البحر الأحمر

تحية طيبة وبعد،،،

اطلعنا على كتابكم رقم ٥٠٠٤ المؤرخ ٢٠٠٨/٤/١٠، والموجه إلى السيد الأستاذ المستشار رئيس مجلس الدولة بشأن طلب الإفادة بالرأى عن مدى التزام مشتري الوحدات السكنية المباعة عن طريق الوحدات المحلية بالاكتتاب في سندات الإسكان بنسبة ٥ % من ثمن البيع .

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أن الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع انتهت في فتواها الصادرة بجلسة ١٩٩٨/٣/٤ إلى إلتزام مشتري الوحدات السكنية بأداء ٥% من ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي وعدم سريان هذا الإلتزام على مشتري المحلات التجارية ، و أنه بتاريخ ٢٠٠٢/١٠/١ صدر قرار محافظ البحر الأحمر رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٠٢ بتقسيط المبالغ المستحقة على المواطنين مقابل الاكتتاب المقرر لشراء السندات المشار إليها ، وأنه بتاريخ ٢٠٠٢/١٢/١٧ صدر قرار المحافظ رقم ١٩٥ لسنة ٢٠٠٢ بوقف العمل بالقرار رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٠٢ بناء على ما انتهت إليه المديرية المالية بالمحافظة من عدم التزام مشتري الوحدات السكنية بالاكتتاب في السندات المشار إليها بعد أن أُلغيت النصوص التي كانت تلزمهم بذلك وأنه في ضوء ذلك فقد ارتأيتم طلب الرأى في الموضوع .

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ٥ من نوفمبر سنة ٢٠٠٨ م، الموافق ٧ من ذى القعدة سنة ١٤٢٩ هـ ، فتبين لها أن القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي ينص في المادة (١) على أن "ينشأ صندوق يسمى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي، يتولى تمويل إقامة المساكن الاقتصادية ومدنها بالمرافق اللازمة لها ، وتكون له الشخصية الاعتبارية " وفي المادة (٣) على أن " تكون



موارد الصندوق من : ١ - ٢ - حصيلة الاكتتاب في سندات الإسكان المنصوص عليها في المادة (٤) من ذات القانون " وفي المادة (٤) على أن " يؤذن لوزير المالية أن يصدر على دفعات سندات على الخزانة العامة تسمى سندات الإسكان، تكون مدتها عشرين سنة من تاريخ الإصدار " وفي المادة (٦) منه والمعدلة بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ على أن " يشترط للترخيص ببناء مباني الإسكان الفاخر ومباني الإسكان الفاخر مهما بلغت قيمتها بدون حساب قيمة الأرض أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب في سندات الإسكان بواقع عشرة في المائة من قيمة المبنى. وتستثنى من ذلك المباني التي تقيمها الحكومة ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن.

وتبين للجمعية العمومية أن المادة (٦٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن 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 تمليك 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 " .

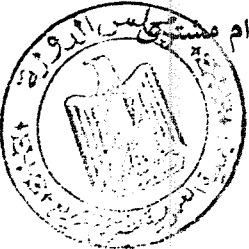
كما تبين للجمعية العمومية أن المادة السابعة من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ تنص على أن " فيما عدا ما نص عليه في المواد ٤ ، ٥ ، ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي ، يلغى الصندوق المشار إليه وتوزع حصيلة موارد هذا الصندوق على المحافظات وفقاً للقواعد والنسب التي يضعها مجلس المحافظين بالاتفاق مع وزيرى المالية والإسكان " وأن المادة (٣٦) من قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه تنص على أن " ينشأ بكل محافظة حساب كما ينشأ بمحافظة حساب خاص لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي على مستوى المحافظة تتكون موارده من : ١ - ٢ - حصيلة الاكتتاب في سندات الإسكان المشار إليها في المواد ٤ ، ٥ ، ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق مشروعات الإسكان الاقتصادي "، وأن المادة الثالثة من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن " تلغى المادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي " .



واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أنه رغبة من المشرع في توفير مساكن اقتصادية بأسعار معقولة وفي متناول محدودى الدخل فقد أنشأ بالقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ صندوقاً لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى يتولى تمويل وإقامة المساكن الاقتصادية وتزويدها بالمرافق اللازمة لها ، وجعل من ضمن موارده حصيلة الاككتاب في سندات الإسكان المنصوص عليها في المادة (٤) من ذات القانون ، و أن المشرع اشترط للترخيص ببناء مباني الإسكان الإدارى والإسكان الفاخر، مهما بلغت قيمتها بدون حساب قيمة الأرض ، أن يكتب طالب البناء في سندات الإسكان المشار إليها بواقع ١٠% من قيمة المبنى، وأن المشرع استثنى من هذا الحكم المباني التي تقيمها الحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن، وأن المشرع في المادة (٦٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ألزم كلاً من البائع والمشتري في حالة التعاقد على بيع الوحدات السكنية بأن يكتب لصالح الصندوق المشار إليه بنسبة ٥% من ثمن البيع ، ونص صراحة في المادة (٦٨) على أن هذا الالتزام لا يحل بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ ، الأمر الذى يفيد بأن الاككتاب وفقاً لحكم هذه المادة لا يحل محل الاككتاب المنصوص عليه في المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ وإنما يظل سارياً طالما توافر شرط الالتزام به وهو البيع .

كما استظهرت الجمعية العمومية أنه بموجب المادة السابعة من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ تم إلغاء صندوق مشروعات الإسكان الاقتصادى وتوزيع حصيلة موارده على المحافظات ، وحل محله حساب لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بكل محافظة يكون من ضمن موارده حصيلة الاككتاب في سندات الإسكان المشار إليها في المواد ٤ ، ٥ ، ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ ، وأنه لما كانت المادة (٦٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد تضمنت التزام بائع ومشتري الوحدات السكنية بالاككتاب بنسبة ٥% من ثمن البيع في شراء سندات الإسكان المنصوص عليها في المادة (٤) من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ فإن حصيلة هذا الاكتاب تؤول إلى حساب مشروعات تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة المشار إليه باعتبار أن حصيلة هذا الاكتاب تعد من ضمن موارد الحساب المذكور.

والحاصل في الحالة المعروضة أن الوحدات السكنية المبيعة عن طريق الوحدات المحلية بمحافظة البحر الأحمر ممولة تمويلاً (كاملاً) من ميزانية المحافظة - والذى يعد حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى جزءاً لا يتجزأ منه - وتؤول إليها حصيلة بيع هذه الوحدات، فمن ثم تكون قد اتحدت ذمة كل من البائع والمكتب لصالحه في سندات الإسكان بنسبة ٥% من ثمن البيع ، ولكن يبقى حكم إلزام مشتري الوحدات



هذه الوحدات بالاكتتاب في سندات الإسكان لصالح الحساب وفقاً لصراحة نص المادة ٦٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ذلك أن براءة ذمة البائع من الالتزام بالاكتتاب لا تنسحب على المشتري ، لأن المشتري بموجب حكم النص أصيل عن نفسه في هذا الالتزام ، فيبقى التزامه عالماً في ذمته مادام لم يدركه سبب لبراءة الذمة .

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى إلزام مشتري الوحدات السكنية في الحالة المعروضة بالاكتتاب بنسبة ٥ % من ثمن البيع في شراء سندات الإسكان لصالح حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بمحافظة البحر الأحمر وعلى النحو المبين بالأسباب .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

تحريراً في ٢٠٠٨ / ١١ / ٢٤

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار / محمد أمين

محمد أحمد الحسيني

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة



رئيس المكتب الفني

المستشار /

محمد عبد العليم أبو الروس
نائب رئيس مجلس الدولة

مرفق