laa-eg.com

بسم الله الرحمن الرحيم

جمهورية مصر العربية
مجلس الدولة
رئيس الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ:	٨٠٤
بتاريخ:	٨ / ٦ / ٢٠٢١

ملف رقم: ٤٨٦٧/٢/٣٢

السيدة الأستاذة/ الرئيس التنفيذي لصندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري

تحية طيبة، وبعد،

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (١٠٤) المؤرخ ٢٠١٩/١/٢٣، بشأن النزاع القائم بين صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقارى، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، بخصوص مدى أحقية الصندوق في فائض موازنة الهيئة عن السنتين الماليتين ٢٠١٣/٢٠١٤ و٢٠١٤/٢٠١٥، وكذا مدى أحقية الصندوق في نسبة (١٠٪) من حصيلة بيع كافة الوحدات والأراضى غير المخصصة لبرنامج الإسكان الاجتماعي المملوكة للهيئة، وذلك بحد أدنى (٣,٦٧) مليارات جنيه عن السنة المالية ٢٠١٧/٢٠١٨.

وحاصل الوقائع– حسبما يبين من الأوراق– أنه بتاريخ ٢٠١٤/٥/٥ تم إنشاء صندوق تمويل الإسكان الاجتماعى بناء على قانون الإسكان الاجتماعى رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٤، ونصت المادة (١١) منه على أن: "تتكون موارد صندوق تمويل الإسكان الاجتماعى من:... ٢– الفائض السنوي من موازنة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة...". وبتاريخ ٢٠١٤/٦/٣٠ بلغ فائض الهيئة المذكورة عن السنة المالية ٢٠١٣/٢٠١٤ مبلغًا مقداره (١٨٢٦،١٩٧،١٢١) جنيهًا. وبتاريخ ٢٠١٥/٤/٣ تم العمل بالقرار بقانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٥، والذى نصّ على إلغاء البند الثانى من المادة رقم (١١) من قانون الإسكان الاجتماعى رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٤. وبتاريخ ٢٠١٥/٦/٣٠ بلغ فائض الهيئة المذكورة عن السنة المالية ٢٠١٤/٢٠١٥ مبلغًا مقداره (٢،٧٣٨،٩٧١،٩١٦) جنيهًا. وبتاريخ ٢٠١٨/٦/١٢ تم العمل بقانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم (٩٣) لسنة ٢٠١٨، ونصت المادة الأولى من مواد إصداره على أن: "ينشأ صندوق يسمى (صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى)..."، كما نصت المادة الثانية من مواد

مجلس الدولة
الجمعية العمومية للفتوى والتشريع

٢١٦٦٣

مجلس الدولة
الجمعية العمومية

laa-eg.com

إصداره على أن: "تؤول إلى الصندوق جميع اعتمادات وأموال وأصول وموجودات كل من صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، ويتحمل الصندوق بالتزاماتهما ويكتسب حقوقهما قِبَل الغير...". كما نصت المادة (١٥) من هذا القانون على أن: "تتكون موارد الصندوق من الآتى:... (ب).... وكذلك نسبة (١٠٪) من حصيلة بيع كافة الوحدات والأراضي غير المخصصة لبرنامج الإسكان الاجتماعي والمملوكة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك بحد أدنى ٣.٦٧ مليار جنيه سنويا...". وبتاريخ ٢٠١٨/٦/٣٠ لم يحصل الصندوق من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على مبلغ (٣,٦٧) مليارات جنيه المشار إليه، وقد ارتأى الصندوق أحقيته في الحصول على كامل فائض الهيئة عن السنة المالية ٢٠١٤/٢٠١٣، وعدم أحقيته في الحصول على أي جزء من فائض الهيئة عن السنة المالية ٢٠١٥/٢٠١٤، وكذا أحقيته في الحصول على كامل الحد الأدنى المشار إليه ومقداره (٣,٦٧) مليارات جنيه عن العام المالى ٢٠١٨/٢٠١٧، وذلك على النحو المذكور تفصيلا بكتابكم السالف الإشارة إليه. وبناء عليه طلبتم عرض النزاع على الجمعية العمومية لإبداء الرأي بشأنه.

ونفيد أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٨ من إبريل عام ٢٠٢١م الموافق ١٦ من رمضان من عام ١٤٤٢هـ، فتبين لها أن المادة الثامنة من القرار بقانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٤ في شأن الإسكان الاجتماعى- قبل إلغائه بالقانون رقم (٩٣) لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى- كانت تنص على أن: "ينشأ صندوق يسمى (صندوق تمويل الإسكان الاجتماعى) يتبع وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، وتكون له الشخصية الاعتبارية ويتولى الصندوق تمويل وإدارة وإنشاء الوحدات السكنية لبرنامج الإسكان الاجتماعى، والخدمات التجارية والمهنية اللازمة لهذه الوحدات". وأن المادة الحادية عشرة منه- قبل تعديلها بالقرار بقانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٥- كانت تنص على أن: "تتكون موارد صندوق تمويل الإسكان الاجتماعى من:... ٢- الفائض السنوي من موازنة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة..."، وأن المادة الثانية عشرة منه كانت تنص على أن: "يكون للصندوق موازنة خاصة تلحق بالموازنة العامة للدولة... ويرحل فائض الموازنة سنويًا إلى السنة المالية التالية..."، وأن المادة الثامنة عشرة منه كانت تنص على أن: "ينشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارًا من اليوم التالى لتاريخ نشره، ويلغى كُل حكم يخالف أحكامه". وقد تم نشر هذا القرار بقانون بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠١٤/٥/٤. كما تبين لها أن المادة الأولى من القرار بقانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٥ تنص على أن: "يلغى البند الثانى من المادة (١١) من القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٤ في شأن الإسكان الاجتماعى". وأن المادة

مجلس الدولة
الجمعية العمومية للفتوى والتشريع
(٢١٦٦٣)

laa-eg.com

الثانية منه تنص على أن: "ينشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارًا من اليوم التالى لتاريخ نشره." وقد تم نشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢.

كما تبين للجمعية العمومية أن المادة الأولى من القانون رقم (٩٣) لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى تنصِ على أن: "ينشأ صندوق يسمى (صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري)، يقوم على شئون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى... ويعتبر الصندوق هيئة عامة خدمية، وتكون له الشخصية الاعتبارية..."، وأن المادة الثانية منه تنص على أن: "تؤول إلى الصندوق جميع اعتمادات وأموال وأصول وموجودات كل من صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، ويتحمل الصندوق بالتزاماتهما ويكتسب حقوقهما قبل الغير في جميع مراكزهما القانونية...". وأن المادة الرابعة منه تنص على أن: "يلغى القرار بقانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٤ في شأن الإسكان الاجتماعي... كما يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون والقانون المرافق له"، وأن المادة السادسة منه تنص على أن: "ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره". وقد نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠١٨/٦/١١. وأن المادة (١٥) من قانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى المشار إليه تنص على أن: "تتكون موارد الصندوق من الآتى:... (ب).... وكذلك نسبة (١٠٪) من حصيلة بيع كافة الوحدات والأراضي غير المخصصة لبرنامج الإسكان الاجتماعي والمملوكة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك بحد أدنى ٣.٦٧ مليار جنيه سنويا ويتم الاتفاق بين وزيري المالية والإسكان على ما زاد على ذلك المبلغ أو تلك النسبة، ويقع على عاتق ممثلي وزارة المالية والمسئولين الماليين بالجهات المشار إليها الالتزام بتوريد المبالغ المستحقة للصندوق خلال ميعاد لا يجاوز ثلاثين يوما من تحصيلها..."، وأن المادة (١٧) منه تنص على أن: "يكون للصندوق موازنة مستقلة تعد على نمط موازنات الهيئات الخدمية تلحق بالموازنة العامة للدولة... ويكون للصندوق حساب لدى البنك المركزي المصري تودع فيه موارده ويخصص للصرف منه في أغراضه، ويرحل رصيد هذه الحسابات وفائض موازنة الصندوق السنوية لصالح الصندوق من سنة إلى أخرى عدا ما تخصصه الدولة للصندوق والمنصوص عليه بالمادة (١٥ بند هـ)".

وتبين للجمعية العمومية أيضا أن المادة الخامسة من القرار بقانون رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٤ بربط حساب ختامى موازنة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن السنة المالية ٢٠١٤/٢٠١٣ تنص على أن: "يربط صافى ربح العام للسنة المالية ٢٠١٤/٢٠١٣ بمبلغ ١٨٢٦١٩٧١٢١جنيها (فقط وقدره مليار وثمانمائة وستة وعشرون مليونًا ومائة وسبعة وتسعون ألفا ومائة وواحد وعشرون جنيهًا لا غير) كله فائض حكومة".

مجلس الدولة
الجمعية العمومية للفتوى والتشريع

(٢١٦٦٣)

laa-eg.com

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع بالقرار بقانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٤ المشار إليه قبل إلغائه بالقانون رقم (٩٣) لسنة ٢٠١٨ كان قد أنشأ صندوقا له الشخصية الاعتبارية يسمى (صندوق تمويل الإسكان الاجتماعى) يتولى تمويل وإدارة وإنشاء الوحدات السكنية لبرنامج الإسكان الاجتماعى والخدمات التجارية والمهنية لهذه الوحدات، وجعل من بين موارده الفائض السنوي من موازنة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، كما جعل له موازنة خاصة تلحق بالموازنة العامة للدولة، ونص على أن يرحل فائض موازنته سنويًا إلى السنة المالية التالية على أن يعمل بتلك الأحكام جميعها اعتبارًا من ٢٠١٤/٥/٥. إلا أن المشرع عاد بالقرار بقانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٥ وألغى اعتبار الفائض السنوي من موازنة الهيئة المذكورة موردا من موارد هذا الصندوق وذلك اعتبارًا من ٢٠١٥/٤/٣.

كما استظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أيضا أن المشرع بالقانون رقم (٩٣) لسنة ٢٠١٨ المشار إليه والقانون المرافق له قد أنشأ صندوقا له الشخصية الاعتبارية يسمى (صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى) يقوم على شئون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى واعتبره هيئة عامة خدمية، ونص على أن تئول لهذا الصندوق جميع اعتمادات وأموال وأصول وموجودات كل من صندوق تمويل الإسكان الاجتماعي وصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، وأن يتحمل هذا الصندوق بالتزاماتهما ويكتسب حقوقهما قِبَل الغير، وجعل لهذا الصندوق موازنة مستقلة تلحق بالموازنة العامة للدولة على أن يرحل فائض تلك الموازنة لصالح الصندوق من سنة إلى أخرى، وذلك على النحو المبين بالمادة (١٧) من قانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى السالف ذكرها، وجعل من بين موارده نسبة (١٠٪) من حصيلة بيع كافة الوحدات والأراضى غير المخصصة لبرنامج الإسكان الاجتماعى والمملوكة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وذلك بحد أدنى (٣،٦٧) مليارات جنيه سنويا، وألقى على عاتق ممثلي وزارة المالية والمسئولين الماليين بالهيئة المذكورة الالتزام بتوريد المبالغ المستحقة للصندوق خلال ميعاد لا يجاوز ثلاثين يوما من تحصيلها، على أن يعمل بتلك الأحكام جميعا اعتبارًا من ٢٠١٨/٦/١٢.

وبناء على ما تقدم فإنه فيما يتعلق بفائض موازنة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن السنة المالية ٢٠١٣/ ٢٠١٤، فإنه لما كان الثابت أن صافى ربح تلك الهيئة عن السنة المالية المذكورة قد تم اعتباره كله فائض حكومة، وذلك بموجب القرار بقانون رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٤ بربط حساب ختامى موازنة الهيئة عن السنة المالية المذكورة ومن ثم– وأيًا ما كان الرأي في مدى مشروعية ترحيل فائض تلك الهيئة في هذه السنة إلى الحكومة في ضوء نص المادة (١١) من القرار بقانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٤ المشار إليه قبل تعديلها بالقرار

مجلس الدولة
الجمعية العمومية للفتوى والتشريع

٢١٦٦٣

laa-eg.com

بقانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٥- فإنه لا يجوز للصندوق توجيه مطالبته بهذا الفائض لتلك الهيئة، والحال أنه تم ترحيله بالفعل للحكومة بناء على القرار بقانون رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٤ المشار إليه مع خلو الأوراق من دور لتلك الهيئة في ترحيله على النحو المذكور.

وأما فيما يتعلق بفائض موازنة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن السنة المالية ٢٠١٥/٢٠١٤ فإنه لما كان البند الثانى من المادة (١١) من القرار بقانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٤- والمتضمن اعتبار فائض موازنة تلك الهيئة موردا من موارد صندوق تمويل الإسكان الاجتماعى- قد تم إلغاؤه بموجب القرار بقانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٥ اعتبارًا من ٢٠١٥/٤/٣ أي في تاريخ سابق على انتهاء السنة المالية المذكورة وتحقق الفائض الخاص بها، فإنه لا يحق لصندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى- والذى حل محل صندوق تمويل الإسكان الاجتماعى- المطالبة بهذا الفائض.

كما أنه بناء على ما تقدم أيضا، ونزولا على صريح نص البند (ب) من المادة (١٥) من قانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى السالفة الإشارة إليها، فإنه يتعين إلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بأن تؤدى إلى الصندوق نسبة (١٠٪) من حصيلة بيع كافة الوحدات والأراضى غير المخصصة لبرنامج الإسكان الاجتماعى والمملوكة للهيئة، باعتبار تلك النسبة موردا من موارد هذا الصندوق، على ألا يقل مجموع ما يتم أداؤه للصندوق سنويًا عن مبلغ (٣،٦٧) مليارات جنيه، وبمراعاة أن تلك الأحكام إنما يعمل بها اعتبارًا من ٢٠١٨/٦/١٢ تاريخ العمل بالقانون المذكور، فلا يرتد تطبيقها إلى تاريخ سابق على هذا التاريخ، وبمراعاة ما سبق أن انتهت إليه الجمعية العمومية بجلسة ٢٠٢٠/١٢/٢٣ بالملف رقم (٥٢٩٢/٢/٣٢) من عدم خضوع حصيلة التصرفات في الأراضى الخاضعة لأحكام القانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠١٧ في شأن بعض قواعد وإجراءات التصرف في أملاك الدولة الخاصة لحكم استقطاع النسب الواردة بالبندين (أ) و(ب) من المادة (١٥) من قانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى السالفة الإشارة إليها.

ولا ينال مما تقدم ما ذكرته هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من أنه تم نسخ ما جاء بقانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى السالف الإشارة إليه من استحقاق الصندوق لنسبة (١٠٪) السالف ذكرها، وذلك بناء على قانون ربط الحساب الختامي لموازنة الهيئة عن السنة المالية ٢٠١٨/٢٠١٧، والذى جاء مؤكدا لما ورد بقانون ربط موازنة الهيئة عن ذات السنة من التزام الهيئة بالإنفاق على المشاريع التي تقوم بها وزارة الإسكان وعدم ترحيل أي فوائض، ولتحميل الهيئة بأعباء خدمة الدين بالنسبة إلى قروض الصندوق؛ إذ إنه لا

مجلس الدولة
الجمعية العمومية للفتوى والتشريع

٢١٦٦٣

laa-eg.com

يوجد فيما ذكرته الهيئة في هذا الخصوص ما يتعارض والتزامها بأداء النسبة المذكورة إلى الصندوق على النحو السالف بيانه تفصيلا؛ نزولا على صريح نص البند (ب) من المادة (١٥) من قانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى السالفة الإشارة إليها.

لـــذلـــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى:

أولا: رفض طلب صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى بإلزام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بأن تؤدى إليه فائض موازنتها عن السنتين الماليتين ٢٠١٣/٢٠١٤ و٢٠١٤/٢٠١٥.

ثانيًا: إلزام تلك الهيئة بأن تؤدى إلى الصندوق المذكور نسبة (١٠٪) من حصيلة بيع كافة الوحدات والأراضى غير المخصصة لبرنامج الإسكان الاجتماعى والمملوكة للهيئة، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرًا في: ٨ / ٦ / ٢٠٢١

رئيس
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار/
يسرى هاشم سليمان الشيخ
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

مجلس الدولة
الجمعية العمومية للفتوى والتشريع
٣١٦٦٣