رقم التبليغ :	٣٩٩
بتاريخ :	٢٠١١/٨/٧

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٣٩٠٤

السيد المشير/ وزير الدفاع

تحية طيبة وبعد،،،

اطلعنا على كتاب السيد اللواء أ.ح/ أمين عام وزارة الدفاع رقم ٧/٣٧٦٤١ بتاريخ ٢٠١٠/١١/٢٨ فى شأن موافقتكم على عرض النزاع القائم بين إدارة الأشغال العسكرية ووحدات الإدارة المحلية فى بعض المحافظات حول تطبيق قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات على الوحدات السكنية التى تشغلها إدارة الأشغال العسكرية بموجب عقود إيجار.

وحاصل الوقائع – حسبما يبين من الأوراق – إن إدارة الأشغال العسكرية استأجرت مساكن اقتصادية من الوحدات المحلية التابعة لبعض المحافظات ومنها الوحدة المحلية لمركز العدوة محافظة المنيا، الوحدة المحلية لمركز ومدينة سمنود والمحلة الكبرى محافظة الغربية، الوحدة المحلية لمدينة شبرا الخيمة محافظة القليوبية، الوحدة المحلية لمدينة الشهداء محافظة المنوفية بموجب عقود إيجار مؤرخة فى ١٩٧٢/١٠/٤، ١٩٧٢/١٠/١٠، ١٩٧٢/١١/٢١، ١٩٧٢/١٢/١، ١٩٧٤/١٠/٣١، ١٩٧٤/١١/٤ وذلك لاستغلال هذه المساكن كمكاتب للتجنيد، وأن إدارة الأشغال خاطبت الوحدات المحلية المشار إليها لإصدار عقود تمليك للوحدات التى تستأجرها تطبيقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بتمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها وأجرتها المحافظات قبل ١٩٧٧/٩/٩، لانطباق الشروط التى تضمنها هذا القرار عليها، إلا أن الوحدات المحلية رفضت طلب الإدارة المذكورة مما حدا بهذه الإدارة إلى طلب عرض النزاع على هيئة الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع.

ونفيد أن النزاع عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٦ من يوليو عام ٢٠١١م الموافق ٥ من شعبان عام ١٤٣٢هـ، فتبين لها أن المادة (٧٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن "تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا

والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء"، وأن قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات المعدل بالقرارين رقمى ١٧٧٠ لسنة ٢٠٠٠، ١٥٧٤ لسنة ٢٠٠٣ ينص فى المادة الأولى على أن "فيما عدا المساكن التى أُقيمت من استثمارات التعمير، يكون تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة، التى أقامتها أو تقيمها المحافظات بكافة وحدات الإدارة المحلية، وفقاً لما يأتى:

أولاً: بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ وأُجرت بأقل من الأجرة القانونية، بواقع جنيه للغرفة من الإسكان الاقتصادى، وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط - يتم تمليكها وفقاً لأحكام المادة (٧٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه- وطبقاً للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (١) المرافق لهذا القرار.
ثانيا: ..... "، وأن البند رابعاً من الملحق رقم (١) لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ ينص على أن "فى تطبيق هذه القواعد يراعى أن يُخصم من القيمة المشار إليها فى البند ثانياً المبالغ التى يكون قد دفعها مستأجر الوحدة السكنية كأجرة لوحدة سكنية أخرى من أحد المستويات المنصوص عليها فى هذه القواعد فى نفس المحافظة أو فى محافظة أخرى"، وان قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٣ لسنة ٢٠٠٩ ينص فى المادة (١) على أن "يكون للمحافظات التصرف فى المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى تقيمها بنظام التملك أو الإيجار وذلك حسبما تراه كل محافظة وفقاً لظروفها".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم وعلى ما جرى عليه إفتاؤها بجلسة ٢٠١١/٤/٢٧ - أن المشرع فى قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ناط برئيس مجلس الوزراء وضع قواعد وشروط تمليك المساكن الشعبية والاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات إلى مستأجريها وذلك بالنسبة للوحدات التى تم شغلها قبل العمل بهذا القانون فى ١٩٧٧/٩/٩، وصدر تنفيذاً لذلك قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بتلك القواعد، وقصد المشرع من وراء ذلك رفع المعاناة عن بعض المواطنين وتخفيض أعباء المعيشة عليهم بتمليكهم المساكن الاقتصادية و المتوسطة التى كانوا يستأجرونها قبل ١٩٧٧/٩/٩، حيث جاء بالمذكرة الإيضاحية للقرار المشار إليه أنه "بالنظر إلى أن شاغلى المساكن الاقتصادية من المواطنين الكادحين الذين غالباً ما تقصر مواردهم وإمكانياتهم المالية عن تدبير الدفعة المقدمة، فإنه من المقترح إعادة النظر فى الحكم سالف الذكر بحيث يتم تمليك المساكن الاقتصادية على أساس تكلفة المبانى دون الأرض وتقسيط القيمة على ٣٠ سنة بدون فائدة، خاصة وأن مجلس الوزراء قد وافق على حوافز فى حالات تعجيل الدفع قد تُشجع الكثير من المواطنين على الاستفادة منها مما يساعد على سرعة تحصيل ثمن الوحدات المبيعة"، وأنه بمقتضى أحكام القرار ٢٩٠٣ لسنة ٢٠٠٩ فقد عدل عن هذا المسلك وترك للمحافظات والوحدات المحلية فى نطاق كل محافظة

حرية التصرف فى المساكن التى تقيمها وفقا لما تقدره من مصلحة فى هذا الشأن، وخلصت الجمعية العمومية فى ذلك الإفتاء إلى أن الحاصل من استقراء القواعد المشار إليها أنها كانت تنصب أساساً قبل إلغائها – بمقتضى أحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٣ لسنة ٢٠٠٩ على الوحدات السكنية وهى تلك الوحدات المؤجرة لأغراض السكنى وذلك لرفع المعاناة عن بعض المواطنين الكادحين وتخفيض أعباء المعيشة عليهم.

ولما كان الثابت من الأوراق أن الوحدات محل النزاع مؤجرة لإدارة الأشغال العسكرية لغرض استخدامها كمكاتب للتجنيد وهو ما يعنى انحسار نطاق تطبيق القواعد الواردة فى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ عن هذه الوحدات الأمر الذى تغدو معه مطالبة الإدارة المذكورة ووحدات الإدارة المحلية بتطبيق تلك القواعد على الوحدات محل النزاع فاقدة لسندها خليقة بالرفض.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى عدم التزام الوحدات المحلية بالمحافظات فى الحالة المعروضة بتحرير عقود تمليك للوحدات المؤجرة لإدارة الأشغال العسكرية، وذلك على النحو المبين تفصيلاً بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرًا فى: ٢٠١١/٨/٧

رئيس

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

السيد المستشار/

أحمد شمس الدين خفاجى

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

معتز//