

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	٩٦
بتاريخ:	٢٠١٢/٩/١٤

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

ملف رقم: ٧ / ٢ / ٢٩١

السيد اللواء / محافظ البحر الأحمر

**تعية طيبة وبعد ..**

فقد اطلعنا على كتابكم رقم ٥٣٦١ المؤرخ في ٣١ من يولييه سنة ٢٠١١ الموجه إلى سيادة المستشار رئيس مجلس الدولة بشأن طلب الإفادة بالرأى فى مدى إلتزام شركة أبو النصر للمقاولات المشتري لعدد ٥٨٠ وحدة سكنية مساحة (٧٣) م<sup>٢</sup> للوحدة بسعر (خمسة وأربعون ألف جنيه) والمباعة لها من المحافظة بالاكتتاب فى سندات الإسكان بنسبة ٥% من ثمن البيع.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أن الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع - انتهت فى فتواها الصادرة بجلسة ٤ من مارس سنة ١٩٩٨ إلى التزم مشتري الوحدات السكنية بأداء ٥% من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى، وأنه بتاريخ الأول من أكتوبر سنة ٢٠٠٢ صدر قرار محافظ البحر الأحمر رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٠٢ بتقسيم المبالغ المستحقة على المواطنين مقابل الاكتتاب المقرر لشراء السندات المشار إليها، وأنه بتاريخ ١٧ ديسمبر عام ٢٠٠٢ صدر قرار المحافظ رقم ١٩٥ لسنة ٢٠٠٢ بوقف العمل بالقرار رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٠٢ استنادًا إلى ما انتهت إليه المديرية المالية بالمحافظة من عدم إلتزام مشتري الوحدات السكنية بالاكتتاب فى السندات المشار إليها بعد أن ألغيت النصوص التى كانت تلزمهم بذلك. وفى ضوء ذلك تم إعادة العرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع والتى انتهت بجلستها المعقودة فى ٥ نوفمبر



سنة ٢٠٠٨ إلى التزام مشتري الوحدات السكنية بالاكتتاب بنسبة ٥% من ثمن البيع في شراء سندات الإسكان لصالح حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقصادى. وبتاريخ ١٢ من مايو سنة ٢٠٠٨ ناقض الجهاز المركزى للمحاسبة فى عدم تحصيل نسبة ٥% من ثمن البيع فى شراء سندات اكتتاب لصالح صندوق الإسكان من شركة أبو النصر للمقاولات عن عملية بيع (٥٨٠) وحدة سكنية باعتبارها المشتري لتلك الوحدات، وفى ضوء ذلك تطلبون الإفادة بالرأى فى مدى التزام شركة أبو النصر للمقاولات بالاكتتاب بنسبة ٥% من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح صندوق الإسكان بالمحافظة.

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة فى ٢٤ من المحرم سنة ١٤٣٣هـ الموافق ١٩ من ديسمبر سنة ٢٠١١م فاستعرضت القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقصادى والذى ينص فى المادة رقم (١) منه على أن "ينشأ صندوق يسمى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقصادى يتولى تمويل المساكن الاقتصادية ومدّها بالمرافق اللازمة لها، وتكون له الشخصية الاعتبارية....." وفى المادة (٣) على أنه " تتكون موارد الصندوق من:- ١..... ٢- حصيلة الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة (٤) من ذات القانون ...." ونص فى المادة رقم (٤) من القانون على أنه " يؤذن لوزير المالية أن يصدر على دفعات سندات على الخزانة العامة تسمى سندات الإسكان، تكون مدتها عشرين سنة من تاريخ الإصدار....." كما نص فى المادة (٦) على أنه " يُشترط للترخيص ببناء المباني السكنية ومباني الإسكان الإدارى التى تبلغ قيمتها خمسين ألف جنية فأكثر بدون حساب قيمة الأرض أن يُقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى سندات الإسكان بواقع عشرة فى المائة من قيمة المبنى..... وتُسنتنى من هذه المادة المباني التى تقيمها الحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن."

كما استعرضت الجمعية العمومية - المادة الثانية من القانون رقم (٢) لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمادة رقم (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ والتى تنص على أنه " يكون الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة



(٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي مقصوراً على مباني الإسكان الإداري ومباني الإسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها.....".

وقد استعرضت الجمعية العمومية أيضاً المادة رقم (٦٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والتي تنص على أنه " يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الإدارة المحلية وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية للبناء والإسكان 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 الإقتصادي وذلك دون الإخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع في القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ أنشأ صندوق لتمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي جعل من ضمن موارده حصيلة الاكتتاب في سندات الإسكان المنصوص عليها في المادة رقم (٤) من ذات القانون، واشترط للترخيص ببناء المباني السكنية ومباني الإسكان الإداري التي تبلغ قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر بدون حساب قيمة الأرض أن يكتتب طالب البناء في سندات الإسكان المشار إليها بواقع ١٠% من قيمة المبنى، واستثنى من هذا الحكم المباني التي تقيمها الحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن، وأن المشرع في القانون رقم (٢) لسنة ١٩٨٢ المشار إليه قصر الاكتتاب في سندات الإسكان على مباني الإسكان الإداري والإسكان الفاخر مهما بلغت قيمتها، وقد ضمن في المادة رقم (٦٨) من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ المشار إليه الزام كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد على بيع الوحدات السكنية بأن يكتتب لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي بنسبة ٥% من ثمن البيع والشراء ونص صراحة في المادة (٦٨) على أن هذا الالتزام لا يخل بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ الأمر الذي يُفيد بأن الاكتتاب وفقاً لحكم هذه المادة لا يحل محل الاكتتاب المنصوص عليه في المادة (٦) من القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ وإنما يظل سارياً طالما توافر شرط الالتزام به وهو البيع أو الشراء.



(٤) تابع الفتوى ملف رقم : ٢٩١ / ٢ / ٧

وإذا كان المشرع استثنى في القانون (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ المباني التي تقيمها الحكومة ووحدات الإدارة المحلية من الاكتتاب في سندات الإسكان المشار إليها في هذا القانون إلا أنه لم يسلك ذات المسلك في القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للمباني التي تبيعها الحكومة ووحدات الإدارة المحلية، ومن ثم يتعين أن يسرى حكم المادة (٦٨) سالفه البيان على كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد على بيع الوحدات السكنية التي تقيمها الحكومة ووحدات الإدارة المحلية.

والحاصل في الحالة المعروضة أن الوحدات السكنية المباعة عن طريق محافظة البحر الأحمر (صندوق الإسكان الإقتصادي) لشركة أبو النصر للمقاولات وعددها (٥٨٠ وحدة مساحة) ٢٧٣م للوحدة بسعر خمسة وأربعون ألف جنيه لكل وحدة ممولة من حساب صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي ومن ثم تلتزم الشركة المشترية لهذه الوحدات بالاكتتاب في سندات الإسكان لصالح الصندوق وفقاً لصراحة نص المادة (٦٨) سالفه البيان من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.

### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى التزام شركة أبو النصر للمقاولات مشترية الوحدات السكنية في الحالة المعروضة بالاكتتاب بنسبة ٥% من ثمن البيع في شراء سندات لصالح حساب تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي بمحافظة البحر الأحمر - على النحو المبين بالأسباب - وتأييداً لإفتاء الجمعية السابق.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

تحريراً في: ٢٠١٢/٢/٤

رئيس

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

نهادي

المستشار

أحمد شمس الدين خفاجي

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

