

بسم الله الرحمن الرحيم

| | |
|--------------|-----------|
| رقم التبليغ: | ١١١٧ |
| بتاريخ: | ٢٠٢٠/٦/١١ |

ملف رقم: ٥٧٣/١/٥٨



جمهورية مصر العربية
مجلس الدولة

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

**السيد الدكتور المهندس / وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة**

تحية طيبة، وبعد،

فقد اطلعنا على كتاب السيد المهندس/ نائب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لقطاع الشؤون العقارية والتجارية رقم (٣٨٦٠) المؤرخ ٢٠١٩/١/٢٢، الموجه إلى إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، بشأن طلب الإفادة بالرأى القانوني فيما إذا كان ثمة تعارض بين ما تضمنه قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم (٤١٤) لسنة ٢٠١٠ من تحديد قيمة المصاريف الإدارية نظير الموافقة على التنازل عن الأراضى والعقارات التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والمادة (١٥) من قانون حماية المستهلك الصادر بالقانون رقم (١٨١) لسنة ٢٠١٨.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه بمناسبة صدور قانون حماية المستهلك بالقانون رقم (١٨١) لسنة ٢٠١٨، والذى تضمن في الفقرة الثانية من المادة (١٥) منه النص على عدم جواز تضمين عقود بيع الوحدات العقارية أي شرط بتقاضى البائع أو خلفه نسبة أو رسوما أو عمولة من ثمن تصرف المشتري في الوحدة العقارية، أو مقابل هذا التصرف، أثير التساؤل عما إذا كان قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتحصيل مصاريف إدارية نظير الموافقة على التنازل عن الأراضى والعقارات التابعة لهيئة وفقا للتنظيم الوارد بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٤١٤) لسنة ٢٠١٠ يتعارض مع الفقرة الثانية من المادة (١٥) من قانون حماية المستهلك المشار إليه، وباستطلاع رأى إدارة الفتوى المختصة قامت بعرض الموضوع على هيئة



٢٠٢٠

تابع الفتوى ملف رقم: ٥٧٣/١/٥٨

(٢)

اللجنة الثانية من لجان قسم الفتوى بمجلس الدولة، والتي قررت بجلستها المعقودة في ٢٨/١٢/٢٠١٩ إحالته إلى الجمعية العمومية لما أنسته فيه من أهمية وعمومية.

ونفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لتسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ١٥ من إبريل عام ٢٠٢٠م الموافق ٢٢ من شهر شعبان عام ١٤٤١هـ؛ فتبين لها أن المادة (١) من القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة تنص على أنه: "في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالمجتمعات العمرانية الجديدة، كل تجمع بشري متكامل يستهدف خلق مراكز حضارية جديدة، تحقق الاستقرار الاجتماعي والرخاء الاقتصادي (الصناعي والزراعي والتجاري وغير ذلك من الأغراض) بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة..."، وأن المادة (٢) منه تنص على أن: "يكون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له. وتتأسس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لأحكام الباب الثاني من هذا القانون، وتكون - دون غيرها - جهاز الدولة المسئول عن إنشاء هذه المجتمعات العمرانية ويعبر عنها في هذا القانون "بالهيئة"، وأن المادة (١١) منه تنص على أن: "للهيئة في سبيل تحقيق أهدافها، أن تجرى جميع التصرفات والأعمال التي من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المقررة لها..."، وأن المادة (١٤) من القانون ذاته تنص على أن: "يكون الانتفاع بالأراضي والمنشآت الداخلة في المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً للأغراض والأوضاع ووفقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن..."، وأن المادة (١٥) منه تنص على أن: "يحظر على كل من تملك أرضاً أو منشأة داخلية في مجتمع عمراني جديد، التصرف فيها بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية إلا بعد أداء الثمن كاملاً وملحقاته وفي حدود ما تتضمنه العقود المبرمة مع ذوى الشأن بما لا يتعارض مع أحكام القانون المدنى..."، وأن المادة (٣٥) منه تنص على أنه: "مع مراعاة ما تنص عليه لوائح الهيئة، يكون لرئيس مجلس إدارة الهيئة السلطات المقررة للوزراء في القوانين واللوائح والقرارات وذلك في كل ما يتعلق بنشاط الهيئة والأجهزة التابعة..."، وأن المادة (٣٦) منه تنص على أن: "مجلس إدارة الهيئة هو السلطة العليا المهيمنة على شؤونها ويباشر اختصاصاته على الوجه المبين في هذا القانون، وله أن يتخذ ما يراه لازماً من قرارات لتحقيق الغرض الذى أنشئت من أجله..."، وأن المادة (١٥) من قانون حماية المستهلك الصادر بالقانون رقم (١٨١) لسنة ٢٠١٨ تنص على أنه: "لا يجوز الإعلان عن حجز وحدات عقارية، أو التعاقد على بيعها، أو بيع الأراضي المعدة للبناء، أو تقسيمها، إلا بعد الحصول على ترخيص بالبناء وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر



تابع الفتوى ملف رقم: ٥٧٣/١/٥٨

(٣)

بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨. ولا يجوز أن يتضمن التعاقد أي شرط بنقاضي البائع أو خلفه نسبة أو رسوماً أو عمولة من ثمن تصرف المشتري في الوحدة العقارية، أو مقابل هذا التصرف. ويقع باطلاً كل شرط يخالف ذلك".

وتبين للجمعية العمومية أن المادة (١٣) من اللائحة العقارية الخاصة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها المرفقة بقرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٣) لسنة ٢٠٠١ تنص على أن: "يتضمن إخطار التخصيص البيانات الآتية: (أ) تحديد مساحة ورقم قطعة الأرض أو الوحدة السكنية أو المهنية أو المحل. (ب) المبالغ المتبقية في ذمة المخصص له (الأقساط) ومواعيد سدادها. (ج)...(د)...(هـ) الالتزام بالغرض المخصص له الأرض أو الوحدة أو المحل. (و) عدم جواز التصرف في الأرض إلا بموافقة كتابية من رئيس الجهاز المختص مع الالتزام بالشروط اللازمة للموافقة على التصرف والمنصوص عليها في هذه اللائحة. (ز) الالتزام بجميع الأحكام والقواعد والشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة. (ح)...". وأن المادة (٢١) منها -المستبدلة بموجب القرار رقم ٣٠٣ لسنة ٢٠٠٤- تنص على أنه: "في حالة رغبة المخصص له الأرض التنازل عنها أو جزء منها للغير أو تأجيرها أو جزء منها أو الدخول بالأرض أو جزء منها كحصة عينية في رأسمال شركة، عليه أن يتقدم بطلب لجهاز المدينة المختص، ويتم عرض الطلب مع المستندات المقدمة على اللجنة الفرعية لإصدار توصياتها، وعلى رئيس الجهاز إخطار الشئون العقارية بالهيئة بمذكرة وافية لعرضها على اللجنة العقارية الرئيسية للنظر في اعتماد تلك التوصيات"، وأن المادة (٢٢) منها -المستبدلة بموجب القرار رقم ٣٠٣ لسنة ٢٠٠٤- تنص على أنه: "مع عدم الإخلال بحكم المادة (١٣) من هذه اللائحة، يلتزم صاحب الشأن عند طلب التنازل عن الأرض أو جزء منها أو الدخول بالأرض أو جزء منها كحصة عينية في رأسمال شركة، أن يسدد لحساب المجتمع العمراني المختص المصاريف الإدارية المبينة فيما بعد، وفقاً للآتي: "...". وأن المادة (٢٣) منها تنص على أنه: "في حالة الموافقة على التنازل عن الأرض أو جزء منها للغير يتعين على المتنازل إليه أن يقدم إلى جهاز المجتمع العمراني المختص إقراراً بقبوله جميع الالتزامات الخاصة بالمتنازل طبقاً لأحكام هذه اللائحة"، وأن المادة الأولى من قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٤١٤) لسنة ٢٠١٠ تنص على أن: "تحدد قيمة المصاريف الإدارية مقابل الموافقة على التنازل عن الأراضي والعقارات التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية بالمدن الجديدة وفقاً لما يلي: ١- تحصل مصاريف إدارية عن التنازل بواقع (٤٩%) بالإضافة إلى (١%) لصالح مجلس الأمناء من فرق



تابع الفتوى ملف رقم: ٥٧٣/١/٥٨

(٤)

سعر الأرض أو العقارات الموضحة في البند (د) في تاريخ التخصيص بعد تحديثه حتى تاريخ تقديم طلب التنازل (بواقع "١%" شهريا) وبحد أقصى "١٠%" سنويا) والسعر المعمول به وقت تقديم طلب التنازل (الذي يتم تحديده بمعرفة لجنة التسعير بالهيئة) في حالة تغير السعر (وبحد أدنى "١٠%" من سعر الأرض أو العقار في تاريخ التخصيص) وذلك في حالة موافقة الهيئة على البيع أو التنازل للحالات التالية: (أ) البيع أو التنازل عن قطع أراضي المساحات الكبيرة (أكبر من ٥ أفدنة) أو أجزاء منها وأيا كان نوعها (سكنى عمرانى متكامل - تجارى - سياحى - ترفيهى... إلخ. (ب) البيع أو التنازل عن قطع الأراضى الاستثمارية والخدمية (بمساحات أقل من ٥ أفدنة)... (ج) المساحات التي حددتها بعض العقود كنسبة من إجمالي مساحة الأرض المخصصة ويسمح ببيعها كقطع أراضي فضاء مرفقة. (د) جميع الوحدات الإدارية والمهنية والمحال التجارية. ٢- يتم تطبيق المصاريف الإدارية عن التنازل بواقع (٩%) بالإضافة إلى (١%) مصاريف مجلس أمناء من الثمن في تاريخ التخصيص في حالة التنازل عن الأراضى السكنية ذات المساحات الصغيرة (تخصيص مباشر - قرعة). ٣- يتم تحصيل مصاريف إدارية عن التنازل عن الوحدات السكنية بواقع (٢%) (من ثمن الوحدة في تاريخ التخصيص) بالإضافة إلى (١%) مصاريف مجلس أمناء. ٤- جميع الأراضى التي يتم التنازل عنها وتم استكمال تنفيذ كامل المشروع المخصص له قطعة الأرض (طبقاً للحد الأدنى للنسبة البنائية للمشروع والتي يتم تحديدها بمعرفة قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات) يتم سداد مصاريف إدارية عن التنازل بواقع (٢%) من ثمن الأرض في تاريخ التخصيص و(١%) مصاريف مجلس أمناء. ٥- في حالة التنازل إلى أقارب الدرجة الأولى يتم سداد مصاريف مجلس أمناء فقط بواقع (١%) من ثمن الأرض أو الوحدة أيًا كان نوعها في تاريخ التخصيص، ولا يتم سداد أي مصاريف إدارية. ٦-٧...-الموضحة عاليه".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشروع في سبيل إعادة توزيع السكان من خلال إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة، نظم بالقانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ المشار إليه إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة، وناط بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة دون غيرها مسئولية إدارة وتسيير والإشراف على هذه المجتمعات، ونص على أن يكون الانتفاع بالأراضى والمنشآت الداخلة في المجتمعات



٢٠١٩

تابع الفتوى ملف رقم: ٥٧٣/١/٥٨

(٥)

العمرائية الجديدة طبقاً للأغراض والأوضاع ووفقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن، وحظر المشرع على كل من تملك أرضاً أو منشأة داخلية في مجتمع عمراني جديد، التصرف فيها بأى وجه من الوجوه التصرفات الناقلة للملكية إلا بعد أداء الثمن كاملاً وملحقاته وفي حدود ما تتضمنه العقود المبرمة مع ذوى الشأن، وتضمنت اللائحة العقارية الخاصة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها المشار إليها تنظيمياً متكاملًا لإجراءات تخصيص الأراضي والعقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة، وحددت البيانات التي يتضمنها إخطار التخصيص، ومن بينها الالتزام بالغرض المخصصة له الأرض أو الوحدة العقارية، والالتزام بالشروط اللازمة للموافقة على التصرف في الأرض أو الوحدة العقارية المنصوص عليها في هذه اللائحة، وتضمن قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٤١٤) لسنة ٢٠١٠ أنف البيان تحديد قيمة المصاريف الإدارية التي يتم تحصيلها مقابل موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على التنازل عن الأراضي والعقارات التابعة للهيئة بالمدن الجديدة.

ولاحظت الجمعية العمومية من استقراء نص الفقرة الثانية من المادة (١٥) من قانون حماية المستهلك المشار إليه، والذي حظر بموجبه المشرع تضمين عقود بيع الوحدات العقارية أي شرط بتقاضي البائع أو خلفه نسبة أو رسوماً أو عمولة من ثمن تصرف المشتري في الوحدة العقارية، أو مقابل هذا التصرف، أنه ليس من شأنه تقييد سلطة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في تحصيل مصاريف إدارية نظير الموافقة على التنازل عن الأراضي والوحدات العقارية بالمدن الجديدة بحسبان الانتفاع بالأراضي والمنشآت الداخلة في المجتمعات العمرانية الجديدة يكون طبقاً للأغراض والأوضاع ووفقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن، ومن بين قواعد الانتفاع بتلك الأراضي والوحدات الالتزام بأحكام اللائحة العقارية للهيئة والأجهزة التابعة لها، وأداء المصاريف الإدارية نظير موافقة الهيئة عن التنازل عن الأراضي والوحدات التابعة لها، وذلك بما يحقق أهداف الهيئة في تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة، إذ إن الحكم الوارد بالفقرة الثانية من المادة (١٥) من قانون حماية المستهلك سالف الذكر يعد حكماً عاماً، في حين أن قواعد الانتفاع بالعقارات والأراضي بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التي يقوم بوضعها مجلس إدارة الهيئة وفقاً للاختصاص المعقود له بموجب نص المادة (١٤) من القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ أنف البيان تعد حكماً خاصاً يقيد الحكم العام الوارد بالفقرة الثانية من المادة (١٥) من قانون حماية المستهلك المشار إليه عملاً بالقاعدة الأصولية أن النص الخاص يقيد النص العام ولو كان سابقاً عليه.



٥٧٣/١/٥٨

تابع الفتوى ملف رقم: ٥٧٣/١/٥٨

(٦)

وترتيباً على ما تقدم، ولما كان المشرع في القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ المشار إليه قد ناط بموجب المادة (١٤) منه بمجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الاختصاص بوضع قواعد الانتفاع بالأراضي والمنشآت داخل المجتمعات العمرانية الجديدة، ومن بين قواعد الانتفاع بهذه الأراضي والعقارات أداء المصاريف الإدارية نظير موافقة الهيئة على التنازل عن الأراضي والوحدات التابعة لها، وذلك وفقاً للتظهير الوارد بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم (٤١٤) لسنة ٢٠١٠ أنف البيان، ومن ثم فإن تلك القواعد تعد أحكاماً خاصة واجبة التطبيق حال التنازل عن الأراضي والعقارات التابعة للهيئة دون التقيد بما ورد بالفقرة الثانية من المادة (١٥) من قانون حماية المستهلك المشار إليه، نزولاً على قاعدة أن الخاص يقيد العام.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى عدم خضوع التصرف في الأراضي والعقارات داخل المجتمعات العمرانية الجديدة لحكم الفقرة الثانية من المادة (١٥) من قانون حماية المستهلك المشار إليه، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ١١ / ٦ / ٢٠٢٠

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار/
يسرى هاشم سليمان الشيخ
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة



٢٠٢٠