قانون رقم ٢١ لسنة ٢٠٢٢

بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية والقانون المرافق له

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس النواب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل مسمى "قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية أو السمسرة العقارية" بمسمى "قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية" أينما ورد فى القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية والقانون المرافق له وفى أى قانون آخر .

وفيما عدا المادتين (١، ٣) من قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية المشار إليه ، تستبدل بالعبارات والكلمات التالية العبارات والكلمات المبينة قرين كل منها أينما ورد ذكرها فى القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه والقانون المرافق له وفى أى قانون آخر .

عبارة "الوسطاء التجاريون أو السماسرة العقاريين" بعبارة "الوسطاء التجاريون" .

عبارة "الوساطة التجارية أو السمسرة العقارية" بعبارة "الوساطة التجارية" .

عبارة "الوسيط التجارى أو السمسار العقارى" بعبارة "الوسيط التجارى" .

عبارة "وسطاء التجارة أو سماسرة العقارات" بعبارة "وسطاء التجارة" .

عبارة "الوسيط التجارى أو السمسار العقارى" بكلمة "الوسيط" .

عبارة "الوزير المختص" بعبارتى "وزير الاقتصاد" و"وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية" .

عبارة "الوزارة المختصة" بعبارتى "وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية" و"وزارة الاقتصاد" .

كما يستبدل بنصوص المواد أرقام (١، ٢، ٣/فقرة أولى، ١٦، ١٧، ١٨، ١٩، ٢٠، من قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية المشار إليه ، النصوص الآتية :

مادة (١) :

فى تطبيق أحكام هذا القانون ، يقصد بالعبارات والكلمات الآتية المعانى المبينة قرين كل منها :

الوكيل التجارى : كل شخص طبيعى أو اعتبارى يقوم بصفة معتادة ، دون أن يكون مرتبطًا بعقد عمل أو عقد تأجير خدمات ، بتقديم العطاءات أو بإبرام عمليات الشراء أو البيع أو التأجير أو تقديم الخدمات باسم ولحساب المنتجين أو التجار أو الموزعين أو باسمه ولحساب أحد هؤلاء .

الوسيط التجارى : كل شخص طبيعى أو اعتبارى اقتصر نشاطه ، ولو عن صفقة واحدة على البحث عن متعاقد أو التفاوض معه لإقناعه بالتعاقد ، وكذلك كل من قام بأى عمل من أعمال الوكالة التجارية ولو على غير اعتياد ولمرة واحدة ، أو كان مرتبطًا مع المنتج أو التاجر أو الموزع بعقد عمل .

السمسار العقارى : كل من قيد بالسجل المنشأ لهذا الغرض ، ويقوم بأعمال السمسرة أو السعى لإبرام العقود المتعلقة بالعقارات والأراضى المبينة أو الفضاء ، سواء أعمال شرائها أو بيعها أو تأجيرها أو التوسط فى شىء مما تقدم .

القوائم السلبية : قوائم الكيانات الإرهابية والإرهابيين المنظمة بموجب القانون رقم ٨ لسنة ٢٠١٥ فى شأن تنظيم قوائم الكيانات الإرهابية والإرهابيين ، والأسماء والكيانات المدرجة بقاعدة البيانات لدى وحدة مكافحة غسل الأموال المنشأة بموجب قانون مكافحة غسل الأموال الصادر بالقانون رقم ٨٠ لسنة ٢٠٠٢

الوزارة المختصة : الوزارة المعنية بشئون التجارة الخارجية .

الوزير المختص : الوزير المعنى بشئون التجارة الخارجية .

مادة (٢) :

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٦ فى شأن السجل التجارى ، تحظر مزاولة أى عمل من أعمال الوكالة التجارية أو الوساطة التجارية أو السمسرة العقارية ، إلا لمن يكون اسمه مقيداً فى سجل الوكلاء والوسطاء التجاريين أو السماسرة العقاريين ، بحسب الأحوال ، المعدين لذلك الغرض بالوزارة المختصة .

مادة (٣/ فقرة أولى) :

يشترط فى من يقيد أو يجدد قيده فى سجل الوكلاء والوسطاء التجاريين المشار إليه فى المادة (٢) من هذا القانون ، الشروط الآتية :

مادة (١٦) :

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر ، يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنتين وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مليون جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من مارس مهنة الوكالة التجارية أو قام بعمل من أعمال الوساطة التجارية أو السمسرة العقارية أو أنشأ أو أدار منشأة للقيام بأحد الأغراض المتقدمة ، دون أن يكون مقيداً بأى من السجلين المشار إليهما بالمادة (٢) من هذا القانون ، فضلاً عن الحكم بحرمان مرتكبها من مزاولة النشاط لمدة لا تجاوز سنتين ، وغلق المنشأة لمدة مساوية لمدة الحرمان من مزاولة النشاط .

كما يعاقب بغرامة لا تقل عن ثلاثين ألف جنيه ولا تجاوز خمسين ألف جنيه كل من خالف حكم الفقرة الثانية من المادة (١٠) من هذا القانون ، ويستتبع الحكم الصادر بالإدانة إلغاء القيد ، وسقوط الحق فى استرداد التأمين .

مادة (١٧) :

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر ، يعاقب بذات العقوبة المنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة (١٦) من هذا القانون ، كل من تم قيده أو تجديد قيده بأى من السجلين المنصوص عليهما فى المادة (٢) من هذا القانون ، بناءً على بيانات غير صحيحة

تعمد ذكرها ، أو بناءً حجب بيانات أو معلومات أو سجلات أو مستندات كان من الواجب تقديمها أو الإدلاء بها ، وتعمد حجبها ، وذلك كله فيما يتعلق بتوافر شروط القيد بأى من السجلين المشار إليهما .

ويترتب على صدور الحكم بالإدانة ، وفقًا لحكم الفقرة الأولى من هذه المادة ، الحكم بحرمان المحكوم عليه من مزاولة النشاط مدة لا تجاوز سنتين ، وإلغاء القيد ، وسقوط الحق فى استرداد التأمين ، وغلق المنشأة لمدة مساوية لمدة الحرمان من مزاولة النشاط .

مادة (١٨) :

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تزيد على خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل وكيل أو وسيط تجارى أو سمسار عقارى مارس العمل بعد زوال أحد شروط القيد المنصوص عليها فى أى من المادتين (٣، ٣ مكرراً) من هذا القانون مع علمه بذلك ، فضلاً عن الحكم بإلغاء القيد وسقوط الحق فى استرداد التأمين .

مادة (١٩) :

فى الأحوال التى ترتكب فيها الجريمة بواسطة شخص اعتبارى يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية لهذا الشخص الاعتبارى بالعقوبات ذاتها المقررة عن الأفعال التى ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، إذا ثبت علمه بها ، وكانت الجريمة قد وقعت بسبب إخلاله بواجبات وظيفته .

ويعاقب الشخص الاعتبارى بغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مليون جنيه ، ويكون مسئولاً بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية إذا كانت الجريمة التى وقعت بالمخالفة لأحكام هذا القانون قد ارتكبت من أحد العاملين به باسمه ولصالحه .

مادة (٢٠) :

تنشر الأحكام النهائية الصادرة فى الجرائم المنصوص عليها بالمواد أرقام (١٦، ١٧، ١٨، ١٩) من هذا القانون فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار يحددهما الحكم ، وبالنشرة التى تعدها الوزارة المختصة بسجلى الوكلاء والوسطاء التجاريين أو السماسرة العقاريين ، وذلك على نفقة المحكوم عليه .

(المـادة الثـانية)

تضاف إلى قـانون تنظيم أعمـال الوكالة التجارية وبعض أعمـال الوساطة التجارية المشار إليه مواد جديدة بأرقام ٢ مكرراً، بند (ط) إلى المادة ٣/ أولاً، ٣ مكرراً، ١٠ مكرراً، ١١ مكرراً، ١٢ مكرراً ، ١٢ مكرراً أ، ١٢ مكرراً ب، ١٦ مكرراً، ١٦ مكرراً أ، ٢٠ مكرراً، بند (د) للمادة (٢٢)، نصوصها الآتى :

مـادة (٢ مكرراً) :

ينشأ بالوزارة المختصة سجل إلكترونى لقيد السماسرة العقاريين يسمى "سجل السمسرة العقارية" تدون فيه بيانات ومعلومات المقيدين بسجل مزاولة مهنـة السمسرة العقـارية ، بما فيها بياناتهم الشخصية الأساسية ، وبيانات محل مزاولتهم المهنة ، والكود الذى حصل عليه والفئة التى ينتمى إليها ، وغيرها من البيانات ، والمعلومات ، والإحصائيات اللازمة لتنظيم نشاط السمسرة العقارية .

وتجرى الوزارة المختصة تحديثًا للسجل المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة بشكل مستمر ومنتظم ، بما يتفق مع المستجدات فى هذا النشاط ، وتنشر القائمة المحدثة للسماسرة العقاريين على مستوى الجمهورية على الموقع الإلكترونى لها بما يتيح للجميع الاطلاع عليها .

ولذوى الشأن الحصول على صورة مصدقة من المعلومات المقيدة فى السجل المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معين فيه .

ويصدر الوزير المختص القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه المادة ، وتحديد فئات وأنواع السماسرة العقاريين الذين يدرجون بسجل السماسرة العقاريين .

مـادة (٣/ أولاً - بنـد ط) :

(ط) ألا يكون طالب القيد مدرجًا على أى من القوائم السلبية .

مادة (٣ مكرراً) :

يشترط فى من يقيد أو يجدد قيده فى سجل السماسرة العقاريين المشار إليه فى المادة (٢) من هذا القانون ، أن تتوافر فيه الشروط الآتية :

أولاً - بالنسبة إلى قيد الأشخاص الطبيعيين :

(أ) استيفاء الشروط المتطلبة بالبند أولاً من المادة (٣) من هذا القانون .

(ب) اجتياز طالب القيد دورة تدريبية متخصصة فى مجال السمسرة العقارية قبل القيد بالسجل تتضمن قواعد قراءة الخرائط والمخططات وفقًا للقواعد التى يصدر بها قرار من الوزير المختص .

(جـ) استيفاء أية شروط أخرى متطلبة لفئات معينة من مزاولى مهنة السمسرة العقارية ، على النحو الذى يصدر بتحديده قرار من الوزير المختص .

ثانياً - بالنسبة إلى قيد الأشخاص الاعتباريين :

(أ) أن يكون مركز الشركة الرئيس فى مصر ، ويجوز استثناءً من ذلك وبقرار من الوزير المختص ، ووفقًا للضوابط التى يحددها ، قيد الشركات التى لها مقر فى جمهورية مصر العربية .

(ب) أن يكون من أغراض الشركة القيام بأعمال السمسرة العقارية طبقًا لنظامها الأساسى أو عقد تأسيسها .

(جـ) ألا يقل رأسمال الشركة المدفوع فى تاريخ تقديم طلب القيد بالسجل عن عشرين ألف جنيه .

(د) أن يكون جميع الشركاء المتضامنين ، أو المديرين ، أو أعضاء مجلس إدارة شركات المساهمة ، أو القائمين بالإدارة الفعلية ، بحسب الأحوال ، ممن تتوفر فى شأنهم الشروط المنصوص عليها فى البند أولاً من هذه المادة ، ويستثنى من شرط الجنسية الشركات التى يكون ضمن مؤسسيها أجانب بقرار من الوزير المختص .

(هـ) استيفاء أية شروط أخرى متطلبة لقيد فئات معينة من مزاولى مهنة السمسرة العقارية ، على النحو الذى يصدر بتحديده قرار من الوزير المختص .

مادة (١٠ مكرراً) :

يلتزم السمسار العقارى بموافاة الإدارة المختصة بسجل السمسرة العقارية بكل تعديل أو تغيير يطرأ على البيانات المشار إليها بالمادة (٢ مكرراً) من هذا القانون ، وذلك خلال ثلاثين يومًا على الأكثر من تاريخ حصول التعديل أو التغيير .

مادة (١١ مكرراً) :

يلتزم السمسار العقارى بإمساك سجل تقيد فيه عمليات السمسرة العقارية التى أجراها ، والعمولات والمبالغ التى تقاضاها ، وثمن المعاملة ، وتاريخ إجرائها ، والبيانات الشخصية للمتعاقدين ، والعربون الذى دفع لإتمامها ، أو غيرها من المعلومات أو البيانات التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص .

ويلتزم السمسار العقارى بتقديم السجل المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة ، ونسخ من الوثائق والمعلومات والعقود التى يحتفظ بها ، أو أى تعديل أو تغيير يطرأ عليها للوزارة المختصة ، كما يلتزم بتقديم نسخ من الوثائق والمعلومات والعقود للمتعاقدين ، كلما تعلق الأمر بمعاملاتهم .

مادة (١٢ مكرراً) :

يكون عقد السمسرة العقارية مكتوبًا وموضحًا فيه البيانات اللازمة ، وعلى وجه الخصوص تاريخ تحريره ، واسم السمسار العقارى ، والعميل ، والرقم القومى لهما ، وبيانات السمسار العقارى من واقع السجل التجارى ، ورقمه الضريبى ، ومواصفات العقار أو الوحدة أو الأرض ، أو غيرها من البيانات التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص .

ويتضمن العقد حدود عمل السمسار العقارى والصلاحيات اللازمة للتأكد من بيانات العقار أو الوحدة أو الأرض محل السمسرة العقارية لدى الجهات الحكومية وغير الحكومية فى حدود الوكالة الرسمية التى تصدر له من طرفى عقد السمسرة العقارية أو أحدهما .

كما يثبت السمسار العقارى بعقد السمسرة العقارية وسيلة الدفع بصورة كاملة تشمل تحديد نوعها ، ووسيلتها ، وتاريخها ، ومبلغها .

مادة (١٢ مكرراً "أ") :

يلتزم السمسار العقارى بالتحقق من بيانات العقار أو الوحدة أو الأرض ، ويتأكد من المعلومات المقدمة من ذوى الشأن ، ويطابقها مع المعلومات الفعلية المسجلة لدى الجهات الإدارية سواء من حيث المساحة أو الوصف الصحيح .

كما يلتزم السمسار العقارى بالحفاظ على سرية المعلومات التى يتصل علمه بها ، بموجب الفقرة الأولى من هذه المادة ، وألا يفصح عنها إلا فى الحالات التى يسمح فيها القانون بذلك .

مادة (١٢ مكرراً "ب") :

تحصل العمولة المتفق عليها فى عقد السمسرة العقارية أو أية مبالغ يتقاضاها السمسار العقارى بوسائل الدفع غير النقدى الواردة بقانون تنظيم استخدام وسائل الدفع غير النقدى الصادر بالقانون رقم ١٨ لسنة ٢٠١٩

واستثناءً من قانون تنظيم استخدام وسائل الدفع غير النقدى المشار إليه يحظر دفع أى مبلغ من المبالغ المذكورة بصورة نقدية يتجاوز عشرة آلاف جنيه .

مادة (١٦ مكرراً) :

يعاقب بغرامة لا تقل عن (٢٪) من قيمة المبلغ المدفوع نقداً ولا تجاوز نسبة (١٠٪) من قيمة هذا المبلغ ، وبحد أقصى مليون جنيه كل من خالف أحكام المادة (١٢ مكرراً ب) من هذا القانون .

مادة (١٦ مكرراً "أ") :

يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز خمسين ألف جنيه كل من خالف أحكام المواد أرقام ١٠ مكرراً، ١١ مكرراً، ١٢ مكرراً، ١٢ مكرراً أ من هذا القانون .

مادة (٢٠ مكرراً) :

يجوز للوزير المختص التصالح عن أى من الجرائم المنصوص عليها فى هذا القانون قبل إقامة الدعوى الجنائية ، مقابل أداء مبلغ لا يقل عن مثلى الحد الأدنى ولا يجاوز الحد الأقصى للغرامة المقررة ، ويجوز التصالح بعد إقامة الدعوى الجنائية وقبل صدور حكم فيها مقابل أداء مبلغ لا يقل عن أربعة أمثال الحد الأدنى ولا يجاوز الحد الأقصى للغرامة المقررة ، كما يجوز التصالح بعد صدور الحكم الجنائى مقابل أداء مبلغ لا يقل عن الحد الأقصى للغرامة المقررة ولا يجاوز مثليه ، ويترتب على التصالح انقضاء الدعوى الجنائية بالنسبة للجريمة التى تم التصالح فى شأنها ، وتأمر النيابة العامة بوقف تنفيذ العقوبة إذا حصل التصالح أثناء تنفيذ العقوبة ولو كان ذلك بعد صيرورة الحكم باتًا .

مادة (٢٢/ بند "د") :

(د) مخالفة أحكام المواد (١١ مكرراً، ١٢ مكرراً، ١٢ مكرراً "أ") من هذا القانون .

(المادة الثالثة)

على مزاولى نشاط السمسرة العقارية المخاطبين بأحكام هذا القانون توفيق أوضاعهم خلال ستة أشهر من تاريخ إصدار الوزير المختص للقرارات اللازمة لتنفيذ أحكامه .

(المادة الرابعة)

يصدر الوزير المختص القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به .

(المادة الخامسة)

يُنشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويُعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يُبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، ويُنفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٠ رمضان سنة ١٤٤٣هـ

(الموافق ١١ أبريل سنة ٢٠٢٢م) .

عبد الفتاح السيسى