مدى جواز تخفيض سعر الفائدة من ٦% إلى ٥% على قروض الوحدات السكنية التي تقيمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان في ضوء أحكام قرار مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٩٦/٦/١٩ ـ سريان أحكام قرار مجلس الوزراء فيما يتعلق بخفض سعر الفائدة إلى ٥% على قروض الوحدات السكنية التي تقيمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وتلك التي لم يتم تخصيصها حتى ١٩٩٦/٦/١٩ ـ عدم سريان أحكام قرار مجلس الوزراء فيما يتعلق بخفض سعر الفائدة على قروض الوحدات التي أنشأتها الهيئة المذكورة وتم شغلها بالفعل في السنوات الخمس عشرة السابقة على القرار المشار إليه ٠

استعرضت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة في ٢٠٠٤/٦/١٦ الأحكام الواردة بقرار مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٩٦/٦/١٩ ٠

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أنه رغبة من الدولة في خفض تكاليف الإسكان الشعبي وتشجيعاً للاستثمار في هذا المجال قرر مجلس الوزراء منح مميزات للأفراد الراغبين في بناء الوحدات السكنية التي لا تزيد مساحتها على ٧٠ م٢ ، وهذه المميزات ثلاث :ـ أولها: منح حق الانتفاع بالأراضي مكتملة المرافق بدون مقابل ٠ وثانيها: منح قروض ميسرة بواقع ١٥ ألف جنيه للوحدة تسدد على ٤٠ سنة بفائدة ٥% بشرط الالتزام بالنماذج المعتمدة ٠ وثالثها: تخفيض القسط الشهري بحيث لا يتجاوز ٧٣ جنيهاً ٠ وهذه المميزات الثلاث ولئن تقررت للمواطنين إلا أنها تسري على الهيئة العامة لتعاونيات البناء من باب أولى باعتبارها الجهة المنوط بها قانوناً توفير المعونة الفنية والمالية والإدارية للجمعيات التعاونية التي تعمل في مجال الإسكان ، وكذلك شراء الأراضي اللازمة لإنشاء المجتمعات السكنية التعاونية وتخطيطها وتقسيمها وتزويدها بالمرافق العامة وتخصيصها لتلك الجمعيات ٠ فإذا ما أقامت وحدات سكنية بمساحة لا تزيد على ٧٠ متراً لبيعها للمواطنين فإن قروض هذه الوحدات تخضع للمميزات التي قررها مجلس الوزراء ٠ ذلك لأن هذه المميزات إنما تقررت في المقام الأول لصالح المستفيد من الوحدة وليس لصالح من أقامها ٠ كما تسري المميزات المشار إليها على الوحدات التي يجرى إنشاؤها أو تلك التي أنشئت ولم تخصص بعد ، أما الوحدات التي أنشأتها المحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وباعتها بالفعل في تاريخ صدور قرار مجلس الوزراء ولمدة خمسة عشر عاماً سابقه عليه فقد اختصها مجلس الوزراء بحكم خاص مؤداه إذا كانت مساحة الوحدة لا تزيد على ٧٠ م٢ فيعاد جدولة الأقساط المتبقية من الثمن لتكون مدة القسط ٤٠ سنة بدلاً من ٣٠ سنة بحيث يخفض القسط الشهري إلى ٧٣ جنيهاً كحد أقصى نتيجة هذه الجدولة ٠ وتظل فائدة القرض كما هي دون تخفيض ٠ إذ ليس في نصوص قرار مجلس الوزراء ما يمكن حمله على غير ذلك ومن ثم فلا يصح القول بتخفيض الفائدة من ٦% إلى ٥% على هذه الوحدات ٠

(فتوى رقم ٦٩٦ بتاريخ ٢٠٠٤/٩/٦ ملف رقم ٢٣٠/٢/٧)