مشروع

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	٧٣٠
بتاريخ :	٥ /٧/ ٢٠٠٥

ملف رقم ٨٦ / ٣ / ٩٨٦

السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

تحية طيبة وبعد ...

فقد اطلعنا على كتابكم رقم ٤٢ المؤرخ ٢٠٠٥/١/١٢ الموجه إلى السيد الأستاذ المستشار الدكتور / رئيس مجلس الدولة بطلب الرأى من الجمعية العمومية فى مدى صحة ما انتهت إليه الهيئة العامة لتعاونيات البناء من إجازة تخصيص العقارات المملوكة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لقيادات العمل بمحافظة القاهرة للمواطنين الذين قاموا بسداد مبالغ مالية للجمعية تقل عن مبلغ ٤٣ ألف جنيه رغم زوال صفة عضوية الجمعية عنهم ، وترتيبهم فى مجموعة لاحقة لمن قام بسداد المبلغ المذكور إبتداء ، مع منحهم أجلاً محدداً لإستكمال تلك المبالغ.

وحاصل الوقائع – حسبما يبين من الأوراق – أنه سبق للجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع أن انتهت بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٣/٧/٣ ملف رقم (٩٨٦/٣/٨٦) إلى: " أولاً : عدم مشروعية قصر عضوية الجمعية التعاونية للبناء والإسكان المعروض حالتها على فئة من العاملين بالمحافظة دون أن يكون باب عضويتها مفتوحاً لجميع العاملين بالمحافظة الراغبين فى الانضمام إليها ، ولا يعتبر اعضاء مجلسى الشعب والشورى والمجالس الشعبية المحلية لمحافظة القاهرة من العاملين بالمحافظة ، ولا يحق لهم الانضمام إلى عضوية الجمعية التعاونية المذكورة إلا إذا كان عضو مجلس الشعب أو الشورى من العاملين فى المحافظة عند انتخابه . ثانياً : عدم مشروعية إجازة اشتراك الأقارب حتى الدرجة الثالثة فى عضوية الجمعية التعاونية المذكورة ، ثالثاً : لا يترتب على زوال صفة العضوية لعدم تحقق شروطها سحب ما يكون قد خصص له من انتفاع ما قبل زوال العضوية "، وعلى أثر ذلك صدر القرار رقم ٩٥ لسنة ٢٠٠٤ بتشكيل لجنة إدارية لدراسة مدى إمكانية تنقية العضوية بتلك الجمعية ، كما تم اعتماد التشكيل الجديد لمجلس إدارة الجمعية ، الذى قام بتاريخ ٢٠٠٤/١١/٨ م بالإعلان عن جلسة تخصيص لأحد مشروعات الجمعية دون الرجوع إلى الهيئة فى ذلك الشأن ، وقد ثار التساؤل حال مراجعة القطاع التعاونى بالهيئة لهذا الموضوع حول مدى احقية من زالت عنهم صفة العضوية بالجمعية فى تخصيص عقارات لهم رغم سدادهم لمبالغ مالية تقل عن مبلغ ٤٣ ألف جنيه فى ضوء ال

إفتاء الجمعية العمومية آنف الذكر انصب على من قام بسداد مبلغ ٤٣ ألف جنيه كمقدمات تحت حساب مشروعات الجمعية التى يتم تقسيمها ، تمهيداً لتخصيصها للأعضاء المشتركين ، إذ رأى مجلس إدارة الجمعية قصر التخصيص فى مشروعاته على من قاموا بسداد مبلغ ٤٣ ألف جنيه فقط دون غيرهم ، فى حين ذهب رأى هيئة تعاونيات البناء والاسكان إلى احقية من قاموا بسداد مبالغ تقل عن٤٣ ألف جنيه(ما بين ٢٠ ألف و٢٨ ألف جنيه) فى التخصيص بحسبان أنهم نشأ لهم حق تعلق بهم رغم زوال صفة العضوية عنهم، مع ترتيبهم فى التخصيص فى مجموعة لاحقة لمن قام بسداد مبلغ ٤٣ ألف جنيه ابتداءً ومنحهم اجلا محددا لاستكمال تلك المبالغ ، وإزاء الخلاف فى الرأى طلبتم إستطلاع رأى الجمعية العمومية فى هذا الخصوص .

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ١ من يونيو سنة ٢٠٠٥ م الموافق ٢٤من ربيع الآخر سنة ١٤٢٦ هـ فتبين لها أن المادة السادسة من مواد اصدار قانون التعاون الاسكانى رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ تنص على أنه " **فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد : ١- بالوزير المختص : الوزير المختص بالإسكان٢- بالجهة الإدارية المختصة : الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان٣- بالاتحاد: الاتحاد التعاونى الاسكانى المركزى** " وأن القانون المشار إليه ينص فى المادة (١٦) منه على **أن " الجمعية التعاونية للبناء والاسكان ..... تعمل على توفير المساكن لاعضائها ...** " وفى المادة (١٩) على أن " **يصدر الوزير المختص ..... القواعد الواجب مراعاتها فى إعداد النظام الداخلى للجمعية التعاونية للبناء والاسكان . ويجب أن يشتمل هذا النظام على البيانات الأتية :- ١- ..... ٢-.....٣-.....٤- ..... ٥- شروط العضوية ونظام قبول الاعضاء ومدة البت فى طلب العضو وقواعد التعامل مع الاعضاء وواجباتهم والتزاماتهم والجزاءات المترتبة على الإخلال بها وشروط وحالات وآثار الأنسحاب أو الفصل من العضوية .٦- ..... ١٧- القواعد والاجراءات الواجب اتباعها عند التعاقد على شراء العقارات . ١٨ - .....**" وفى المادة (٢١) على أن " **مع مراعاة الشروط والاجراءات التى يتضمنها النظام الداخلى للجمعية ، تزول عن عضو الجمعية صفة العضوية فى الحالات الآتية :- ١- الانسحاب من الجمعية أوسحب قيمة جميع اسهمه ٢- فقده لشرط من شروط العضوية ٣- ....٤-..... ٥-..... ٦-..... وتزول صفة العضوية اعتباراً من تاريخ صدور قرار الادارة فى الحالات الأربع الأولى ووفاة العضو فى الحالة الخامسة ....**" وفى المادة (٨٥) على أن " **تتولى الجهة الادارية المختصة متابعة خطط الجمعيات التعاونية من خلال التقارير التى يقدمها إليها الاتحاد ولها فى سبيل ذلك الأتصال مباشرة بالجمعيات التعاونية** " وفى المادة (٨٦) على أن " **للجهة الادارية المختصة حق التفتيش والتوجيه ومراجعة القرارات الصادرة من وحدات التعاون الاسكانى ، ولهذه الجهة بقرار مسبب أن توقف ما يكون منها مخالفاً لأحكام هذا القانون أو اللوائح الصادرة تنفيذاً له وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ اخطارها**

وعلى الجهة الإدارية لخطار الوحدة والاتحاد بما تصدره من قرارات فى هذا الشأن وأسبابها خلال المدة المشار إليها ، وإلا كانت قرارات الوحدة نافذة ، ويترتب على قرارات الجهة الادارية المختصة بالإيقاف خلال المدة المشار إليها وقف كافة الآثار المترتبة على القرارات الموقوفة ."

كما تبين للجمعية العمومية أن النظام الداخلى للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان الصادر به قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٦٩٣ لسنة ١٩٨١ بالقواعد الواجب مراعاتها فى إعداد النظام الداخلى للجمعية التعاونية للبناء والإسكان . ينص فى المادة (١٣) منه على أن " **باب العضوية فى الجمعية مفتوح دون تفرقه بسبب دينى أو سياسى ويجب أن تتوافر فى طالب العضوية الشروط الآتية :- ١- أن يكون مصرى الجنسية ٢- أن يكون من المنتمين لمنطقة عمل الجمعية فنوياً أو إقليمياً وذلك دون الإخلال بحكم المادة (٦) من قانون التعاون الإسكاني . ٣ - ..... ٤- ..... على أن يتضمن طلب العضوية إقرار مقدمه بالاطلاع على هذا النظام وقبوله الالتزام بأحكامه واعتباره متعاقداً مع الجمعية على مقتضاه ..**"

ونص هامش البند (٢) على أن " **يصدر قرار من مجلس إدارة الجمعية فور إعادة شهر نظامها باستبعاد من لا تتوافر فيه شروط العضوية من الأعضاء الحاليين بها ما لم يكن قد خصص له** انتفاع ما "وينص فى المادة (١٦) منه على أن " **تزول صفة العضوية عن العضو فى الحالات المشار إليها فى المادة (٢١) من القانون ، وذلك بمراعاة ما يأتي : ١-..... ٢..... ٣- يجوز فصل العضو من الجمعية فى الحالات الآتية : - (أ) مخالفته بند أو اكثر من بنود لحكام هذا النظام . (ب) ...(ج).....(ء).....٤- أنه لا يترتب على زوال صفة العضوية سحب ما قد يكون قد خصص للعضو من عقار مع استمرار إلزامه بسداد الأقساط المستحقة عليه فى مواعيدها المقررة .**" وينص فى المادة (٤١) منه على أن " **تعتبر الملاحظات المبينة فى هوامش هذا النظام وكذلك تفسيرات لجنة التنسيق لاحكامه جزءاً لا يتجزأ منه ، وتأخذ حكمه .**"

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم – ومن سابق إفتائها بجلسة ٢٠٠٣/٧/٣- أن المشرع فى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ المشار إليه عنى بتنظيم التعاون الإسكاني باعتباره أحد سبل تنمية المجتمع ، فبين كيفية تأسيس الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان، وحدد طريقة أكتساب العضوية بها وزوالها، كما حدد الشروط التى يتعين توافرها فيمن ينضم لعضوية الجمعية، مقرراً زوالها حال فقد العضو لأي شرط من شروطها، وأحال فى بيان شروط العضوية ونظام قبول الأعضاء إلى القواعد التفصيلية التى يصدرها وزير الإسكان فى شأن القواعد الواجبة الاتباع فى إعداد النظام الداخلى للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان والتى منها أن يكون باب العضوية فى الجمعية

مفتوحاً دون تفرقة بسبب دينى أو سياسى، وان يقر طالب العضوية كتابة بالتزامه بأحكام هذه القواعد وبالنظام الداخلى للجمعية وأن يقر كذلك بأن كل تصرف أو إجراء يتخذه بالمخالفة لهذه الأحكام يقع باطلاً، ورتب على ذلك استبعاد كل شخص لا تتوافر فيه شروط العضوية من مزاياها ما لم يكن قد خصص له انتفاع ما، فلا يترتب على زوال صفة العضوية سحب ما قد يكون قد خصص للعضو من عقار، مع استمرار التزامه بسداد الأقساط المستحقة عليه فى مواعيدها المقررة ، وفى سبيل تطبيق تلك القواعد فقد عهد المشرع إلى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان حق التفتيش والتوصية ومراجعة القرارات الصادرة عن تلك الجمعيات ، وخولها سلطة إيقاف ما يكون من هذه القرارات مخالفاً لاحكام القانون واللوائح الصادرة تنفيذاً له.

والحاصل فى الحالة المعروضة أن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان المعروضة حالتها تم إنشاؤها طبقاً لأحكام قانون التعاون الإسكاني آنف الذكر بغرض توفير المساكن لأعضائها ، وهى جمعية فئوية – وفقاً لما يقضى به نظامها الداخلي – تقتصر عضويتها على جميع العاملين بالمحافظة دون سواهم، لذلك ذهبت الجمعية العمومية فى إفتائها السابق إلى أن من لا تتوافر فيه تلك الشروط تزول عنه صفة العضوية ويستبعد من الجمعية إلا إذا كان قد خصص له انتفاع ما فينشأ له مركز قانونى، محدد بهذا الانتفاع ، فمن قام بسداد مبلغ ٤٣ ألف جنيه تحت حساب مشروع مايتم تجهيزه وتقسيمه تمهيداً لتخصيصه للأعضاء المشتركين فى هذا المشروع فإنه يكون قد نشأ له حق تعلق بهذا المشروع فقط ، على الرغم من زوال عضويته اما من قام باسترداد المبالغ التى قام بسدادها فتزول عضويته باعتباره غير مخصص له انتفاع ما.

وقد استبان للجمعية العمومية أن مبلغ ٤٣ ألف جنيه الذى أشارت إليه فى إفتائها السابق لم يكن تحديداً لنصاب استمرار العضوية ، و إنما كان مجر رد على طلب الرأي فى خصوصية من قاموا بسداد مبالغ مقدارها حوالى ٤٣ ألف جنيه منذ عام ١٩٩٥ – حسبما ورد فى طلب الرأي – فكشفت الجمعية العمومية عن أحقية هؤلاء فيما خصص لهم بعد أن بينت المبدأ القانونى الحاكم لمثل هذه الحالة وهو أن من قبلت عضويته بالمخالفة لشروط العضوية تزول عضويته ما لم يكن قد خصص له انتفاع ما فينشأ له مركز قانونى فى حدود هذا الانتفاع . ثم طبقت هذا المبدأ على طلب الرأي المتعلق بمن سدد المبلغ المشار إليه . دون أن يخل ذلك بإعمال المبدأ ذاته على كل من سدد أية مبالغ لحساب المشروع طالما خصص له بالفعل انتفاع ما سواء كان المبلغ المسدد أقل أم أزيد

من المبلغ المشار إليه بحسبان أن المعول عليه هو واقعة السداد وليس مقدار المبلغ .

لـــــــذلـــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى تأييد إفتائها السابق الصادر بجلستها المنعقدة فى ٣ من يوليو ٢٠٠٣ ، مع التأكيـــد على أنه فى حالة زوال صفة عضوية الجمعية المعروض حالتها عن الشخص ، لعدم تحقق شروطها ، فإنه لا يترتب على ذلك سحب ما قد يكون خصص لهذا الشخص من انتفاع ما قبل زوال العضوية ، حتى ولو قل المبلغ الذى قام بسداده عن ٤٣ ألف جنيه ، وذلك على النحو المبين بالأسباب .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

جمال دحروج

المستشار / جمال السيد دحروج

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

تحريراً فى : م / ٧ / ٢٠٠٥

م ، ن