بسم الله الرحمن الرحيم

جمهورية مصر العربية
مجلس الدولة
رئيس الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ:	٩٥
بتاريخ:	٢٠١٨/ ١/ ١٥

ملف رقم: ٧٥٢/٢/٣٧

السيد الأستاذ الدكتور/ وزير التنمية المحلية

تحية طيبة، وبعد،

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٣٦٦٨) المؤرخ ٥ من أغسطس سنة ٢٠١٤م بشأن طلب إبداء الرأى حول جواز إعفاء الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأجيال المستقبل لأحياء الإسكندرية الصادر لصالحها ترخيص البناء رقم (٣٦٩) لسنة ٢٠١٣م بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٣م من الرسوم المقررة على هذا الترخيص.

وحاصل الوقائع – حسبما يبين من الأوراق – أنه بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٣م أصدر حي غرب الإسكندرية ترخيص البناء رقم (٣٦٩) لسنة ٢٠١٣م للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأجيال المستقبل لأحياء الإسكندرية، وقد تم إعفاء الجمعية من سداد الرسوم المقررة عن هذا الترخيص استنادًا إلى نص المادة (٦٦) من قانون التعاون الإسكانى رقم (١٤) لسنة ١٩٨١م، وكذا الفتوى الصادرة عن إدارة الفتوى للوزارات والمصالح العامة بمحافظة الإسكندرية – ملف رقم ٣٣/١/١٠ بتاريخ ٢٠١١/١٠/١٥م – بأحقية الجمعية التعاونية لإسكان العاملين بمديرية القوى العاملة والهجرة فى إعفائها من الرسوم التى تقررها المجالس المحلية طبقًا لقانون نظام الإدارة المحلية الخاصة بموافقات وتراخيص البناء وتقسيم الأراضى وكذلك رسوم الشهر والتوثيق. إلا أنه بتاريخ ٢٠١٣/٩/٢٣م ورد إلى سكرتير عام محافظة الإسكندرية كتاب وزارة الإسكان والمرافق (الإدارة المركزية للإسكان – لجنة متابعة تطبيق قانون البناء) الذى جاء فيه (أنه ورد للوزارة عدة مكاتبات بشأن إبداء الرأى القانونى فى مدى إمكانية إعفاء الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان – ومنها الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأمراء البحار – من الرسوم الخاصة بموافقات وتراخيص البناء وتقسيم الأراضى، وبعرض الموضوع على إدارة الفتوى لوزارتى الإسكان ومرافق مياه الشرب والصرف الصحى – ملف رقم ٦٩٩/٢/٣٧ بتاريخ ٢٠١٣/٦/١٨م – انتهت إلى عدم أحقية الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأمراء البحار فى الإعفاء من الرسوم الخاصة بموافقات

وتراخيص البناء وتقسيم الأراضى). لذلك رأى محافظ الإسكندرية عرض الموضوع على وزير الإدارة المحلية، وإزاء الخلاف فى الرأى طلبتم عرض الموضوع على الجمعية العمومية.

ونُفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة فى ١٠ من يناير عام ٢٠١٨م، الموافق ٢٣ من ربيع الآخر عام ١٤٣٩هـ؛ فتبين لها أن المادة (٢) من القانون المدنى تنص على أنه: "لا يجوز إلغاء نص تشريعى إلا بتشريع لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء، أو يشتمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم، أو ينظم من جديد الموضوع الذى سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع". وأن المادة (١٠) من قانون التعاون الإسكانى الصادر بالقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٨١م تنص على أن: "وحدات التعاون الإسكانى هى: (أ) الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان. (ب) الجمعيات التعاونية المشتركة للبناء والإسكان. (ج) الجمعيات التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان. (د) الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى"، وأن المادة (٦٦) منه تنص على أن: "تعفى وحدات التعاون الإسكانى من: ... ٨- الرسوم الخاصة بموافقات وتراخيص البناء وتقاسيم الأراضى...". وأن المادة (الثالثة) من القانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨م بإصدار قانون البناء تنص على أن: "يلغى القانون رقم (٧٨) لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية، والقانون رقم (١٠٦) لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء... كما يلغى كل حكم فى أى قانون آخر يخالف أحكام القانون المرافق". وأن المادة (١٩) من قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨م تنص على أن: "يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة قرارًا بتحديد الرسوم على الوجه التالى: "(أ) مقابل طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية، وعلى إعطاء البيانات والاشتراطات اللازمة لإعداد مشروعات البناء أو الإنشاء أو التقسيم بما لا يجاوز مائتى جنيه. (ب) رسوم عن الفحص والاعتماد وغير ذلك من الخدمات ذات الصلة بمشروعات التقسيم بما لا يجاوز جنيهًا واحدًا عن كل متر عن مساحة الأرض المخصصة للمشروع على ألا تجاوز مائتى ألف جنيه. ويتم زيادة الرسوم المشار إليها بما لا يزيد على ٣% (ثلاثة فى المائة) سنويًا. وتئول حصيلة هذه الرسوم إلى حساب الخدمات والتنمية المحلية بالوحدة المحلية المختصة، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أوجه صرف تلك الحصيلة، بما فى ذلك إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ هذا القانون"، وأن الفقرة الأولى من المادة (٤٥) منه تنص على أن: "يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى بالمحافظة، قرارًا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز ألف جنيه لكل رسم إصدار، ويزاد هذا الحد الأقصى سنويًا بواقع ٣% (ثلاثة فى المائة)...".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم – وعلى ما استقر عليه إفتاؤها فى هذا الشأن – أن المشرع فى قانون التعاون الإسكانى المشار إليه حصر وحدات التعاون الإسكانى فى الجمعيات التعاونية

للبناء والإسكان، والجمعيات التعاونية المشتركة للبناء والإسكان، والجمعيات التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان، والاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى، وقرر المشرع إعفاء هذه الوحدات من الرسوم الخاصة بموافقات وتراخيص البناء وتقاسيم الأراضى. وأن المشرع فى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨م ناط بالمحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة إصدار قرار بتحديد الرسوم المتعلقة بمقابل طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية، وعلى إعطاء البيانات والاشتراطات اللازمة لإعداد مشروعات البناء أو الإنشاء، أو التقسيم بما لا يجاوز مائتى جنيهٍ. والرسوم المتعلقة بالفحص، والاعتماد، وغير ذلك من الخدمات ذات الصلة بمشروعات التقسيم بما لا يجاوز جنيهًا واحدًا عن كل متر عن مساحة الأرض المخصصة للمشروع على ألا تجاوز مائتى ألف جنيهٍ، على أن يتم زيادة الرسوم المشار إليها بما لا يجاوز ٣% (ثلاثة من المائة) سنويًا. كما ناط بالمحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى بالمحافظة، إصدار قرار يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز ألف جنيهٍ لكل رسم إصدار، ويزاد هذا الحد الأقصى سنويًا بواقع ٣% (ثلاثة من المائة).

ولاحظت الجمعية العمومية أن ما تنص عليه المادة الثالثة من مواد القانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨م بإصدار قانون البناء من إلغاء كل حكم فى أى قانون آخر يخالف أحكام قانون البناء، ورد من العموم على نحو يصعب معه القول بأنها تضمنت إلغاءً ضمنيًا لكل نص قرر الإعفاء من الرسوم المتعلقة بموافقات وتراخيص البناء وتقاسيم الأراضى؛ لأنه لا يوجد أى تعارض بين فرض الرسم وتقرير الإعفاء منه فى حالة محددة، أو لأشخاص محددين. فضلًا عن أن المتتبع للقوانين التى تتضمن فرض فرائض مالية، يلاحظ أن المشرع قد اعتمد منهجًا لخطابه فى هذا الشأن فحواه: أنه إذا ما أراد عدم إعفاء المخاطبين بهذه الفرائض، فإنه ينص صراحة على إلغاء أى إعفاء فى القوانين ذات الصلة، والجمعية العمومية تلتزم هذا المنهج ولا تنسب للمشرع فى قانون البناء ما لا يمكن نسبته إليه بالمخالفة لمنهج خطابه، مادام قانون البناء لم ينص صراحة على إلغاء أى إعفاء من تلك الرسوم، فمن ثم يستمر العمل بالإعفاء الوارد بقانون التعاون الإسكانى إذ لم يلحقه نسخ صريح أو ضمنى.

وهديًا بما تقدم، فإن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأجيال المستقبل لأحياء الإسكندرية تعد من وحدات التعاون الإسكانى طبقًا لحكم المادة (١٠) من قانون التعاون الإسكانى الصادر بالقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٨١م، فمن ثم تكون متمتعة بالإعفاء من الرسوم الخاصة بموافقات وتراخيص البناء وتقاسيم الأراضى الواردة فى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨م المشار إليه

وذلك إعمالاً لأحكام قانون التعاون الإسكانى الصادر بالقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٨١م تأكيدًا لما جرى به إفتاء الجمعية العمومية في هذا الشأن.

لـــذلـــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى أحقية الجمعية المعروضة حالتها فى التمتع بالإعفاء من الرسوم الخاصة بموافقات وتراخيص البناء وتقاسيم الأراضى المقررة بقانون البناء المشار إليه، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرًا في ١٥ / ١ / ٢٠١٨

رئيس
المكتب الفني
المستشار/
مصطفى حسين السيد أبو حسين
نائب رئيس مجلس الدولة

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع
المستشار/
يحيى أحمد راغب دكروري
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

هشام/