بسم الله الرحمن الرحيم

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

| | |
|---|---|
| رقم التبليغ: | ١٦٧٨ |
| بتاريخ: | ٢٠١٨/١٢/ ٢٩ |

ملف رقم: ٤٩٦/١/٥٨

**السيد الدكتور/ وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**

*تحية طيبة، وبعد،*

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٩٦٧) المؤرخ ٢٠١٨/٤/٢٦، بشأن طلب إبداء الرأى فيما يتعين الالتزام به قانونًا من قبل الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى كمصفٍّ لجمعية صقر قريش التعاونية لبناء المساكن بالقاهرة الكبرى وذلك بالنسبة إلى ما يلى: ١-هل تعد جمعية صقر قريش طبقا للقرار الوزارى رقم (٥٠٣) لسنة ١٩٩١ الصادر بتصفيتها جمعية قائمة لحين الانتهاء من تسيير العمل بمشروعاتها، وهل يترتب على اعتبار هذه الجمعية قائمة إعداد ميزانيات سنوية لها وتحصيل مستحقات الاتحاد عن الأعمال التى تقوم بها هذه الجمعية طبقًا للقرارات والقوانين واللوائح المنظمة لذلك والمطبقة على كافة الجمعيات التعاونية للإسكان، ٢- هل يجوز أن يقوم الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى بصفته مصفيًا لهذه الجمعية باستكمال المشروعات التى لم تستكمل وإنشاء عمارات سكنية أخرى على الأراضي المملوكة لها وفاء لحق أعضاء الجمعية الذين لم يستفيدوا بوحدات سكنية تعاونية منها، رغم مخالفة ذلك للنظام الداخلي للاتحاد لأنه ليس منوطًا به القيام بإنشاء وحدات سكنية، وهل يجوز حاليًا إسناد مهام أعمال تصفية جمعية صقر قريش وإدارتها إلى إدارة التصفية بالاتحاد.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه بتاريخ ١٩٩١/١١/١٤ أصدر وزير التعمير القرار رقم (٥٠٣) بحل جمعية صقر قريش التعاونية لبناء المساكن بالقاهرة الكبرى، وتضمن القرار منح الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى سلطة التحفظ على أموال الجمعية وموجوداتها من تاريخ صدور القرار، مع تسيير العمل بمشروعاتها وتوليه إجراءات التصفية وتشكيل لجنة عليا للتصفية، ومنذ صدور هذا القرار والاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى يمارس أعمال إدارة الجمعية من خلال لجنة تسيير الأعمال.

كما لو كانت الجمعية لم يصدر قرار بحلها، وقام الاتحاد بتنفيذ مشروعات الجمعية التى سبق أن تعثرت فى القيام بها واستكمال المشروعات التى لم تكن قد استكملت مبانيها إبان صدور قرار التصفية وما يتطلبه التنفيذ من الإعلان عن المناقصات وغيرها وفقا لقانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ واتخاذ إجراءات البت والترسية وإبرام العقود مع الاستشاريين والمقاولين، ويقوم الاتحاد بتوزيع الوحدات على المنتفعين إلى غير ذلك من أنشطة الجمعية تحقيقًا لأغراضها التى أسست من أجلها، كما يقوم الاتحاد ببيع الوحدات الإدارية والمحلات وغيرها إلى الغير وكذا تأجير البعض منه إلى غير ذلك من أعمال الإدارة، ويستند الاتحاد فى مباشرته لهذه الأنشطة إلى ما تبنته مجالس إدارة الاتحاد المتعاقبة من أن الاتحاد كشخص اعتبارى وكمصفٍّ حلّ محل جمعية صقر قريش كشخص اعتباري ويقوم بمباشرة كافة المهام المخولة للجمعية وفق قانون التعاون الإسكانى، وذلك من خلال لجنة تسيير الأعمال لمشروعات الجمعية سواء ما كان منها فى طور التنفيذ الفعلى وقت صدور قرار التصفية أو ما كان داخلًا ضمن مشروعات الجمعية ولم يتم البدء فى اتخاذ أي إجراءات فى شأن تنفيذها أو ما كان قد تم البدء فى اتخاذ إجراءات بشأنه وذلك حتى يتم الوفاء بالتزامات الجمعية قبل الأعضاء فيها وتوزيع وحدات سكنية عليهم ثم تحديد ناتج التصفية بعد ذلك وإعداد الحسابات الختامية لها واعتمادها من الجهة الإدارية ونشر حساباتها فى الوقائع المصرية، إذ إن علاقة الاتحاد بهذه الجمعية هى ذات علاقته بسائر الجمعيات القائمة والتى لم يصدر قرار بحلها بحيث تلتزم بكافة الفرائض المالية التى يستحقها الاتحاد بشأن أعمال المقاولات والتصرفات بالبيع التى تبرمها الجمعيات وإعداد الميزانية ومراجعتها وتوزيع الفائض، فى حين ذهب رأى آخر إلى أن لكل من الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى وجمعية صقر قريش تحت التصفية شخصية اعتبارية مستقلة وأن الاتحاد كشخص اعتبارى منوط به وفقا لقانون التعاون الإسكانى الإشراف والرقابة على وحدات التعاون الإسكانى، والقيام بإجراءات التصفية لأى من الجمعيات التى يصدر قرار بحلها، والتى تتمتع بالشخصية الاعتبارية منذ شهرها وتستمر بالقدر اللازم للتصفية وحتى انتهائها، ومن ثم فإن الاتحاد كمصف له شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية جمعية صقر قريش تحت التصفية، وعليه كان لزامًا على الاتحاد منذ صدور قرار التصفية رقم (٥٠٣) بتاريخ ١٩٩١/١١/١٤ أن يباشر إجراءات التصفية باعتباره مصفيًا وما يستتبعه ذلك من القيام بجميع الأعمال اللازمة لتحديد صافى أموال الجمعية بعد استيفاء ما لها من حقوق وأداء ما عليها من ديون، ويجب أن تقتصر أعمال التصفية على ما يجب القيام به لتحديد صافى أموال الجمعية وموجوداتها الموجودة إبان صدور قرار التصفية، دون أن يكون جائزًا من خلال لجنة تسيير مشروعات الجمعية قيام الاتحاد بأي أعمال جديدة فى شأن المشروعات القائمة وقت صدوره أو بأي مشروعات جديدة،

أو ما كان داخلًا ضمن مشروعات الجمعية ولم يكن قد بدئ فى تنفيذه فعلًا، وإزاء هذا الاختلاف فى الرأى طلبتم رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع.

ونفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٨ من نوفمبر عام ٢٠١٨، الموافق ٢٠ من ربيع الأول عام ١٤٤٠هـ؛ فتبين لها أن قانون التعاون الإسكانى الصادر بالقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٨١ ينص فى المادة (٢) - قبل استبدالها بموجب القانون رقم (١٢٢) لسنة ٢٠٠٨ - على أن: "أموال الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان العقارية والمنقولة مملوكة لها ملكية تعاونية بصفتها الاعتبارية وغير قابلة للتوزيع ولا يجوز أن تزيد حقوق عضو الجمعية عند انقضاء عضويته أو تصفية الجمعية على استرداد قيمة أسهمه فى رأس المال ومستحقاتها قبله. ولا يجوز لأية جهة التصرف فى أموال الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان على خلاف أحكام هذ القانون"، وأن المادة (١٠) منه تنص على أن: "وحدات التعاون الإسكانى هي: (أ) الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان. (ب) الجمعيات التعاونية المشتركة للبناء والإسكان. (جـ) الجمعيات التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان. (د) الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى". وأن المادة (١٤) منه تنص على أن: "يتكون الاتحاد من الوحدات التعاونية للبناء والإسكان على مستوى الجمهورية وتصبح جميع هذه الوحدات أعضاء فى الاتحاد بمجرد تأسيسه"، وأن المادة (١٨) منه تنص على أن: "تتبع فى تأسيس وشهر الجمعية التعاونية للبناء والإسكان الإجراءات الآتية:... ٧ - تكتسب الجمعية التعاونية الشخصية الاعتبارية بمجرد شهرها..."، وأن المادة (٥٦) منه تنص على أنه: "مع عدم الإخلال بحق الجمعية العمومية الاستثنائية فى تقرير حل الجمعية يجوز حل الجمعية التعاونية بقرار مسبب من الوزير المختص بناء على طلب المحافظ بعد أخذ رأى الاتحاد والجهة الإدارية المختصة فى الحالتين الآتيتين: ١- إذا طرأت عليها عقبات تحول دون مواصلة عملها بانتظام أو الوفاء بالتزامها. ٢- إذا هلك رأس المال كله أو بعضه بحيث يصبح الاستمرار فى العمل متعذرًا أو مؤديًا للخسارة"، وأن المادة (٥٨) منه تنص على أن: "يباشر الاتحاد إجراءات التصفية من تاريخ نشر قرار انقضاء أو حل الجمعية فى الوقائع المصرية، ومع ذلك يجوز أن يتضمن القرار منح الاتحاد سلطة التحفظ على أموال الجمعية وموجوداتها من تاريخ صدور القرار. وتعتمد الجهة الإدارية المختصة حسابات التصفية"، وأن المادة (٥٩) منه تنص على أنه: "لا يوزع على الأعضاء من المال الناتج من التصفية أكثر مما أدوه من قيمة أسهمهم والودائع المستحقة لهم، ولا يجوز إجراء أى توزيع قبل نشر حسابات التصفية فى صورتها النهائية طبقًا لأحكام هذا القانون"، وأن المادة (٦٠) منه تنص على أنه: "فى حالة تأخر الانتهاء من أعمال التصفية واستخراج الحسابات الختامية لها بسبب وجود منازعات جدية يقوم المصفى بإعداد مركز مالى مؤقت للتصفية وعليه أن يؤدى إلى الأعضاء

قيمة أسهمهم كلها أو بعضها فى ضوء ما يسمح به المركز المالي وذلك بعد احتجاز المبالغ اللازمة لمقابلة التزامات الجمعية قبل الغير"، وأن المادة (٦١) منه تنص على أن: "يتولى الاتحاد الصرف على أعمال التصفية من أمواله الخاصة، وذلك فى حالة عدم كفاية أموال الجمعيات التى انقضت أو حلت ولا يلتزم قبل دائنيها إلا فى حدود ناتج التصفية"، وأن المادة (٦٢) منه تنص على أن: "تنشر حسابات التصفية فى الوقائع المصرية، ويجوز لكل ذى شأن الطعن فى هذه الحسابات خلال الستين يومًا التالية للنشر أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها مقر عمل الجمعية. وتضم جميع الطعون ليصدر فيها حكم واحد يكون حجة على جميع الدائنين وينشر ملخص هذا الحكم فى الوقائع المصرية. ويسقط الحق فى مقاضاة أعضاء مجلس إدارة الجمعية بسبب أعمالهم، كما يسقط الحق فى إقامة الدعوى ضد الاتحاد بانقضاء سنة من تاريخ نشر حساب التصفية أو نشر ملخص الحكم النهائى"، وأن المادة (٧٦) منه تنص على أن: "يعد الاتحاد نظامه الداخلى ويصدر به قرار من الوزير المختص بناء على عرض الجهة الإدارية المختصة مشفوعا برأيها. ويحدد النظام الداخلى كيفية تمثيل الوحدات الأعضاء فى الجمعية العمومية"، وأن المادة (٧٧) منه تنص على أن: "تتكون موارد الاتحاد على الوجه الآتى: ١- الاشتراكات التى تؤديها إليها الوحدات الأعضاء وذلك طبقا للفئات والقواعد التى يتضمنها النظام الداخلى للاتحاد... . ٦- فائض تصفية الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان. ٧- عائد استثمار أمواله ودخله من المشروعات التى ينشئها أو يسهم فيها بما لا يتعارض مع نشاط الوحدات التعاونية".

واستعرضت الجمعية العمومية قرار وزير التعمير رقم (٥٠٣) لسنة ١٩٩١ والذى نصت مادته الأولى على حل جمعية صقر قريش التعاونية لبناء المساكن بالقاهرة الكبرى، ونصت مادته الثانية على منح الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى سلطة التحفظ على أموال الجمعية وموجوداتها من تاريخ صدور هذا القرار مع تسيير العمل بمشروعاتها، ونصت مادته الثالثة على أن يتولى الاتحاد تصفية الجمعية، ونصت مادته الرابعة على أن تشكل لجنة عليا للتصفية.

كما استعرضت الجمعية العمومية قرارات الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى الصادرة بتصفية جمعية صقر قريش التعاونية لبناء المساكن بالقاهرة الكبرى أرقام (١١٩) لسنة ١٩٩١ بتشكيل لجنة عليا ولجنة تنفيذية، و(١٢) لسنة ١٩٩٢ بدمج اللجنة التنفيذية فى اللجنة العليا، و(٥١) لسنة ١٩٩٢ بإنهاء اعمال اللجنة العليا وبتشكيل لجنة رئيسية لمتابعة الأعمال، و(٦٣) لسنة ١٩٩٥ بإنشاء جهاز لإدارة الجمعية، و(١٠٥) لسنة ١٩٩٦ بتشكيل لجنة لمتابعة تسيير العمل بمشروعات الجمعية، و(١٢٧) لسنة ٢٠١٢ بتشكيل اللجنة العليا لتسيير أعمال الجمعية، و(٦) لسنة ٢٠١٤، و(٣) لسنة ٢٠١٥، و(١٩٨) لسنة ٢٠١٧ بإعادة تشكيل اللجنة العليا.

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع بموجب قانون التعاون الإسكانى المشار إليه نظم وحدات البنيان التعاونى الإسكانى ومن بينها الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان، وجعل الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى على قمة هذا البنيان، وأسبغ المشرع على الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان الشخصية الاعتبارية بمجرد شهرها، وحظر التصرف فى أموالها العقارية والمنقولة المملوكة لها ملكية تعاونية على خلاف أحكام هذا القانون، وعلى ألا تزيد حقوق عضو الجمعية عند انقضاء عضويته أو تصفية الجمعية على استرداد قيمة أسهمه فى رأس المال ومستحقاتها قِبَله، وفى إطار الإشراف ومراقبة أعمال هذه الجمعيات – دون الإخلال بحق الجمعيات العمومية الاستثنائية فى تقرير حل الجمعية – أجاز المشرع للوزير المختص إصدار قرار بحل الجمعية فى الحالات المقررة بالمادة (٥٦) من هذا القانون، وناط بالاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى مباشرة إجراءات التصفية من تاريخ نشر قرار حل الجمعية، وأجاز أن يتضمن قرار الحل منح الاتحاد سلطة التحفظ على أموال الجمعية وموجوداتها من تاريخ صدور القرار، على أن تعتمد الجهة الإدارية حسابات التصفية، ورغبة من المشرع فى إنهاء الأوضاع المترتبة على حل الجمعية – حال تأخر الانتهاء من أعمال التصفية واستخراج الحسابات الختامية لها بسبب وجود منازعات جدية – ألزم المصفى بإعداد مركز مالى مؤقت للتصفية وأن يؤدى لأعضاء الجمعية قيمة أسهمهم كلها أو بعضها فى ضوء ما يسمح به المركز المالى وذلك بعد احتجاز المبالغ اللازمة لمقابلة التزامات الجمعية قبل الغير، وعلى أن يتحمل الاتحاد الصرف على أعمال التصفية من ماله الخاص عند عدم كفاية أموال الجمعية التى حلت، وعلى صعيد آخر جعل المشرع من بين موارد الاتحاد الاشتراكات التى تؤديها وحدات البنيان التعاونى وفقا للفئات الواردة بالنظام الداخلى للاتحاد، وفائض تصفية الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان.

واستعرضت الجمعية العمومية ما جرى عليه إفتاؤها بجلسة ٢٠٠٤/١١/٢٤ (ملف رقم ٤٠٤/١/٥٤)، من أن تصفية الشركة هى كافة العمليات اللازمة لتحديد صافى أموالها الذى يوزع بين الشركاء بطريق القسمة بعد استيفاء الحقوق وسداد الديون وبيع مال الشركة منقولًا أو عقارًا، وتبقى الشخصية المعنوية للشركة بالقدر اللازم للتصفية وإلى أن تنتهى، فيمتنع على المصفى إجراء تصرفات جديدة لا تستلزمها التصفية وإن كانت مربحة للشركة ما لم تكن لازمة لإتمام عمليات سابقة.

ومن حيث إنه ترتيبا على ما تقدم، وإذ صدر القرار رقم (٥٠٣) لسنة ١٩٩١ بتاريخ ١٩٩١/١١/١٤ بحل جمعية صقر قريش لبناء المساكن بالقاهرة الكبرى، عملا بحكم المادة (٥٦) من قانون التعاون الإسكانى الصادر بالقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٨١، وعهد القرار للاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى القيام بأعمال تصفية الجمعية وتشكيل لجنة عليا للتصفية، فإن مقتضى ذلك ولازمه أن يتولى الاتحاد اعتبارا من تاريخ نشر قرار الحل بالوقائع المصرية

فى ١٩٩١/١٢/٢١ القيام بكافة العمليات اللازمة لتحديد صافى أموال الجمعية بعد استيفاء الحقوق وسداد الديون، ويتأتى ذلك من خلال استكمال الاتحاد للمشروعات التى بدأت الجمعية فى تنفيذها بالفعل فى هذا التاريخ ولم يتم استكمالها، وصولا إلى تحديد المركز المالى للجمعية الناتج عن التصفية، دون أن يخول له القيام بأي مشروعات جديدة على الأراضى المملوكة للجمعية لم يكن قد بدئ فى تنفيذها فى تاريخ نشر قرار الحل، إذ إن ذلك ليس لازما لإتمام أعمال التصفية، وإذ استمر الاتحاد فى إدارة سائر مشروعات الجمعية سواء القائم منها بالفعل أو التى لم تكن الجمعية قد شرعت في تنفيذها فى تاريخ الحل، وإقامة مشروعات جديدة على الأراضى المملوكة للجمعية، وإعداد ميزانيات سنوية للجمعية، واستئداء المقررات المالية المستحقة للاتحاد من الجمعية كإحدى وحدات البنيان التعاونى، طوال المدة من عام ١٩٩١ حتى الآن، وعلى نحو ما ورد تفصيلا بالتقرير الصادر عن المدير التنفيذى للجمعية المرفق بالأوراق، فذلك لا يعدو أن يكون عصفًا بالقرار الصادر بحل الجمعية وإفراغًا له من مضمونه، إذ إن المشرع حينما عهد للاتحاد بتولى أعمال التصفية للجمعيات

التى صدر قرار بحلها لكونه الأقدر على الوقوف على كافة الجوانب التى تعين فى تحديد المركز المالى للتصفية، وذلك من خلال اضطلاعه بالإشراف والرقابة المسبقة على هذه الجمعيات، دون أن يتجاوز الاتحاد هذا الدور ويحل محل الجمعية ويستمر فى مباشرة أنشطتها وكأنه لم يصدر قرار بحلها، لما فى ذلك من مخالفة صريحة للقانون، لكون الجمعية تتمتع بالشخصية الاعتبارية اعتبارًا من تاريخ شهرها، وتستمر هذه الشخصية طوال فترة التصفية وبالقدر اللازم لها فقط، كما أن للاتحاد شخصية اعتبارية مستقلة عن الجمعية دون تداخل بينهما لدى ممارسة الاتحاد لدور المصفى، الأمر الذى يلزم معه قيام الاتحاد بإنهاء إجراءات التصفية وتحديد الحساب الختامى الناتج عن التصفية للجمعية سالفة البيان، دون أن يستأدى الاتحاد أي مقررات مالية من هذه الجمعية طوال مدة التصفية منذ نشر قرار الحل بالوقائع المصرية، وما كان له أن يعد للجمعية ميزانيات سنوية فى ظل القرار الصادر بحلها أو يباشر أي أعمال جديدة بمشروعات الجمعية التى لم تكن قد بدأت فى تنفيذها فى تاريخ نشر قرار حل الجمعية، وله إسناد أعمال إنهاء إجراءات التصفية إلى إدارة التصفية المختصة بالاتحاد.

ولا ينال مما تقدم القول بأن القرار رقم (٥٠٣) لسنة ١٩٩١ الصادر بحل جمعية صقر قريش لبناء المساكن بالقاهرة الكبرى نص في المادة الثانية منه على أن للاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى سلطة التحفظ على أموال الجمعية وموجوداتها من تاريخ صدور هذا القرار مع تسيير العمل بمشروعاتها، وأن ما أتاه الاتحاد بقرارته المتعاقبة منذ عام ١٩٩١ حتى عام ٢٠١٧ بتشكيل اللجنة العليا لتسيير أعمال الجمعية يعد من قبيل تنفيذ القرار سالف البيان، ذلك أن تسيير الأعمال بالجمعية يكون بالقدر اللازم لإنهاء

إجراءات التصفية واستكمال العمل بمشروعاتها التي بدأت في تنفيذها بالفعل، وليس بالحلول محلها في مباشرة سائر اختصاصاتها، دون أن يمتد طيلة سبعة وعشرين عامًا وكأن قرار حل الجمعية لم يصدر، هذا فضلا عن أن هذا القرار لا يملك الخروج على أحكام القانون والتي حددت مهام الاتحاد، وهى قاطعة الدلالة في أن مهمته هي استكمال المشروعات التي بدأت الجمعية في تنفيذها قبل نشر قرار الحل.

## لذلك

**انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى:**

**أولًا: تمتع جمعية صقر قريش لبناء المساكن بالقاهرة الكبرى بالشخصية الاعتبارية طوال فترة التصفية وبالقدر اللازم لها.**

**ثانيًا: عدم جواز قيام الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى بصفته مصفيًا للجمعية سالفة البيان، بمشروعات جديدة على الأراضي المملوكة للجمعية، وعدم جواز استئداء أي مقررات مالية من الجمعية خلال فترة التصفية.**

**ثالثًا: جواز إسناد أعمال التصفية للجمعية سالفة البيان إلى إدارة التصفية المختصة بالاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى، وذلك كله على النحو المبين بالأسباب.**

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

**تحريرًا في:** / / ٢٠١٨

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

**المستشار/**
**بخيت محمد محمد إسماعيل**
**النائب الأول لرئيس مجلس الدولة**