

قانون التعاون الإسكاني
الصادر بالقانون رقم 14 لسنة 1981
التعليق والشرح على المتن
مزودا بآخر التعديلات وأحكام المحاكم واللوائح والقرارات التنفيذية

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى
وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

قانون الإصدار

القانون رقم 14 لسنة 1981

يتكون قانون الإصدار من ثماني مواد وهو ككل قوانين الدولة يصدر باسم الشعب , وقد صدر هذا القانون في 6 مارس عام 1981 وبدأ العمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية , وما زال معمولاً بنصوصه حتى الآن باستثناء ما طرأ على بعض مواد من تعديلات , وهي قليلة وسنعرض لها في مكانها .

* وجاءت نصوص قانون الإصدار كالتالي :-

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه وقد أصدرناه : -

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن التعاون الإسكاني .

(المادة الثانية)

لا تسرى على وحدات التعاون الإسكاني أحكام قانون الجمعيات التعاونية الصادر بالقانون رقم 317 لسنة 1956 والقانون رقم 128 لسنة 1957 بإعفاء الجمعيات التعاونية من بعض الضرائب والرسوم وبوضع استثناء وقتي من بعض أحكام قانون الجمعيات التعاونية كما لا تسرى أحكام قانون التعاون الاستهلاكي الصادر بالقانون رقم 109 لسنة 1975 ويستمر العمل بأحكام اللوائح والقرارات التنظيمية العامة والنظم الداخلية المعمول بها في شأن الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان في تاريخ العمل بهذا القانون فيما لا يتعارض مع أحكامه حتى تصدر اللوائح والقرارات التنظيمية العامة والنظم الداخلية طبقاً لأحكام القانون المرافق .

التعليق

قبل صدور هذا القانون كانت الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان تؤسس وتباشر نشاطها في ظل أحكام قانون التعاون الاستهلاكي الصادر بالقانون رقم 109 لسنة 1975 والمطبق لآن على الجمعيات التعاونية الاستهلاكية , ومن ثم ألغى هذا القانون خضوع الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان في تأسيسها ونشاطها لقانون التعاون الاستهلاكي , غير أنه أبقى العمل باللوائح والقرارات التنظيمية والنظم الداخلية بالنسبة للجمعيات القائمة وقت صدور هذا القانون إلى أن يتم إصدار اللوائح والقرارات التنظيمية العامة والنظم الداخلية طبقاً لأحكام القانون الجديد , وهو ما حدث بالفعل بصدور عدة قرارات وزارية نفاذاً

لأحكام قانون التعاون الإسكاني فيما بعد نظمت العمل بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان فتوقف العمل تلقائيا باللوائح والنظم المشار إليها أنفا فيما يتعلق بجمعيات البناء والإسكان

(المادة الثالثة)

على الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعيد شهر نظامها بما يتفق وأحكام القانون المرافق خلال سنة من تاريخ العمل به.

وإذا لم يتم إعادة الشهر خلال السنة وجب على المحافظ المختص تشكيل مجلس إدارة مؤقت يتولى إعادة الشهر خلال سنة من تاريخ تشكيله وإلا وجب حلها بقرار من الوزير المختص .

وتحل الجمعية العمومية الطارئة في إجراءات إعادة الشهر محل الجمعية العمومية الاستثنائية , كما تحل الجمعيات الاتحادية كل بحسب اختصاصها الأقليمي محل لجمعية التعاونية العامة في حقوقها والتزاماتها التي كانت تتولاها وقت صدور هذا القانون

التعليق

هذا النص تضمن حكما وقتيا ألزم بمقتضاه الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان القائمة وقت إصداره أى قبل تاريخ 6 مارس 1981 بإعادة شهر نظامها وفقا لأحكامه خلال سنة من تاريخ العمل به , وإذا لم يقم القائمون على إدارة تلك الجمعيات بإعادة الشهر تولى المحافظ المختص الذى تقع الجمعية المخالفة فى نطاق محافظته بتشكيل مجلس إدارة مؤقت يتولى هذه المهمة خلال مدة السنة وإلا وجب حلها بقرار من الوزير المختص , وتجدر الإشارة إلى أن مدة السنة المشار إليها بالنص قد أضيف إليها مدة 6 أشهر جديدة بالقانون رقم 15 لسنة 1981

وقد قامت كل الجمعيات القائمة وقت إصدار هذا القانون بإعادة شهر نظامها وفقا لما يتفق مع أحكامه , ومن ثم تم تجاوز حكم هذه المادة .

(المادة الرابعة)

يباشر أختصاصات الإتحاد المنصوص عليه فى القانون المرافق مجلس إدارة مؤقت يصدر بتشكيله خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون قرار من الوزير المختص وتكون مدته سنتين تستكمل خلالهما إجراءات إعداد وشهر النظام الداخلى للإتحاد وتشكيل مجلس إدارته على أن يكون ثلاثة أرباع عدد أعضاء المجلس المؤقت على الأقل من أعضاء مجالس إدارة الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان .

التعليق

تضمنت هذه المادة حكما وقتيا تم تجاوزه .

(المادة الخامسة)

تستمر مجالس إدارة الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان القائمة وقت العمل بهذا القانون فى مباشرة أعمالها بصفة مؤقتة إلى أن يتم تشكيل مجالس إدارتها وفقا لأحكام القانون المرافق .

التعليق

تضمنت هذه المادة حكما وقتيا تم تجاوزه

(المادة السادسة)

فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد :-

1- بالوزير المختص : الوزير المختص بالإسكان

2- بالجهة الإدارية المختصة : الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

3- بالإتحاد : الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي

التعليق

تبدو أهمية هذه المادة في التعريف بالجهات الرقابية الحكومية والشعبية المشرفة على نشاط التعاون الإسكاني في مصر

(المادة السابعة)

يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

التعليق

هكذا الأمر في كل القوانين التي تصدر بتنظيم موضوع معين فصدورها يعنى إلغاء كل الأحكام المخالفة لما ورد بهذا القانون الجديد من نصوص

(المادة الثامنة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

التعليق

لا يسرى أى قانون جديد صادر وفقا لأحكام الدستور إلا بمرور 60 يوما من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية إلا إذا تضمن القانون ذاته نصا يقضى بسريانه فى موعد آخر كما هو الحال بالنسبة لهذا القانون الذى نصت المادة الثامنة منه على أن يسرى من اليوم التالى لنشره فى الجريدة الرسمية , وقد صدر هذا القانون بتاريخ 6 مارس 1981 بما يعنى أنه قد صار نافذا ومعمولا به اعتبارا من تاريخ 1981/3/7

نصوص قانون التعاون الإسكاني

الباب الأول أحكام عامة

مادة 1 :-

التعاون الإسكاني فرع من القطاع التعاوني يعمل على توفير المساكن للأعضاء والخدمات اللازمة للتجمعات السكنية ويتولى صيانتها وإدارتها وذلك وفقا للمبادئ التعاونية وخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة , بهدف رفع مستوى الأعضاء اقتصاديا واجتماعيا .

التعليق

التعاون الإسكاني فرع من القطاع التعاوني في مصر الذي يضم إلى جانب فرع الإسكان التعاوني أربعة أفرع أخرى هي فرع التعاون الإستهلاكي وفرع التعاون الإنتاجي وفرع التعاون الزراعي وفرع تعاونيات الثروة السمكية .

وتتمثل مهمة التعاون الإسكاني في توفير المساكن للأعضاء , وكذا توفير الخدمات اللازمة للتجمعات السكنية , ويشمل ذلك إنشاء دور الحضانه , ودور العبادة , والمراكز الصحية , ومراكز الشباب وكل ما يدخل في إطار ما يلزم التجمع السكني التعاوني من خدمات لازمة لتكامل البيئة السكنية المحيطة بمشروع الجمعية . وكان من ضمان مهام قطاع التعاون الإسكاني أيضا تعهد التجمعات السكنية بالإدارة والصيانة , غير أنه بصدر قانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008 والذي تضمن في البند الرابع منه نصوصا تتعلق بالحفاظ على الثروة العقارية وتأسيس إتحادات الشاغلين وتحديد اختصاصاتها , وما تضمنه قانون الإصدار له في المادة الثانية منه من أنطباق أحكام الباب الرابع المتعلق بالحفاظ على الثروة العقارية على المشروعات التي تنشئها الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان وبناء على ذلك انتقلت اختصاصات تعهد التجمعات السكنية التي تقيمها الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان وإدارتها وصيانتها إلى إتحادات الشاغلين المكونة من شاغلي هذه الوحدات سواء كانوا أعضاء بالجمعية أو شغلوا تلك الوحدات بأى وسيلة معتبرة وفقا للقانون المنظم لإتحادات الشاغلين .

وقد ثارت في العمل عدة مشاكل بين مجالس إدارة الجمعيات التي أقامت مشروعات تعاونية خاصة في الساحل الشمالي وبين أعضاء إتحادات الشاغلين المكونة من منتفعي وحدات هذه المشروعات حول تحديد اختصاصات كل منهما , مما دعا لجنة الفتوى بالإتحاد , ومن بعدها لجنة التنسيق بين الإتحاد والهيئة إلى إصدار فتوى تضمنت وضع إطار قانوني لتحديد اختصاصات كل من مجلس إدارة الجمعية صاحبة المشروع وإتحاد الشاغلين المكون من منتفعي وحدات هذا المشروع وجاء نص تلك الفتوى كما يلي :-

سبق للجنة أن أصدرت فتوى جامعة حسمت فيها أى مظهر من مظاهر تنازع الأختصاص بين إتحاد الشاغلين , وبين الجمعية التعاونية للبناء والإسكان صاحبة المشروع ممثلة في مجلس إدارتها وجمعيتها العمومية بأعتبارهما المنوط بهما إدارة شئونها وفقا لقانون التعاون الإسكاني وقد أنتهت هذه الفتوى إلى أن قانون البناء الجديد الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 144 لسنة 2009 قد نظمت إجراءات الحفاظ على الثروة العقارية وصيانة العقارات من خلال تنظيم إتحادات الشاغلين للعقارات المبنية والتي منحها القانون واللائحة التنفيذية سلطات واسعة لممارسة دورها في الحفاظ على سلامة العقارات وصيانتها وكذا إدارة المرافق المشتركة لها .

وقد نصت المادة الثانية من القرار الوزاري رقم 144 لسنة 2009 بشأن إصدار اللائحة التنفيذية لقانون البناء على أنه :-

" تسرى أحكام الفصل الأول (تنظيم إتحاد الشاغلين) من الباب الرابع من القانون على كافة المشروعات التي تنشئها الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان "

* كما نصت المادة الثالثة من ذات اللائحة على أنه :-

" يلغى كل حكم يخالف أحكام اللائحة المرفقة "

وبموجب هذا النص أصبح لزاما على شاغلي وحدات المشروعات التي تنشئها الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان أيا كان نوع هذه المشروعات إتخاذ الإجراءات المقررة قانونا لتأسيس إتحاد للشاغلين , كما ألغيت الأحكام الخاصة بتشكيل اللجان الثلاثية ولجان المنتفعين التي كان منصوصا عليها في النظام الداخلي للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان , وممن ثم أنتقى دور اللجان التي يشكلها مجلس إدارة الجمعية – ومن ثم دور الجمعية – في إدارة شئون مرافق المشروع المختلفة وصيانتها حيث انتقلت تلك الاختصاصات بمقتضى القانون إلى إتحاد الشاغلين الذي يتعين تشكيله بقوة القانون .

وقد نظمت اللائحة المشار إليها عمل إتحاد الشاغلين وحددت اختصاصاته , وكيفية تدبير موارده , حيث تدور كلها حول صيانة وإدارة المرافق المشتركة في المشروع من خلال الأموال المملوكة لإتحاد الشاغلين بصفته الاعتبارية , والتي حددت اللائحة كيفية حصوله عليها , ومن بينها المبالغ الموجودة ببند الخدمات المشتركة بميزانية الجمعية التي أنشئت المشروع , والتي يتعين أن تؤول بقرار من جماعة المنتفعين إلى حساب إتحاد الشاغلين ليضمها إلى موارده التي يستخدمها في مباشرة الأغراض التي أنشئ من أجلها .

على أن ذلك لا ينفى دور الجمعية التعاونية للبناء والإسكان التي أنشئت المشروع في ممارسة الاختصاصات المتعلقة بالمشروع والتي لا تدخل في أغراض إدارة و صيانة المرافق المشتركة للمشروع و التي نص قانون البناء ولائحته التنفيذية على اختصاص إتحاد الشاغلين بها , فيظل مجلس إدارة الجمعية مسئولاً عن إعداد الحساب الختامي للمشروع , والتصرف في المساحات الشاغرة بالقرية وفقا لأحكام قانون التعاون الإسكاني والقرارات الوزارية الصادرة تنفيذا لأحكامه , واتخاذ الإجراءات اللازمة نحو إنشاء أية مشروعات جديدة بالمشروع .

أما في شأن تحديد موارد إتحاد الشاغلين فيرجع في هذا الشأن للقواعد المنظمة لعمل إتحاد الشاغلين , وليس لإتحاد الشاغلين في مواجهة الجمعية سوى الحصول على المبالغ المخصصة لأغراض الصيانة والموجودة ببند الخدمات المشتركة ويحصل عليها الإتحاد من خلال قرار تصدره جماعة المنتفعين (الذين هم في الوقت ذاته أعضاء في إتحاد الشاغلين) بتحويل تلك المبالغ من حساب الجمعية لحساب إتحاد الشاغلين , وعلى إتحاد الشاغلين أن يدبر باقى موارده المالية بمعرفته ووفقا للأحكام المنظمة لنشاطه وبمعزل عن موارد الجمعية المالية .

ومن ثم فإن لكل من الجمعية , وإتحاد الشاغلين اختصاصات تختلف عن اختصاصات الآخر , ولكل منهما نطاق نشاط يختلف عن الآخر , ولكل منهما موارد مالية تختلف عن موارد الآخر , وعلى كل منهما أن يباشر نشاطه بمعزل عن الآخر وأن يدبر موارده المالية بمعزل عن الآخر , ودون تداخل بينهما سواء في الاختصاصات أو الموارد أو خلافه حيث أن القانون قد حدد اختصاصات كل منهما بما لا يسمح بهذا التداخل .

وينبغي ألا تخرج مهمة التعاون الإسكاني المشار إليها عن الخطة العامة للدولة اقتصاديا واجتماعية حيث يتعين أن يكون نشاط قطاع التعاون الإسكاني في العموم جزء من خطة الإسكان في الدولة ومتمما لهذه الخطة ويدور في فلكها .

صادة 2 :-

أموال الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان العقارية والمنقولة مملوكة لها ملكية تعاونية بصفقتها الاعتبارية وغير قابلة للتوزيع ولا يجوز أن تزيد حقوق عضو الجمعيه عند أنقضاء عضويته أو تصفية الجمعيه على أسترداد قيمة أسهمه في رأس المال ومستحقاتها قبله .

ولا يجوز لأى جهة التصرف في أموال الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان على خلاف أحكام هذا القانون

وتسرى أحكام قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم 89 لسنة 1998 ولائحته التنفيذية على ما تبرمه الجمعيات المشار إليها من عقود , ويكون لمجلس إدارة الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي الاختصاصات المقررة في ذلك القانون للسلطة العامة . ((مضافة بالقانون رقم 122 لسنة 2008))

التعليق

تكتسب الجمعية التعاونية للبناء والإسكان بمجرد شهرها وفقا للقواعد التي سيلي بيانها في شأن إجراءات التأسيس والشهر الشخصية الاعتبارية (القانونية) فتصير واحدة من أشخاص القانون تكتسب الحقوق وتحمل بالالتزامات وتباشر التصرفات القانونية في حدود ما يسمح به نظامها الأساسي , وما يدخل في ذمتها المالية من أموال منقولة أو عقارية يصير مملوكا لتلك الشخصية الاعتبارية بصرف النظر عن شخصيات مؤسسيها وأعضائها إلى أن تقوم الجمعية بنقل ملكية هذه الأموال للغير وفقا للقواعد التي تفرضها عليها القوانين واللوائح المنظمة لعملها , أو التي تفرضها عليها تصرفاتها القانونية من تعاقدات واتفاقات . ولا يجوز أن تزيد حقوق أعضاء الجمعية عند انقضاءها وتصفياتها عن قيمة ما ساهم به كل منهم في رأس مالها ومستحقاتهم قبلها من مدخرات وفوائدها .

وليس لأي جهة أن تجرى أي تصرفات في أموال الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان على نحو مخالف لما ورد بهذا القانون من قواعد وأحكام .

ونفاذا لذلك فليس لجهات الرقابة أو للوزارة أو أي جهة تحت أي مسمى أن تتصرف في أموال تلك الجمعيات تصرفات تخالف القواعد المنظمة للتعامل على أموال تلك الجمعيات .

وقد أضاف المشرع إلى هذا النص بمقتضى القانون رقم 122 لسنة 2008 حكما جديدا يقضى بإخضاع كافة العقود التي تبرمها الجمعيات التعاونية مع الغير أيا كان هذا الغير للأحكام المتعلقة بتنظيم إجراءات التعاقد في قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم 89 لسنة 1998 ولائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 1367 لسنة 1998 , ومنح هذا النص مجلس إدارة الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي السلطات الممنوحة للسلطة المختصة في قانون المناقصات والمزايدات .

وعليه لم يعد بإمكان الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان إبرام أي تعاقدات إلا وفقا لوسيلة من وسائل التعاقد المنصوص عليها في قانون المناقصات والمزايدات , وتعتمد كافة إجراءات هذه التعاقدات من مجلس إدارة الإتحاد بوصفه السلطة المختصة .

وترتبيا على ذلك أيضا توقف العمل بالأحكام المنظمة لإجراءات تعاقد الجمعيات مع الغير المنصوص عليها في قواعد العمل بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان الصادر بها القرار الوزاري رقم 46 لسنة 1982

وتجدر الإشارة إلى أن قانون المناقصات والمزايدات المشار إليه قد توقف العمل به اعتبارا من 2018/11/4 حيث حل محله قانون تنظيم التعاقدات الحكومية الصادر بالقانون رقم 182 لسنة 2018

وقد قرر مجلس إدارة الإتحاد أن تخضع تعاقدات الجمعيات لهذا القانون !!

وسوف يتضمن الجزء الخاص بملاحق هذا الكتاب الإجراءات التي يتعين على الجمعية أتباعها لتنفيذ مشروعها التعاوني وخطوات التعاقد مع استشاري ومقاول المشروع في ضوء أحكام قانون تنظيم التعاقدات الحكومية .

مادة 3 :-

يجوز بقرار من رئيس الجمهورية تحويل أحد المشروعات أو الأموال العامة إلى الملكية التعاونية بمقابل مقسط بغير فوائد أو بدون مقابل وتتولى الجهة الإدارية المختصة – وذلك بعد أخذ رأى الإتحاد – توجيه هذا المشروع أو المال في إنشاء جمعيه تعاونيه أو أكثر تتولى إدارة المشروع واستغلال المال تعاونياً

التعليق

منح هذا النص السيد / رئيس الجمهورية (منفردا) الحق فى تحويل أحد المشروعات أو الأموال العامة إلى الملكية التعاونية , بمقابل مقسط يؤديه من سينتفع بهذا المال فى صورته التعاونية الجديدة , أو بدون مقابل على الإطلاق , وتتولى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وبعد استطلاع رأى الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى , توجيه هذا المال فى إنشاء جمعية تعاونية أو أكثر تستغل هذا المال فى صورته الجديدة وفقا لأحكام قانون التعاون الإسكانى , وفيما نعلم لم يسبق لهذا النص أن وجد صدق من التطبيق إلا أنه موجود ويمكن استغلاله فى دعم النشاط التعاونى فى مجال الإسكان .

مادة 4 :-

تتمتع الملكية التعاونية بكافة الضمانات المدنية والجنايية المقررة للملكية العامة, ولايجوز تملك أموال الجمعيات التعاونية أو كسب أى حق عيني عليها بالتقادم ويجوز بعد موافقة الجهة الإدارية المختصة دفع التعدي الذى يقع على أموال هذه الجمعيات بالطريق الإدارى ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجمعيات قبل أعضائها أو الغير امتياز على جميع أموال المدين وتأتى مرتبته بعد المصروفات القضائية والضرائب والرسوم ومستحقات التأمينات الاجتماعية مباشرة .

وللجهة الإدارية المختصة تحصيل مستحقات وحدات التعاون الإسكانى لدى الأعضاء بطريق الحجز الإدارى ولها فى سبيل ذلك أن تستعين بغير مقابل بالأجهزة الحكومية أو المحلية ويشمل ذلك مستحقات الإتحاد لدى الجمعيات الأعضاء .

التعليق

هذه المادة تعرضت لطعون دستورية عدة أسفرت عن صدور حكم فى الدعوى رقم 55 لسنة 20 ق والذى قضى بعدم دستورية الفقرة الأولى من نص المادة فيما قضى به من تمتع الملكية التعاونية بكافة الضمانات المدنية والجنايية , وعدم جواز اكتساب أى حق عيني عليها بالتقادم .

كما قضى فى الدعوى رقم 70 لسنة 28 ق بعدم دستورية الفقرة الثانية من هذه المادة فيما قضت به من أنه للجهة الإدارية المختصة تحصيل مستحقات وحدات التعاون الإسكانى لدى الأعضاء بطريق الحجز الإدارى ولها فى سبيل ذلك أن تستعين بغير مقابل بالأجهزة الحكومية أو المحلية ويشمل ذلك مستحقات الإتحاد لدى الجمعيات الأعضاء .

وحيث أن مقتضى الحكم بعدم دستورية هاتين الفقرتين من تلك المادة يعنى توقف العمل بهما , الأمر الذى يجعل هذه المادة بوضعها الحالى غير قابلة للتطبيق من الأساس .

مادة 5 :-

يحظر على الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان التصرف فى العقارات التى تنتسبها أو تحصل عليها لغير أعضاء الجمعية إلا بقرار من الجمعية العمومية بعد أخذ رأى الجهة الادارية والإتحاد

التعليق

لما كان الهدف من قيام الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان كما بينت المادة (1) من قانون التعاون الإسكانى هو توفير المساكن لأعضائها فإن المنطق القانونى يقضى بالألا تقوم الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ببيع ما تقوم بتنفيذه من عقارات إلا للأعضاء المشتركين بها , لكن قد يحدث أن تضطر الجمعية تحت وطأة ظروف معينة إلى بيع عقاراتها إلى غير الأعضاء , وفى هذه الحالة وضع القانون شرطان أساسيان لإمكان القيام بذلك البيع لغير الأعضاء وإلا اعتبر البيع قابلا للإبطال وهذين الشرطين

هما أن يوافق أعضاء الجمعية العمومية للجمعية (على التفصيل الذى سيأتى بيانه فى حينه) على البيع , وأن يستطلع ويؤخذ رأى كل من الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان .

وقد وضعت لجنة التنسيق عدة ضوابط لبيع عقارات الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان هدفها ألا تخرج عقارات الجمعيات التعاونية من منظومة التعاون الإسكانى إلا فى أضيق الحدود , إذ أن مؤدى تلك الضوابط أن تقوم الجمعيات الراغبة فى بيع عقاراتها التى لم تستطع استكمالها إلى الجمعيات التعاونية الأخرى القادرة ماديا وإداريا على استكمال تلك المشروعات وتتلخص تلك الضوابط فى أنه يتعين على الجمعية الراغبة فى بيع عناصر مشروعها التعاونى الذى لم يتم استكمالها , أو الباقى من الوحدات التى لم تتمكن من طرحها على أعضائها , لعدم رغبتهم أو لعدم قدرتهم أن تحصل أولا على موافقة جماعة المنتفعين بالمشروع من خلال أجمع صحيح للجمعية العمومية على بيع ما ترغب الجمعية فى بيعه من عناصر المشروع , ثم تقوم بعرض تلك الرغبة على الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى الذى يقوم من خلال لجانه المختصة بدراسة الطلب والتحقق من توافر الأسباب المؤدية إلى هذا البيع , ثم تكلف عدد من الخبراء فى مجال التقييم العقارى بوضع سعر للعقارات المراد بيعها وفقا لحالتها الراهنة , ويتم أخطار الجمعيات الكائنة فى المحافظة أو المحافظات القريبة منها التى يقع بها هذا المشروع لأستطلاع رغبتها فى الشراء حيث يتم البيع بطريق المزايدة بين تلك الجمعيات , ويتم البيع لأعلى سعر , وإذا لم يتقدم أحد من الجمعيات للشراء يتم البيع بالمزاد العلنى وفقا للإجراءات المعتادة .

مادة 6 :-

مع عدم المساس بالتصرفات الثابتة التاريخ قبل العمل بهذا القانون يحظر على العضو خلال السنوات العشر التالية لتاريخ التخصيص أن يتصرف فى العقار التعاونى الذى خصص له أو آل إليه لغير الزوج أو لذوى القربى حتى الدرجة الثالثة أو الجمعية ويصبح من تم التصرف له عضوا فى الجمعيه بحكم القانون .

وفى حالة التصرف للجمعيه خلال السنوات العشر المشار إليها يتم التصرف بالسعر السائد وقت التصرف الذى يحدد وفقا لنظامها الداخلى فإذا لم تقبل الجمعيه الشراء بالسعر المشار إليه يعرض الأمر على الجهة الإدارية المختصة التى لها أن تقرر إما شراء العقار بالسعر المشار إليه وإما الأذن للعضو بالتصرف فيه لغير الذى يصبح عضوا فى الجمعيه بحكم القانون

التعليق

هذه المادة من أكثر مواد قانون التعاون الإسكانى التى أثارَت تساؤلات واستفسارات ذلك أن هذه المادة تنظم إجراءات التنازل عن العقارات التعاونية والخطوات المتعين اتخاذها لصبغ هذا التنازل بالصبغة القانونية ومن ثم فإن موضوعها يهم غالبية أعضاء الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان بل ويهم أيضا غيرهم ممن يتم التصرف لهم فى الوحدات التعاونية المخصصة لهؤلاء الأعضاء , ولذلك سيكون التعليق على هذه المادة مزودا بما نص عليه النظام الداخلى للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان فى المادة (20) منه ومزودا كذلك بما استقر عليه إفتاء لجنة الفتوى بالإتحاد على مدار تاريخها الطويل .

الفقرة الأولى من هذه المادة جرى نصها على ما يلى :-

((مع عدم المساس بالتصرفات الثابتة التاريخ قبل العمل بهذا القانون يحظر على العضو خلال السنوات العشر التالية لتاريخ التخصيص أن يتصرف فى العقار التعاونى الذى خصص له أو آل إليه لغير الزوج أو لذوى القربى حتى الدرجة الثالثة أو الجمعية ويصبح من تم التصرف له عضوا فى الجمعيه بحكم القانون))

ومفاد هذه الفقرة أن كافة التصرفات الثابتة التاريخ قبل تاريخ العمل بقانون التعاون الإسكانى الصادر بالقانون رقم 14 لسنة 1981 والذى بدأ العمل به اعتبارا من 6 مارس 1981 ليس لها أثر فى تطبيق حكم هذه المادة , حيث أنها لا تنطبق إلا على التصرفات التى تتم بعد هذا التاريخ .

وتطبيقاً لذلك , إذا كان ثمة تخصيص لوحدة تعاونية قد تم قبل العمل بقانون التعاون الإسكاني وتم التصرف فيها للغير قبل يوم واحد من سريان هذا القانون فلا تنطبق عليها القواعد والإجراءات الواردة بهذه المادة شريطة أن يكون التصرف ثابت التاريخ بأى وسيلة قانونية معتد بها وفقاً لقواعد الإثبات فى القانون المصرى .

أما بعد العمل بهذا القانون فيحظر ويمتنع على العضو خلال السنوات العشر التالية على تخصيص العقار التعاونى , والتخصيص يعنى أن يصدر قرار من مجلس إدارة الجمعية صاحبة المشروع بتخصيص وحدة ما معينة بالذات إلى عضو ما محدد بالذات , ومن ثم فالسنوات العشر التالية للتخصيص يبدأ سريانها من اليوم التالى لصدور قرار مجلس الإدارة المشار إليه .

يحظر ويمنع العضو من التصرف فى هذا العقار الذى خصص له - أو لغيره ثم آل إليه بطريقة معتبرة قانوناً كالميراث أو الهبة أو الوصية أو التنازل - إلى شخص من غير الزوج أو الأقارب حتى الدرجة الثالثة , وأقارب الدرجة الثالثة يشملون الأب والأم المباشرين والجد المباشر والجدة المباشرة والجد لأب أو لأم والجدة لأب أو لأم أو الأبناء المباشرين أو الأحفاد المباشرين أو أبناء الأحفاد أو الأخوة والأخوات أو الأعمام والعمات أو الأخوال والخالات , وأنتهى رأى لجنة الفتوى إلى أن أقارب المصاهرة يأخذون حكم أقارب النسب ومن ثم يعتبر فى تطبيق هذا النص أقارب الزوج من درجة ما أقارب للزوجة من ذات الدرجة . وعلى ذلك فالتصرف الذى يتم إلى شخص من هؤلاء يكون تصرفاً صحيحاً ومعتبراً قانوناً ولا يحق لأى جهة بما فيها الجمعية صاحبة المشروع أن تعترض على هذا التصرف أو تحصل على أى مقابل مادي نظير اعتماده , والموافقة عليه , ويترتب أيضاً على هذا التصرف أن يصبح المتصرف إليه عضواً فى الجمعية بحكم القانون .

وقد يثور تساؤل عما إذا كان يقصد بالتصرف فى هذا النص التصرف بمقابل أو بعوض كالبيع , أم أن اللفظ يشمل كافة التصرفات بما فيها التصرفات التى تعد من قبيل التبرع كالهبة بغير عوض أو الوصية , والبيان من ظاهر النص أنه يقصد كافة التصرفات بما فيها التصرفات التى تعد من قبيل التبرع , غير أن العمل قد جرى على أن كل التصرفات التى تتم فى هذه العقارات تكون تصرفات بمقابل ((بيعاً))

وكما يكون التصرف صحيحاً لأى من الزوج أو الزوجة أو الأقارب حتى الدرجة الثالثة صحيحاً يكون التصرف كذلك للجمعية صحيحاً .

أما التصرف الذى يشمل الحظر خلال مدة السنوات العشر المشار إليها فهو التصرف الذى يتم لشخص من غير الفئات المشار إليها بالنص , فالتصرف إلى غير هؤلاء تحكمه الفقرة الثانية من هذه المادة والتي يجرى نصها على ما يلي :-

(وفى حالة التصرف للجمعية خلال السنوات العشر المشار إليها يتم التصرف بالسعر السائد وقت التصرف الذى يحدد وفقاً لنظامها الداخلى فإذا لم تقبل الجمعية الشراء بالسعر المشار إليه يعرض الأمر على الجهة الإدارية المختصة التى لها أن تقرر إما شراء العقار بالسعر المشار إليه وإما الأذن للعضو بالتصرف فيه للغير الذى يصبح عضواً فى الجمعية بحكم القانون) .

وقد فصلت المادة (20) من النظام الداخلى للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان الصادر بتحديد بياناته القرار الوزاري رقم 693 لسنة 1981 الإجراءات المتبعة فى حالة التنازل للغير ويجرى نصها على ما يلي :-

(فيما عدا التنازل للأصول والفروع والزوجة والزوج والأقارب حتى الدرجة الثالثة للعضو أن يتنازل للجمعية دون غيرها عن العقار الذى أنتفع به منها خلال السنوات العشر التالية على تخصيص العقار) .

وفى هذه الحالة يتم تثمين العقار بالسعر السائد - طبقاً لموقعه وحالته - و الذى يحدد بمعرفة لجنة تتكون من ثلاثة أعضاء أحدهم تختاره الهيئة والثاني يختاره الإتحاد والثالث تختاره المحافظة التى يقع بدائرتها العقار محل التنازل ويجوز لكل من العضو والجمعية أن ينيب ممثلاً عنه لحضور اجتماعات هذه اللجنة والاشتراك فى مداولاتها دون حق التصويت .

*** ويتم هذا الإجراء وفقاً للخطوات الآتية :-**

أ - أن يقدم العضو الذي يرغب في التنازل عن عقاره المنتفع به بتقديم طلب بذلك إلى مجلس إدارة الجمعية موضحاً به الموقع - المساحة - أجمالى الثمن الذي اشترى به العقار - المبلغ المسدد - المبلغ الباقي - القرض إن وجد - وعدد أقساط القرض الباقية وقيمتها - ووصف عام للعقار .

ب - يثبت المجلس هذه البيانات في محضر الجلسة ويتولى أخطار الإتحاد لاتخاذ إجراءات عقد اللجنة المشار إليها .

ج - يقرر مجلس إدارة الجمعية خلال شهر من تاريخ تثمين العقار أما شراؤه مقابل أداء 80% من قيمته للعضو أو السماح له بالتصرف فيه للغير مقابل أداء 20% من تلك القيمة للجمعية مقابل اعتمادها لعقد البيع الصادر من المتنازل . فإذا انقضى ذلك الأجل دون رد الجمعية اعتبرت رافضة للشراء .

د - وفى حالة قبول الجمعية للشراء يتم سداد 80 % من السعر المحدد بمعرفة اللجنة الى المتنازل بحد أدنى السعر الذى اشترى به العقار من الجمعية ويخصم من هذا المبلغ جميع مستحقات الجمعية أو أية مستحقات على العقار للغير 0

هـ - يقوم المجلس بأخطار عشرة أعضاء على الأقل ممن عليهم الدور من بين المنتفعين بالجهة التي بها العقار طبقاً لنظام الأولوية بخطاب يسلم باليد ويقوم العضو المستلم أو من يقيم معه أو تابعه بالتوقيع بتسلمه على حافظة تحفظ بالجمعية على أن يتضمن الخطاب المشار إليه دعوة العضو للحضور إلى مقر الجمعية خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً لإبداء الرغبة وتسديد الالتزامات المطلوبة على أن يكون موضحاً فى هذه الخطابات كل البيانات الخاصة بالعقار المتنازل عنه ويحمل العقار بقيمة كل التكاليف بما فى ذلك أتعاب أعضاء اللجنة التي تحدد بمعرفة لجنة التنسيق على ألا تتجاوز هذه الإجراءات ثلاث شهور

و - ويقوم سكرتير المجلس بترتيب الرغبات وفقاً لاقتدييات الأعضاء المسددين لالتزاماتهم المطلوبة ويثبت ذلك في محضر الجلسة وفى حالة رفض الأعضاء المذكورين الشراء يتم أخطار العشرة التاليين لهم وهكذا 0

ز - تخصص الجمعية العقار للعضو الذي يقبل الشراء حسب الأحكام المتقدمة بالقيمة التي أدتها الجمعية للعضو المتنازل مضافاً إليها 10% كمصاريف إدارية .

ح - فإن لم يقبل أي من أعضاء الجمعية الشراء بالسعر المشار إليه كان للجمعية التصرف في العقار وفقاً لحكم المادة (7) من هذا النظام 0

* وهذا النص قد تضمن العديد من الأحكام التي يتعين مراعاتها في إجراءات التنازل عن العقار التعاوني لغير الفئات المسموح لها بالتصرف خلال السنوات العشر التالية للتخصيص , ونستطيع من خلال نص المادة (20) سالفه البيان أن نستخلص تلك الأحكام التي تتمثل فيما يلي :-

أولاً :- أن التصرف في العقار التعاوني خلال السنوات العشر التالية للتخصيص لشخص من الغير ليس تصرفاً باطلاً بطلاناً مطلقاً وإنما هو تصرف قابل للإبطال لمصلحة الجمعية صاحبة المشروع فهى الجهة التي لها أن تطلب إبطال هذا التصرف , فإذا ما أقرت الجمعية هذا التصرف بعد حصولها على مقابل التنازل وفقاً للكيفية التي سيأتي بيانها أعتبر التصرف صحيحاً ومنتجاً لأثاره .

- وعلى هذا أكدت محكمة النقض فى الطعن رقم 445 لسنة 56 ق جلسة 28-11-1991 حيث انتهت إلى أن مؤدى نص المادة 20 من لائحة النظام الداخلي للجمعية المطعون ضدها الرابعة أن الحظر الوارد فى هذه المادة على تنازل العضو عن العقار الذي انتفع به لغير الجمعية مقرر لمصلحة الجمعية دون غيرها .

ثانياً :- يتم تثمين العقار محل التنازل وفقاً لموقعه وحالته وقت التنازل بمعرفة اللجنة المشار إلى تشكيلها بالنص , وعلى الجمعية أن تقرر خلال شهر من تاريخ تثمين العقار إما شراء العقار من العضو مقابل أن تؤدى له ما قيمته 80% من الثمن الذى حددته لجنة التثمين , أو تسمح للعضو بالتصرف فيه للغير مقابل حصولها على نسبة 20 % من الثمن الذى حددته اللجنة , وفى كل الأحوال لا يجوز أن تقل القيمة التى يحصل عليها العضو المتنازل عن الثمن الذى دفعه للجمعية ثمناً للعقار .

ثالثا : - إذا ما قررت الجمعية الحصول على العقار محل التنازل فيتعين عليها أن تعيد تخصيصه لواحد من أعضائها على التفصيل المبين بالنص وبالسعر المحدد أيضا بالنص , أما إذا لم تقبل شراء العقار محل التنازل وسمحت للعضو بالتصرف فيه للغير مقابل حصولها على النسبة المبينة آنفا صار المتنازل إليه عضوا في الجمعية بحكم القانون .

رابعا : - إذا أنقضت السنوات العشر التالية على تخصيص العقار , أرتفع القيد الوارد على حرية العضو في التصرف في العقار الذى خصص له أو آل إليه و كان له أن يتصرف فيه إلى من يشاء دون قيود أو شروط ودون أن يكون للجمعية الحق فى الاعتراض على هذا التصرف أو الحصول على أى مقابل ماضى نظير اعتماده والموافقة عليه

خامسا : - الملاحظة الدقيقة لألفاظ نصى المادتين (6) و (20) المشار إليهما ينبئان عن أن التصرف فى العقار التعاونى لا بد أن يرد على عقار قائم وموجود بالفعل , وإلا فما معنى أن يتم تثمين العقار بالسعر السائد طبقا لحالته وموقعه إلا إذا كان لهذا العقار كيان محدد وقائم وموجود بالفعل , أما ما جرى عليه العمل من قيام البعض بالتصرف فى الوحدات السكنية التى تخصص لهم دون أن تكون تلك الوحدات قد تم بناءها بالفعل فهى تصرفات ترد على غير محل , وهو ما يصم التصرف فيها بالبطلان لانعدام ركن هام من أركان العقد وهو ركن المحل .

سادسا : - ثار تساؤل مهم بخصوص قيام العضو الراغب فى التصرف فى العقار المخصص له بعمل عقد وكالة بينه وبين المتصرف إليه يسمح له بالتصرف فيه بالبيع لنفسه أو للغير , حول مدى اعتبار تلك الوكالة بيعا

* وقد استقر رأى لجنة الفتوى بالاتحاد فيما تواتر عنها من إفتاء فى هذا الشأن بأن الوكالة هى عقد يلتزم بمقتضاه الوكيل أن يباشر الأعمال المشار إليها بعقد الوكالة نيابة عن موكله وتتصرف آثار هذه التصرفات إلى الموكل مباشرة ويعتبر كأنه قد بأشرها بنفسه , فإذا ما كان عقد الوكالة المحرر بين العضو ووكيله يسمح له بالتصرف فى العقار المخصص للموكل من الجمعية لنفسه أو للغير فإن هذه الوكالة تظل قائمة بوصفها هذا طالما لم تتحول بفعل الموكل إلى تصرف قانوني آخر كأن يبيع لنفسه أو للغير العقار المخصص لموكله بموجب الوكالة التي تسمح له بذلك , ومن ثم لا يجوز ترتيب آثار التصرف فى العقار التعاوني إلا إذا تحولت الوكالة إلى عقد تنازل يبرمه الوكيل نيابة عن موكله لنفسه أو للغير .

سابعاً :- تنازل العضو عن حقه فى الانتفاع بعقار تعاوني قبل أن يتم تخصيص هذا العقار له لا يعد فى تطبيق حكم هذه المادة تنازلاً عن عقار تعاوني وإنما يعد تنازلاً عن مدخرات أداها العضو تحت حساب حجز وحده من وحدات مشروع الجمعية , والتنازل عن المدخرات لا يجوز وفقاً لما استقر عليه رأى لجنة الفتوى بالاتحاد لا يجوز إلا لمن كان يحق له اكتساب عضوية الجمعية وفقاً لأحكام نظامها الداخلى وفى هذه الحالة يستفيد المتنازل إليه بهذه المدخرات فى ترتيب عضويته هو وليس فى ترتيب عضوية المتنازل .

مادة 7 :-

بالنسبة للأراضي التي تخصص للأعضاء من تاريخ العمل بهذا القانون إذا لم يقم العضو ببناء وحده سكنية كاملة عليها خلال خمس سنوات من تاريخ قرار تخصيص الأرض كاملة المرافق جاز للجمعية العمومية إلغاء تخصيصها له ما لم يقدم مبررات تقبلها الجمعية .

ويسرى هذا الحكم على العضو الذي يتراخى فى سداد المبالغ التي تقررها الجمعية مقابل تخصيص عقار له أو سداد قيمة المرافق المستحقة خلال الأجل المحدد لسدادها وفقاً لأحكام النظام الداخلى .

التعليق

يرتب هذا النص جزاء على العضو الذي يتأخر عن استغلال قطعة الأرض المخصصة له فى الغرض الذي خصصت له الأرض من أجله , والذي من أجله تأسست الجمعية , وهو غرض توفير المساكن للأعضاء , فالهدف الأساسي من اشتراك أي عضو فى جمعية إسكان هو إشباع رغبته فى الحصول على سكن مناسب بسعر مناسب , فإذا ما أتمت الجمعية مهمتها وحققت أغراضها بالنسبة للعضو وخصصت له قطعة أرض صالحة للبناء كاملة المرافق من مياه وكهرباء وصرف صحي فإن المنطق العادي للأمور يفرض على العضو أن يبادر إلى بناء وحدة سكنية على هذه الأرض خلال أجل محدد بخمس سنوات من تاريخ تخصيص الأرض كاملة المرافق للعضو , فإذا ما تراخى العضو عن القيام بالبناء على قطعة الأرض المخصصة له فإن ذلك يعد قرينة (قابلة لإثبات العكس) على عدم حاجته لهذه الأرض وأن غرضه من الحصول عليها هو المتاجرة فيها , ومن ثم فوت المشرع عليه هذا الغرض وأجاز عرض أمره على الجمعية العمومية التي لها أن تقرر سحب التخصيص منه , إلا إذا قدم العضو للجمعية العمومية مبررات جدية تنال اقتناع أعضاء الجمعية العمومية عن أسباب تأخره فى البناء ويجوز للجمعية أن تمنحه مدة زمنية أخرى مناسبة لإتمام البناء .

ويسرى نفس الحكم ((العرض على الجمعية العمومية)) فى حالة تخلف العضو وتقاعسه عن سداد المبالغ المطلوبة منه من ثمن الأرض أو المرافق الخاصة بها فى المواعيد المقررة التي تحددها الجمعية .

مادة 8 :-

- (أ) يبقى العقار التعاونى محملا بالتكاليف واشترطات البناء التى يفرضها النظام الداخلى للجمعية على العقارات التابعه لها مهما توالى عليه التصرفات الناقلة للملكية .
- (ب) لايجوز للعضو من تاريخ العمل بهذا القانون أن يحصل على أكثر من عقار تعاونى واحد تملكه مالم يكن مسكنا تعاونيا آخر بأحد المصايف ويقع باطلا تكرار الانتفاع بالمخالفة لهذه المادة .

التعليق

ألزمت الفقرة الأولى من هذه المادة كل من تنتقل إليه ملكية العقار التعاونى سواء كان من الخلف العام أو الخلف الخاص للعضو الأسمى الذى خصصت له الوحدة بكامل الإلتزامات والتكاليف المقررة على الوحدة وكذا كل الإشتراطات الخاصة بتنظيم الانتفاع بالعقار التعاونى التى تضعها الجمعية .

أما الفقرة الثانية من المادة فقد وضعت قاعدة هامة من قواعد تحديد انتفاع العضو بالعقارات التعاونية وهذه القاعدة مؤداها أنه لا يجوز للعضو التعاونى اعتبارا من تاريخ العمل بقانون التعاون الإسكانى أن يملك أكثر من عقارين تعاونيين أحدهما يقع بأحد المصايف .

* ونشير فى صياغة هذا النص إلى عدة ملاحظات تتمثل فى الأتى :-

- 1- أن هذا الحظر يسرى اعتبارا من تاريخ العمل بقانون التعاون الإسكانى فى 6مارس عام 1981 ومعنى ذلك أن العقارات التعاونية التى استفاد بها عضو الجمعية قبل هذا التاريخ لا يعتد بها فى تطبيق هذا النص مع مراعاة أن تكون وقائع التملك التى تمت قبل سريان القانون ثابتة التاريخ بأى وسيلة قانونية .
 - 2- أن هذا الحظر يسرى ولو كان العضو مشتركا فى اكثر من جمعية تعاونيه للبناء والإسكان ويعنى ذلك أنه يمتنع على العضو تملك أكثر من عقارين تعاونيين أحدهما مسكنا والآخر مصيفا ولو كان عضوا فى أكثر من جمعية
 - 3- أن هذا الحظر يسرى على وقائع التملك التى تقع فى ظل العمل بقانون التعاون الإسكانى أما وقائع التأجير مثلا فلا يسرى عليها هذا الحظر .
 - 4- أي مخالفه للحظر الوارد بهذا النص تؤدى إلى بطلان واقعة التملك التى تمت بالمخالفة لهذا النص بطلانا مطلقا ولا يصححه أى إجراء آخر .
 - 5- فى شأن الجمعيات التى تقع بنطاق محافظات المصايف (المقصود بها وفقا لتحديد لجنة التنسيق المحافظات التى تقع على أى من البحرين الأبيض أو الأحمر أو على الشريان المائى الموصل بينهما) انتهت لجنة الفتوى إلى أنه يجوز لأعضاء هذه الجمعيات الحصول منها على عقارين تعاونيين على أن يعد أحدهما مسكنا والآخر مصيفا .
 - 6- لا يسرى هذا الحظر إلا بالنسبة للوحدات التى يحصل عليها العضو مباشرة من جمعية تعاونيه للبناء والإسكان وعلى ذلك لا يسرى هذا الحظر على الوحدات التى يحصل عليها العضو من أى جهة أخرى بخلاف الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ولو كانت هذه الوحدات مدعمه أو بقروض ميسرة أو لها أية ميزات أخرى .
- * المحافظة أو أى جهة أخرى بخلاف الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان عقارا تعاونيا فى تطبيق حكم هذه المادة , غير أن ذلك لا يمنع من قيام هذه الجهات بوضع شروط تحظر منح الوحدات التى تنشئها لمن سبق أن حصل على عقارات تعاونيه من إحدى الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان .

7- لا يسرى هذا الحظر على الوحدات التعاونية التي تؤول للعضو بطريق الميراث فما يؤول للعضو بطريق الميراث لا يعتد به في تطبيق حكم المادة المذكورة حيث أن ما يحصل عليه العضو بالميراث لم يكن بسعى منه وإنما كان بسبب شرعى حيث أن أحكام المواريث هي أحكام شرعية ولا يجوز للقانون أن يخالف أحكام الشريعة الإسلامية .

8- لا يسرى هذا الحظر على العقارات التعاونية التي تؤول إلي العضو بطريق التنازل من عضو آخر حيث أن ما يحصل عليه العضو عن غير طريق الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان من عقارات لا يعتد به في تطبيق حكم هذه المادة .

مادة 9 :-

لايجوز للعضو - فى غير المصايف - خلال الخمس سنوات التالية لأستلامه الوحدة السكنية المخصصة له أستغلالها لغير سكانه إلا طبقاً لأحكام هذا القانون .

التعليق

وضعت هذه المادة حدودا وضوابط لتنظيم استغلال العضو وانتفاعه بالعقار المخصص له , حيث منعت تلك المادة قيام العضو باستغلال الوحدة التعاونية فى نشاط آخر بخلاف أن يسكن فيها هو ومن يعول خلال السنوات الخمس التالية على تسلمه الوحدة لها إذ الهدف كما أشرنا سالفاً من اشتراك العضو فى الجمعية أن يشبع رغبته وحاجته فى الحصول على سكن مناسب بسعر مناسب , وأن استغلاله للوحدة فى نشاط آخر مغاير لسكانه فور تسلمه لها إنما ينبىء عن عدم حاجته للوحدة ورغبته فى التبرج منها , وهو ما ينافى غرض الجمعية , لذلك وضع المشرع هذا الحظر خلال تلك المدة التى حددها بخمس سنوات , بحيث يصير من حق العضو بعدها أن يستغلها فى نشاط آخر بخلاف سكانه , وقد وضع النص استثناءات على هذا الحظر أولها متعلق بمكان الوحدة , فإن كانت الوحدة مخصصة للعضو فى إطار مشروع مصيفى , ويستخدمها العضو بالفعل كمصيف فليس ثمة ما يمنع من استغلالها فى نشاط آخر بخلاف سكانه كأن يؤجرها للغير خلال موسم المصيف إذ أنه من غير المنطقي أن تظل الوحدة المصيفية خالية دون استخدام ودون انتفاع بعد أن يقضى العضو إجازته المصيفية بها .

أما الاستثناء الثاني فقد ورد بنص المادة (5) من قواعد العمل بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان الصادر بها القرار الوزاري رقم 46 لسنة 1982 والتي نصت على أنه :-

" لا يجوز للعضو - فى غير المصايف - خلال السنوات الخمس التالية لتسليمه الوحدة السكنية المخصصة له استغلالها لغير سكانه إلا فى حدود ما هو مقرر للمستأجر فى قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ، فضلاً عن الحالات المبررة والتي تقرها لجنة التنسيق المشار إليها بالفصل الثامن من النظام الداخلى للجمعية " .

ومفاد هذا النص أنه يجوز للعضو أن يستغل الوحدة المسلمة له فى غرض آخر بخلاف سكانه فى حالات مشابهة للحالات المسموح فيها للمستأجر أن يؤجر الوحدة المستأجرة من الباطن وهى حالات وردت فى المادة (41) من قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر الصادر به القانون رقم 49 لسنة 1977 وتتمثل هذه الحالات فيما يلى :-

- (1) التأجير لأحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب ، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو بالإقامة بجمهورية مصر العربية .
 - (2) التأجير للسائحين الأجانب أو لأحدى الجهات المرخص لها فى مباشرة السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك فى المناطق التى يصدر بتحديدتها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص .
 - (3) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة
 - (4) إذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءاً منه للطلاب الذين يدرسون فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم .
 - (5) التأجير للعمال فى مناطق تجمعاتهم ، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلى والقطاع العام وذلك فى المدن التى يعينون بها أو ينقلون إليها .
- * ويضاف إلى هذه الحالات الحالات التى تقرها وتوافق عليها لجنة التنسيق بين الإتحاد والهيئة .

الباب الثاني

وحدات التعاون الإسكاني

مادة 10 :-

- * وحدات التعاون الإسكاني هي :-
- (أ) الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان .
 - (ب) الجمعيات التعاونية المشتركة للبناء والإسكان .
 - (ج) الجمعيات التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان .
 - (د) الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي .

التعليق

هذه المادة تعدد وتحدد مكونات بنية التعاون الإسكاني , ويأتي في قاعدتها الجمعيات الأساسية للبناء والإسكان , وعلى قمتها الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي , وفيما بينهما تأتي الجمعيات المشتركة للبناء والإسكان , والجمعيات الاتحادية للبناء والإسكان وسنعرض تفصيلا لكل مكون من هذه المكونات في حينه .

مادة 11 :-

تؤسس الجمعية التعاونية للبناء والإسكان من ثلاثين عضوا على الأقل لتعمل على تحقيق مصالحهم المشتركة بتوفير المساكن التعاونية وصيانتها وتوفير خدمات البيئة السكنية ولا يجوز أن يقل رأسمال التأسيس عن ثلاثمائة جنية .
وللاتحاد أن يقرر زيادة الحد الأدنى لكل من عدد الأعضاء ورأسمال التأسيس المشار اليهما في الفقرة السابقة ولا تسرى هذه الزيادة على الجمعيات القائمة وقت تقريرها .

التعليق

بين هذا النص الحد الأدنى لعدد مؤسسي الجمعية التعاونية للبناء والإسكان وهو (ثلاثين عضوا على الأقل) ومن ثم فإنه وإن كان للجمعية حدا أدنى من الأعضاء لا يجوز أن تقل عنه , إلا أنه ليس لها حدا أقصى من الأعضاء فالجمعية تستطيع أن تقبل في عضويتها كل من توافرت فيه شروط الانضمام لعضويتها مهما زاد عددهم , وقد أسفر العمل عن وجود جمعيات تعدى عدد أعضائها عشرات الآلاف من الأعضاء مما جعلها غير قادرة حقيقة على تقديم الخدمة اللازمة لهم , ولعل أوضح مثال على مثل هذه الحالات ((معية صقر قريش التعاونية لبناء المساكن بالقاهرة الكبرى)) التي أقترب عدد أعضائها من أربعين ألف عضو , وكان هذا العدد الضخم من الأعضاء سببا مهما في عرقلة نشاطها ومن ثم حلها . لذلك يفضل ألا يزيد عدد أعضاء الجمعية عن الحد المناسب الذي تتمكن معه كل جمعية من تقديم الخدمة لأعضائها , وقد وضع القانون حلا لمثل هذه الحالات إذ سمح لمجلس إدارة الجمعية بعد موافقة الإتحاد أن يغلق باب العضوية بالجمعية مؤقتا إذا ما عجزت الجمعية عن تلبية رغبات أعضائها كما سيأتي بيانه فيما بعد .

كما بين النص هدف الجمعية وهو تحقيق مصالح هؤلاء الأعضاء وحاجاتهم ورغباتهم المشتركة التي تلاقت على توفير مساكن لهم من خلال العون المتبادل فيما بينهم بحيث يتحمل كل عضو جزء من تكاليف المشروع السكنى الذي يضم بين جنباته وحداتهم .

كما بين النص أيضا قيمة السهم الواحد فى الجمعية الذى يمثل مجموعه رأس مال الجمعية وهو مبلغ عشرة جنيهات للسهم , حيث أشار إلى أن الحد الأدنى لرأس اللازم للتأسيس هو مبلغ ثلاثمائة جنيه على اعتبار أن كل عضو مؤسس من الثلاثين عضوا المؤسسين سيكتتب فى رأس مال الجمعية بسهم واحد على الأقل قيمته ((عشرة جنيهات)) فىكون مجموع هذه الأسهم مبلغ ثلاثمائة جنيه , ولا يخفى أن هذا المبلغ كان يمثل وقت إصدار القانون قيمة ذات شأن إلا أنه مع تغير الظروف الاقتصادية من وقت صدور القانون إلى الآن أصبح هذا المبلغ ذات قيمة ضئيلة الأمر الذى يدعو إلى إجراء تعديلات تشريعية على نصوص القانون واللوائح التى تضمنت قيما ماديا حددها المشرع وقت إصدار القانون منذ مدة طويلة ولم تعد مناسبة الآن , وقد منح النص الإتحاد الحق فى زيادة رأس مال الجمعية بتعديل قيمة السهم , على أن هذا الحكم يسرى على الجمعيات التى تؤسس بعد سريان القانون دون الجمعيات القائمة بالفعل وقت سريانه .

مادة 12 :-

تتكون الجمعية المشتركة للبناء والإسكان من جمعيتين تعاونيتين أو أكثر تجمعهما مصلحة مشتركة .

التعليق

سيأتى الحديث عنها تفصيلا فيما بعد .

مادة 13 :-

تتكون الجمعية الإتحادية بعد موافقة الإتحاد من خمس جمعيات تعاونية للبناء والإسكان على الأقل تقع فى دائرة محافظة واحدة وبمجرد شهرها تصبح الوحدات التعاونية المشهورة أو التى تشهر بدائرة عملها أعضاء فيها ويجوز للجمعيات القائمة فى محافظة لم تنشأ بها جمعية إتحادية أن تنضم بصفة مؤقتة إلى أقرب جمعية إتحادية بعد موافقة الإتحاد إلى أن تنشأ جمعية إتحادية فى هذه المحافظة .

التعليق

الجمعية التعاونية الإتحادية من المفترض أن تكون نموذج مصغر من الإتحاد فى نطاق المحافظة التى تؤسس بها , فهى تكريس وتطبيق لمبدأ لا مركزية الإدارة ووضع لها المشرع مع الجمعية المشتركة بابا خاصا سيأتى الحديث عنه تفصيلا فيما بعد , وتتكون الجمعية الإتحادية كما هو واضح من النص من خمس جمعيات أساسية تقع جميعها فى نطاق محافظة واحدة , فإذا فرض ولم يكن بالمحافظة خمس جمعيات أساسية قائمة بالفعل فلا يجوز تأسيس جمعية إتحادية بنطاق هذه المحافظة وهو فرض جدلى غير موجود إذ أن كل محافظات الجمهورية يوجد بكل واحدة منها أكثر بكثير من خمس جمعيات أساسية , وبمجرد شهر الجمعية الإتحادية بنطاق محافظة ما من محافظات الجمهورية تنضم لعضويتها بقوة القانون كل الجمعيات القائمة وقت إشهارها أو تلك التى ستؤسس بعد ذلك . وقد أجاز المشرع للجمعيات التى تقع بنطاق محافظات لا توجد بها جمعية إتحادية أن تنضم لعضوية أقرب جمعية إتحادية لديها لحين تأسيس جمعية إتحادية بالمحافظة , وكما سبق أن أشرنا سيأتى الحديث تفصيلا عن الجمعيات الإتحادية فيما بعد .

مادة 14 :-

يتكون الإتحاد من الوحدات التعاونية للبناء والإسكان على مستوى الجمهورية وتصبح جميع هذه الوحدات اعضاء فى الإتحاد بمجرد تأسيسه .

التعليق

الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي هو قمة البنين التعاوني في مصر فهو كما رأينا فى المادة (11) سألقة البيان يمثل أكبر لبنة من لبنات ومكونات البنين التعاوني في مصر الذى يأتي على شكل هرمى قاعدته الجمعيات التعاونية الأساسية للبناء والإسكان وقيمه الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي , ويتكون الإتحاد من كافة الجمعيات التعاونية الأخرى سواء كانت أساسية , أو

مشتركة , أو اتحادية سواء تلك القائمة وقت سريان هذا القانون أو التي نشأت بعد سريانه أو التي ستنشأ فيما بعد فكل الجمعيات التعاونية الموجودة ببيان التعاون الإسكاني هي بحكم القانون أعضاء في الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي وسيأتي الحديث تفصيلا عن كل ما يتعلق بالإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي عند الحديث عن الباب الخاص به في القانون , وإن كان الأمر لا يخلو بالطبع من الإشارة إلى الكثير من اختصاصاته الرقابية والإشرافية المتعلقة بالجمعيات الأساسية عند الحديث عن تلك الجمعيات

مادة 15 :-

تسرى على الجمعيات المشتركة والإتحادية والإتحاد التعاوني المركزي في غير ماورد بشأنه نص خاص في هذا القانون الأحكام الخاصة بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ويشمل ذلك الإعفاءات والمزايا المقررة بهذا القانون

التعليق

وضع قانون التعاون الإسكاني لكل صنف من أصناف الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان النصوص التي تحكم نشاطها وتتناسب مع طبيعة عملها ومع ذلك فقد أشار في هذا النص إلى أنه إذا لم يكن ثمة نص خاص يسرى على الجمعيات المشتركة أو الإتحادية أو الإتحاد ورد صراحة بصلب القانون فإنه يسرى على تلك الجمعيات الأحكام الخاصة بالجمعيات التعاونية الأساسية للبناء والإسكان , و نوه بشكل خاص للنصوص المتعلقة بالإعفاءات والمزايا التي تتمتع بها تلك الجمعيات

وبذلك نكون قد أنهينا من بيان نصوص الباب الثاني من أبواب قانون التعاون الإسكاني والتعليق عليها , وسنبداً بمشينة الله تعالى في بيان نصوص الباب الثالث والتعليق عليها .

الباب الثالث

الجمعية التعاونية للبناء والإسكان

مادة 16 :-

الجمعية التعاونية للبناء والإسكان منظمة جماهيرية ديمقراطية تعمل على توفير المساكن لأعضائها وتوفير الخدمات اللازمة لتكامل البيئة السكنية وتعهدها بالتجمع السكنى بالعناية والصيانة .

وتضع الجمعية خطة سنوية لنشاطها عن كل سنة مالية وتحدد وسائل تنفيذها

التعليق

يتكون الباب الثالث من ثلاث مواد أولها المادة (16) وتتعلق بتعريف الجمعية التعاونية للبناء والإسكان ثم من فصلين الفصل الأول يضم مادتين المادة (17) وتتعلق بتحديد لفظ المؤسسين للجمعية والمادة (18) تتعلق بتحديد إجراءات تأسيس وشهر الجمعية حتى تكتسب شخصيتها الاعتبارية الكاملة , والفصل الثاني يضم مادة واحدة هي المادة (19) تتعلق بتحديد البيانات الواجب مراعاتها في إعداد النظام الداخلي للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان .

وسنبداً أولاً في الشرح والتعليق على المادة (16) التي نصت على أن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان منظمة جماهيرية , ويعنى ذلك أنها تتظيم يضم في عضويته أشخاصاً طبيعيين ممن يصح أن يطلق عليهم لفظ جمهور , فالجماهير هم في العادة أشخاصاً طبيعيين ومن ثم لا يقبل المنطق القانوني أن تقبل الجمعية في عضويتها أشخاصاً اعتبارية ,

وعلى ذلك فهي منظمة جماهيرية تضم في عضويتها أشخاصاً طبيعيين جمعتهم رغبة مشتركة فيما بينهم تتمثل في الحصول على سكن تعاوني من خلال تعاونهم سوياً من خلال إمكانياتهم المشتركة التي يوجهونها لإقامة هذا المشروع ومن ثم توزيع وحداته عليهم , ويتعين أن يجمع بين هؤلاء الأعضاء رابطة تربط بينهم وتجعل بينهم نوعاً من التناغم والتوافق وتسهل تعاونهم واتصالهم فيما بينهم وهذه الرابطة إما أن تكون رابطة فئوية أو رابطة إقليمية والرابطة الفئوية تعنى أن يكون أعضاء

الجمعية الواحدة من فئة واحدة كأعضاء نقابية مهنية واحدة أو أعضاء نادى واحد أو العاملين بجهة واحدة وهكذا , أما الرابطة الإقليمية فتعنى كما هو واضح من أسمها أن يربط بين أعضاء الجمعية نطاق مكاني واحد يجمعهم كسكان حي واحد أو مدينة واحدة أو محافظة واحدة وهكذا , ثم بعد ذلك هي منظمة ديمقراطية , وديمقراطية الجمعية تتمثل في أنها تدير ذاتها بطريقة ديمقراطية تستمع لرأى الأقلية وتحترم رأى الأغلبية سواء من خلال أعضائها إما مباشرة عن طريق الجمعية العمومية التي تمثل السلطة العليا في الجمعية , أو بطريق غير مباشر عن طريق مجلس إدارتها الذي تختاره الجمعية العمومية لإدارة شئون الجمعية .

والجمعية التعاونية للبناء والإسكان تعمل كما أشرنا سابقا على توفير الانتفاع السكنى لأعضائها من خلال المشروعات التي تقوم بتنفيذها , وتوزيع وحداتها على أعضائها , كما تعمل على توفير الخدمات اللازمة لتكامل البيئة السكنية التي أقامتها , فالمنتفعين بوحدات المشروع التعاونى يحتاجون إلى خدمات أساسية يجب على الجمعية أن تعمل على توفيرها لها كدور العبادة , ودور الحضانه , والمراكز الصحية , وغيره مما يدخل ضمن أغراض تكامل البيئة السكنية , كما أن الجمعية تعمل على تعهد التجمع السكنى الذى أقامته بالإدارة والصيانة وذلك حتى يتم تأسيس إتحاد للشاغلين من منتفعى وشاغلى وحدات المشروع التعاونى الذى تنتقل إليه بمقتضى قانون البناء ولائحته التنفيذية مهام إدارة وصيانة المشروع على التفصيل الذى سبق بيانه من قبل .

والجمعية التعاونية للبناء والإسكان تضع خطة عمل سنوية يتولى وضعها مجلس إدارة الجمعية تتضمن المهام التى ستقوم الجمعية بتنفيذها وفقا لرغبات أعضائها وإمكانياتهم, ويتم عرضها على الجمعية العمومية للجمعية لاعتمادها والموافقة عليها .

الفصل الأول

التأسيس والشهر

مادة 17 :-

يعتبر الأفراد الذين يشتركون فى تأسيس جمعية تعاونية للبناء والإسكان ويوقعون على عقد التأسيس مؤسسين لها ويتولون إعداد نظامها .

التعليق

سنسرد بالتفصيل إجراءات تأسيس الجمعية التعاونية للبناء والإسكان , ولكن ما يهمنا في التعليق على تلك المادة أن نبين أن الأفراد المؤسسين للجمعية هم الأعضاء الثلاثين (على الأقل) الذين ربط بينهم رابط فنوي أو أقليمى ثم اجتمعت رغبتهم فى إنشاء جمعية تعمل على إشباع حاجتهم (وحاجة غيرهم ممن تتوافر فيهم شروط العضوية بالجمعية ممن سينضمون إليها لاحقا) فى الحصول انتفاع سكنى , وهؤلاء الأعضاء المؤسسين هم الذين يوقعون على عقود التأسيس الخاصة بالجمعية ويتولون إعداد نظامها الأساسى كما يباشر ثلاثة يشارونهم من بينهم ((اللجنة الثلاثية)) إجراءات تأسيس وشهر الجمعية كما سيأتى بيانه تفصيلا .

مادة 18 :-

* تتبع فى تأسيس وشهر الجمعية التعاونية للبناء والإسكان الإجراءات الآتية:-

1 - يعد طالبو التأسيس النظام الداخلى للجمعية ويوقعون عليه وعلى عقد التأسيس وينتخبون لجنة ثلاثية من بينهم يفوضونهم فى مباشرة إجراءات التأسيس وقبول المكتبين حتى تاريخ توجيه الدعوة لأجتماع الجمعيه العموميه الأول , ويصدق على توقيعات المؤسسين من الجهة المختصة بالمحافظة .

- 2 - تتولى اللجنة الثلاثية جمع قيمة أكتتاب طالبي التأسيس وإيداعها فى أحد البنوك الذى يقع فى دائرته مقر الجمعية خلال سبعة أيام من تاريخ تحصيلها .
- 3 - تقدم اللجنة الثلاثية إلى الجهة المختصة بالمحافظة عقد تأسيس الجمعيه ونظامها الداخلى موقعا عليهما من المؤسسين ومصدقا على توقيعاتهم أو محضر أجمع المؤسسين والإيصال الدال على إيداع رأس مال التأسيس .
- 4 - للجهة المختصة بالمحافظة أن تطلب إلى اللجنة الثلاثية بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول تقديم الأوراق أو استيفاء البيانات اللازمة لإتمام الشهر خلال الميعاد الذى تحدده .
- ويزترتب على هذا الطلب وقف سريان المدة المشار إليها فى البند الخامس من هذه المادة حتى استكمال الأوراق أو البيانات المطلوبة .
- 5 - على الجهة المختصة بالمحافظة أن تبت فى طلب الشهر خلال سنتين يوما من تاريخ تقديمه إليها وإلا اعتبرت الجمعية مسجلة بحكم القانون ويتعين على الجهة المختصة إجراء القيد والنشر.
- 6 - يتم شهر الجمعيه بالقيد فى السجل المعد لذلك وعلى المحافظة موافاة كل من الهيئة والإتحاد بنسخة من عقد التأسيس و النظام الداخلى ورقم قيدها بالسجل ونشر ملخص عقد التأسيس والنظام الداخلى للجمعية فى الوقائع المصرية .
- 7 - تكتسب الجمعية التعاونيه الشخصية الاعتبارية بمجرد شهرها ويقع باطلا كل نشاط يبائشره طالبوا التأسيس بأسم الجمعيه قبل ذلك .
- 8 - متى أصبح قرار الرفض نهائيا وجب على اللجنة الثلاثية رد قيمة الأكتتاب المحصلة على ذمة التأسيس إلى المؤسسين وذلك بعد خصم قيمة مصاريف التأسيس التى تقرها الجهة المختصة بالمحافظة بنسبة ما ساهم به كل عضو .
- 9 - تبلغ الجهة المختصة بالمحافظة قرار رفض طلب الشهر إلى رئيس اللجنة الثلاثية بكتاب موسى عليه بعلم الوصول ويجب أن يتضمن القرار بيان أسباب الرفض .
- ولذوى الشأن حق الطعن فى قرار الرفض وفقا لأحكام هذا القانون .
- 10 - كون أعضاء اللجنة الثلاثية مسئولون بالتضامن فيما بينهم عن قيمة المبالغ المحصلة حتى تاريخ شهر الجمعيه أو حتى تاريخ ردها لمستحقيها , ولايجوز لأى من طالبي التأسيس الأنسحاب قبل إتمام إجراءات شهر الجمعيه أو رفضه و فوات ميعاد الطعن فى قرار الرفض أو صدور الحكم النهائى فى شأنه .

التعليق

حددت هذه المادة تفصيلا الإجراءات المتبعة فى تأسيس الجمعية التعاونية للبناء والإسكان , وبالرغم من أن الإجراءات التى بينتها المادة واضحة إلا أن ذلك لا يمنعنا من بيان تلك الإجراءات عمليا فيما يلي :-

*** إجراءات تأسيس الجمعية التعاونية للبناء والإسكان :-**

الجمعية التعاونية للبناء والإسكان هي شخصية اعتبارية من أشخاص القانون الخاص تكتسب شخصيتها القانونية القادرة على ممارسة نشاطها بمجرد إشهارها , وقد أحسن المشرع الدستوري فعلا عندما نص فى دستور البلاد على أن تأسيس الجمعيات التعاونية والنقابات يتم بمجرد الأخطار ولكن ما هى الشروط والقواعد والإجراءات التى يتعين أتباعها حتى يمكن تأسيس جمعية تعاونية للبناء والإسكان .

نشير بداية إلى أن فكرة التعاون بإيجاز بسيط تتخلص فى فكرة أمتناع الوطاء بمعنى أن تتلاقى رغبات أعضاء الجمعية التعاونية للبناء والإسكان فى أشباع حاجاتهم فى الحصول على مسكن مناسب ضمن مشروع سكنى يوفر لهم هذه الأحتياجات يتولون إقامته من خلال العون المتبادل بينهم بأن تقسم نفقات إقامة هذا المشروع فيما بينهم دون أن يتدخل فى الأمر وسيط (كشركة أو سمسار) يتحصل على جانب من الربح فتزداد تكلفة المشروع

ونشير كذلك إلى أن هؤلاء الأعضاء يجب أن يتوافر بينهم رابط يربط بينهم يجعل من السهل تألفهم واتفاهم وهذا الرابط إما أن يكون رابطا فنويا كأن يكونوا من العاملين بجهة ما أو أعضاء بنقابة ما أو نادى ما أو ما شابه وإما أن يكون هذا الرابط إقليميا كأن يكونوا قاطني مدينة واحدة أو حي واحد أو قرية واحدة أو ما شابه.

و تؤسس الجمعية من ثلاثين عضو علي الأقل وهو الحد الأدنى اللازم لإنشاء الجمعية، وهؤلاء يطلق عليهم الأعضاء المؤسسون.

* إجراءات التأسيس :-

- يعد طالبوا التأسيس النظام الداخلي ويوقعون علي هذا النظام وعلي عقد التأسيس , ونماذج عقود التأسيس والنظام الداخلي تباع لدى الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزى الكائن مقره 12 شارع النيل الإبيض ميدان لبنان المهندسين ويتعين الحصول على خمس نسخ من عقود التأسيس والنظام الداخلي للجمعية .

- ويتولون كتابة بيانات النظام الداخلي للجمعية ثم ينتخب المؤسسون فيما بينهم لجنة ثلاثية تتكون من رئيس - سكرتير - مشرف مالي وتفوض هذه اللجنة في اتخاذ إجراءات التأسيس والتسجيل وقبول المكتتبين وشهر الجمعية حتي تاريخ توجيه الدعوة لأجتماع الجمعية العمومية الأولى ويتم التصديق علي توقيع المؤسسين من الجهة بالمحافظة وهي إدارة التعاون المختصة بالمحافظة .

- مهام اللجنة الثلاثية جمع قيمة أكتتاب طالبي التأسيس وإيداعها في أحد البنوك الذي يقع في دائرته مقر الجمعية خلال 7 أيام من تاريخ تحصيلها م / 18 / 1 .

- التقدم الي الجهة المختصة بالمحافظة و بحوزتهم عقد التأسيس ونظام الجمعية الداخلي موقعا عليه من المؤسسين ومصدقا علي توقيعاتهم ومحضر إجتماع المؤسسين والإيصال الدال علي إيداع رأس مال التأسيس م / 18 / 2.

- قبول طلبات المكتتبين بعد التأسيس وحتي تاريخ توجه الدعوة للجمعية العمومية الأولى ، ومتابعة إجراءات تسجيل وشهر الجمعية .

- وضع مشروع خطة العمل السنوية للجمعية في السنة الأولى وتحديد وسائل تنفيذها لعرضها علي الجمعية العمومية الأولى.

- بمجرد شهر الجمعية في جريدة الوقائع المصرية تكتسب الجمعية الشخصية الاعتبارية ويبدأ عمل اللجنة الثلاثية مع الجهات الرقابية للتعرف علي الإجراءات القانونية بعد الشهر وهي تعاونيات البناء والإسكان والإتحاد التعاوني المركزي - إدارة التعاون بالمحافظة

- ستتولي اللجنة الثلاثية بعد النشر فى اتخاذ فتح باب الترشيح لعضوية مجلس الإدارة الأول ودعوة الجمعية العمومية الأولى للنظر في اعتماد مصروفات التأسيس اعتماد الخطة السنوية للجمعية وأنتخاب مجلس الإدارة الأولى .

- يتم الإعلان عن فتح باب الترشيح لمدة 5 أيام علي الأقل بالإضافة الي يومين لتلقي الطعون ويتم النشر بالجريدة المنصوص عليها في النظام الداخلي، تقدم طلبات الترشيح الي سكرتير اللجنة المؤقتة وتشمل البيانات الرئيسية للترشيح.

- يتم مراجعة بيانات المرشحين للتأكد من أستيفائها الشروط الواردة بالقانون وذلك عن طريق الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

تحدد اللجنة الثلاثية موعد عقد اجتماع الجمعية العمومية وتوجيه الدعوة لجميع الأعضاء أما بتوقيعهم بالعلم أو أخطارهم بموجب خطابات مسجلة كما توجه الدعوة في ذات اليوم الي كل من الهيئة والإتحاد.

بمجرد عقد الجمعية العمومية الأولى وانتخاب مجلس إدارة الأول تسلم اللجنة الثلاثية كافة المستندات والسجلات أو أي عهدة مالية الي مجلس الإدارة بموجب محضر تسليم وتسلم موقع من أعضاء اللجنة وأعضاء المجلس وينتهي بذلك عمل اللجنة الثلاثية.

- ويجب علي الجهة المختصة بالمحافظة وهي إدارة التعاون أن تبت في طلب الشهر خلال 60 يوما من تاريخ تقديم المستندات اللازمة لإتمام شهر الجمعية وإلا اعتبرت الجمعية مسجلة بحكم القانون م / 15 / 5 يتم

شهر الجمعية بالقيود في السجل المعد لذلك وعلي المحافظة موافاة كل من الهيئة والإتحاد بنسخه من عقد التأسيس والنظام الداخلي ورقم قيدها بالسجل ونشر ملخص عقد التأسيس والنظام الداخلي في الوقائع المصرية م 18 / 6 وتكتسب الجمعية الشخصية الاعتبارية وبمجرد شهرها يقع باطلا كل نشاط يباشره طالبو التأسيس باسم الجمعية قبل ذلك م 18 / 7 وحتى عندما يصبح قرار الرفض نهائيا يجب علي اللجنة الثلاثية رد قيمة الاكتتاب المحصلة علي ذمة التأسيس إلي المؤسسين وذلك بعد خصم قيمة مصاريف التأسيس التي تقرها الجهة المختصة بالمحافظة بنسبة ماساهم به كل عضو م 18 / 8 وتبلغ الجهة المختصة بالمحافظة قرار رفض طلب الشهر الي رئيس اللجنة الثلاثية بخطاب موصي عليه بعلم الوصول ويجب أن يتضمن القرار بيان بأسباب الرفض م 18 / 9 ولذوي الشأن حق الطعن في قرار الرفض ويكون أعضاء اللجنة الثلاثية ومسئولون بالتضامن فيما بينهم عن قيمة المبالغ المحصلة حتي تاريخ شهر الجمعية أو حتي ردها لمستحقيها ولا يجوز لأي من طلبي التأسيس الأنسحاب قبل إتمام إجراءات شهر الجمعية أو رفضه وفوات ميعاد الطعن في قرار الرفض أو صدور الحكم النهائي في شأنه م/18/10.

*** البيانات التي يتعين على المؤسسين كتابتها في النظام الداخلي :-**

- أسم الجمعية :- أما تكون جمعية أسكان فئوية أو إقليمية .
- منطقة عمل الجمعية :- يبين النظام ما إذا كانت الجمعية تباشر علي مستوي إقليمي أو فئوي.
- نشاط الجمعية :- يحدد النظام الداخلي مقر الجمعية ويشترط أن يكون داخل المحافظة التي تؤسس فيها الجمعية ويمكن اتخاذ مقر لحين توفير مقر دائم ويجوز نقل بقرار من مجلس إدارة بعد أخطار الهيئة والإتحاد والتأشير علي هامش النظام الداخلي بالمقر الجديد دون حاجة الي النشر بالوقائع المصرية ودون حاجة الي قرار من الجمعية العمومية الاستثنائية .
- رأس المال :- يجب أن يحدد النظام قيمة السهم وأن الحد الأدنى لرأس المال الجمعية وهو 300 جنيه ويتم إيداع قيمة السهم ورسم العضوية في أقرب بنك مع ملاحظة أن رسم العضوية مبلغ 25 جنيه .
- مجلس الإدارة :- يجب أن يحدد في النظام الداخلي عدد أعضاء مجلس الإدارة بشرط لإيقل عن 5 أعضاء ومدة المجلس 5 سنوات.
- الجريدة المختصة لإعلانات الجمعية :- إذا بلغ أعضاء الجمعية 200 عضو فأكثر يتم إعلان الدعوة بعقد جمعية عمومية في جريدة برج التعاون التي يصدرها الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي وأي تعديل في النظام الداخلي يجب أن يتم عن طريق جمعية عمومية استثنائية بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها ويتم التصويت علي القرارات والموافقة عليها تتطلب موافقة ثلثي الأعضاء.
- * نصت م / 20 من قانون التعاون الإسكاني بأن تدعو اللجنة الثلاثية المنصوص عليها في م / 18 من هذا القانون الجمعية العمومية الأولى التي تتكون من جميع المؤسسين والمكتتبين حتي تاريخ توجيه الدعوة للاجتماع خلال 60 يوم من تاريخ شهر النظام الداخلي للجمعية التعاونية وإلا تولي الإتحاد دعوتها غير أنه يتعين علي اللجنة الثلاثية في هذه الحالة موافاة الإتحاد بأسماء الأعضاء المؤسسين ومحال أقامتهم مع عدم الإخلال بمسئولية اللجنة الثلاثية إذ يجوز للإتحاد أستبدالهم. نصت م / 20 من قانون التعاون الإسكاني علي أن يتضمن جدول أعمال الجمعية العمومية الأولى :
- * إعتماد خطة العمل السنوية التي تضع مشروعها اللجنة الثلاثية .
- * أنتخاب مجلس الإدارة الأول ويجب أن يتوافر في عضو المجلس الراغب في ترشيح نفسه لعضوية أول مجلس إدارة للجمعية شروط الترشيح غير أنه لاينطبق بشأنه مضي مدة 6 شهور قبل العضوية وإنما تكفي بمرور مدة شهران فقط علي العضوية .

الفصل الثانى

النظام الداخلى

مادة 19 :-

"يصدر الوزير المختص - بناء على اقتراح الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى وعرض الهيئة العامه لتعاونيات البناء والإسكان مشفوعا برأيها- القواعد الواجب مراعاتها فى أعداد النظام الداخلى للجمعيات التعاونيه للبناء والإسكان .

ويجب أن يشتمل هذا النظام على البيانات التاليه :-

- 1- أسم الجمعيه بما يدل على صفتها التعاونية ومنطقة عملها ومقرها .
- 2- أغراض الجمعيه والأنشطة التى تباشرها .
- 3 - نظام العمل بها بمراعاة باب العضوية المفتوح وعدم تحديد مدة لعملها وديمقراطية الإدارة وتكافؤ الفرص وعدالة التوزيع .
- 4 - قيمة الأسهم ورسوم العضوية والاشتراكات .
- 5 - شروط العضوية ونظام قبول الأعضاء ومدة البت فى طلب العضوية وقواعد التعامل مع الأعضاء وواجباتهم وألتزاماتهم والجزاء المترتبة على الأخلال بها وشروط وحالات وأثار الأنسحاب أو الفصل من العضوية .
- 6 - قواعد التنازل عن قيمة الأسهم أو استردادها وقواعد التنازل عن العقار للجمعيه وسحب الأراضى الفضاء وأعادة تخصيصها ورد المدفوعات عنها وقيمة العائد السنوى عن هذه المدفوعات بعد خصم ما قد يكون مستحق للجمعيه من ألتزامات .
- 7 - تحديد بداية ونهاية السنة المالية للجمعيه وقواعد الحساب الختامى والتصديق عليها .
- 8 - الدفاتر المالية والإدارية التى تمسكها الجمعيه ونظام العمل والقيدها بها .
- 9 - قواعد واجراءات توزيع الفائض وتكوين المخصصات المختلفه .
- 10 - الشروط الخاصة بعضو مجلس الإدارة وعدد أعضاء المجلس وقواعد توزيع مقاعده ونظام أنتخاب المجلس وأختيار أعضاء هيئة المكتب وبيان أختصاصات الرئيس ونائب الرئيس والسكرتير والمشرف المالى وقواعد تشكيل اللجان الدائمة والمؤقتة والتنفيذية وتحديد أختصاصات كل منها وقواعد شغل عضوية المجلس عند خلوها وذلك لحين أنعقاد الجمعيه العموميه التاليه .
- 11 - قواعد تحديد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والعاملين بالجمعيه وبدل حضور الجلسات ومصاريف بدل الأنتقال وبدل التفرغ والحد الأقصى لنصيب عضو مجلس الإدارة أو العامل الواحد من المكافأه .
- 12 - مواعيد وأجراءت أنعقاد مجلس الإدارة وتحديد مسئولياته ومسئوليات كل عضو من أعضائه بالنسبة لدفاتر الجمعيه وأختامها وسجلاتها ومستنداتها وأوراقها ومن لهم حق التوقيع على الشيكات وأذونات الصرف الخاصة بها .
- 13 - قواعد وأسباب أسقاط العضوية عن مجلس الإدارة أو عن أحد أعضائه وإجراءت التحقيق والجزاءات الإدارية.
- 14 - قواعد قبول عضوية الورثة وأختيار من يمثل العضو فيما لو كان المورث مرتبباً بألتزامات مع الجمعيه .
- 15 - قواعد وأجراءت دعوة الجمعيه العمومية وأجتماعاتها وطريقة الإعلان عنها وعن جدول أعمالها وبيان من لهم حق التصويت وطريقة ابداء الرأى كتابة عند الأشتراك فى الجمعيه العموميه الأستثنائية , وجواز الإنابة فى الحضور وإجراءت ومواعيد الاعتذار عن عدم الحضور وكذلك قواعد وإجراءت الأجتتماع ومن يتولى رئاسته ومن يتولى أعمال السكرتارية .
- 16 - قواعد ونظام استثمار أموال وودائع الجمعيه وقواعد الإقتراض والإقراض.
- 17 - القواعد والإجراءت الواجب مراعاتها عند التعاقد على شراء العقارات .
- 18 - الاحوال التى يجوز فيها للعضو طبقاً للماده (9) من هذا القانون استغلال الوحده المخصصه لغير سكانه .

التعليق

منح هذا النص الوزير المختص (وزير الإسكان) سلطة إصدار القواعد والبيانات الواجب مراعاتها في إعداد النظام الداخلى للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان , وقد أصدر سيادته القرار الوزارى رقم 693 لسنة 1981 بشأن البيانات الواجب مراعاتها في إعداد النظام الداخلى للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان , ومن ثم فإنه يتعين على كل جماعة راغبة فى تأسيس جمعية تعاونية للبناء والإسكان أن تضمن فى عقد تأسيسها ونظامها الداخلى تلك القواعد والبيانات فلا يصح أن يخلو نظام أساسى لأى من جمعيات الإسكان من أى بيان ورد فى القرار الوزارى المشار إليه , وجاء التعداد الوارد فى هذه المادة لتلك القواعد على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر , وقد جرى العمل على أن يكون عقد التأسيس والنظام الأساسى للجمعية وكذا نظامها الداخلى عبارة عن كتيب مطبوع يضمهم جميعا وبه تبدأ إجراءات تأسيس الجمعية .

- وقد ورد بالنظام الداخلى للجمعيات قواعد مبينة ومكاملة لما ورد بالقانون فى كثير من النواحي .

- وسيتضمن الجزء الخاص بملحق الكتاب نسخة من القرار الوزارى المشار إليه .

(وبذلك نكون قد أنهينا من بيان مواد الباب الثالث من أبواب قانون التعاون الإسكانى)

وسنورد فيما يلى :-

التعليق على مواد الباب الرابع من القانون والمعنون باسم ((العضوية ومسئولية الأعضاء)) .

الباب الرابع

العضوية ومسئولية الأعضاء

مادة 20 :-

لكل مصري تتوافر فيه شروط العضوية فى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان طبقا لنظامها الداخلى أن يطلب الانضمام إليها ولا يجوز تعليق قبول طلب العضوية على الاكتتاب بأكثر من سهم واحد كما لا يجوز قيام الجمعية على أساس دينى أو سياسى , ويجوز لمجلس إدارة الجمعية بعد موافقة الإتحاد إقفال باب العضوية مؤقتا إذا كان حجم نشاط الجمعية لا يسمح بزيادة عدد الأعضاء أو إذا كانت جهود الجمعية وظروفها تقصر عن أداء الخدمة لراغى الانضمام إليها . وتعد قائمة انتظار بالجمعية يقيد بها تاريخ تقديم طلبات الانضمام ويسلم الطالب شهادة بذلك ويتم قبول الأعضاء بالجدد بالجمعية وفقا لأسبقية القيد بقائمة الانتظار .

التعليق

بينت هذه المادة أن عضوية الجمعية التعاونية للبناء والإسكان متاحة ومكفولة لكل مواطن مصري تتوافر فيه شروط الانضمام إلى عضويتها , وفقا لما يحدده نظامها الداخلى , ومن ثم فإنه لا يجوز للأجبنى غير المصري - أيا كانت جنسيته أن يكتسب عضوية الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأنه أنتفى فيه شرط أولى ليكون عضوا بأي جمعية إسكان فى مصر وهو أن يكون مصري الجنسية , ويستوي فى ذلك أن يكون قد أكتسب جنسيته المصرية بالميلاد أو بالتجنس فالمرشح لم يفرق بين المصريين فى هذا الشأن .

وهذا يثير سؤالا هاما , وهو إذا كانت العضوية فى الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان مقصورة على المصريين دون غيرهم من أصحاب الجنسيات الأخرى , فهل لا يجوز للأجبنى أن يملك عقارا ضمن مشروع تعاونى , والإجابة على هذا السؤال تقتضى منا أن نفرق بين الحق فى أكتساب العضوية فى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان وهذا الحق مكفول ومتاح للمصريين فقط , وبين الحق فى تملك عقارات بمصر , وهذا الحق متاح ومكفول للأجانب كما هو متاح للمصريين , ومن ثم فإنه إذا ما حصل الأجبنى على عقار ضمن مشروع تعاونى بطريق التنازل مثلا فلا تثريب عليه فى ذلك لأن المرشح لم يمنع الأجبنى من تملك العقارات فى مصر , كل ما فى الأمر أنه لن يترتب على التنازل أن يصير المتنازل إليه الأجبنى عضوا فى الجمعية .

ثم بعد توافر هذا الشرط الأولى يجب أن تتوافر في طالب العضوية الشروط الأخرى التي بينها النظام الأساسي للجمعية والتي يتعين توافرها في مقدم طلب العضوية للجمعية , فإن كانت الجمعية تخص أعضاء فئة معينة فلا يجوز لمن لا ينتمي لتلك الفئة أن يكتسب عضوية الجمعية , وإذا كانت الجمعية تخص أهالي إقليم مكاني محدد فلا يجوز لمن لا يعد من أهل هذا الإقليم المكاني أن يكتسب عضوية الجمعية وفي المقابل فإن من توافرت فيه شروط العضوية في الجمعية وتقدم بطلب للانضمام إليها لا يجوز حرمانه من اكتساب عضويتها إلزاماً بمبدأ هام من المبادئ التعاونية التي بنيت عليها الحركة التعاونية ككل وهو مبدأ ((باب العضوية المفتوح))

ولا يجوز إجبار العضو على الأكتتاب في رأس مال الجمعية بأكثر من سهم , فسهم واحد فقط يكفيه ليكون عضواً , كما أنه لا يجوز أن تقوم الجمعية على أساس ديني أو طائفي أو سياسي , ووفقاً لذلك أنتهت لجنة الفتوى بالإتحاد إلى عدم جواز الموافقة على تأسيس جمعية تعاونية مكونة من أعضاء حزب سياسي

وإذا كان مبدأ باب العضوية المفتوح يسمح لكل من تتوافر فيه شروط الانضمام إلى الجمعية أن يكتسب عضويتها , إلا أنه يجوز وعلى سبيل الاستثناء وفي حالة عدم قدرة الجمعية على الوفاء بالتزاماتها قبل الأعضاء الحاليين بها أن تعلق الانضمام لعضويتها لأجل محدد بأن يقرر مجلس إدارة الجمعية غلق باب العضوية مؤقتاً وبعد الحصول على موافقة الإتحاد , على الغلق وعلى المدة , وينبغي على المجلس في هذه الحالة أن يعد كشفاً بأسماء طالبي الانضمام لعضوية الجمعية الذين تقدموا بطلبات عضوية خلال فترة غلق باب العضوية مؤقتة , وأن يتم ترتيب هذه الأسماء زمنياً حسب أقدمية تقديم الطلب , ويتعين فور إعادة فتح باب العضوية أن يقبل هؤلاء المنتظرين .

ماده 21 :-

مع مراعاة الشروط والإجراءات التي يتضمنها النظام الداخلي للجمعية , تزول عن عضو الجمعية صفة العضوية في الحالات الآتية :-

- 1- الانسحاب من عضوية الجمعيه أو سحب قيمة جميع اسهمه
- 2- فقده لشروط من شروط العضوية .
- 3- التأخر في سداد الديون المستحقة للجمعية مدة سنة من تاريخ الاستحقاق أو توفقه عن الوفاء بالتزاماته قبلها في الحدود المقررة في النظام الداخلي .
- 4- ارتكاب إحدى الجرائم المنصوص عليها في باب العقوبات من هذا القانون .
- 5- الوفاة .
- 6- الفصل من العضوية طبقاً لنظامها الداخلي .

وتزول صفة العضوية اعتباراً من تاريخ صدور قرار من مجلس الإدارة في الحالات الأربع الأولى ووفاء العضو في الحالة الخامسة وصدور قرار من الجمعية العمومية بعد دعوة العضو لسماع دفاعه بخطاب موصى عليه بعلم الوصول أو عدم حضوره في الحالة الأخيرة .

التعليق

إذا كانت المادة (20) السابقة قد بينت أحوال اكتساب صفة العضوية بالجمعية , فإن هذه المادة تبين أحوال فقد زوال صفة العضوية بالجمعية وقد عدت هذه المادة على سبيل الحصر أحوال زوال صفة العضوية عن عضو الجمعية , غير أنها نوهت إلى

ضرورة مراعاة ما تضمنه النظام الداخلي للجمعية من إجراءات يتعين أن تصاحب إجراءات زوال صفة العضوية عن العضو , وستعرض فيما يلي تفصيلاً لكل حالة من هذه الحالات : -

أولاً - الانسحاب من عضوية أجمعيه أو سحب قيمة جميع أسهمه , وهذه الحالة هي تطبيق لمبدأ باب العضوية المفتوح فكما أنه لا يجوز حرمان راغب في العضوية ممن تتوافر فيه شروطها من إكتسابها , فلا يجوز في المقابل إجبار عضو بالجمعية على البقاء عضواً بها رغماً عنه , فمن أراد الانسحاب من عضوية الجمعية فله ما أراد وعلى مجلس إدارة الجمعية أن يلبي طلب إنسحابه مع مراعاة ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 16 من قواعد إعداد النظام الداخلي للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان التي نصت على أنه " للعضو أن ينسحب من الجمعية بناء على طلب يقدمه لمجلس الإدارة في أول انعقاد له بعد تاريخ تقديمه . ويبت المجلس في الطلب ويقوم بأخطار العضو بقراره خلال سبعة أيام من تاريخ قرار المجلس بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول . وللعضو في حالة رفض طلبه . التظلم من قرار المجلس وفقاً للمادة 17 من هذا النظام، ولا يجوز قبول طلب انسحاب العضو في الحالات الآتية :

أ - إذا ترتب على انسحابه إخلال الجمعية بما التزمت به قبل الغير. أو إذا حصلت الجمعية على قرض من إحدى الهيئات أو الأشخاص الاعتبارية وكان مقرراً انتفاعه بجزء منه بناء على طلبه ما لم توافق الجهة المقرضة على تخفيض قيمة القرض بنسبة ما يخصه أو طلب عضو آخر الحلول محله في حقوقه والتزاماته المرتبطة بالحصول عليه 0

ب - إذا ترتب على هذا الانسحاب خفض رأس مال الجمعية الى اقل من نصف قيمته وفقاً لأخر ميزانية تصدق عليها 0

ج - إذا كان مديناً للجمعية ما لم يف بجميع التزاماته قبل الجمعية 0

د - إذا كان قد انتفع بعقار من الجمعية ما لم يؤد التعويضات التي تحدد وفقاً للقواعد التي تصدر طبقاً لحكم المادة (7) من هذا النظام .

ومما تقدم يستفاد أنه وإن كان العضو حراً في أن ينسحب من الجمعية وقتما يشاء , إلا أنه يتعين ألا يترتب على إنسحابه هذا إخلال الجمعية بالتزاماتها في مواجهة الغير (ايا كان هذا الغير) أو أن يكون أنسحابه وسيلة للنكوص عن تنفيذ التزامات ترتبت على عاتق العضو نتيجة أنتفاعه بعقار من الجمعية قبل أن يؤدي هذه الإلتزامات أو كان مديناً لها ما لم يقم بالوفاء بتلك المديونية , ففي هذه الحالات ترجى الجمعية البت في طلب العضو بالإنسحاب منها إلى أن تتلافى الآثار السلبية المترتبة على أنسحابه والتي أشار إليها النص سالف البيان , ويصدر القرار بزوال صفة العضوية عنه في هذه الحالة من مجلس إدارة الجمعية . وعلى المجلس أن يبت في طلب أنسحاب العضو خلال سبعة أيام من تاريخ تقديمه , وإذا ما أصدر المجلس قراراً بشأن طلب الإنسحاب لم يلق قبولا من العضو جاز له أن يلجأ إلى القضاء المدني العادي لإلغاء هذا القرار والتعويض عن الآثار المترتبة عليه إن كان له مقتضى , وقد كانت المادة تشير إلى نظام التحكيم المنصوص عليه في المادة (17) من النظام الداخلي إلا أن هذه المادة قضى بعدم دستوريتها فوجب الرجوع إلى القضاء الطبيعي في الفصل في المنازعات التي تنشأ بين الجمعية والعضو أيا كان نوع هذه المنازعات .

ثانياً :- فقد العضو لشروط من شروط العضوية .

بينما في المادة السابقة (المادة 20) أن ثمة شروط ينبغي توافرها في طلب العضوية بالجمعية , **أولها** أن يكون مصري الجنسية , **وثانيها** أن يكون من ضمن المنتمين لمنطقة عمل الجمعية (**قنويا أو إقليميا**) بمعنى أن يكون من ضمن الفئة التي تكونت منها الجمعية , أو من أهل الإقليم المكاني الذي كونه سكانه الجمعية , فضلا عن سداد المبالغ الواجب سدادها لاكتساب العضوية . فإذا ما فقد العضو شرطا من هذه الشروط كإسقاط الجنسية المصرية عنه , أو تنازله عنها وفقاً للقواعد المنظمة لهذا الشأن أو فقد أنتمائه لمنطقة عمل الجمعية أو قلت مدخراته لدى الجمعية عن الحد الأدنى اللازم توافره تعين زوال صفة العضوية عنه بقرار من مجلس إدارة الجمعية .

ثالثاً :- التأخر في سداد الديون المستحقة للجمعية مدة سنة من تاريخ الأستحقاق أو توفقه عن الوفاء بالتزاماته قبلها في الحدود المقررة في النظام الداخلي .

رابعاً :- إذا تأخر في سداد الديون المستحقة للجمعية مدة سنة من تاريخ الأستحقاق أو توفقه عن الوفاء بالتزاماته قبلها في الحدود المقررة في النظام الداخلي .

رتب المشرع جزاء الفصل من عضوية الجمعية كجزاء لتأخر العضو عن سداد الالتزامات المالية المقررة عليه , وهذا بالطبع لمواجهة تقاعس الأعضاء عن سداد ما عليهم من مبالغ مالية للجمعية مما يؤثر على قدرتها على الوفاء بالتزاماتها في مواجهة الغير , وقد نصت الفقرة الثالثة البند (ب) من المادة (16) من النظام الداخلى للجمعية على أنه :

3 - يجوز فصل العضو من الجمعية في الحالات الآتية : -

أ -

ب- إذا تخلف عن سداد التزاماته للجمعية في مواعيده المقررة رغم مطالبته بها بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ثلاث مرات يفصل بين كل منهما خمسة عشر يوماً على الأقل فإذا ورد علم الوصول عن أية مطالبة من المطالبات الثلاث يكتفى به وان لم يرد اكتفى بالأخطار على عنوانه ثلاث مرات (0) ومن ثم يجوز لمجلس إدارة الجمعية أن يصدر قراراً بفصل العضو من عضوية الجمعية إذا تأخر عن الوفاء بالمبالغ المالية المستحقة عليه للجمعية بعد إخطاره بضرورة السداد على النحو المبين في النص.

خامساً : - إذا ارتكب العضو إحدى الجرائم المنصوص عليها في باب العقوبات من هذا القانون .

وقد تضمنت المادة (95) من قانون التعاون الإسكاني بيانا بالأعمال المقرر لها عقوبة جنائية في هذا القانون ومن بينها : -

" كل من حصل على ميزة لا يستحقها وفقاً لأحكام هذا القانون أو النظام الداخلى أو على قرض أو شئ من مستلزمات البناء ولم يستعملها كلها أو بعضها في الغرض المخصص له ما لم يكن ذلك لعذر قهري يقره مجلس إدارة الوحدة التعاونية والاتحاد " .

وقد فصل النظام الداخلى للجمعية هذه الحالة بالنص عليها في البند 3 فقرة ج من المادة (16) سالفه البيان والتي نصت على أنه

يجوز فصل العضو من الجمعية

أ -

ب -

ج - " إذا أتى عملاً من شأنه الأضرار بمصالح الجمعية مادياً أو أدبياً أو عرقلة نشاطها أو الإساءة إلى أعضائها أو الإخلال بالنظام العام لها أو أي التزامات تفرضها الخطة السنوية للجمعية بصورة خاصة حالة اغتصاب أحد أعيان الجمعية " . ومن ثم فإن اغتصاب عين من أعيان الجمعية يعد جريمة في تطبيق نص المادة (95) من قانون التعاون الإسكاني كما أنه يوجب فصل العضو من الجمعية في حكم المادة (16) من نظامها الداخلى .

سادساً : - الوفاة بالطبع إذا توفى العضو تنتضي عضويته بالجمعية لأنها حق شخصي لصيق بالعضو لكن المادة (16/1) من النظام الداخلى أوردت حكماً خاصاً لتنظيم أنتفاع الورثة بحقوق مورثهم عضو الجمعية المتوفى قبل الجمعية حيث نصت على أنه " في حالة وفاة العضو، تؤول حقوق والتزاماته ودوره في الانتفاع إلى ورثته على أن يختار الورثة بموجب إقرار منهم جميعاً من يمثلهم في عضوية الجمعية خلال سنة من تاريخ الوفاة . فإذا اختلف الورثة حول اختيار من يمثلهم كان أقربهم درجة إلى المورث مع مراعاة تقديم الفرع على الأصل وفقاً لترتيب القرابة للفروع فإذا تساوا في الدرجة فضل أكبرهم سناً " .

ومن ثم فإن حقوق العضو المتوفى قبل الجمعية تنتقل إلى ورثته وفقاً للتفصيل المبين بالنص .

سابعاً : - الفصل من العضوية طبقاً لنظامها الداخلى .

وهي الحالات التي أشار إليها البند (3) من المادة (16) من النظام الداخلى والتي سبق أن أشرنا إليها آنفاً والتي يجرى نصها على ما يلي :-

3 - يجوز فصل العضو من الجمعية في الحالات الآتية :

أ) مخالفته بند أو أكثر من بنود أحكام هذا النظام

ب) إذا تخلف عن سداد التزاماته للجمعية في مواعيده المقررة رغم مطالبته بها بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ثلاث مرات يفصل بين كل منهما خمسة عشر يوماً على الأقل فإذا ورد علم الوصول عن أية مطالبة من المطالبات الثلاث يكتفى به وان لم يرد اكتفى بالأخطار على عنوانه ثلاث مرات 0

ج) إذا أتى عملاً من شأنه الأضرار بمصالح الجمعية مادياً أو أدبياً أو عرقلة نشاطها أو الإساءة إلى أعضائها أو الإخلال بالنظام العام لها أو أي التزامات تفرضه الخطة السنوية للجمعية بصورة خاصة حالة اغتصاب أحد أعيان الجمعية 0

د) إذا تخلف عن حضور اجتماعات الجمعية العمومية ثلاث مرات متتالية دون تقديم عذر مقبول ويعرض أمر المخالفات على الجمعية العمومية في أول اجتماع لها وفي حالة فصل عضو الجمعية الذي يكون قد خصص لها عقار من قبل فإن قرر الفصل يتبع إلزام العضو المفصول بالتعويضات التي تحدد وفقاً للقواعد التي تصدر طبقاً لحكم المادة (7) من هذا النظام وتزول صفة العضوية في حالة الفصل اعتباراً من تاريخ صدور قرار الجمعية العمومية بعد دعوة العضو لسماع دفاعه أمامها بالصورة المنصوص عليها في البند (3-ب) من هذه المادة ولو لم يحضر في الميعاد المحدد وفي حالة عدم حضوره يخطر بقرار الجمعية العمومية في شأنه بكتاب مسجل 0

ويلاحظ أن قرار فصل العضو من عضوية الجمعية في الحالات الأربع الأولى يختص بإصداره مجلس إدارة الجمعية , وفي الحالة السادسة يختص الجمعية العمومية , وفي الحالة الخامسة ((الوفاة)) يتقرر بحكم الواقع

وبذلك نكون قد أنهينا من بيان مواد الباب الرابع من أبواب قانون التعاون الإسكاني والذي جاء تحت عنوان العضوية ومسئولية الأعضاء وننتقل الآن إلى الباب الخامس الذي يأتي تحت عنوان ((التمويل))

الباب الخامس

التمويل

ماده 22 -

يتكون رأس مال الجمعيه التعاونية للبناء والإسكان من أسهم غير محدودة العدد غير قابلة للتجزئة قيمة كل منها عشرة جنيهات مصرية تؤدي قيمتها بالكامل عند الأكتتاب .

ولايجوز الحجز على أسهم رأس المال إلا وفاء لمستحقات الجمعية على العضو .

وينص النظام الداخلي على وجوب أداء العضو اشتراكا دوريا تحدد الجمعية العمومية قيمته ومواعيد أدائه بحيث تغطي حصيلته مصاريف الإدارة والصيانة المشتركة . كما يجوز أن يتضمن النظام الداخلي فرض رسوم عضوية ولا يجوز التنازل عن أسهم رأس المال إلا لعضو الجمعية أو لمن يقبل عضوا فيها .

التعليق

تشير هذه المادة إلى موارد الجمعية التي تكون رأس مالها , والموارد الأساسية لرأس مال الجمعية هو الأسهم التي يكتب بها الأعضاء في الجمعية , ورأس مال الجمعية يتكون من عدد غير محدود من الأسهم , لأن عدد الأعضاء بالجمعية غير محدد تطبيقاً لمبدأ باب العضوية المفتوح , وقيمة كل سهم من هذه الأسهم هو عشرة جنيهات مصرية ولا يجوز تجزئة قيمة السهم , وتؤدي

قيمته بالكامل عند الإشتراك في عضوية الجمعية . ولقد نصت المادة (8) من النظام الداخلي للجمعية على ما يؤكد ذلك حيث نصت على أنه :-

* بمراعاة أحكام القانون (4) تتكون موارد الجمعية من :-

1 - رأس المال :-

ويتكون من أسهم غير محدودة العدد يكتب فيها الأعضاء ويكون لكل من تتوافر فيه شروط العضوية حق الاكتتاب فيها 0 وقيمة السهم عشرة جنيهاً تدفع مرة واحدة عند الالتحاق بالجمعية والعنصر الآخر من عناصر رأس مال الجمعية هو الإشتراكات الدورية التي يؤديها العضو للجمعية دورياً (مع بداية كل سنة مالية) وقد بين النظام الداخلي للجمعية في المادة (8) أيضاً الأحكام المتعلقة بالإشتراكات الدورية حيث نصت على أنه :-

الإشتراك :- يقترح مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية قيمة الإشتراك السنوي الذي يحصل من كل عضو لمواجهة المصروفات الإدارية وعرضها على الجمعية العمومية لإقرارها (6) 0 ولا يجاوز مجموع ما يحصل من العضو كالإشتراك طوال مدة عضويته بالجمعية المبالغ الآتية :-

أ (50 جنيهاً لطالب الانتفاع بمسكن اقتصادي

ب) 100 جنيهاً لطالب الانتفاع بمسكن متوسط

ج) 150 جنيهاً لطالب الانتفاع بقطعة ارض فضاء

ويحصل من العضو المنتفع باقي المستحق عليه من هذه المبالغ دفعة واحدة في تاريخ تسلمه للمسكن وقطعة الأرض محل الانتفاع .

ويلتزم العضو بمجرد قبوله عضواً بالجمعية بسداد قيمة الإشتراك المطلوب عن سنه كاملة مقدماً عند سداد قيمة الأسهم ورسم العضوية 0 وعلى العضو سداد الإشتراك سنوياً في بداية كل سنة مالية 0 فإذا تأخر عن السداد لمدة شهرين بعد موعد الاستحقاق خصم الإشتراك عن سنتين كاملتين من مدخراته مع أخطاره بذلك بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول على حسابه 0 فإذا تكرر تخلف العضو عن السداد عرض أمره على الجمعية العمومية لتصدر قرارها بشأنه طبقاً لأحكام هذا النظام 0

والعنصر الثالث من عناصر رأس المال هو رسوم العضوية التي يؤديها العضو للجمعية عند بداية التحاقه بها وقد بين النظام الداخلي في المادة (8) الأحكام المتعلقة بهذه الرسوم حيث نصت على أنه :-

رسم العضوية :- مقداره خمسة وعشرون جنيهاً يدفعها عضو الجمعية عند تقديم طلب العضوية ولا يكون له حق استردادها وتضاف لإيرادات الجمعية 0

مادة 23 :-

للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان أولوية على الأفراد في الحصول على القروض من الجهة الإدارية المختصة أو غيرها من الجهات التي يصدر بتحديدتها قرار من وزيرى المالية والأقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص .

ولايجوز لهذه الجهات اقتضاء عائد أستثمار على القروض اللازمة لنشاط هذه الجمعيات تزيد قيمته على عائد الأستثمار الذى تؤديه الجمعيات الزراعية لبنك القرية , وتدرج الدولة فى ميزانياتها ما يعوض الجهات المشار إليها عن فروق عائد الأستثمار .

التعليق

حرصا من المشرع على دعم نشاط الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان باعتبارها شريكا فى التصدى لمشكلة توفير السكن للمواطنين من دون تحميل أعباء على الدولة فقد منح المشرع أولوية للجمعيات فى الحصول على قروض ميسرة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو غيرها من الجهات الأخرى التى يصدر بتحديداتها قرار من وزير المالية والتخطيط بالتنسيق مع وزير الإسكان , ولا يجوز للجهات المانحة لقروض للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان أن تحصل منها على فوائد عن هذه القروض بسعر فائدة يزيد على سعر الفائدة الذى تلتزم بسداده الجمعيات التعاونية الزراعية الذى تؤديه إلى بنك التنمية والأئتمان الزراعى وفروعه المنتشرة فى البلاد , وتتولى الدولة مجابهة هذا الفارق من ميزانياتها العامة

مادة 24 :-

يكون لمشروعات الإسكان التعاونى التى تقوم على أساس إنشاء عمارات لتمليكها أو تأجيرها للأعضاء أولوية على أية مشروعات أخرى فى الحصول على الأراضى والقروض ومواد البناء وأية تيسيرات أخرى تقرر للإسكان التعاونى .

التعليق

استكمالاً للسياسة التى أنتهجها المشرع فى دعم نشاط التعاون الإسكانى منح المشرع للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان التى تقيم مشروعات بهدف تمليكها أو تأجيرها للأعضاء أولوية على أية مشروعات أخرى فى الحصول على الأراضى الصالحة للبناء والقروض ومواد البناء وأية تيسيرات أخرى تقرر لمصلحة التعاون الإسكانى ولا شك أن مثل هذا النص قد ساهم فى وقت ما بعد نهاية حرب أكتوبر المجيدة عام 1973 وبداية حركة النهوض العمرانى وتعمير مدن القناة التى دمرتها الحروب فى تمكين الجمعيات التعاونية فى القيام بدور هام فى تعمير هذه المدن ونشر المشروعات التعاونية العملاقة فى معظم محافظات الجمهورية , غير أن هذا النص لم يلق حظه من التطبيق فى الواقع العملى الحالى مما كان له أكبر الأثر فى التأثير السلبى على نشاط الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان

مادة 25 :-

على وحدات القطاع العام تخصيص القروض اللازمه لتمويل أوجه نشاط الجمعيات التعاونيه للبناء والإسكان المكونه من العاملين فيها دون فوائد وذلك من الحصة المخصصه للخدمات من أرباح هذه الوحدات.

ويتم اقراض الجمعيات التعاونية المشار إليها من هذا المخصص بقرار من مجلس إدارة الوحدة الاقتصادية وفى الحدود والقواعد التى يضعها ذلك المجلس .

التعليق

فى ذات السياق كان المشرع حريصا على توجيه الجهات التى يكون العاملين بها جمعيات تعاونية للبناء والإسكان خاصة وحدات القطاع العام قبل تطبيق سياسة الخصخصة وتحول معظم وحدات القطاع العام إلى وحدات قابضة خاضعة لقانون قطاع الأعمال العام على أن تدعم نشاط الجمعيات المكونة من العاملين بتلك الجهات ماديا من خلال منحها قروضا ميسرة من حصة العاملين فى أرباح الوحدة الاقتصادية المخصصة للخدمات وبالشروط والقواعد التى يضعها مجلس إدارة الوحدة وبالطبع بعد تحول القطاع العام إلى قطاع الأعمال العام وتقلص عدد وحدات القطاع العام فى الدولة إلى حد كبير فلم يعد هذا النص مطبقا مما أدى إلى فقدان الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان جانبا مهما من جوانب دعمها ماديا

مادة 26 :-

يجوز بقرار من مجلس إدارة الجمعية التعاونيه للبناء والإسكان قبول الهبات والوصايا ويجوز للواهب أو الموصى أن يشترط تخصيص الهبة أو الوصية لأداء خدمة معينه من الخدمات الاجتماعية أو الثقافية التى تباشرها الجمعية .

ويجب بالنسبة للهبات أو الوصايا المقدمة من شخص أو جهة أجنبية موافقة الجهة الإدارية على قبولها .

التعليق

النص واضح الدلالة على أنه يجوز لمجلس إدارة الجمعية وبعد موافقة الإتحاد والجهة الإدارية المختصة ((بالنسبة للتبرعات والهبات والوصايا المقدمة من جهات أجنبية)) قبول الهبات والوصايا والتبرعات لتكون جزء من رأس مال الجمعية لاستخدامه في تدعيم نشاطها ويجوز للواهب أو الموصى أن يحدد كيفية استعمال الموهوب أو الموصى به .

الباب السادس

إدارة الجمعية

الفصل الأول

الجمعية العمومية

يعد الباب السادس المتعلق بإدارة شئون الجمعية من أهم أبواب قانون التعاون الإسكاني إذ أنه يتضمن فصلين يتضمن الأول منهما الجمعية العمومية وما يتعلق بها من أحكام ويتعلق الفصل الثاني لمجلس الإدارة وما يتعلق به من أحكام , والمستفاد من هذا الباب عموماً أن المشرع قد جعل إدارة شئون الجمعية التعاونية للبناء والإسكان قسمة بين جمعيتها العمومية في أحوال انعقادها المختلفة وبين مجلس إدارتها ذلك أن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان كشخصية اعتبارية قانونية تحتاج إلى من يعبر عن إرادتها تعبيراً قانونياً و يتولى إدارة شئونها فهي ليست كالشخص الطبيعي الذي يعبر بذاته عن إرادته ويدير شئونه بنفسه , أما الجمعية فيلزم لها من يعبر عن إرادتها ويدير شئونها وكما أسلفنا جعل المشرع إدارة شئون الجمعية قسمة بين الجمعية العمومية وبين مجلس الإدارة وجعل الأصل هو أن يختص مجلس إدارة الجمعية بإدارة جميع شئونها إلا ما نص القانون صراحة على اختصاص الجمعية العمومية به , ومن ثم كانت نصوص هذا الباب بفصليه على جانب كبير من الأهمية وهذا ما ستبينه من شرح وتعليق على هذه النصوص .

ويتعلق الفصل الأول كما قلنا بالجمعية العمومية وأنواعها وأحوال انعقادها المختلفة واختصاصات الجمعية العمومية في كل نوع من أنواع انعقادها ذلك أن تلك الاختصاصات مادام القانون قد نص على اختصاص الجمعية العمومية بها فهي بالتالي تخرج وتلقائياً من اختصاص مجلس الإدارة إذ لا يجوز للجمعية العمومية أن تفوض في أى من اختصاصاتها فما تختص به يتعين أن تباشره بنفسها ولا يحق لمجلس الإدارة مباشرته نيابة عنها , كما تبين النصوص الواردة في هذا الفصل شروط صحة انعقاد كل نوع من أنواع الجمعية العمومية , وشروط صحة القرارات الصادرة عنها , و يضم الفصل الأول المتعلق بالجمعية العمومية المواد من 27 وحتى 38 وهى التى سيرد عليها الشرح والتعليق فيما يلى .

مادة 27 :-

" الجمعية العمومية هى السلطة العليا فى الجمعيه ولها وحدها حق التصرف فى العقارات والتنازل عن الحقوق واستهلاك الديون المشكوك فيها ولايجوز لها التفويض فى اى من اختصاصها

التعليق

الجمعية العمومية وفقاً لهذا النص لا تعلوها سلطة أخرى فى الجمعية فسلطة مجلس الإدارة تأتي فى مرحلة تالية لسلطة الجمعية العمومية ومن ثم لا يجوز لمجلس إدارة الجمعية أن يتخذ قراراً فى شأن ما من أمور الجمعية يخالف ما سبق أن أنتهت إليه الجمعية العمومية , ومنح القانون للجمعية العمومية وحدها حق التصرف فى العقارات والتنازل عن الحقوق واستهلاك الديون

المشكوك فيها , وإن كانت النصوص التالية ستبين أحوال انعقاد الجمعية المختلفة , وأختصاصات الجمعية العمومية فى كل حالة من أحوال انعقادها , وسنرى أن الجمعية العمومية العادية أو الطارئة (بحسب الأحوال) تختص بهذه الأمور التى وردت بنص هذه المادة إلا أن المشرع كان حريصا فيما يبدو على التأكيد على هذه الأختصاصات بوجه خاص لما لها من أهمية فى نشاط الجمعية , ثم أن المشرع بعدها نص على أمر هام وهو أن الجمعية العمومية لا يجوز لها أن تفوض فى أى من أختصاصاتها وقد يثور تساؤل عما إذا كان هذا الحظر بالتفويض فى أختصاصات الجمعية العمومية يتعلق بما ورد بنص هذه المادة أى بالتصرف فى العقارات والتنازل عن الحقوق واستهلاك الديون المشكوك فيها أم أنه يشمل كل أختصاصات الجمعية العمومية , والحق أن الحظر ينطبق على كل أختصاصات الجمعية العمومية فلا يجوز لمجلس الإدارة أو لجهات الرقابة أن تنوب عن الجمعية العمومية فى ممارسة أى اختصاص من أختصاصاتها ولو بتفويض من الجمعية العمومية .

مادة 28 :-

تتألف الجمعية العمومية من الأعضاء الذين بلغوا الثامنة عشرة وأنقضى على قبول عضويتهم شهران على الأقل قبل تاريخ انعقادها وتستننى الجمعيه العموميه الأولى من شرط المده ولكل عضو صوت واحد مهما كان عدد الأسهم المكتتب بها .

التعليق

بينت هذه المادة كيفية تشكيل الجمعية العمومية للجمعية , وبينت من لهم الحق فى حضور اجتماعات الجمعية العمومية من أعضاء الجمعية , فليس كل أعضاء الجمعية لهم الحق فى حضور اجتماعات الجمعية العمومية , وإنما يشترط أن يتوافر فى العضو حث يكون له الحق فى حضور الجمعية العمومية شرطان وهما :-

الشرط الأول : أن يكون قد بلغ الثامنة عشرة من عمره وقت انعقاد الجمعية العمومية :-

ومن ثم لا يجوز لمن لم يبلغ هذا السن أن يحضر الجمعية العمومية لا بشخصه ولا بوكيل عنه إذ أنه ليس فى عداد الجمعية العمومية من الأساس , ويثور فى العمل التساؤل عما إذا كان يجوز لوليه أو الوصى عليه (إن كان مشمولا بالوصاية) أن يحضر اجتماع الجمعية العمومية نيابة عنه ونرى أن القاصر الذى لم يبلغ الثامنة عشرة لا يعد فى الأساس من ضمن أعضاء الجمعية العمومية ومن ثم فلا حساب له عند النظر فى نصاب انعقاد الجمعية ومن ثم لا يجوز لأحد أن يحضر اجتماع الجمعية العمومية نيابة عنه لأن حق النائب أو الأصيل أو المفوض يدور وجودا وعمدا مع حق الأصيل فإذا لم يكن لهذا الأصيل الحق من الأساس فى حضور اجتماع الجمعية العمومية فليس لأحد أن يحضر عنه , وقد يبدو هذا التاصيل أكثر وضوحا وجلاء فى الشرط الثانى الواجب توافره فيمن يحق له حضور اجتماع الجمعية العمومية .

الشرط الثانى : أن يكون قد مضى على قبول عضويته بالجمعية شهران على الأقل قبل موعد انعقاد الجمعية العمومية , ومن ثم لا يجوز للأعضاء الذين لم يمض على قبول عضويتهم بالجمعية هذه الفترة حضور الجمعية العمومية لا بشخصهم ولا بمن ينوب عنهم لأن نصاب الجمعية العمومية يحتسب فى الأساس دون النظر إليهم .

وفى النهاية أشارت المادة إلى أن لكل عضو من أعضاء الجمعية صوت واحد فقط (عند التصويت) ولو تعددت الأسهم التى أكتتب بها فى رأس مال الجمعية .

مادة 29 :-

يجوز فى الجمعيات التعاونية التى تشمل منطقة عملها محافظة أو أكثر أو يزيد عدد أعضائها على خمسمائة عضو أن تتكون الجمعية العمومية من مندوبين يعين النظام الداخلى عددهم وكيفية اختيارهم وبحيث لا يقل عدد المندوبين عن عشر عدد أعضاء الجمعية .

التعليق

أحتاط المشرع فى هذا النص (وهو فى الحقيقة نص مهجور نادر العمل به) لحالات تعذر انعقاد أجتماع الجمعية العمومية للجمعيات ذات الأعداد الكبيرة من الأعضاء أو التى تشمل منطقة عملها محافظات متعددة فأجاز فى حالة هذه الجمعيات أن تتعقد جمعيات من مندوبين عن أعضاء الجمعية العمومية بينت المادة (34) من النظام الداخلى للجمعية كيفية أختيارهم حيث نصت على أنه :-

إذا اشتملت منطقة عمل الجمعية محافظة أو أكثر أو زاد عدد أعضائها على خمسمائة عضو جاز أن تتكون الجمعية العمومية من مندوبين يمثلون المصالح المختلفة لسائر الأعضاء أو الوحدات الإدارية الداخلة فى منطقة عملها ويقوم مجلس الإدارة بدعوة الجمعية العمومية لأعضائها فى كل محافظة أو موقع عمل وتختص هذه الجمعيات العمومية الفرعية بمناقشة جدول أعمال الجمعية العمومية للجمعيات واتخاذ توصيات فى شأنها وانتخاب مندوبين عنهم وفقاً لما يأتى :-

- 1) فى الجمعيات التى لا يزيد عدد أعضائها على خمسمائة عضو يمثل كل خمسة أعضاء مندوب واحد 0
- 2) فى الجمعيات التى يزيد عدد أعضائها عن خمسمائة عضو يمثل كل عشرة أعضاء مندوب واحد على ألا يقل عدد المندوبين عن عشر عدد الأعضاء .
و يعتد بالتوكيلات وفقاً للأحكام السابقة فى حضور الجمعيات العمومية المكونة من المندوبين..

وكما سبق أن قلنا أن هذا النص من النصوص المهجورة فى قانون التعاون الإسكاني والتى يندر تطبيقها فى الواقع على أن ذلك لا يمنع من تطبيقها إذا توافرت شروط وأحوال تطبيقها .

مادة 30 :-

تدعو اللجنة الثلاثية المنصوص عليها فى المادة (18) من هذا القانون الجمعية العمومية الأولى التى تتكون من جميع المؤسسين والمكتتبين حتى تاريخ توجيه الدعوة للأجتماع خلال ستين يوماً من تاريخ شهر النظام الداخلى للجمعية التعاونية وإلا تولى الإتحاد دعوتها .

*** ويتضمن جدول أعمال الجمعية العمومية الأولى ما يأتى :-**

- 1 - أعتداد مصاريف التأسيس
 - 2 - أعتداد خطة العمل السنوية التى تضع مشروعها اللجنة الثلاثية
 - 3 - أانتخاب مجلس الإدارة الأول
- وفى حالة تقصير أعضاء اللجنة الثلاثية فى أداء واجباتهم يكون للإتحاد حق دعوة المؤسسين للنظر فى أستبدال غيرهم بهم .

التعليق

تنظم هذه المادة إجراءات انعقاد أول أجتماع للجمعية العمومية , وهو الأجتماع الذى يلى مباشرة نهاية إجراءات تأسيس الجمعية , وأكتسابها شخصيتها القانونية وصيرورتها قادرة على مباشرة المهام التى أقيمت من أجلها نظراً لهذا الأجتماع من خصوصية تجعلها مختلفة عن باقى أجتتماعات الجمعية العمومية التالية , فهى تختلف من حيث الجهة التى تتولى توجيه الدعوة للانعقاد , حيث يتولى توجيه الدعوة لانعقاد هذا الأجتماع الأول أعضاء اللجنة الثلاثية الذين أختارهم مجموع الأعضاء المؤسسين (والمكتتبين) لمباشرة إجراءات التأسيس , فإذا لم يقم أعضاء اللجنة الثلاثية بدعوة الأعضاء لهذا الأجتماع أو قصرُوا فى أى من

المهام الموكلة إليهم جاز للإتحاد أن يدعو جماعة المؤسسين للنظر في استبدالهم بغيرهم , وتوجه الدعوة لكافة الإعضاء المؤسسين والمكنتيين دون استثناء بالطرق المعتادة لتوجيه الدعوة للأعضاء فى الجمعيات العمومية الأخرى , فإذا ما قل عدد المؤسسين (والمكنتيين إن وجدوا) عن مائتى عضو توجه الدعوة لهم مبينا بها مكان الأنعقاد , وموعده , وجدول أعمال الجمعية العمومية الأولى بخطابات مسجلة على عناوينهم , أما إن زاد عدد الأعضاء المؤسسين والمكنتيين على مائتى عضو تم توجيه الدعوة بإعلان ينشر من خلال مجلة برج التعاون التى يصدرها الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى دوريا , ويتم توجيه الدعوة خلال ستين يوما من تاريخ انتهاء إجراءات تأسيس الجمعية .

وينحصر جدول أعمال الأجمعاع الأول للجمعية العمومية فى ثلاثة بنود فقط لا غير أولها هو أعتما مصروفات التأسيس قام أعضاء اللجنة الثلاثية بإنفاقها فى سبيل تأسيس الجمعية التى سبق أن بينا إجراءات تأسيسها فى موضع سابق , والثانى هو مناقشة خطة العمل المستقبلية للجمعية التى تضعها اللجنة الثلاثية التى لا تخرج عن تحديد أليات العمل على تحقيق الهدف الذى اقيمت الجمعية من أجله وهو توفير المساكن لأعضائها , والثالث هو أنتخاب مجلس الإدارة الأول للجمعية من بين الأعضاء الذين تقدموا للترشح لعضوية المجلس وسنبين فى موضع تال من هذا الكتاب بالتفصيل إجراءات الترشح لعضوية مجلس إدارة الجمعية وشروطه .

مادة 31 :-

تدعى الجمعية العمومية السنوية للأنعقاد خلال الخمسة أشهر التالية لآنتهاء السنة المالية – إلا إذا وافق الإتحاد والجهة الإدارية المختصة على مد هذا الميعاد لظروف أستثنائية – وذلك للنظر فى الموضوعات الواردة بجدول أعمالها وعلى الأخص ما يأتى :-

- 1 – مناقشة تقرير مجلس الإدارة و الإتحاد والجهة الإدارية المختصة
- 2 – مناقشة الميزانية العمومية والحسابات الختامية وأقرارها
- 3 – أعتما مشروع توزيع الفائض عن السنة المالية المنقضية إن وجد .
- 4 – تقرير مكافأة مجلس الإدارة والعاملين بالجمعية
- 5 – اعتما تكوين المخصصات والأحتياطيات وتعيين حدود الإقراض للسنة المقبلة
- 6 – مناقشة وأعتما الخطة السنوية للجمعية للسنة المقبلة
- 7 – تقرير منح بدل تفرغ عند الأقتضاء لعضو أو أكثر من أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية التالية
- 8 – أنتخاب مجلس الإدارة أو أستكمالها
- 9 - أعتما اللوائح الخاصة بالتقسيم والبناء واللوائح المالية والإدارية فى حدود ما يقرره الإتحاد بالإشتراك مع الجهة الإدارية . وللجمعية العمومية السنوية النظر فيما يرد فى جدول أعمالها من موضوعات تدخل فى أختصاص الجمعية العمومية الطارئة

التعليق

سبق أن أشرنا عند التقديم لبداية الباب السادس من أبواب قانون التعاون الإسكانى أن المشرع قد جعل إدارة شؤون الجمعية التعاونية للبناء والإسكان قسمة بين كل من مجلس إدارة الجمعية وجمعيتها العمومية , وأشرنا إلى أن مجلس الإدارة كما سيلى بيانه يختص بكافة الموضوعات التى تختص بها الجمعية العمومية , فكل ما نص القانون صراحة على أختصاص الجمعية العمومية به يخرج بالضرورة من أختصاصات مجلس الإدارة لأنه لا يجوز للجمعية العمومية كما سبق أن أشرنا أن تفوض فى أى من أختصاصاتها , والجمعية العمومية لها أحوال أنعقاد مختلفة وكل نوع من تلك الأنواع له أختصاصات محددة وأول نوع من أنواع الجمعية العمومية هى الجمعية العمومية العادية أو السنوية فاللفظين يدلان على ذات المعنى وقد بين النص الذى بين أيدينا أن للجمعية العمومية العادية موعد أنعقاد محدد حيث أشار إلى أن الجمعية العمومية السنوية (العادية) تدعى للأنعقاد خلال الخمسة أشهر التالية لآنتهاء السنة المالية , والسنة المالية للجمعية تبدأ فى الأول من شهر يوليو من كل عام وتنتهى فى الثلاثين من شهر يونيو من العام الذى يليه , ومن ثم فإن الجمعية العمومية السنوية يتعين أن تتم الدعوة إلى إنعقادها فى موعد أقصاه الثلاثين من شهر نوفمبر من كل عام , ويثور السؤال عما إذا كان هذا الموعد ((الخمسة أشهر التالية لآنتهاء السنة المالية)) متعلق بتوجيه

الدعوة فقط أم يمتد أيضا لموعد عقد الاجتماع , بمعنى آخر هل يجوز للجهة الداعية للانعقاد (سواء كانت مجلس الإدارة أو غيرها كما سنرى) أن توجه الدعوة لإنعقاد الجمعية العمومية خلال الخمسة أشهر التالية لانتهاج السنة المالية على أن يتراخى موعد انعقاد الاجتماع إلى ما بعد هذا التاريخ أم أنه يتعين أيضا أن ينعقد الاجتماع ذاته خلال الخمسة أشهر التالية لانتهاج السنة المالية , وظاهر النص المستفاد من ألفاظه أن كلا القولين جائز فمن قال بأن الإلزام ينصرف فقط إلى مجرد توجيه الدعوة خلال الأجل المذكور فالنص يحتمل ذلك , ومن قال أن الإلزام يمتد إلى موعد الانعقاد فالنص أيضا يحتمل ذلك .

على أي الأحوال أجاز النص مد هذا الموعد بموافقة كل من الإتحاد والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان إلى شهرين تالين إذا ما طرأت ظروف استثنائية تبرر هذا المد .

ويثور التساؤل عن الأثر المترتب على عدم قيام مجلس إدارة الجمعية بدعوة الجمعية العمومية أو عقدها خلال هذا الأجل , والأثر المترتب على ذلك أن مخالفة النص المذكور توجب مساءلة مجلس إدارة الجمعية والتحقيق مع أعضائه فى هذه المخالفة بمعرفة الجهات الرقابية .

أما عن جدول أعمال الجمعية العمومية السنوية أو العادية , وهى الموضوعات التى تختص الجمعية العمومية بنظرها فقد أشار النص إلى أن الجمعية العمومية تنتظر فى الموضوعات الواردة بجدول أعمالها , على الأخص الموضوعات التالية , ثم عدد النص عددا من الموضوعات التى يتعين إدراجها فى جدول الأعمال وهى كالتالى :-

1 - مناقشة تقرير مجلس الإدارة و الإتحاد والجهة الإدارية المختصة

وتقرير مجلس الإدارة هو التقرير الذى يعده المجلس مبينا وموضحا به ما قام المجلس بإنجازه خلال العام المنقضى من أعمال خاصة فى مجال تنفيذ الخطة التى سبق وضعها لتنفيذ أغراض الجمعية , أما تقرير كل من جهتى الرقابة (الإتحاد والهيئة) فهى التقارير الخاصة بالمتابعة والتفتيش الدورى على أعمال الجمعية ماليا وإداريا والتى يباشرها كل من الإتحاد والهيئة .

وأهمية عرض هذه التقارير أنها تبين لأعضاء الجمعية حجم الجهد المبذول من أعضاء مجلس الإدارة فى سبيل تنفيذ أغراض الجمعية ووضع خطة عملها السنوية موضع التنفيذ , كما تبين لهم مدى اتفاق هذا العمل مع أحكام القانون واللوائح المنظمة لعمل الجمعية من خلال تقارير الجهتين الرقابيتين .

2 - مناقشة الميزانية العمومية والحسابات الختامية وإقرارها

وهذا البند يتضمن وجوب عرض الميزانية العمومية السنوية للجمعية على أعضاء الجمعية العمومية لمناقشتها تفصيلا وأعتتماد التصرفات المالية التى تمت خلال العام , وتقدير مدى ملائمة تلك التصرفات المالية وتطابقها مع خطة عمل الجمعية , وذلك كله فى ضوء ما سبق أن قامت به جهتا الرقابة من دور فى مراجعة تلك الميزانية مستنديا وأعتمدتها ووافقت على عرضها على الجمعية العمومية , إذ لا يجوز لمجلس إدارة الجمعية أن يعرض ميزانية الجمعية على الجمعية العمومية قبل مراجعتها وأعتتماد التصرفات المالية المثبتة ببنود تلك الميزانية من جانب جهتى الرقابة والحصول على موافقتهما على عرض الميزانية على الجمعية العمومية .

وفى هذا الصدد يثور التساؤل التالى عن تحديد ماهية الفارق بين أعتتماد جهات الرقابة لميزانية الجمعية , وأعتتماد الجمعية العمومية لذات الميزانية , وهل هذا يعد تكرارا للأعتتماد وفى هذا الشأن نرى أن أعتتماد جهات الرقابة لميزانية الجمعية لا يعدو أن يكون أعتتمادا مستنديا بمعنى أن تتأكد جهة الرقابة من صحة وسلامة التصرفات المالية التى قام بها المجلس خلال العام المالى الذى تعبر عنه الميزانية العمومية لتلك السنة , وذلك من خلال الأطلاع على المستندات المالية المثبتة لتلك التصرفات المالية , فإن كان مثلا ثمة مبالغ تم صرفها لمقاول المشروع فيتعين التأكد من صحة مستندات التعاقد مع هذا المقاول أولا ثم من صحة المستخلصات التى قدمها المقاول وتم مراجعتها فنيا من المهندس الأستشارى للمشروع وماليا من المراجع المالى بالجمعية وتم تحديد قيمة المستخلص وعرضه على المجلس والموافقة على واقعة الصرف وإعداد الشيك للمستحق بالمبلغ المحدد لصرفه من حساب الجمعية بالبنك فالتأكد مستنديا من صحة هذا الصرف ومثيله من التصرفات المالية الأخرى التى تضمنتها الميزانية يجعل تلك الميزانية معبرة بصدق عن صحة ما تم من تصرفات من الناحية المستندية , بمعنى أن يكون كل تصرف مالى مؤيدا بمستندات تثبت صحته , ومن ثم فإنه بعد مراجعة جهات الرقابة للميزانية مستنديا فإنها تعتبر أن الميزانية بصورتها تلك جاهزة للعرض على الجمعية

العمومية للجمعية للموافقة عليها وأعمالها من حيث الملائمة و المقصود بأعمال الميزانية من حيث الملائمة أن يراقب الأعضاء بعد أن تأكدوا من صحة التصرفات المالية التي تضمنتها الميزانية مستنديا مدى ملائمة تلك التصرفات لتحقيق غرض الجمعية ومدى مساهمتها بصدق في تحقيق خطة عمل الجمعية السنوية , فأعتماد جهات الرقابة يمنع المجلس من إهدار أموال الجمعية بدون مستندات , وأعمال الجمعية العمومية يمنع المجلس من إهدارها في غير ما يحقق مصلحة الجمعية , ومن ثم فيجوز لأعضاء الجمعية ولو كان قد تم اعتماد الميزانية مستنديا أن يرفضوها من حيث الملائمة إذا ما وجدوا أن التصرفات المالية المثبتة بها وإن كان لها ما يؤيدها مستنديا إلا أنها لا تحقق أغراض الجمعية ولا تسهم في تنفيذ خطة عملها .

أما التساؤل الثاني فهو يتعلق بمدى جدوى عقد الجمعية العمومية السنوية في موعدها إذا لم تكن جهتا الرقابة قد أتمتا مراجعة الميزانية مستنديا , خاصة وأن الكثير من بنود جدول الأعمال مرتبط ارتباطا وثيقا بالميزانية ذاتها . وفي هذا الشأن نرى أنه وإن كان بالفعل عدد من بنود جدول الأعمال يرتبط بالفعل بالميزانية , إلا أن ذلك لا يحول دون وجود بنود أخرى يتعين عرضها على الجمعية العمومية كما سنرى فيما بعد , ومن ثم يتعين عقد الجمعية العمومية في موعدها المقرر .

3 - اعتماد مشروع توزيع الفائض عن السنة المالية المنقضية إن وجد .

وهذا البند متعلق بتوزيع الفائض المتحقق عن الميزانية العمومية للجمعية في حالة وجوده وفقا للنسب والحدود التي بينهاها المادة (55) من هذا القانون والتي سنتعرض لها في حينه .

4 - تقرير مكافأة مجلس الإدارة والعاملين بالجمعية

5 - اعتماد تكوين المخصصات والأحتياطات وتعيين حدود الإقراض للسنة المقبلة

وهذين البندين حددت نسبهما المادة (55) من هذا القانون وسنتعرض لها تفصيلا في حينه .

6 - مناقشة واعتماد الخطة السنوية للجمعية للسنة المقبلة

إذ يتعين على المجلس أن يعد في تقريره السنوي الذي يعرضه على الجمعية العمومية العادية إلى جانب ما قام بإنجازه من أعمال خلال العام المنقضى , ما يهدف إلى تحقيقه من إنجاز خلال العام المقبل في ضوء الخطة العامة للجمعية وفي ضوء حدود وأماكنيات الجمعية , وللجمعية العمومية بالطبع أن تناقش المجلس في تلك الخطة , وأن تعدل فيها ويلتزم المجلس بما أنتهت إليه المناقشات بشأنها .

7 - تقرير منح بدل تفرغ عند الأقتضاء لعضو أو أكثر من أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية التالية

قد تحتاج مشروعات الجمعية إلى تفرغ أحد أو بعض أعضاء مجلس إدارة الجمعية لمباشرة ومتابعة والإشراف الدائم على هذه الأعمال , كأن يتفرغ أحد أعضاء المجلس لشئون مقر الجمعية والإشراف على العاملين بها والتعامل مع الأعضاء , أو أن يتفرغ آخر لمتابعة ما يتم تنفيذه من أعمال في أحد مشروعاتها , وهكذا وبالطبع يتطلب تفرغه هذا للحصول على بدل ثابت مقابل تفرغه وقد حدد النظام الداخلي للجمعية هذا التفرغ بمبلغ مئتان وخمسين جينها شهريا وهو بالطبع مبلغ زهيد بالنظر لقيمة النقد حاليا ومن ثم ندعو المشرع إلى ضرورة النظر في تعديله , وهذا البديل الثابت يجب أن توافق على منحه الجمعية العمومية سنويا .

8 - انتخاب مجلس الإدارة أو أستكمالها

إذا ما دعت الضرورة بالطبع إلى عرض أمر انتخاب مجلس إدارة للجمعية - كل أعضائه أو بعضهم - على الجمعية العمومية فإن الجمعية العمومية هي المنوط بها اختيار أعضاء المجلس من بين المرشحين وسنتعرض لهذا الموضوع بالتفصيل عند الحديث عن مجلس الإدارة وكيفية انتخاب أعضائه

9- اعتماد اللوائح الخاصة بالتقسيم والبناء واللوائح المالية والإدارية في حدود ما يقرره الإتحاد بالإشتراك مع الجهة الإدارية.

وهذا الأختصاص من ضمن الأختصاصات الأصلية للجمعية العمومية لمجلس الإدارة يعد مشروعات هذه اللوائح ويتم عرضها على الجمعية العمومية لأعمالها .

والجمعية العمومية السنوية النظر فيما يرد في جدول أعمالها من موضوعات تدخل في أختصاص الجمعية العمومية الطارئة .

مادة 32 :-

تدعى الجمعية العمومية الطارئة للنظر فى موضوع أو أكثر يتعلق بتحقيق مصلحة أو دفع ضرر يخرج عن اختصاص مجلس الإدارة و لا يحتمل التأجيل وبصفة خاصة الموضوعات التالية :-

- 1 - تعديل لائحة شروط البناء أو اللائحة المالية أو الإدارية
 - 2 - تعديل الخطة السنوية عند الأقتضاء
 - 3 - مناقشة تقرير مجلس الإدارة المؤقت وانتخاب مجلس إدارة بدلا منه عند الأقتضاء
 - 4 - اعتماد التصرفات الناقلة والمقيدة للملكية والتنازل عن حق أو استهلاك دين مشكوك فيه
 - 5 - إسقاط العضوية عن عضو أو أكثر من أعضاء مجلس الإدارة أو طرح الثقة بالمجلس بأكمله
 - 6 - استكمال عدد أعضاء المجلس بانتخاب أعضاء جدد بدلا ممن أنتهت عضويتهم لأى سبب
 - 7 - انتخاب مجلس الإدارة لانتهاؤ مدته أو نتيجة سحب الثقة منه
 - 8 - فصل عضو أو أكثر من أعضاء الجمعية
- وللجمعية العمومية الطارئة أن تنظر فى أى موضوع يدرج فى جدول أعمالها من اختصاص الجمعية العمومية السنوية .

التعليق

إذا كانت الجمعية العمومية السنوية أو العادية لها كما رأينا فى المادة السابقة موعد انعقاد محدد دوريا فإن الجمعية العمومية الطارئة بالطبع لن يكون لها موعد انعقاد محدد إذ أنها تتعقد كلما دعت الحاجة والظروف إلى انعقادها , وقد بين النص أنها تتعقد للنظر فى موضوع أو أكثر يتعلق بتحقيق مصلحة أو دفع ضرر يخرج عن اختصاص مجلس الإدارة و لا يحتمل التأجيل , فالفرض فى انعقاد الجمعية العمومية الطارئة أنه قد طرأت ظروف ملحة يترتب على النظر فيها وإتخاذ قرار بشأنها تحقيق مصلحة أو دفع ضرر وأن هذه الظروف لا تحتمل التأجيل إلى موعد انعقاد الجمعية العمومية السنوية وتخرج فى الوقت ذاته عن اختصاص مجلس إدارة الجمعية فلا يستطيع أن يتخذ فيها قرارا دون الرجوع للجمعية العمومية .

وقد أورد النص أمثلة للحالات العاجلة التى توجب عقد أجتامع طارئ للجمعية العمومية , بما يعنى أن تلك الحالات لم يوردها النص على سبيل الحصر , وإنما يجوز لمجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العمومية الطارئة للإنعقاد فى كل حالة يرى أنها تتصف بالخطورة والعجلة , من غير الموضوعات التى أوردتها النص على سبيل المثال وهى كالاتي :-

1 - تعديل لائحة شروط البناء أو اللائحة المالية أو الإدارية

رأينا فى المادة السابقة أن من ضمن اختصاصات الجمعية العمومية السنوية اعتماد لوائح الجمعية المختلفة سواء منها ما تعلق بشروط البناء فى مشروعاتها أو تعلق بالمعاملات المالية والإدارية بالجمعية , فإذا ما دعت الضرورة إلى النظر فى تعديل أى من هذه اللوائح بشكل عاجل دون أنتظار لموعد الجمعية العمومية التالى فإن الأختصاص بنظر هذه التعديلات ينعقد للجمعية العمومية الطارئة .

2 - تعديل الخطة السنوية عند الأقتضاء

وكذلك الحال بشأن خطة العمل السنوية للجمعية إذا ما دعت الظروف للنظر فى تعديلها بشكل عاجل وطارئ فإن الأختصاص بالنظر فى تلك التعديلات ينعقد للجمعية العمومية الطارئة .

3 - مناقشة تقرير مجلس الإدارة المؤقت وانتخاب مجلس إدارة بدلا منه عند الأقتضاء .

إذا ما كان مجلس إدارة الجمعية مؤقتا تولى شؤون إدارة الجمعية بعد مجلس منحل , وقاربت مدة هذا المجلس المؤقت على الأنتهاء فيتعين عليه قبل نهاية مدته التى لا تجاوز السنة ولا يجوز مدها بأى حال أن يعد تقريرا بنتيجة عمله , وأن يتخذ ما يلزم من إجراءات لأنتخاب مجلس إدارة دائم للجمعية , وينعقد الأختصاص بالنظر فى تقرير المجلس المؤقت وانتخاب مجلس إدارة جديد بدلا منه للجمعية العمومية الطارئة

4 - اعتماد التصرفات الناقلة والمقيدة للملكية والتنازل عن حق أو استهلاك دين مشكوك فيه

تختص الجمعية العمومية الطارئة بأعتماد التصرفات الناقلة للملكية أو المقيدة لها كالبيع أو الرهن , وكذا تختص بالنظر فى الموافقة على التنازل عن الحقوق واستهلاك الدين المشكوك فى تحصيلها لتتحول إلى ديون معدومة .

5 - إسقاط العضوية عن عضو أو أكثر من أعضاء مجلس الإدارة أو طرح الثقة بالمجلس بأكمله .

كما تختص الجمعية العمومية الطارئة بالنظر فى اسقاط العضوية عن عضو أو أكثر من أعضاء مجلس إدارة الجمعية أو طرح الثقة فى المجلس بأكمله .

6 - استكمال عدد أعضاء المجلس بانتخاب أعضاء جدد بدلا ممن أنتهت عضويتهم لأى سبب .
قد يحدث خلال فترة المجلس أن تخلوا بعض مقاعده نتيجة الوفاة أو الإسقاط أو الاستقالة فتختص الجمعية العمومية الطارئة بالنظر فى استكمال المقاعد الشاغرة نتيجة هذه الاسباب .

7 - أنتخاب مجلس الإدارة لآنتهاء مدته أو نتيجة سحب الثقة منه
وقد تخلوا كافة مقاعد المجلس لآنتهاء مدته أو سحب الثقة منه ومن ثم تختص الجمعية العمومية الطارئة بانتخاب مجلس جديد بدلا منه .

8 - فصل عضو أو أكثر من أعضاء الجمعية .
تختص الجمعية العمومية الطارئة بالنظر فى فصل عضو أو أكثر من أعضاء الجمعية إذا ما توافر بشأنه أو بشأنهم ما يوجب فصلهم من عضويتها وفق ما رأينا فى أسباب زوال صفة العضوية عن عضو الجمعية عند التعليق على نص المادة (21) من هذا القانون .

وكما كان للجمعية العمومية الطارئة أن تنظر فى أى موضوع يدخل فى أختصاص الجمعية العمومية العادية فالعكس أيضا صحيح إذ يجوز للجمعية العمومية العادية أن تنظر فى أى موضوع يدخل فى أختصاص الجمعية العمومية الطارئة .

مادة 33 :-

* تدعى الجمعية العمومية الأستثنائية للنظر فيما يأتى :-

1 - تعديل النظام الداخلى للجمعية

2 - تقسيم الجمعية

3 - حالات الأدماج أو الأندماج

4 - حل الجمعية وتصفيتها

و لا تنفذ قرارات الجمعية العمومية الأستثنائية إلا بعد قيدها فى السجل المعد لذلك بالجهة المختصة بالمحافظة ونشرها بالوقائع المصرية أو أنقضاء 60 يوما من تاريخ أبلأغ هذه الجهة .

التعليق

النوع الثالث من أنواع أنعقاد الجمعيات الجمعية العمومية إلى جانب النوعين السابقين (العادى والطارئ) اللذان تعرضنا لهما تفصيلا فى المادتين السابقتين هو الأنعقاد الأستثنائى , ولأنه كذلك فإن له نصاب مخصوص ولازم لصحته يختلف عن النصاب اللازم لصحة أنعقاد الجمعيتين العمومية والطارئة وله جدول أعمال مخصوص محدد على سبيل الحصر فى أربعة أمور لا يجوز النظر من خلال الجمعية العمومية الأستثنائية فى غيرها ولا تنفذ قراراته إلا بإجراءات مخصوصة كما سنرى فيما بعد

فعن النصاب اللازم لصحة أنعقاد الجمعية العمومية الأستثنائية فهو مرتبط بالموضوعات المدرجة على جدول أعمالها والتي حددها النص بأربعة موضوعات فقط لا غير .

الأول - تعديل النظام الداخلى للجمعية

وقد رأينا عند النظر فى إجراءات تأسيس الجمعية أن بيانات النظام الداخلى للجمعية يحددها الأعضاء المؤسسون للجمعية عند بداية إجراءات التأسيس مستعينين فى ذلك بما ورد بالقرار الوزارى رقم 693 لسنة 1981 الذى حدد البيانات

الواجب مراعاتها عند إعداد النظام الداخلى للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان , إذ تضمن هذا النظام نوعين من هذه البيانات أولها بيانات إلزامية لا يجوز عدم إدراجها ولا يجوز تعديلها , وإنما تظل كما هى بكل النظم الداخلية للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان بدون تغيير أو تعديل , والتانى - من هذه البيانات هو بيانات أختيارية

وتلك يجوز للجمعية العمومية الاستثنائية تعديلها بما يتفق مع أحوال الجمعية , ومنها أسم الجمعية , ومنطقة عملها , وعدد أعضاء مجلس الإدارة , ويلزم لصحة انعقاد الجمعية العمومية الاستثنائية للنظر فى هذا البند حضور الأغلبية المطلقة للأعضاء سواء بالحضور الشخصى , أو بالإنابة , أو بالتوقيع بما يفيد الموافقة كما سنرى فيما بعد .

البند الثانى من بنود جدول أعمال الجمعية العمومية الاستثنائية هو النظر فى تقسيم الجمعية , والبند الثالث هو الإدماج أو الإندماج مع جمعية أخرى , والبند الرابع هو النظر فى حل الجمعية , والبنود الثلاثة الأخيرة يلزم لصحة انعقادها حضور ثلثى عدد الأعضاء على الأقل .

و لا تنفذ قرارات الجمعية العمومية الاستثنائية إلا بعد قيدها فى السجل المعد لذلك بالجهة المختصة بالمحافظة ((إدارة التعاون بالمحافظة)) ونشرها بالوقائع المصرية أو أنقضاء 60 يوما من تاريخ أبلأغ هذه الجهة .

مادة 34 :-

يدعو مجلس الإدارة الجمعيه العموميه السنويه أو الطارئة أو الأستثنائيه بحسب الأحوال للانعقاد من تلقاء نفسه أو بناء طلب على خمس عــــدد أعضاء الجمعيه العموميه أو طلب الإتحاد أو الجهة الأدارية المختصة .

فإذا لم يوجه مجلس الإدارة الدعوة إلى الانعقاد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تسلمه الطلب بخطاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول كان للإتحاد توجيه الدعوة مباشرة .

وعلى مجلس الإدارة فى هذه الحالة وضع جميع البيانات والمستندات المتعلقة بجدول الأعمال تحت نظر الإتحاد .

التعليق

تبين هذه المادة الجهات التى يحق لها أن تدعوا الجمعية العمومية للإنعقاد ((فى أحوال انعقادها المختلفة)) إذ بينت أن الأصل أن يتم توجيه الدعوة عن طريق مجلس إدارة الجمعية الذى يتعين عليه أن يدعوا الجمعية العمومية للإنعقاد كلما دعت الحاجة إلى ذلك سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب موقع من خمس عدد أعضاء الجمعية , أو طلب من الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى , أو الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان , فإذا لم يقم مجلس إدارة الجمعية بدعوة الجمعية العمومية خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تلقيه طلبا بذلك من الجهات المشار إليها كان للإتحاد أن يقوم بتوجيه الدعوة بنفسه للجمعية العمومية للإنعقاد , وعلى مجلس إدارة الجمعية فى هذه الحالة أن يضع تحت يد الإتحاد كافة البيانات اللازمة لتوجيه الدعوة كسجل العضوية وجدول الأعمال ومقر الجمعية إن كان صالحا لعقد الأجتماع به .

وقد بين النظام الداخلى للجمعية كيفية توجيه الدعوة للإنعقاد حيث تختلف طريقة الدعوة بحسب عدد أعضاء الجمعية , فإذا كان عدد أعضاء الجمعية لا يجاوز المائتى عضو تم توجيه الدعوة للإعضاء عن طريق الخطابات المسجلة على عناوينهم , أما إن زاد عدد أعضاء الجمعية على المائتى عضو تم توجيه الدعوة عن طريق الإعلان عن ذلك بمجلة برج التعاون التى يصدرها الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى دوريا , ويجب أن يتضمن الإعلان عن دعوة الجمعية العمومية للإنعقاد , تحديد زمان الإنعقاد ومكانه وجدول الأعمال المتعين النظر فيه خلال هذا الأجتماع .

مادة 35 :-

توجه الدعوة لأنعقاد الجمعية العمومية موضحا بها جدول أعمالها وموعد ومكان الأجتماع وذلك فى المواعيد التى يحددها النظام الداخلى لها .

ولا يجوز للجمعية العمومية النظر في غير الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال ويعقد الأجمع بمقر الجمعية .

ويجوز أن يعقد في غير مقرها بناء على طلب الإتحاد أو بموافقة.

وتبلغ الدعوة لأنعقاد الجمعية العمومية إلى الإتحاد وإلى الجهة الإدارية المختصة في اليوم الذى تبلغ الدعوى فيه للأعضاء .

التعليق

كما سبق أن بينا فى المادة السابقة عن كيفية توجيه الدعوة لأعضاء الجمعية العمومية للإنعقاد , ويجب أن تتضمن الدعوة للإنعقاد سواء تمت بالخطابات المسجلة أو بالإعلان فى مجلة برج التعاون بيانا كافيا عن موعد الإنعقاد ومكانه وجدول الأعمال الذى سيتم النظر فى بنوده خلال هذا الأنعقاد , ولا يجوز للجمعية العمومية النظر فى أى موضوعات خارجة عن جدول الأعمال ((أى لم يتم إدراجها مسبقا فى جدول الأعمال السابق الإعلان عنه)) والأصل أن ينعقد أجمع الجمعية العمومية فى مقرها المبين بنظامها الداخلى إلا إذا وافق الإتحاد على عقده بمكان آخر نظرا لما يقدره من ظروف قد تتعلق بضيق مقر الجمعية عن استيعابه لعدد الأعضاء أو أى ظروف أخرى يراها مبررة لعقد الأجمع خارج المقر , وتوجه الدعوة لكل من الإتحاد والهيئة فى ذات اليوم الذى توجه فيه للإعضاء , وتجدر الإشارة إلى أن عدم حضور ممثل عن الإتحاد أو الهيئة لا يترتب عليه بطلان إجراءات الإنعقاد فليس لحضورهما أو عدمه أثر فى صحة إجراءات الأنعقاد .

مادة 36 :-

لا يكون أنعقاد الجمعية العمومية السنوية أو الطارئة صحيحا إلا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها . فإذا لم يتكامل هذا النصاب فى الموعد المحدد جاز أنعقاد الجمعية بعد أنقضاء ساعة من هذا الميعاد بحضور عشر عدد الأعضاء على الأقل . فإذا لم يتكامل هذا النصاب الأخير وجب على الإتحاد إعادة توجيه الدعوة خلال الخمسة عشر يوما التالية للموعد الأول وفى هذه الحالة يكون أنعقاد الجمعية العمومية صحيحا بحضور أى عدد من الأعضاء

وتصدر قرارات الجمعية العمومية السنوية والجمعية العمومية الطارئة بموافقة الأغلبية المطلقة لعدد الأعضاء الحاضرين فإذا تساوت الأصوات تعتبر الموضوع المعروض مرفوضا .

التعليق

تشير هذه المادة إلى كيفية صحة إجراءات أنعقاد الجمعية العمومية العادية أو الطارئة وصحة القرارات الصادرة عن أى منهما , فيصح أجمع الجمعية العمومية أو الطارئة بحضور الأغلبية المطلقة للأعضاء , فإذا لم يحضر هذا العدد يتم تأجيل الأنعقاد لمدة ساعة بذات المقر , ويصح أنعقاد الأجمع بعد مرور هذه الساعة بحضور 10% عشرة بالمائة من عدد الأعضاء , فإذا لم يحضر هذا العدد يتم تأجيل الأجمع إلى موعد لاحق يتم الإعلان عنه بمعرفة الإتحاد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الأنعقاد الأول , ويصح الأنعقاد فى الموعد الثالث بحضور أى عدد من الأعضاء . وتجدر الإشارة إلى أن موعد الخمسة عشر يوما المشار إليها هو موعد تنظيمى وليس إجرائى ولا يترتب على تجاوزه البطلان .

أما عن صحة القرارات الصادرة عن أجمع الجمعية العمومية العادية أو الطارئة فتصح تلك القرارات بموافقة الأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين للإجمع , فإذا تساوت أصوات الموافقين والرافضين للقرار أعتبر الموضوع المعروض مرفوضا

مادة 37 :-

لا يكون انعقاد الجمعية العمومية الاستثنائية صحيحا إلا بأشراك ثلثي عدد أعضاء الجمعية العمومية سواء بالحضور الشخصي أو بالإنابة أو بأبداء الرأي كتابة وفقا لأحكام النظام الداخلي وبالنسبة لتعديل النظام الداخلي يصح الانعقاد بحضور الأغلبية المطلقة للأعضاء .

وتصدر قرارات الجمعية العمومية الاستثنائية بموافقة ثلثي عدد الأعضاء الحاضرين فإذا لم يتوافر النصاب القانوني لصحة الاجتماع أو لصحة القرارات فلا يجوز إعادة عرض الموضوع على الجمعية العمومية الاستثنائية قبل مضي ثلاثة أشهر على الموعد الأول .

التعليق

تشير هذه المادة إلى صحة إجراءات انعقاد الجمعية العمومية الاستثنائية وإلى صحة القرارات الصادرة عنها فلا يصح انعقاد الجمعية العمومية الاستثنائية إلا بحضور ثلثي عدد الأعضاء وذلك فيما عدا النظر في البند الخاص بتعديل بعض بنود النظام الداخلي للجمعية حيث يصح الانعقاد بشأنها بحضور الأغلبية المطلقة للأعضاء , أما باقى بنود جدول أعمال الجمعية العمومية الاستثنائية فلا يصح انعقاد الاجتماع الخاص بالنظر فيها إلا بحضور ثلثي عدد الأعضاء , ولا تصح القرارات الصادرة عن اجتماع الجمعية العمومية الاستثنائية إلا بموافقة ثلثي عدد الحاضرين

وتجدر الإشارة أنه يعتد في حساب عدد الحاضرين لأجتماع الجمعية العمومية الاستثنائية بالحضور الشخصي أو بالإنابة أو بأبداء الرأي كتابة في الموضوعات المعروضة على الجمعية العمومية وإبلاغ المجلس بها قبل موعد انعقاد ليضعها في عداد الحاضرين .

وإذا لم يتوافر النصاب القانوني اللازم لصحة انعقاد الجمعية العمومية الاستثنائية أو النصاب اللازم لصحة القرارات الصادرة عن هذا الانعقاد يلغى الاجتماع ولا يجوز إعادة عرض الموضوع على الجمعية العمومية الاستثنائية مرة أخرى إلا بعد مرور ثلاثة أشهر من تاريخ انعقاد الاجتماع الأول .

مادة 38 :-

يجب على عضو الجمعية العمومية السنوية أو الطارئة حضور اجتماعها بشخصه .

ومع ذلك يجوز في جميع الأحوال وطبقا لأحكام النظام الداخلي الإنابة كتابة في حضور الجمعية العمومية و لا يجوز أن ينوب العضو عن أكثر من عضو واحد .

ويجب على العضو أن يبلغ أعتذاره عن عدم حضور اجتماعات الجمعية العمومية كتابة إلى رئيس الجمعية أو من ينوب عنه قبل موعد انعقادها .

التعليق

يتعين على العضو أن يحضر اجتماع الجمعية العمومية بنفسه فإذا تعذر عليه ذلك جاز له أن يوكل أحد الأعضاء في الحضور نيابة عنه بموجب توكيل خاص بذلك موثق بالشهر العقارى , ولا يجوز للعضو أن يكون وكلا عن أكثر من عضو في الحضور , فإذا لم يتيسر له الحضور بشخصه أو يوكل عنه وجب عليه أن يبلغ أعتذاره مكتوبا إلى مجلس إدارة الجمعية قبل وقت كاف من موعد انعقاد الجمعية العمومية .

وبذلك نكون قد أنهينا من مواد الفصل الأول من الباب السادس من ابواب قانون التعاون الإسكاني التي تناولت الجمعية العمومية في أحوال انعقادها المختلفة وكيفية توجيه الدعوة إلى انعقادها , والجهات المنوط بها توجيه الدعوة وصحة انعقاد اجتماعات الجمعية العمومية وصحة القرارات الصادرة عنها ومنتقل فيما يلي إلى المواد المتعلقة بمجلس إدارة الجمعية

الفصل الثانى

مجلس الإدارة

مادة 39 :-

يتولى مجلس إدارة الجمعية إدارة شئونها , ويختص بنظر جميع الموضوعات التى لم ينص القانون على اختصاص الجمعية العمومية بها , وينتخب مجلس الإدارة من بين أعضاء الجمعية العمومية بالأقتراع السرى لمدة خمس سنوات ولايجوز أن يقل عدد أعضاء مجلس الإدارة عن خمسة أعضاء .

ويمثل مجلس الإدارة الجمعية لدى الغير وأمام القضاء وينوب عنه فى ذلك رئيسه .

التعليق

أنتهينا فى مواد الفصل السابق من بيان النصوص المتعلقة بالجمعية العمومية وكيفية تشكيلها , وأختصاصات كل نوع من أنواع انعقاد الجمعية العمومية , وصحة انعقاد كل نوع وصحة القرارات الصادرة عن الجمعية العمومية ونفاذها , وكان من الأهمية بمكان أن نعدد ونحصر اختصاصات الجمعية العمومية فى كل حالة من حالات انعقادها , لأن هذه الاختصاصات التى نص القانون صراحة على أن المنوط بنظرها هو الجمعية العمومية تخرج بالضرورة - كما سنرى - عن اختصاصات مجلس الإدارة .

وتشير المادة (39) إلى أن مجلس إدارة الجمعية يتولى إدارة شئونها ويختص بنظر جميع الموضوعات التى لم ينص القانون صراحة على اختصاص الجمعية العمومية بها فكل ما لم ينص القانون على اختصاص الجمعية العمومية به أعتبر عملاً من أعمال الإدارة التى يباشرها المجلس ومجلس إدارة الجمعية لا يقل عدد أعضائه عن خمسة ومن ثم فيجوز أن يزيد على هذا العدد شريطة أن يكون عدد فردى دائماً حتى تصدر تكون ثمة أغلبية بالمجلس تصدر بها قراراته , ويتم انتخاب المجلس من بين أعضاء الجمعية العمومية الذين تتوافر فيهم شروط الترشيح لعضوية مجلس الإدارة التى سنعرض لها تفصيلاً فى موضع قادم .

ومن ضمن أهم اختصاصات مجلس الإدارة أنه يمثل الجمعية أمام الغير والقضاء , فالمجلس هو الممثل القانوني للجمعية فى كافة التصرفات القانونية التى تباشرها الجمعية سواء كانت تصرفات أكتسبت الجمعية حقوقاً أو رتبت عليها إلتزامات , وكذلك يعد المجلس هو الممثل القانوني للجمعية أمام القضاء وينوب عن كل أعضاء المجلس فى هذا التمثيل رئيس مجلس إدارة الجمعية .

مادة 40 -

لا يكون انعقاد مجلس الإدارة صحيحاً إلا بحضور أغلبية اعضاءه وتصدر قراراته بموافقة الاغلبية المطلقة لعدد الاعضاء الحاضرين فاذا تساوت الاصوات رجح الرأى الذى منه رئيس الجلسة .

التعليق

وكما رأينا أن للجمعية العمومية فى أحوال انعقادها المختلفة نصابا يتعين توافره لصحة الأنعقاد فكذلك فى جلسات مجلس الإدارة لا يصح انعقادها إلا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضاء المجلس , أما القرارات فتصدر صحيحة بموافقة الأغلبية المطلقة لعدد الحاضرين للإجتماع , فإذا ما تساوت الأصوات ما بين الرافض والموافقة رُجِح الجانب الذى منه الرئيس , لأن الرئيس فى المجلس يحوز ثقتين ثقة الجمعية العمومية التى أخترتة فى البداية عضواً بالمجلس , ثم ثقة باقى أعضاء المجلس الذين أختاروه رئيساً لهم .

مادة 41 :-

يقوم مجلس الادارة فى نهاية السنة المالية بتكليف احد المحاسبين القانونيين المقيدى بالسجل العام للمحاسبين والمراجعين بأعداد الحسابات الختامية والميزانية العمومية ومشروع توزيع الفائض فى حدود احكام هذا القانون والنظام الداخلى .

ويجب على المجلس ان يقدم هذه البيانات خلال ستة اشهر من انتهاء السنة المالية الى الاتحاد لمراجعتها والى الجهة الادارية المختصة لفحصها ومراجعتها وفقا لاحكام هذا القانون .

ويجب على المجلس ان يعرض هذه البيانات مشفوعة بالمستندات المثبتة لها مع تقريره السنوى وتقريرى الاتحاد والجهة الادارية المختصة بمقر الجمعية لمدة ثمانية ايام على الاقل قبل تاريخ انعقاد الجمعية العمومية مع تمكين الاعضاء من الاطلاع عليها حتى يتم التصديق عليها

التعليق

هذه المادة تحدثت عن اختصاص مهم من اختصاصات مجلس إدارة الجمعية ((مجتمعا و بصورة خاصة اختصاص مهم من اختصاصات المشرف المالى)) إذ أن لكل عضو من أعضاء المجلس كما سنرى لاحقا اختصاصات ووظائف محددة تتناسب مع طبيعة منصبه بالمجلس .

وهذه المادة تشير إلى إجراءات إعداد الميزانية العامة ((السنوية)) للجمعية التى تبين حركة الإيرادات والمصروفات السنوية بها إذ فرضت على مجلس الإدارة فى نهاية السنة المالية أى بعد 30 / 6 من كل عام حيث سبق أن اشرنا فى موضع سابق إلى أن السنة المالية للجمعية تبدأ فى أول يوليو وتنتهى فى نهاية يونيو من العام الذى يليه , ويتعين على المجلس فى نهاية السنة المالية أن يقوم بتكليف احد المحاسبين القانونيين المقيدى بالسجل العام للمحاسبين والمراجعين بأعداد الحسابات الختامية والميزانية العمومية ومشروع توزيع الفائض فى حدود احكام هذا القانون والنظام الداخلى ولا يخفى أن المحاسب القانونى الذى تكلفه الجمعية بإعداد ميزانياتها العمومية وحساباتها الختامية ومشروع توزيع الفائض أن وجد يستعين فى تنفيذ مهمته تلك بالدفاتر المالية التى يتعين على الجمعية أن تمسكها وتفيد بها كافة الأمور المالية بالجمعية من مصروفات وإيرادات مثل دفتر جارى العضوية ودفاتر المقبوضات والمصروفات وخلافه من دفاتر مالية مما نص النظام الداخلى للجمعية وجرى العمل والعرف على وجوب إمساكها من جانب الجمعية , وإجراء عمليات القيد بها بطريقة منتظمة , حتى يسهل على المحاسب القانونى المذكور الإستعانة بها فى إعداد الميزانية وحتى يسهل على مفتشى جهات الرقابة أثناء قيامهم بالتفتيش الدورى مراجعتها ومطابقتها مع ما هو وارد بالميزانية .

ويجب على المجلس ان يقدم هذه البيانات ((الميزانية وما يتعلق بها من مستندات مالية مثبتة لما فيها)) خلال ستة اشهر من انتهاء السنة المالية الى الاتحاد لمراجعتها والى الجهة الادارية المختصة لفحصها ومراجعتها وفقا لاحكام هذا القانون إذ يتعين على كلا الجهتين أن يقوموا بمراجعة الميزانية وإعداد تقرير بنتيجة الفحص والمراجعة ليكون تحت نظر الجمعية العمومية فى اجتماعها السنوى ((أو الطارئ بحسب الأحوال)) الذى يتم خلاله النظر فى أعتقاد الميزانية العمومية للجمعية وما يرتبط بها من بنود أخرى مثل مشروع توزيع الفائض , والموافقة على مكافأة أعضاء المجلس والعاملين بالجمعية من فائض الميزانية والموافقة على تكوين الأحتياطي القانونى .

ويجب على المجلس ان يعرض هذه البيانات مشفوعة بالمستندات المثبتة لها مع تقريره السنوى وتقريرى الاتحاد والجهة الادارية المختصة بمقر الجمعية لمدة ثمانية ايام على الاقل قبل تاريخ انعقاد الجمعية العمومية مع تمكين الاعضاء من الاطلاع عليها حتى يتم التصديق عليها

مادة 42 :-

مع مراعاة الشروط الخاصة التى يتضمنها النظام الداخلى يشترط فيمن يرشح لعضوية مجلس ادارة الجمعية ما يلى :

1 – ان يكون كامل الاهلية المدنيه.

- 2 - ان يكون محل سكنه او عمله فى منطقة عمل الجمعية ويستثنى من ذلك جمعيات المصايف .
- 3 - ان يجيد القراءة والكتابة .
- 4 - ان يكون مسدداً ما عليه من التزامات مستحقة الاداء للجمعية
- 5 - ان يكون قد مضى على عضويته بالجمعية ستة اشهر على الاقل سابقة على تاريخ فتح باب الترشيح.
- 6 - الا يكون قد حكم عليه بعقوبة جنائية او بالحبس فى جريمة مخلة بالشرف او بالامانة ما لم يكن قد رد اليه اعتباره .
- 7 - الا يكون من العاملين بالجمعية او الجهة الادارية المختصة او باحدى الجهات التى تتولى الاشراف او التوجيه او التمويل بالنسبة للجمعية ويستثنى من هذا الشرط الجمعيات التى تتكون من العاملين بتلك الجهات .
- 8 - الا يكون ممن يزاولون لحسابهم او لحساب غيرهم عملا من الاعمال التى تدخل فى اغراض الجمعية وتتعارض مع مصالحها .
- 9 - الا يكون عضوا فى اكثر من مجلسين لادارة جمعية تعاونية للاسكان على ذات المستوى . كما لا يجوز ان يضم المجلس اكثر من عضوين تربطهم صلة القرابة حتى الدرجة الثانية وفى حالة تعدد الفائزين فى الانتخاب من الاقارب على خلاف هذا الحكم يختار من حصل على اكثر الاصوات من بينهم.

التعليق

عددت هذه المادة الشروط الواجب توافرها فيمن يتقدم للترشح لعضوية مجلس إدارة الجمعية , فهذه الشروط إلى جانب ما يتضمنه النظام الداخلى للجمعية من شروط أخرى يتعين توافرها فى المرشح لعضوية مجلس إدارة الجمعية قبل أن يتقدم بطلب ترشيحه لعضوية المجلس , ومن أنتفى فيه شرط من تلك الشروط أعتبر طلبه مرفوضا لتخلف شرط من شروط الترشح فيه وهذه الشروط هي :-

1 (أن يكون كامل الأهلية المدنية , ويعنى ذلك أن يكون بالغا وصل إلى سن الرشد القانونى (21 عاما) وألا يكون قد فقد اهليته أو أنتقصها نتيجة مرض أو عقوبة سالبة للحرية , وذلك حتى يكون مؤهلا لإبرام التصرفات التى تمنح للجمعية حقوقا وترتب عليها التزامات .

2 (ان يكون محل سكنه او عمله فى منطقة عمل الجمعية وذلك حتى يسهل عليه التحمل بالتبعات التى تلقاها على عاتقه عضوية مجلس إدارة الجمعية وتتطلب قرب سكنه أو عمله من مقرها ويستثنى من ذلك جمعيات المصايف حيث أن المصايف بطبيعتها تعد سكنا مؤقتا للشخص وليس دائما .

3 (ان يجيد القراءة والكتابة وقد فصل النظام الداخلى هذا الشرط بأن يكون قد حصل على مؤهل دراسى متوسط على الأقل أو أجتاز امتحان القراءة والكتابة الذى يعده الإتحاد لمن لم يسبق له الحصول على مؤهل متوسط .

4 (ان يكون مسدداً ما عليه من التزامات مستحقة الاداء للجمعية وذلك شرط منطقي إذ كيف يكون العضو الذى سيجوز ثقة أعضاء الجمعية العمومية لتولى عضوية المجلس والحفاظ على مصالح الجمعية وأعضائها , وهو غير ملتزم فى الأصل بسداد ما عليه من مبالغ مالية مستحقة الاداء للجمعية , فتخلفه عن سداد ما عليه من التزامات مالية قرينة لا تقبل أثبات العكس على أنه لن يكون أهلا لتولى مهمة الدفاع عن مصالح الجمعية وأعضائها , على أن يشترط فى المبالغ المالية أن تكون مستحقة الإداء وهى لا تكون كذلك إلا إذا كانت حالة اى حل موعد سدادها وان تكون محددة المقدار وان يكون العضو على علم يقينى بأنه مدين بها للجمعية وألا تكون محل نزاع جدى بينه وبين الجمعية .

5 (ان يكون قد مضى على عضويته بالجمعية ستة اشهر على الاقل سابقة على تاريخ فتح باب الترشيح حتى يكون على دراية كافية بأحوال الجمعية المختلفة وأن يكون قد مر عليه فترة كافية تضمن أنخراطه تام مع أعضاء الجمعية , فليس مقبولا أن يكتسب العضوية وبعد فترة وجيزة (لا تجاوز الفترة المحددة بالنص)) ثم يترشح لمجلس إدارتها .

6 (الا يكون قد حكم عليه بعقوبة جنائية او بالحبس فى جريمة مخلة بالشرف او بالامانة ما لم يكن قد رد اليه اعتباره . فالحكم بعقوبة جنائية أو بالحبس فى جريمة مخلة بالشرف فضلا عن أنه يفقده اهليته المدنية إلا أنه ينم عن طبيعة غير سوية لا تصلح لتولى مهمة العضوية بالمجلس , ما لم يكن قد رد إليه اعتباره وفقا للإجراءات المنصوص عليها فى قانون الإجراءات الجنائية .

7 (الا يكون من العاملين بالجمعية او الجهة الادارية المختصة او باحدى الجهات التى تتولى الاشراف او التوجيه او التمويل بالنسبة للجمعية ويستثنى من هذا الشرط الجمعيات التى تتكون من العاملين بتلك الجهات وهذا الشرط ضرورى لمنع ازدواج

الأدوار فلا يجوز أن يكون عضواً بمجلس إدارة الجمعية أحد العاملين بها , إذ ستختلط وظيفته بالجمعية مع عضويته بمجلس إدارتها بشكل قد يضر بمصالحها كما لا يجوز أن يكون عضواً بمجلس إدارة الجمعية واحداً من العاملين بالجهات التي تمارس دور الرقابة والإشراف على الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان كالاتحاد والهيئة إذ كيف سيؤدى دوره فى الرقابة على نشاط يباشره هو بنفسه وحتى لو لم يكن يباشر الرقابة بنفسه فمن السهل عليه التأثير على زملائه فى العمل ممن يؤدون هذا الدور , ويستثنى من ذلك الجمعيات المكونة من العاملين بتلك الجهات إذ ليس ممكناً تشكيل مجلس إدارة الجمعية فى هذه الحالة من غيرهم .

8 () الا يكون ممن يزاولون لحسابهم او لحساب غيرهم عملا من الاعمال التي تدخل فى اغراض الجمعية وتتعارض مع مصالحها , فإذا كانت أغراض الجمعية هى توفير المساكن للأعضاء عن طريق شراء الأراضى والبناء عليها بمعرفة مقاولى بناء وتحت إشراف مهندسين استشاريين فلا يجوز لمن يمارس نشاطا يتعلق ببيع الأراضى أو يتعلق ببيع الوحدات السكنية أو يتعلق بمهنة المقاولات أو الإشراف الهندسى على مشروعات المقاولات أن يكتسب عضوية مجلس إدارة الجمعية لمنع شبهة التريبج أو تربيج الغير أو أى اعتداء على أموال الجمعية .

9 () الا يكون عضواً فى اكثر من مجلسين لادارة جمعية تعاونية للاسكان على ذات المستوى , وذلك لمنع تسلط اشخاص بذواتهم على مناصب العضوية فى مجالس إدارة الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان مما يحول دون تمكين غيرهم من هذا الحق , كما لايجوز ان يضم المجلس اكثر من عضوين تربطهم صلة القرابة حتى الدرجة الثانية حتى لا يترتب على ذلك تكوين مراكز قوى فى مجلس إدارة الجمعية تربطهم صلة قرابة تمكنهم من تكوين أغلبية فى المجلس تسيطر على قراراتها , وفى حالة تعدد الفائزين فى الانتخاب من الاقارب على خلاف هذا الحكم يختار من حصل على اكثر الاصوات من بينهم . وقد اضافت القرارات الوزارية التي صدرت فيما بعد شرطا آخر هاما وهو ألا يكتسب عضوية مجلس الإدارة فى الجمعية من سبق إسقاط العضوية عنه , او تم حل المجلس الذى يضمه , قبل مرور خمس سنوات كاملة من تاريخ إسقاط العضوية أو صدور قرار الحل , كما اضافت شرطا آخر يحول بين تولى الشخص لعضوية المجلس لأكثر من دورتين متتاليتين .

مادة 43 :-

*** يحظر على عضو مجلس ادارة الجمعية ما ياتى :-**

- 1 - أن ينافس الجمعية بأن يتقدم باسمه سواء لحسابه او لحساب غيره او باسم من يعول بعطاءات تتصل بنشاط الجمعية فى المزايدات او الممارسات التي تعلن عنها الحكومة والهيئات العامة ووحدات القطاع العام ووحدات الحكم المحلى .
- 2 - ان يتعاقد مع الجمعية سواء لحسابه او لحساب غيره , او باسم من يعول بعقد بيع او ايجار او توريد او استغلال لاحد مواردها او باى عقد اخر يتصل بمعاملاتها فى غير ما يسمح به نظامها الداخلى .

التعليق

إذا كانت المادة السابقة قد حددت الشروط المسبقة الواجب توافرها فيمن يرغب فى الترشح لعضوية مجلس إدارة الجمعية , فإن هذه المادة التى بين أيدينا قد بينت المحظورات التى يتعين على من أكتسب عضوية المجلس بالفعل أن يبتعد عن ممارستها لما فى ممارسته لتلك الأعمال من تعارض مع نشاط الجمعية ومن إخلال بما تفرضه عليه عضويته بالمجلس من واجبات يتعين عليه أن يتحلى بها عند ممارسته لعمله وهى الواجبات التى بنيت على معيار الرجل الحريص وليس حتى الرجل العادى ((**معتاد الذكاء معتاد الأماكنيات**)) فعوض المجلس يلتزم عند مباشرته لمهام عمله بمجلس إدارة الجمعية بما تفرضه عليه واجبات الرجل الحريص , وهو معيار يعتمد على ارتفاع معدل الكفاءة ومعدل الذكاء والأماكنيات , ويمتنع على عضو المجلس ويحظر عليه بعد اكتسابه لعضوية المجلس أن ينافس الجمعية بممارسته لنشاط يشبه النشاط الذى تحقق من خلاله أغراضها وأورد على سبيل المثال أن يتقدم باسمه سواء لحسابه او لحساب غيره او باسم من يعول بعطاءات تتصل بنشاط الجمعية فى المزايدات او الممارسات التي تعلن عنها الحكومة والهيئات العامة ووحدات القطاع العام ووحدات الحكم المحلى . كما يمتنع عليه ان يتعاقد مع الجمعية سواء لحسابه او لحساب غيره , او باسم من يعول بعقد بيع أو إيجار أو توريد أو استغلال لأحد مواردها أو بأى عقد آخر يتصل بمعاملاتها .

مادة 44 :-

أعضاء مجلس الإدارة ومديرو الجمعية مسئولون بالتضامن فيما بينهم عن أية التزامات أو تعويضات أو خسائر تقع على الجمعية نتيجة أدارتهم لها على خلاف القانون أو القرارات المنفذة لأحكامه أو نظام الجمعية الداخلي أو خطتها السنوية أو قرارات الجمعية العمومية وكذلك عن التصرفات التي تخرج عن اختصاصهم أو التي تعد إخلالا بالقيام بواجبات الرجل الحريص

التعليق

بينت هذه المادة أن المسؤولية بين أعضاء المجلس تضامنية فيما قد تتعرض له الجمعية من خسائر أو تعويضات نتيجة قيام المجلس بإدارة الجمعية على نحو يخالف القانون أو اللوائح المنظمة لعملها أو لقرارات الجمعية العمومية , فجميعهم مسئولون بذات الدرجة عن تحمل تلك التبعات المترتبة على الإدارة الخاطئة التي تعد من جانبهم إخلالا بواجبات الرجل الحريص .

مادة 45 :-

على رئيس الجمعية إبلاغ الاتحاد والجهة الادارية بكل تغيير يطرأ على عضوية مجلس الادارة وتشكيله على ان يشمل التبليغ بيان اسماء الاشخاص الذين شملهم التغيير ووظائفهم بالمجلس وعناوين اقامتهم .

التعليق

وضعت هذه المادة إلزاما على عاتق رئيس مجلس إدارة الجمعية بأعتبره من يمثل الجمعية أمام الغير بأن يخطر جهتي الرقابة الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزى والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بأى تغيير يطرأ على عضوية المجلس كوفاء أحد أعضائه أو استقالته أو سحب الثقة منه بقرار من الجمعية العمومية أو أى تغيير أو تعديل يطرأ على وظائف أعضاء المجلس أو تغيير فى مجال أقامتهم , وكل ذلك بهدف جعل جهتي الرقابة على علم بما يدور فى الجمعية حتى يسهل على كل منهما ممارسة دورهما فى الرقابة والتوجيه والإشراف .

مادة 46 :-

على مجلس الادارة ابلاغ صورة محاضر جلساته واجتماعات الجمعيات العمومية والقرارات التي تصدر فى اى منها الى كل من الاتحاد والجهة الادارية المختصة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الانعقاد .

التعليق

وضعت هذه المادة على عاتق المجلس إلزاما بإبلاغ صور محاضر جلسات المجلس واجتماعات الجمعية العمومية لكل من الإتحاد والهيئة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الأنعقاد حتى يتسنى لكل منهما مراجعة ما يصدر عن المجلس أو الجمعية العمومية من قرارات ووقف نفاذ ما قد يكون صدر مخالفا للقانون واللوائح المنظمة من قرارات فى موعد مناسب حتى لا يترتب على هذه القرارات نتائج يصعب تدارك أثارها .

مادة 47 :-

على مجلس الادارة ان يؤمن للمدى المناسب على مخازن الجمعية ومحلاتها ومنشأتها واموالها وعلى اصحاب العهد .

التعليق

يلتزم المجلس أن يؤمن ((لدى شركات التأمين المتخصصة)) على مخازن الجمعية بما تضمه من ممتلكات وأموال , وكذا على كل منشأتها , وأيضا على أموالها المنقولة والعقارية , إذا ما كان لهذا التأمين مقتضى لتفادى المخاطر التي قد تتعرض لها تلك

المنشآت أو الأموال , وكذا التأمين على أصحاب العهد ((ممن يعهد إليهم بتسلم أموال أو مستندات تخص الجمعية من أعضاء المجلس أو العاملين بها .

مادة 48 :-

يعاون مجلس الإدارة فى اداء وظيفته - عند الاقتضاء - جهاز تنفيذى يتولى المجلس التعيين فى وظائفه والاشراف عليه فى مباشرة عمله وذلك فى حدود اللوائح التى تعتمدها الجمعية العمومية فى هذا الشأن ويرأس هذا الجهاز مدير يعينه مجلس الإدارة .

التعليق

يلتزم مجلس إدارة الجمعية ((فى حدود ما تفرضه عليه واجبات الرجل الحريص و فى حدود إمكانيات الجمعية المادية)) أن يعين بالجمعية العدد المناسب من العاملين المتخصصين لمعاونة المجلس فى أداء عمله إذا ما رأى المجلس أن لذلك ضرورة يقتضيها حسن سير العمل بالجمعية .

مادة 49 :-

يجوز ندب او اعارة العاملين بالحكومة والهيئات العامة ووحدات القطاع العام وأجهزة الحكم المحلى للعمل بالجمعيات التعاونية وذلك من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة أو بإحدى الجهات التى تتولى الإشراف او التوجيه او التمويل .

ويجوز بعد موافقة الاتحاد ندب او نقل العاملين من جمعية الى اخرى تمارس ذات النشاط او بين الجمعيات والاتحاد المذكور.

التعليق

ليس ثمة ما يمنع من ندب أو إعارة العاملين بالحكومة والهيئات العامة ووحدات الحكم المحلى والقطاع العام للعمل بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان , وذلك فيما عدا العاملين بجهات الرقابة على الجمعيات , كما يجوز بعد موافقة الإتحاد نقل أو ندب العاملين بالجمعيات بين الجمعيات وبعضها البعض أو بينها وبين الإتحاد .

مادة 50 :-

لا يجوز الجمع بين العمل فى الجهة الإدارية المختصة أو اى جهاز رقابى من اجهزة الدولة المشرفة على التعاون الاسكانى أو الإتحاد وبين اى عمل من أعمال الإدارة او الاستشارة بأجر أو بغير أجر فى الوحدات التعاونية .

التعليق

يتمتع على العاملين بجهات الرقابة التى تتولى الإشراف على الجمعية بأى صورة من صور الإشراف العمل بأجر أو بدون أجر بأى من الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان لما فى ذلك من إمكانية أهدار قيمة وظيفة الرقابة .

مادة 51 :-

تصدر بقرار من الوزير المختص بناء على عرض الجهة الادارية المختصة واخذ رأى الإتحاد لائحة نموذجية للعاملين بالوحدات التعاونية تتضمن المزايا والضمانات التى تكفل الاستقرار وحسن سير العمل.

التعليق

من المتعين أن يكون ثمة نموذج لائحة موحد تعده الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وبعد أخذ رأى الإتحاد ويصدر به قرار من وزير الإسكان المختص ينظم علاقة العاملين بالجمعية يتضمن المزايا والضمانات الممنوحة لهم والتى تكفل حسن سير العمل بالجمعية .

الباب السابع

توزيع الفائض وتكوين الاحتياطي

مادة 52 :-

بعد استنزال جميع المصروفات والأستهلاكات والمخصصات والأعباء التي تلتزم بها الجمعية قانونا خلال السنة المالية المنتهية يوزع الفائض من الإيرادات على النحو التالي :-

(أ) 15% لتكوين الاحتياطي القانوني

(ب) 5% لحساب الخدمات العامه التي يؤديها الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي

(ج) 10% لحساب الخدمات التي تؤديها الجمعية في منطقة عملها

(د) 15% كحد أقصى لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة .

(هـ) 5% كحد أقصى لحصة العاملين في الجمعية

(و) 5% للتدريب التعاوني الذي يؤديه الإتحاد طبقا لخطة يتم وضعها بالتنسيق مع الجهة الإدارية المختصة .

(ز) 5% تودع في حساب خاص بالإتحاد لأستثمارها وتخصيصها للوفاء بالتزامات الجمعيات المصفاة قبل العاملين بها .

ويخصص الباقي مضافا إليه عائد الودائع وما تبقى بدون توزيع من النسب المشار إليها لأنشاء وأستكمال وصيانة الخدمات المشتركة للجمعيات السكنية وتحسين شؤون المنطقة .

التعليق

تبين هذه المادة كيفية توزيع الفائض المتحقق عن الميزانية السنوية للجمعية وفقا للنسب التي وضحتها النص تفصيلا , وفائض الميزانية هو الزيادة المتحققة ما بين إيرادات الجمعية ومصروفاتها كشخصية اعتبارية , فايرادات الجمعية تستخدم في تغطية جميع المصروفات والأستهلاكات والمخصصات والأعباء التي تلتزم بها الجمعية قانونا خلال السنة المالية المنتهية فإذا ما تبقى من إيرادات الجمعية بعد تغطية هذه النفقات المشار إليها فإن هذا المتبقى يعد فائضا يوزع على النحو المبين تفصيلا بالنص وفي حدود النسب المشار إليها , ويبلغ أجمالى هذه النسب مجتمعه (60%) والنسبة المتبقية بالإضافة إلى ما لم يتم توزيعه من النسب السابقة يؤول إلى بند الخدمات المشتركة بالجمعية , وقد بينا سلفا المقصود بلفظ الخدمات المشتركة وقلنا أنها تعنى ما تحتاجه البيئة المحيطة بالمشروع التعاوني من خدمات كإقامة دور عبادة أو مراكز صحية أو مراكز شباب أو ما شابه , كما أشرنا سلفا كذلك إلى أنه بتأسيس إتحاد للشاغلين من منتفعي المشروع التعاوني فيجب على الجمعية بعد أن أزيل عن كاهلها عبء إدارة مرافق المشروع وصيانته وتحمل بها إتحاد الشاغلين , يجب عليها أن تعاون إتحاد الشاغلين في مهمته بمنحه المبالغ الموجودة في بند الخدمات المشتركة بالمشروع ليستعين بها على تنفيذ المهام الموكلة إليه .

مادة 53 :-

* يضاف إلى رصيد الاحتياطي القانوني علاوة على النسبة المخصصة للفائض السنوي الموارد الآتية :-

(أ) الهبات والوصايا التي لم تخصص لغرض معين .

(ب) المبالغ التي يسقط الحق في المطالبة بها قانوناً.

ويسقط الحق في المطالبة باسترداد قيمة الاسهم وصرف المكافآت بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ استحقاقها .

(ج) الإيرادات المتحققة من بيع الاصول الثابتة بما يزيد على قيمتها الدفترية .

التعليق

بينت هذه المادة ما يمكن إضافته من أموال إلى رصيد الأحتياطي القانوني للجمعية وهو الذى يتكون من النسبة المخصصة له فى المادة السابقة من الفائض السنوى لميزانية الجمعية , إضافة إلى البنود المشار إليها بهذه المادة وهى الهبات والوصايا الممنوحة للجمعية دون أن يحدد الواهب أو الموصى غرض معين تستخدم فيه , وكذا المبالغ التى يسقط الحق فى المطالبة بها قانونا سواء كانت مبالغ تخص أعضاء الجمعية أو الغير إذا ما مرت فترة التقادم المسقط للمطالبة بها ((وفقا لنوعية تلك المبالغ)) وقد بين النص أن ثمة تقادم مسقط قصير مدته ثلاث سنوات فقط من تاريخ الإستحقاق بالنسبة لقيمة أسهم الأعضاء المنسحبين , أو قيمة مكافآت اعضاء المجلس التى لم تصرف لهم ولم يتم المطالبة بها . فضلا عن المبالغ المتحققة من بين الأصول المملوكة للجمعية (منقولة كانت أو عقارية)) بما يزيد على قيمتها الدفترية .

مادة 54 :-

يراعى فى توزيع الحصة المقررة لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدى تنفيذ الخطة السنوية للسنة المالية التى يتم عنها التوزيع ومدى المواظبة على حضور اجتماعات الجمعية العمومية والمجلس , كما يراعى فى التوزيع أيضا المدة التى قضاها العضو فى المجلس خلال السنة المالية.

ويسقط حق عضو مجلس الإدارة فى المكافأة فى الأحوال الآتية :

- 1 - إذا لم يحضر نصف عدد جلسات مجلس الإدارة خلال السنة المالية ولو كان تخلفه بعذر مقبول .
 - 2 - إذا تخلف بغير عذر مقبول عن اجتماع الجمعية العمومية السنوية او نصف اجتماعات الجمعية العمومية الطارئة او الاستثنائية التى تعقد خلال السنة .
 - 3 - إذا استقال من عضوية المجلس قبل بداية النصف الثانى من السنة المالية .
- ويراعى فى توزيع مخصص حصة العاملين فى فائض الجمعية مدى مساهمتهم فى زيادة الإنتاج وتحسين الأداء طبقا للقواعد التى يضعها مجلس إدارة الجمعية

التعليق

وضعت هذه المادة عدة ضوابط تحكم صرف مكافأة أعضاء المجلس المبينة فى المادة (52) السالف الإشارة إليها وتتمثل تلك الضوابط فى ضابط عام وهو ضابط يتوقف على تقدير أعضاء الجمعية العمومية , وهو مدى مساهمة عضو المجلس فى تنفيذ الخطة السنوية للجمعية , وكذا مدى مواظبته على حضور اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العمومية , وفى هذا الضابط يرجع التقدير إلى أعضاء الجمعية العمومية التى لها أن تميز بين عضو وآخر فى مقدار المكافأة الممنوحة لكليهما إذا ما رأت أن مشاركتها فى تنفيذ خطة عمل الجمعية تختلف بينهما .

- 1 - بينما هناك ضوابط أخرى غير تقديرية أى لا تخضع لتقدير أحد ويترتب عليها حرمان العضو أصلا من الحصول على أى جانب من المكافأة وتتمثل تلك الضوابط فيما يلى :- إذا لم يحضر نصف عدد جلسات مجلس الإدارة خلال السنة المالية ولو كان تخلفه بعذر مقبول .

2 - إذا تخلف بغير عذر مقبول عن اجتماع الجمعية العمومية السنوية او نصف اجتماعات الجمعية العمومية الطارئة او الاستثنائية التى تعقد خلال السنة .

3 - إذا استقال من عضوية المجلس قبل بداية النصف الثانى من السنة المالية .

كما يراعى كذلك فى توزيع نسبة الفائض على العاملين بالجمعية مدى مساهمته فى تنفيذ خطة عمل الجمعية السنوية .

الباب الثامن

انقضاء الجمعيات وحلها وتصفيها وادماجها وتقسيمها

الفصل الاول

الانقضاء والحل والتصفية

مادة 55 :-

تنقضى الجمعية بقرار مسبب من الوزير المختص بناء على طلب المحافظ وبعد اخذ رأى الاتحاد والجهة الإدارية المختصة فى الأحوال الآتية :

- 1 - إذا تمت الأعمال التى أنشئت من اجلها .
- 2 - إذا اندمجت الجمعية فى جمعية اخرى او معها او انقسمت الى اكثر من جمعية
- 3 - اذا نقص عدد أعضائها عن الحد الأدنى اللازم لإنشائها .

التعليق

تحدثنا فى كل المواد السابقة عن نشأة الجمعية وتأسيسها وأحوالها المختلفة فى مباشرتها لنشاطها أى تعرضنا لقصة حياة الجمعية , وفى المواد التالية التى يتضمنها الباب الثامن من أبواب قانون التعاون الإسكانى نتعرض لحالات أنقضاء الجمعية وحلها بما يشبه وفاتها .

وأول تلك المواد هى المادة (55) التى تشير إلى حالات انقضاء الجمعية , فالجمعية التعاونية للبناء والإسكان تنقضى بقرار مسبب من الوزير المختص (وزير الإسكان) بناء على طلب المحافظ الذى يقع بنطاق محافظته مقر الجمعية بأعتبار أنه الأقدر بالتنسيق مع أجهزة وأدارات المحافظة المتعددة على التعرف على مدى الفائدة المرجوة من بقائها على قيد الحياة أو تقرير أنقضائها لكونها لم يعد لها دور فى خدمة أعضائها , وبعد أخذ رأى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان والإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى بأعتبارهما يمثلان جهتى الرقابة على الجمعية , وقد يكون لهما رأى مخالف يحول بين تطبيق حالات الانقضاء , **وحالات أنقضاء الجمعية هى حالات واقعية تتمثل فيما يلى :-**

*** الحالة الأولى :** هى حالة ما إذا تمت الأعمال التى أنشئت من اجلها :-

فكل جمعية تنشأ من أجل غرض معين وهى إشباع رغبات أعضائها فى الأنتفاع بعقار سكنى أو مصيفى أو كلاهما , فإذا ما استطاعت الجمعية تحقيق هذا الغرض , وأشبع رغبات كافة أعضائها بتحقيق أنتفاعهم بما يرغبون ولم يعد لديها ثمة أعضاء لم ينتفعوا بخدماتها أو لم يعد ثمة من يجوز قبوله عضوا بها بعد تحقيق رغبات كافة أعضائها , فيكون وجود الجمعية بعد ذلك لا مبرر ولا طائل من ورائه إذ لن يكون بمقدورها تقديم خدمات جديدة لأحد من ثم تكون الجمعية قد أتمت الأغراض التى أنشئت من أجلها وفى هذه الحالة يتعين تقرير أنقضائها بقرار من الوزير المختص بناء على طلب المحافظ وبعد أخذ رأى الإتحاد والهيئة .

*** الحالة الثانية :** حالة ما إذا اندمجت الجمعية فى جمعية اخرى او معها او انقسمت الى اكثر من جمعية

رأينا عند الحديث عن إنشاء الجمعية وتأسيسها أنها تكتسب الشخصية الاعتبارية بمجرد شهرها فيكون لها شخصية اعتبارية قانونية بمجرد تأسيسها وشهرها ومن خلال هذه الشخصية الاعتبارية القانونية تتعامل الجمعية مع غيرها من أعضائها أو من الغير ويمثلها مجلس إدارتها كما رأينا تفصيلا فيما سبق , وقد تدعوا ظروف معينة إلى أن تندمج الجمعية فى جمعية أخرى فيذوب كيانها فى كيان الجمعية المندمج إليها , وتفقد الجمعية المندمجة شخصيتها الاعتبارية بينما تبقى الجمعية المندمج إليها قائمة كما هى بشخصيتها الكاملة التى أكتسبتها من تاريخ شهرها وتأسيسها . ويترتب على ذلك ألا يكون للجمعية المندمجة بعد ذلك وجود قانونى أو شخصية معتبرة قانونا إذ تنقضى تلك الشخصية بمجرد الاندماج فى الجمعية الأخرى . وقد يكون الاندماج ليس فى كيان جمعية أخرى ولكن يكون الاندماج مع جمعية أخرى فيندمج كلا الجمعيتين فى كيان واحد بحيث يترتب على اندماج الجمعيتين معا أنقضاء الشخصية الاعتبارية لكلا الجمعيتين المندمجتين وظهور شخصية اعتبارية جديدة للكيان التعاونى الجديد الذى نشأ من اندماج هاتين الجمعيتين .

وعلى عكس حالات الاندماج سواء اندماج جمعية فى أخرى أو أنماج جمعيتين أو أكثر معا لتكوين جمعية جديدة بشخصية جديدة , فقد تنقضى الشخصية الاعتبارية للجمعية بتقسيمها إلى أكثر من جمعية , ويبدو ذلك فى حالات ما إذا كانت الجمعية تضم عددا كبيرا من الأعضاء , أو تشمل منطقة عملها أكثر من نطاق مكاني فيتم تقسيمها إلى جمعيات متعددة ذات عدد أقل , أو نطاق مكاني أقل , وفى هذه الحالة تنقضى الشخصية الاعتبارية للجمعية التى تم تقسيمها بينما تنشأ شخصيات اعتبارية جديدة للجمعيات التى أسفر عنها التقسيم .

وتجدر الإشارة إلى أن حالات الأنماج بشقيها أو حالات التقسيم يتعين أن تتم بموافقة الجمعية العمومية الاستثنائية وبحضور ثلثى عدد أعضائها , وبموافقة ثلثى الحاضرين ويتضمن قرار الجمعية العمومية الاستثنائية بالاندماج أو بالتقسيم كل ما يتعلق بتطبيق هذا القرار من تعاملات مالية وقانونية مع الغير

* **الحالة الثالثة : حالات أنقضاء الجمعية فهي حالة ما إذا نقص عدد أعضائها عن الحد الأدنى اللازم لإنشائها**

وقد رأينا أن الحد الأدنى اللازم لتأسيس أى جمعية تعاونية للبناء والإسكان هو ثلاثين عضوا على الأقل , فإذا ما قل عدد أعضاء الجمعية القائمة فى أى وقت من الأوقات عن هذا العدد تقرر أنقضاء الجمعية لأن انخفاض عدد الأعضاء عن هذا الحد دليل على عزوف الأعضاء عن الرغبة فى استمرار الجمعية قائمة الأمر الذى يتعين معه تقرير أنقضائها .

مادة 56 :-

مع عدم الأخلال بحق الجمعية العمومية الاستثنائية فى تقرير حل الجمعية يجوز حل الجمعية التعاونية للبناء والإسكان بقرار مسبق من الوزير المختص بناء على طلب المحافظ بعد أخذ رأى الإتحاد والجهة الإدارية المختصة فى الحالتين الآتيتين :-

- 1- إذا طرأت عليها عقبات تحول دون مواصلة عملها بأنظام أو الوفاء بالتزاماتها
- 2- إذا هلك رأس المال كله أو بعضه بحيث يصبح الأستمرار فى العمل متعذرا أو مؤديا لخسارة.

التعليق

إذا كان النص السابق قد واجه حالة واقعية تنقضى فيها الجمعية دون أن يكون ثمة خطأ قد تم ارتكابه من جانب القائمين على الجمعية , بما يعنى أن الانقضاء لم يترتب كجزاء على مخالفة ما , وإنما فرضته ظروف الواقع الذى أصبحت عليه الجمعية كأندماجها فى أو مع غيرها أو تقسيمها لأكثر من جمعية أو نقص عدد أعضائها عن الحد اللازم لإنشائها , فإن هذه المادة تتحدث عن حل الجمعية , والذى قد يبدو منه أن جزاء مقرر لمواجهة خلل ما قد حدث بالجمعية فجعلها غير قادرة على الإستمرار فى مباشرة نشاطها .

وتجدر الإشارة إلى أنه قبل إقرار دستور البلاد الجديد فى 2014 كان حل الجمعية أو حل مجلس إدارتها يتم بقرار من الوزير المختص , غير أن الدستور قد حظر حل الجمعيات التعاونية أو حل مجالس إدارتها إلا بحكم قضائى , ومن ثم يتعين لتقرير حل الجمعية أن يصدر بذلك حكم من القضاء وليس قرار من الوزير المختص كما جاء بالنص , غير أن حالات حل الجمعية التى تضمنها النص تنحصر فى سببين :

الأول :- إذا طرأت عليها عقبات تحول دون مواصلة عملها بانتظام أو الوفاء بالتزاماتها
والثاني :- إذا هلك رأس المال كله أو بعضه بحيث يصبح الاستمرار في العمل متعذرا أو مؤديا لخسارة.

ونهييب بالمشرع أن يبادر إلى تعديل مواد قانون التعاون الإسكاني التي تتعارض مع النصوص الدستورية التي منحت التعاون حقوقا وأمتيازات لم تتضمنها القوانين الحالية .
مادة 57 :-

لا يجوز للوزير المختص التفويض في اختصاصه المبين في المادتين السابقتين .

التعليق

نصت هذه المادة على أنه لا يجوز للوزير التفويض في اختصاصه بحل الجمعية التعاونية للبناء والإسكان أو التقرير بأنقضائها , وقد رأينا أن التعديل الدستوري قد جعل حل الجمعية التعاونية للبناء والإسكان مرهونا بصدور حكم من القضاء بذلك , ومن ثم لم يعد للوزير المختص طبقا للدستور أن يتخذ قرارا بحل الجمعية , وإن كان له أن يقرر أنقضائها إذا ما توافرت شروط أنقضاء الجمعية المبينة سلفا , إذ أن النص قد جعل إجراء الحل فقط بيد القضاء دون أن يجعل الأنقضاض كذلك .

مادة 58 :-

يباشر الاتحاد اجراءات التصفية من تاريخ نشر قرار انقضاء او حل الجمعية فى الوقائع المصرية ، ومع ذلك يجوز ان يتضمن القرار منح الاتحاد سلطة التحفظ على اموال الجمعية وموجوداتها من تاريخ صدور القرار .

وتعتمد الجهة الادارية المختصة حسابات التصفية .

التعليق

من ضمن الأختصاصات المقررة للإتحاد التعاونى الإسكاني المرطزى قيامه بمباشرة إجراءات تصفية الجمعيات التعاونية التى يتقرر حلها أو أنقضائها , ويباشر الإتحاد هذه الإجراءات من صيرورة الحل أو الأنقضاض أمرا واقعا بإجراء معتبر قانونا , وسنتابع فى موضع آخر من هذا الكتاب أختصاصات الإتحاد تفصيلا ومن بينها إجراءات التصفية التى يباشرها بالنسبة للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان , ويجوز كإجراء احترازى أن يتضمن قرار الأنقضاض أو حكم الحل تفويض الإتحاد فى التحفظ على أموال الجمعية حتى يتم نشر قرار الإنقضاض أو الحكم بالحل , ويتعين على الجهة الإدارية المختصة إعتداد حسابات التصفية التى يقوم بها الإتحاد ثم يتم نشرها فى جريدة الوقائع المصرية .

مادة 59 :-

لا يوزع على الاعضاء من المال الناتج من التصفية اكثر مما ادوه من قيمة اسهمهم والودائع المستحقة لهم ، ولا يجوز اجراء اى توزيع قبل نشر حسابات التصفية فى صورتها النهائية طبقا لاحكام هذا القانون .

التعليق

لا يحق لأعضاء الجمعية التى تم حلها وتصفيتها أن يحصلوا من ناتج التصفية على مبالغ تزيد على قيمة أسهمهم والمدخرات الخاصة بهم دون زيادة , ولا يتم هذا التوزيع إلا بعد نشر حسابات التصفية فى جريدة الوقائع المصرية , أما المتبقى من ناتج

التصفية فيؤول إلى حساب خاص بالإتحاد للصرف منه على دعم الجمعيات التعاونية المتعثرة بالتنسيق مع الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان .

مادة 60 :-

في حالة تاخر الانتهاء من اعمال التصفية واستخراج الحسابات الختامية لها بسبب وجود منازعات جدية يقوم المصفي باعداد مركز مالى مؤقت للتصفية ، و عليه ان يؤدي الى الاعضاء قيمة اسهمهم كلها او بعضها فى ضوء ما يسمح به المركز المالى وذلك بعد احتجاز المبالغ اللازمة لمقابلة التزامات الجمعية قبل الغير .

التعليق

إذا حالت ظروف معينة عن إنهاء حساب التصفية الختامى فى موعد مناسب كوجود دعاوى قضائية متداولة أو صعوبة الحصول على مستندات الجمعية أو ما شابه فيمكن للإتحاد بأعتباره المصفي القانونى أن يعد حسابا مؤقتا للتصفية يتضمن مركزا ماليا مؤقتا , وفى ضوء هذا المركز المالى المؤقت يمكن لأعضاء الجمعية المصفاة أن يستردوا بعضا من مستحقاتهم لدى الجمعية , على ألا يحول ذلك دون أحتجاز المبالغ اللازمة من أموال التصفية لمواجهة ما قد يطرأ عند الأنتهاء من إعداد حساب التصفية الختامى .

مادة 61 :-

يتولى الإتحاد الصرف على اعمال التصفية من امواله الخاصة ، وذلك فى حالة عدم كفاية اموال الجمعية التى انقضت او حلت ولا يلتزم قبل دائنيها الا فى حدود ناتج التصفية .

التعليق

أهم حكم قرره المشرع فى شأن إجراءات التصفية أن الإتحاد لا يلتزم قبل دائنى الجمعية المصفاة إلا فى حدود ناتج التصفية , ومن ثم لا يجوز لأى من هؤلاء الدائنين الرجوع على الأتحاد بأعتباره مصفيا إلا فى حدود ما يسفر عنه الحساب الختامى للتصفية من ناتج , وإذا لم يكن للجمعية مال يكفى لمباشرة إجراءات التصفية يقوم الإتحاد بالصرف على تلك الإجراءات من ميزانيته .

مادة 62 :-

تنشر حسابات التصفية فى الوقائع المصرية ، ويجوز لكل ذى شأن الطعن فى هذه الحسابات خلال السنتين يوما التالية للنشر امام 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 اعضاء مجلس ادارة الجمعية بسبب اعمالهم ، كما يسقط الحق فى اقامة الدعوى ضد الإتحاد بانقضاء سنة من تاريخ نشر حساب التصفية او نشر ملخص للحكم النهائى

التعليق

بعد الأنتهاء من إعداد الحساب الختامى للتصفية وأعتماده من الجهة الإدارية المختصة يتم نشر حسابات التصفية فى جريدة الوقائع المصرية , ويجوز لكل ذى مصلحة أن يطعن على تلك الحسابات أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها مقر الجمعية المصفاة خلال 60 يوما من تاريخ نشر حساب التصفية , وهذا الميعاد هو ميعاد سقوط , بما يعنى أن إنقضاء هذا الميعاد يسقط معه الحق فى مطالبة الإتحاد قضائيا بأية دعاوى تتعلق بصحة حسابات التصفية والطعن عليها . فإذا أقيم أكثر من طعن على حسابات التصفية تضم جميعها لتتنظر أمام دائرة واحدة ويصدر فيها حكم واحد ينشر ملخصه فى جريدة الوقائع المصرية ,

كما تضمن هذا النص موعداً آخر لسقوط الحق في مطالبة أعضاء مجلس إدارة الجمعية المصفاة بأية مطالبات قضائية تتعلق بحسابات التصفية وكذا مطالبة الإتحاد خلال سنة من تاريخ نشر حساب التصفية أو نشر ملخص الحكم في الطعون المرفوعه على هذا الحساب .

الفصل الثانى

الادماج والتقسيم

مادة 63 :-

للجمعية العمومية الاستثنائية تقرير ادماج الجمعية التعاونية في جمعية اخرى او قبول ادماج جمعية اخرى فيها او ادماج الجمعية مع اخرى او تقسيم الجمعية الى جمعيتين او اكثر .

في حالة تقسيم الجمعية الى جمعيتين او اكثر يجب ان يتضمن قرار التقسيم ما ياتى :

أ) منطقة عمل الجمعيات الجديدة على ان يتم ذلك في نطاق عمل الجمعية الاصلى .

ب) تحديد المراكز المالية وتوزيع اصول وخصوم الجمعية الاصلية على الجمعيات الجديدة .

التعليق

سبق أن ذكرنا عند بيان أختصاصات الجمعية العمومية الاستثنائية أن من ضمن الموضوعات التي تختص الجمعية العمومية الاستثنائية بنظرها - نظراً لخطورتها على بقاء الجمعية ذاتها - موضوع إدماج الجمعية مع غيرها , أو اندماجها في غيرها , أو اندماج غيرها فيها , أو تقسيم الجمعية إلى جمعيتين أو أكثر , فإدماج الجمعية مع غيرها يفترض وجود جمعيتين تقرران عن طريق الجمعية العمومية الاستثنائية لكل منهما وفقاً لنصاب حضور استثنائى لا يقل عن ثلثى عدد أعضاء الجمعية أن يكونا معاً كيانا جديداً ثالثاً يذوب فيه كيان الجمعيتين الأصليتين بحيث يترتب على اندماج كلا الجمعيتين ظهور جمعية ثالثة جديدة بشخصية قانونية جديدة وأنقضاء الشخصية القانونية لكلا الجمعيتين الأصليتين , وفى هذه الحالة ينضم كل أعضاء الجمعيتين المندمجتين معاً إلى الجمعية الجديدة وتؤول إليها كافة الأموال العقارية والمنقولة المملوكة للجمعيتين , وتحمل بالالتزامات الواقعة على عاتق كل منهما وتحديد المراكز المالية لكل جمعية وتحديد الأصول والخصوم التى آلت إلى كل جمعية نتيجة قرار التقسيم .

أما اندماج جمعية في جمعية أخرى فيفترض وجود جمعيتين قررت أحدهما أن تكون جزء من الجمعية الأخرى التى وافقت على ذلك - من خلال أجتتماع صحيح للجمعية العمومية الاستثنائية لكلا الجمعيتين - بحيث تنقضى الشخصية القانونية للجمعية المندمجة بينما تبقى الشخصية القانونية للجمعية المدمج فيها قائمة كما هى , ويترتب على ذلك أن تؤول كافة الأموال المملوكة للجمعية المندمجة إلى الجمعية المدمج فيها , وتنقل إليها فى المقابل كافة الإلتزامات الواقعة على عاتق الجمعية المندمجة ويصير كل أعضاء الجمعية الأولى أعضاء فى الجمعية الثانية .

أما تقسيم الجمعية فيفترض وجود جمعية واحدة يتم تقسيمها - بقرار من الجمعية العمومية الاستثنائية - إلى أكثر من جمعية بحيث تنقضى الجمعية التى تم تقسيمها وتزول شخصيتها القانونية وينشأ فى المقابل كيان قانونى جديد لكل جمعية نشأت عن قرار التقسيم , ويتعين أن يتضمن قرار الجمعية العمومية الاستثنائية بتقسيم الجمعية قراراً بتحديد نطاق عمل كل جمعية نشأت عن قرار التقسيم ((بحيث لا يخرج عن نطاق عمل الجمعية الأصلية فيتم تقسيم نطاق عمل الجمعية الأصلية بين الجمعيات الناشئة عن قرار التقسيم)) وكذا يتم تقسيم أموال الجمعية التى شملها قرار التقسيم بين الجمعيات الناشئة عن هذا القرار .

مادة 64 :-

تضع لجنة مشتركة من الجمعيات المزمع ادماجها او الجمعية المزمع تقسيمها مشروع النظام الداخلى الجديد بما يتفق واهداف الادمج او التقسيم ويعتمد بمعرفة الجمعيات العمومية الاستثنائية المختصة فى ذات الجلسة التى يتقرر فيها الادمج او التقسيم و تكتسب الجمعية او الجمعيات التى يتقرر بشأنها الادمج او التقسيم على حسب الاحوال الشخصية الاعتبارية بوضعها الجديد بمجرد شهر هذا القرار وملخص النظام الداخلى طبقا لاحكام هذا القانون .

التعليق

وضع هذا النص آلية محددة لتنظيم سير العمل بالجمعيات الناشئة عن عمليات التقسيم أو الإدمج أو الأندماج التى أشارت إليها المادة السابقة إذ أوجبت أن يتم تشكيل لجنة مشتركة من الجمعيات المزمع أدمجها أو تقسيمها تتولى وضع النظام الأساسى لكل جمعية نشأت عن الإدمج أو التقسيم بحسب الأحوال وبما يتفق مع الأسباب والأهداف التى أدت إلى التقسيم أو الإدمج , وتكتسب الجمعية الناشئة عن التقسيم أو الإدمج الشخصية القانونية بمجرد شهر النظام الداخلة للجمعية والنشر عنه بجريدة الوقائع المصرية .

الباب التاسع

الحقوق والضمانات والطعن فى قرارات الرقابة

والهيئات القائمة على ادارة الجمعية

مادة 65 :-

لكل ذى شأن الطعن فى القرارات الادارية الصادرة برفض طلب شهر الجمعية التعاونية أو بوقف تنفيذ قرار مجلس الإدارة أو الجمعية العمومية أو إسقاط العضوية عن عضو مجلس الإدارة أو حل المجلس وتعيين مجلس ادارة مؤقت أو انقضاء الجمعيه أو حلها أو ادمجها أو تقسيمها امام المحكمة الادارية المختصة اما فيما يتعلق بالقرارات الصادره فى شأن الاتحاد فيكون الطعن فيها امام محكمة القضاء الادارى وفى جميع الاحوال يجوز للمحكمة القضاء بصفة مستعجلة بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه متى طلب منها ذلك .

التعليق

يتكون الباب التاسع من مادة وحيدة تتعلق بتحديد الإختصاص القضائي بنظر الطعون فى القرارات الإدارية الصادرة برفض طلب شهر الجمعية التعاونية أو بوقف تنفيذ قرار مجلس الإدارة أو الجمعية العمومية أو إسقاط العضوية عن عضو مجلس الإدارة أو حل المجلس وتعيين مجلس إدارة مؤقت أو انقضاء الجمعية أو حلها أو ادمجها أو تقسيمها حيث جعل الإختصاص بنظر الطعون فى تلك القرارات للمحكمة الإدارية المختصة " وهى محكمة القضاء الإداري للصحة والإسكان " هذا بالنسبة للقرارات الصادرة فى شأن الوحدات التعاونية جميعها دونما الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي أما القرارات الصادرة فى شأن الإتحاد فيكون الطعن فيها أمام محكمة القضاء الإداري ، ويجوز للمحكمة التى تنظر الطعن – أى كان نوعها – أن تصدر حكما مستعجلاً بوقف نفاذ القرار المطعون فيه إذا طلب منها ذلك

الباب العاشر

الاعفاءات والمزايا

يضم الباب العاشر من أبواب قانون التعاون الإسكاني خمس مواد أهمها بالطبع المادتين (66) و (67) لكونهما قد نصا على إعفاءات ومزايا ذات أثر بالغ في دعم نشاط الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان على التفصيل الذي سيأتى بيانه , أما المادتين الأخيرين (68) و (69) فهما في الحقيقة لا يجدان لهما ظلا في التطبيق العملي , والمادة الأخيرة وهى المادة (70) تحول دون تمتع مشروعات الإسكان الفاخر بتلك المزايا والإعفاءات جميعها الأمر الذى قد يترتب عليه أن تكون كافة مشروعات الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان المنفذة حاليا غير مستفيدة من تلك الإعفاءات والمزايا لكونها جميعها تنطبق عليها مواصفات الإسكان الفاخر على التفصيل الذى سيأتى بيانه فى حينه

مادة 66 :-

* تعفى وحدات التعاون الإسكاني من :-

- 1 - الضرائب على الأرباح التجارية والصناعية والمهن غير التجارية وعلى فوائد الودائع بالبنوك وصناديق التوفير .
- 2 - الضرائب والرسوم التى تقررها المجالس المحلية طبقا لقانون نظام الحكم المحلى .
- 3 - الضرائب الجمركية والرسم الاحصائى الجمركى ورسم الاستيراد والرسوم الاضافية وجميع الضرائب والرسوم والعوائد التى تستحق بمناسبة دخول البضاعة بالنسبة لما يستورد لحسابها ويكون لازما لنشاطها من الادوات ومواد البناء الاساسية والالات والمعدات وقطع الغيار و وسائل نقل المواد وذلك طبقاً لقوائم يضعها الوزير المختص ، ويخطر بها وزير المالية .
- وعند التصرف فى احدى هذه السلع تستحق قيمة الضرائب والرسوم على المتصرف مقدرة قيمتها وفقاً لحالتها وفئة الضريبة السارية فى تاريخ التصرف .
- 4 - ضريبة الدمغة التى يقع عبء ادائها على الجمعية التعاونية بالنسبة الى ما يتعلق بنشاطها من العقود والمحركات والاوراق والمطبوعات والدفاتر والسجلات والاعلانات والملصقات وغيرها .
- 5 - الرسوم المستحقة على العقود والمحركات المتعلقة بتأسيسها او تعديل نظامها الداخلى وشهرها ورسوم التصديق على التوقيعات بالنسبة للعقود والمحركات المذكورة ورسوم التاشير على الدفاتر وترقيمها وختمها
- 6 - رسوم الشهر التى يقع عبء ادائها عليها بالنسبة للعقود التى تكون طرفا فيها والمتعلقة بالحقوق العينية العقارية ورسوم التوثيق والتصديق على التوقيعات فيما يختص بهذه العقود .
- 7 - الرسوم النسبية المقررة على التوثيق وشهر جميع المحركات وعقود المقاوله والرهن والحلول والتنازل والشطب وقوائم القيد وتجديدها التى يقع عبء ادائها على الجمعية وكشوف التحديد والشهادات العقارية والاطلاعات المتعلقة بالقروض التى تقدمها البنوك والشركات والهيئات العامة الى الجمعيات لتمويل المشروعات التى تقوم بها .
- وتخضع جميع عقود الشراء والبيع والرهن التى تصدر عن الجمعيات التعاونية لبناء المساكن لاعتنائها بشأن الاراضى والمبانى لرسم شامل مقداره خمسة جنيهاً مهما كانت قيمة العقار - وذلك مقابل جميع ما يتعلق بعمليات التسجيل من شهر وتوثيق وغيرها بالنسبة لكل من الجمعية والعضو
- 8 - الرسوم الخاصة بموافقات وتراخيص البناء وتقاسيم الاراضى .
- 9 - الرسوم القضائية المستحقة عن المنازعات الناشئة عن تطبيق احكام هذا القانون .
- 10 - اجور النشر فى الوقائع المصرية التى تتم تنفيذاً لاحكام هذا القانون
- على ان يقتصر الاعفاء بالنسبة للاتحاد على ما نصت عليه البنود (4) ، (5) ، (6) ، (7) ، (9) ، (10) من هذه المادة

التعليق

تضمنت تلك المادة بيان بالإعفاءات والمزايا التى تتمتع بها وحدات التعاون الإسكاني وقد كان لهذه الإعفاءات والمزايا أثر كبير فى دعم نشاط الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان فى الفترة التى تلت صدور القانون مباشرة والتي شهدت حركة عمران واسعة لتغطية طلب السوق من الوحدات السكنية حيث كانت الأزمة خانقة فى وجود مسكن مناسب بسعر مناسب , وكان للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان دور هام فى المساهمة وبفاعلية شديدة فى حركة العمران تلك وخاصة فى مدن القناة التى كانت

قد بدأت فيها للتو حالة إعادة أعمار كبيرة بعد أنتصار أكتوبر عام 1973 وأنحسار العدو الصهيوني عن أرض مصر , وكذا حركة العمران المتسارعة التي شهدتها منطقتي الساحل الشمالى الغربى الذى قامت الجمعيات الإسكانية فيه بدور كبير , فضلا عن النشاط الملموس للجمعيات الإسكانية فى باقى محافظات مصر كالإسكندرية والقاهرة وأسيوط والمنيا وغيرها , غير أنه بمرور الوقت وتخلى الدولة عن تبينها لسياسة دعم التعاون خاصة فى مجال الإسكان أصبحت الكثير من بنود هذه المادة غير مفعلة الأمر الذى كان له أثر سلبى بالغ فى تقليص حجم نشاط الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان .

وتجدر الإشارة إلى أن الإتحاد التعاونى الإسكانى لكونه من المفترض ألا يقوم بالبناء كما تفعل الجمعيات فقد قصر المشرع عنه التمتع بكافة المميزات والأعفاء المقررة بالنص , وإنما قصر الإعفاء بالنسبة له على ما ورد بالبنود (4) ، (5) ، (6) ، (7) ، (9) ، (10) من هذه المادة .

مادة 67 :-

تباع أراضى الدولة التى تخصص لوحدات التعاون الاسكانى بتخفيض قدره 25% من الثمن المقرر وقت البيع ويجوز بموافقة وزير المالية زيادة مقدار التخفيض بما لا يجاوز 50% من الثمن المشار اليه .

التعليق

وضع هذا النص ميزة مهمة للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان وهى إمكانية حصولها على أراضى من الدولة ((وزارة الإسكان والأجهزة التابعة لها)) بتخفيض فى السعر يصل مقداره إلى 25% من الثمن المقرر وقت البيع لغير الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان , ويجوز زيادة مقدار التخفيض إلى 50% من هذا السعر شريطة موافقة وزير المالية

مادة 68 :-

تتمتع الوحدات التعاونية فى مباشرة نشاطها بالمزايا المقررة لشركات القطاع العام والجمعيات الخاصة ذات النفع العام وعلى الاخص فى الحصول على مستلزمات البناء والسلع والاراضى والمباني اللازمة لتحقيق اغراضها .

التعليق

من المفترض أن هذه المادة أيضا تضع ميزة إضافية للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان وهى تمتعها بالمزايا المقررة لشركات القطاع العام والجمعيات الخاصة ذات النفع العام وعلى الأخص فى الحصول على المستلزمات الخاصة بممارستها لنشاطها , غير أن هذا النص لا يجد له صدق فى التطبيق ولا نتذكر على مدى سنوات عملنا فى المجال أن ثمة جمعية أستفادت من هذا النص

مادة 69 :-

تمنح الجمعيات التعاونية تخفيضا قدره 25% من قيمة اجور النقل بالسكك الحديدية ، ووسائل النقل المملوكة للقطاعات العامة والوحدات الاقتصادية التابعة لها بالنسبة للمعدات والالات و مواد البناء اللازمة لنشاطها.

التعليق

من المفترض كذلك أن هذه المادة أيضا تضع ميزة إضافية للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان وهى تمتعها بخصم يصل إلى 25% من أجور النقل بوسائل المواصلات المملوكة للدولة والقطاع العام , غير أن هذا النص لا يجد له صدق فى التطبيق ولا نتذكر على مدى سنوات عملنا فى المجال أن ثمة جمعية أستفادت من هذا النص .

ماده 70-

لا تتمتع مشروعات الاسكان الفاخر بالمزايا او الاعفاءات المنصوص عليها فى هذا القانون .

التعليق

كان المشرع يهدف من وضع هذه النصوص المقررة لأعفاءات ومزايا للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان , أن يستفيد من هذه الأعفاءات والمزايا المشروعات التعاونية ذات الطابع الأقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط , أما المشروعات التى تصنف على أنها من مشروعات الإسكان الفاخر فلم يكن المشرع بالطبع يقصد أنتفاعها بتلك المزايا , غير أنه بالرجوع إلى تحديد معيار للمقصود بالإسكان الفاخر لم نجد سوى ما نص عليه قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون إيجار الأماكن رقم 136 لسنة 1981 والتى حدد فيه مواصفات الإسكان الفاخر , وبمطالعة تلك المواصفات وجميعها بالطبع يتعلق بمساحات الوحدات و مستوى تشطيبها تبين أنها مواصفات غاية فى البساطة وتفوقها بكثير جدا وبصورة لا تقارن معظم إن لم يكن كل مشروعات التعاون الإسكاني على مستوى الجمهورية , وهو الأمر الذى إن تم تطبيقه سيحرم بالفعل كل مشروعات الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان من هذه الأعفاءات والمزايا وستكون النصوص سالفة البيان غير ذات جدوى .

ومن ثم نخاطب المشرع بوضع معيار لمواصفات الإسكان الفاخر الذى لا يتمتع بالميزات والأعفاءات الواردة بقانون التعاون الإسكاني وتتناسب بالفعل مع مستوى المشروعات التعاونية المنفذة على الطبيعة .

الباب الحادى عشر

الجمعيات المشتركة والاتحادية

مادة 71 :-

يصدر الوزير المختص - بناء على ما يعرضه الاتحاد وموافقة الجهة الادارية المختصة قرارا باجراءات تاسيس وشهر الجمعية المشتركة والجمعية الاتحادية والقواعد الواجب مراعاتها فى اعداد نظامها الداخلى .

ويحدد النظام الداخلى للجمعيات التعاونية المشتركة والاتحادية كيفية ادارتها وتمثيل الجمعيات الاعضاء فى الجمعيات العمومية .

التعليق

تضمن الباب الحادى عشر من أبواب قانون التعاون الإسكانى المواد أرقام من 71 إلى 75 تبين جميعها الأحكام الخاصة بكل من الجمعيات التعاونية المشتركة وكذا الأحكام الخاصة بالجمعيات التعاونية الإتحادية , وقد سبق أن رأينا عند التعرض للمادة (10) من قانون التعاون الإسكانى والتي عددت وحدات التعاون الإسكانى حيث جاء فى القاعدة منها الجمعيات التعاونية الأساسية للبناء والإسكان , وجاء فى القمة منها الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى , وجاء فى مركز وسط بينهما كل من الجمعيات التعاونية الإتحادية , والجمعيات التعاونية المشتركة , كما رأينا ونحن نعرض للمادة (12) من قانون التعاون الإسكانى أن الجمعية المشتركة للبناء والإسكان تتكون من جمعيتين تعاونيتين أو أكثر تجمعهما مصلحة مشتركة , فالفرض إذا فى تأسيس جمعية مشتركة بين أكثر من جمعية أساسية أن توجد رابطة بين هذه الجمعيات الأساسية قوامها مصلحة مشتركة بين تلك الجمعيات تعمل الجمعية المشتركة على تحقيقها ويمكن القول أن تلك الرابطة المتمثلة فى المصلحة المشتركة التى تجمع الجمعيات الأساسية الأعضاء فى الجمعية المشتركة هى رابطة موضوعية تتمثل فى كل الأحوال فى مشروع مشترك بين تلك الجمعيات تتولى تنفيذ الجمعية المشتركة نيابة عن تلك الجمعيات الأساسية الأعضاء بها .

كما رأينا فى المادة (13) من قانون التعاون الإسكانى أن الجمعية الإتحادية تتكون بعد موافقة الإتحاد من خمس جمعيات تعاونية للبناء والإسكان على الأقل تقع فى دائرة محافظة واحدة وبمجرد شهرها تصبح الوحدات التعاونية المشهورة أو التى تشهر بدائرة عملها أعضاء فيها ويجوز للجمعيات القائمة فى محافظة لم تنشأ بها جمعية إتحادية أن تنضم بصفة مؤقتة إلى أقرب جمعية إتحادية بعد موافقة الإتحاد إلى أن تنشأ جمعية إتحادية فى هذه المحافظة , فالفرض إذا أن الجمعيات الأساسية الأعضاء فى الجمعية الإتحادية تربطها رابطة اقليمية , فجميعها تقع فى نطاق محافظة واحدة , والفرض أيضا أن الحد الأدنى لعدد الجمعيات التى يكن أن تؤسس جمعية إتحادية بمحافظة ما هو خمس جمعيات على الأقل و الفرض كذلك أن الإتحاد التعاونى الإسكانى لا بد أن يبدى موافقته على إنشاء تلك الجمعية الإتحادية , لأن جزء من أختصاصات الجمعية الإتحادية ستحصل عليه من خلال تفويض الإتحاد فى مباشرتها لجانب من أختصاصاته فى نطاق المحافظة التى أنشئت بها ومن ثم يتعين أن يتيقن الإتحاد قبل موافقته على إنشاء جمعية اتحادية بنطاق إحدى المحافظات من توافر المقومات التى تؤهل الجمعية الإتحادية حال قيامها من قدرتها على مباشرة أختصاصاتها وبصفة أساسية تلك التى يفوضها الإتحاد فى مباشرتها نيابة عن فى نطاق المحافظة .

وإذا كان هذا الباب ((الباب الحادى عشر)) قد خصص لبيان الأحكام الخاصة بالجمعيات المشتركة والجمعيات الإتحادية إلا إن كان هذا البيان قد جاء على سبيل الأجمال وليس التفصيل على اعتبار أن التفصيلات الخاصة بكل من الجمعيات التعاونية المشتركة والجمعيات الإتحادية قد وردت فى النظام الأساسى الذى تضعه الجمعية العمومية لكل جمعية من هذه الجمعيات , مع مراعاة أن المادة (15) من قانون التعاون الإسكانى والتى سبق بيانها من قبل والتى تنص على أنه :

((تسرى على الجمعيات المشتركة والإتحادية والإتحاد التعاونى المركزى فى غير ماورد بشأنه نص خاص فى هذا القانون الأحكام الخاصة بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ويشمل ذلك الأعفاءات والمزايا المقررة بهذا القانون))

ومفادها أنه إذا خلا القانون ((أو حتى النظام الداخلى لكل جمعية اتحادية أو مشتركة)) من نص خاص يتناول تنظيم شأن معين من شئونها فإنه يسرى عليها ما يسرى على الجمعيات التعاونية الأساسية فى هذا القانون من أحكام , وخاصة تلك الأحكام المتعلقة بتقرير الأعفاءات والمزايا المقررة لها والسابق الإشارة إليها تفصيلا فى الباب السابق المواد من 66 إلى 70

ومن المفترض أن الوزير المختص ((وزير الإسكان)) كان متعينا بناء على عرض الهيئة وموافقة الإتحاد أن يصدر قرارا يتضمن القواعد الواجب مراعاتها فى إعداد النظام الداخلى لكل من الجمعيات التعاونية المشتركة والإتحادية , على غرار

القرار الوزاري رقم 693 لسنة 1981 الذي أصدره الوزير المختص بتحديد القواعد الواجب مراعاتها في إعداد النظام الداخلي للجمعيات التعاونية الأساسية , غير أن هذا القرار لم يصدر , ومن ثم أتمدت الجمعيات المشتركة والإتحادية التي تم إنشائها على ما توافقت عليه جمعياتها العمومية عند وضع نظامها الأساسي من قواعد وأحكام مستهدية في ذلك بالنصوص الحاكمة في قانون التعاون الإسكاني , وكذا أحكام القرارات الوزارية الصادرة نفاذا لأحكامه .

ويحدد النظام الداخلي لهذه الجمعيات كيفية تمثيل الجمعيات الاعضاء في الجمعيات العمومية , وكيفية تشكيل مجالس إدارتها وعلى العموم كل ما يدخل في إطار إدارة شؤونها .

مادة 72 :-

يتكون رأس مال كل من الجمعية المشتركة والإتحادية من اسهم غير محدودة العدد قيمة كل منها خمسون جنيها تؤدي بالكامل عند الاكتتاب على ان تساهم كل جمعية منتمية اليها بنسبة مطردة الزيادة مع راس مالها يحددها النظام الداخلي . وتضع الجهة الادارية المختصة قواعد الاكتتاب في راس مال التأسيس ونظام زيادته .

التعليق

وكما أن للجمعيات الأساسية رأس مال مكون من عدد محدود من الأسهم قيمة كل سهم عشرة جنيها كذا للجمعيات المشتركة والإتحادية رأس مال يتكون من عدد غير محدود من الأسهم قيمة كل سهم خمسون جنيها تؤديها الجمعيات الأعضاء كاملة عند الاكتتاب , على أن تساهم كل جمعية عضو في الجمعية المشتركة أو الإتحادية بنسبة تتزايد سنويا وفقا لقواعد معينة تحددها الجهة الإدارية المختصة ((الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان)) في رأس مال الجمعية .

مادة 73 :-

تتولى الجمعية المشتركة تنفيذ مشروع مشترك لصالح الجمعيات المنتمية اليها وعقد القروض نيابة عنها , ويجوز ان تفوض بدارتها وصيانتها نيابة عن هذه الجمعيات .

التعليق

بينت هذه المادة الغرض الأساسي من إنشاء الجمعية المشتركة حيث يتمثل هذا الغرض في تنفيذ مشروع مشترك لصالح الجمعيات المنتمية اليها وعقد القروض نيابة عنها , ويجوز ان تفوض بدارتها وصيانتها نيابة عن هذه الجمعيات .

مادة 74 :-

تقوم الجمعية الاتحادية باداء الخدمات المختلفة للجمعيات المنتمية اليها , وتتولى على الاخص ما ياتي :

- 1 - اجراء الدراسات والاحصاءات اللازمة لحصر احتياجات الجمعيات المنتمية اليها سواء من الاراضى او مواد البناء .
 - 2 - العمل على توفير احتياجات الجمعيات من اراضى البناء المملوكة للدولة او القطاع العام ما امكن , او توفيرها من القطاع الخاص باقل سعر ممكن , وكذلك الحصول على مواد البناء ومستلزماته من مصادرهما المباشرة بسعر الجملة .
 - 3 - اقامة المصانع لانتاج مواد البناء او تصنيعها باقل تكلفة ممكنة .
 - 4 - تملك وسائل النقل اللازمة لنقل مواد البناء ولاداء الخدمات .
 - 5 - امداد الجمعيات المنتمية اليها بالخبرات اللازمة واتشاء مكاتب الرسم والتصميم والتنفيذ .
 - 6 - تنفيذ مشروع مشترك او اكثر لصالح الجمعيات المنتمية اليها .
 - 7 - الاقتراض لتحقيق الاغراض سالفة الذكر وفقا للقواعد التي يبينها النظام الداخلي تضعها الجهة الادارية المختصة .
 - 8 - استيراد ما يلزم لاداء اغراضها .
- * وتباشر الجمعية الاتحادية ما يفوضها به الاتحاد من اختصاصات.

التعليق

عددت هذه المادة اختصاصات الجمعية التعاونية الإتحادية للبناء والإسكان في كل محافظة , وكما هو واضح وجلى من النص أن ثمة اختصاصات أساسية عددها ثمانية اختصاصات بينها النص يتعين على كل جمعية أن تقوم بها جميعها أو على الأقل ببعضها لصالح الجمعيات الأساسية الأعضاء بها , وأختصاص واحد أضافى وفرعى وهو ما يفوضها الإتحاد فى القيام به من اختصاصاته , غير أن الواقع العملى للأسف قد أسفر عن واقع يتميز بمنتهى السلبية حيث ان كافة الجمعيات التعاونية الإتحادية القائمة بالفعل أو حتى تلك التى تسعى للقيام مستقبلا لا تسعى فى الحقيقة عند قيامها لتنفيذ أى غرض من تلك الأغراض الثمانية التى بيبتها تلك المادة , وإنما تسعى فقط لأن تحصل على تفويض من الإتحاد فى مباشرة بعض اختصاصاته وتترك مهامها الأساسية وتحصر نشاطها فى الأختصاص الأضافى والفرعى الذى يستطيع الإتحاد أن يوديه بمفرده

مادة 75 :-

يوزع جميع ناتج التصفية فى الجمعيات المشتركة والاتحادية على الجمعيات المنتمية إليها طبقاً للقواعد التى تضمنها النظام الداخلى للجمعية التى تمت تصفيتها

التعليق

إذا ما تم حل الجمعية المشتركة والجمعية الإتحادية فإن ناتج التصفية يوزع على الجمعيات المنتمية إليها وفقا لما يحدده النظام الأساسى لكل جمعية من قواعد لتوزيع ناتج التصفية

الباب الثانى عشر

الاتحاد التعاونى الاسكانى المركزى

مادة 76 :-

يعد الإتحاد نظامه الداخلى ويصدر به قرار من الوزير المختص بناء على عرض الجهة الادارية المختصة مشفوعا برأيها ويحدد النظام الداخلى كيفية تمثيل الوحدات الاعضاء فى الجمعية العمومية .

التعليق

الباب الثانى عشر يتضمن سبع مواد تتعلق بالإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى , وموارده واختصاصاته , ومجلس إدارته , غير أن تفاصيل كثيرة متعلقة بالإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى لم ترد ضمن هذه النصوص وإنما وردت فى النظام الداخلى للإتحاد الصادر به القرار الوزارى رقم 149 لسنة 1997 وما ورد عليه من تعديلات سنعرض لها فى مكانها وتجدر الإشارة إلى أن أول نظام داخلى للإتحاد كان قد صدر بالقرار الوزارى رقم 835 لسنة 1981 , غير أنه ألغى بصدور القرار المعمول به حاليا وهو القرار الوزارى رقم 149 لسنة 1997 . وأول مواد هذا الباب هى المادة (76) والمتعلقة بإعداد النظام الداخلى للإتحاد , حيث أوكلت هذه المادة مهمة إعداد هذا النظام إلى الإتحاد ذاته , والمقصود بالإتحاد هنا جمعيته العمومية فهى السلطة العليا فى الإتحاد وهى التى تقر مواد نظامه الأساسى بعد إعدادها , ويعرض مشروع النظام الأساسى للإتحاد بمعرفة الجهة الإدارية المختصة على الوزير المختص ليصدر به قرارا وزاريا , وما يسرى على إعداد النظام الأساسى للإتحاد من قواعد يسرى على تعديلات هذا النظام , وأشارت تلك المادة إلى أن هذا النظام يبين كيفية تمثيل الجمعيات الأساسية فى عضوية الجمعية العمومية للإتحاد , غير أن النظام الداخلى قد تضمننا بيانا لموضوعات أخرى كثيرة سنعرض لها تفصيلا فيما بعد .

وإذا كانت هذه المادة قد أشارت إلى أن الإتحاد يعد نظامه الداخلى وإن مهمة إعداد هذا النظام لا بد أن تتولاها الجمعية العمومية للإتحاد باعتبارها السلطة العليا فى الإتحاد , فإن هذا يدعوننا للتعرف على النصوص المتعلقة بكيفية تشكيل الجمعية العمومية للإتحاد الواردة بالنظام الداخلى له .

وقد وردت الأحكام الخاصة بتكوين الجمعية العمومية للإتحاد فى المادة 29 من النظام الداخلى للإتحاد الصادر به القرار الوزارى رقم 149 لسنة 1997 والتي نصت على أنه :-

*** تتكون الجمعية العمومية للإتحاد التعاونى على الوجه الآتى :-**

- 1 - أعضاء مجلس إدارة الإتحاد .
- 2 - ممثل عن كل جمعية اتحاديه يختاره مجلس إدارتها من بين أعضائه .
- 3 - ممثلون عن الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان تنتخبهم الجمعيات العمومية الفرعية الإقليمية على أساس تقسيم الجمهورية إلى ثلاثة أقاليم ، يمثل كل إقليم فى الجمعية العمومية للإتحاد ، ثلاثون عضواً بما يضمن التمثيل المتوازن للجمعيات على مستوى الجمهورية وذلك على النحو التالى :-

(أ) إقليم القاهرة الكبرى ويشمل (القاهرة والجيزة والقليوبية) .

(ب) إقليم الوجه القبلى ويشمل محافظات (الفيوم وبني سويف والمنيا وأسيوط وسوهاج وقنا والأقصر وأسوان والوادي الجديد والبحر الأحمر) .

(ج) إقليم الوجه البحرى ويشمل محافظات (المنوفية والغربية والشرقية والدقهلية وكفر الشيخ وبورسعيد والسويس والإسكندرية والإسماعيلية ومرسى مطروح ودمياط وجنوب سيناء وشمال سيناء والبحيرة) .

- ويشترط ألا يقل تمثيل أي محافظة فى الجمعية العمومية عن عضوين .

ويستصحب أعضاء مجلس الإدارة الراغبين فى الترشيح لعضوية مجلس إدارة الإتحاد لدورة جديدة صفاتهم السابقة فى مجالس إدارة الجمعيات التى كانوا منتسبين إليها " .

وقد تضمن النظام الداخلى للإتحاد أيضا بيانا تفصيليا عن كيفية اختيار الجمعيات العمومية الفرعية للأقاليم الثلاثة التى حددها النص سالف البيان ، وعن أختصاصات الجمعية العمومية للإتحاد فى أحوال أنعقادها المختلفة ، وعن تشكيل مجلس إدارة الإتحاد وكيفية اختياره ، وهى لا تختلف كثيرا عن الإجراءات المتبعة فى اختيار مجالس إدارة الجمعيات التعاونية الأساسية ، ومن ثم نحيل إلى تلك القواعد منعا للتكرار كما نحيل إلى أحكام النظام الداخلى للإتحاد المرفق بملاحق هذا الكتاب .

مادة 77 :-

*** تتكون موارد الإتحاد على الوجه الآتى :-**

- 1 - الاشتراكات التى تؤديها اليه الوحدات الاعضاء وذلك طبقا للفئات والقواعد التى يتضمنها النظام الداخلى للإتحاد .
 - 2 - مخصص الخدمات العامه فى فائض الوحدات .
 - 3 - الاعانات التى تقدمها الحكومة والاشخاص الاعتبارية العامة .
 - 4 - مخصص التدريب التعاونى فى فائض الوحدات التعاونية .
 - 5 - الهبات و الوصايا التى يقبلها مجلس الادارة .
 - 6 - فائض تصفية الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان .
- عائد استثمار امواله ودخله من المشروعات التى ينشئها او يسهم فيها بما لا يتعارض مع نشاط الوحدات التعاونية .
- ولم تختلف المادة (5) من النظام الداخلى للإتحاد التى عددت موارد الإتحاد فى نصها عما ورد بهذه المادة ، إلا أنها بينت حدود وقيمة الاشتراكات التى تؤديها الجمعيات الأعضاء للإتحاد ، ونحيل إليها فى الجزء الخاص بملاحق الكتاب لعدم وجود ما يستدعى التعليق عليها .

مادة 78 :-

يؤول ما يتبقى من ناتج تصفية الجمعيات للاتحاد ويفتح له حساب خاص ، ويتولى الاتحاد الصرف من هذا الحساب لدعم وحدات التعاون الاسكانى بالتنسيق مع الجهة الادارية المختصة .

التعليق

من ضمن أختصاصات الإتحاد التى ستبينها المادة التالية تولى مهمة تصفية الوحدات التعاونية الأساسية التى يتم حلها , وإذا ترتب على تصفيتها وجود فائض يقوم الإتحاد بفتح حساب خاص يودع فيه هذا الفائض ويتولى الصرف منه على دعم الجمعيات التعاونية القائمة التى تحتاج إلى دعم وذلك بالتنسيق مع الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان .

مادة 79 :-

يتولى الاتحاد وفقاً للخطة التى يضعها وتعتمد من الوزير المختص معاونة وحدات التعاون الاسكانى فى اداء رسالتها والاشراف على مباشرتها لها والرقابة الشعبية عليها ، ويتولى على الاخص المسئوليات الاتية :

اولا :- اقتراح السياسة العامة للتعاون الاسكانى بالاشتراك مع الجهة الادارية المختصة .

ثانيا :- اعداد الاحصاءات والبيانات الخاصة بالتعاون الاسكانى بالاشتراك مع الجهة الادارية المختصة .

ثالثا :- نشر الثقافة التعاونية ودعم التعليم التعاونى ويشمل ذلك :

1 - نشر الحركة التعاونية ودعمها واعداد القيادات التعاونية الواعية المؤمنة بالتعاون وتشجيع ورعاية الدراسات العليا فى مجال العمل التعاونى .

2 - تبادل الخبرات التعاونية فى المحيط العربى والافريقي الدولى .

3 - عقد الصلات مع الحركات التعاونية المماثلة فى الخارج .

4 - اجراء البحوث والدراسات المتخصصة وجمع البيانات والمعلومات واستخلاص النتائج منها ، واصدار الصحف والنشرات التعاونية اللازمة لنشر كل ما يتصل بالنشاط التعاونى الاسكانى من وثائق وقرارات وبحوث .

5 - انشاء وتمليك وادارة مراكز التدريب ودعم الاجهزة التى تقوم بذلك بالتنسيق مع الاجهزة المختصة وتنفيذ خطط التدريب والثقافة التعاونية .

6 - عقد المؤتمر التعاونى لقطاع التعاون الاسكانى وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التى ينص عليها النظام الداخلى للاتحاد ومتابعة تنفيذ توصياته والاشتراك فى المؤتمرات التعاونية .

رابعا :- حماية مصالح الوحدات التابعة له بجميع الوسائل ويشمل ذلك :-

1 - تمثيل البنين التعاونى الاسكانى فى الداخل والخارج والاشتراك فى المنظمات التعاونية الدولية .

2 - التنسيق بين النشاط التعاونى الاسكانى وسائر اوجه النشاط التعاونى الاخرى .

3 - الاشتراك مع الجهة الادارية المختصة فى اعداد اللوائح النموذجية المالية والادارية والتنظيمية اللازمة لحسن سير العمل بالوحدات التعاونية واعتمادها من الوزير المختص .

4 - توجيه الوحدات التعاونية وارشادها الى النظم المحاسبية والمالية والادارية المناسبة .

5 - تقديم المشورة الفنية التعاونية وابداء الراى القانونى ، وله فى سبيل ذلك حق استطلاع راي مجلس الدولة .

6 - التوفيق بين الوحدات او بين مجالس الادارة او اعضاء كل منها فيما قد ينشأ بينها من منازعات .

خامسا :- مراقبة انتظام وحسن سير العمل بالوحدات التعاونية ويشمل المراجعة الدورية والسنوية لحسابات الوحدات وميزانياتها وتلقى صور محاضر جلسات مجلس الادارة والجمعية العمومية وما يصدر عنها من قرارات وفحص اعمال الوحدات ومتابعة نشاطها

سادسا :- تولى اعمال تصفية الوحدات التى تنقضى او تحل .

التعليق

وقد عدد هذا النص أختصاصات الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي , ولم تختلف المادة (4) من النظام الداخلي للإتحاد والتي عدت أختصاصات الإتحاد عن هذا النص بل جاءت مطابقة له تماما , وليس ثمة ما يحتاج تعليق على هذا النص لوضوح عباراته .

مادة 80 :-

* يشكل مجلس إدارة الإتحاد على النحو الآتية :-

معدلة بنص المادة الثانية من القانون رقم 122 لسنة 2008

- أ - خمسة أعضاء ينتخبون من بين أعضاء مجالس إدارة الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان، تبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية وإجراءات انتخابهم.
- ب - ثلاثة أعضاء ينتخبون من بين أعضاء مجالس إدارة الجمعيات الاتحادية، تبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية وإجراءات انتخابهم.
- ج - خمسة أعضاء من ذوي الخبرة يعينهم الوزير المختص من غير العاملين بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو الذين يتولون الرقابة على الإتحاد التعاوني الإسكاني من العاملين بوزارة الإسكان.
- وتجب دعوة رئيس الجهة الإدارية المختصة أو من ينيبه لحضور اجتماعات مجلس إدارة الإتحاد دون أن يكون له صوت محدود في المداولات.
- ويحظر الجمع بين عضوية مجلس إدارة الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي وبين عضوية مجلس إدارة الجمعية التعاونية الأساسية أو الاتحادية التي ينتمي إليها."

التعليق

يشكل مجلس إدارة الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي من ثلاثة عشر عضوا على التفصيل المبين بالنص , ولا يختلف نص المادة (9) من النظام الداخلي للإتحاد المتعلقة بتشكيل مجلس الإدارة عما ورد بهذا النص , وقد تضمن هذا النص حظر ترشح من سبق له أن أمضى دورتين متتاليتين في عضوية مجلس إدارة الإتحاد , ومن ثم أضيف هذا الشرط إلى الشروط الأخرى الواجب توافرها في المرشح لعضوية مجلس إدارة الإتحاد والتي تضمنتها المادة (12) من النظام الداخلي للإتحاد والتي نصت على أنه :-

- مادة 12 – يشترط فيمن يرشح نفسه لعضوية مجلس إدارة الإتحاد ما يلي :-

- (1) أن يكون عضوا بالجمعية العمومية للإتحاد .
- (2) ألا يكون من العاملين بالإتحاد أو الجمعيات التعاونية أو الجهة الإدارية المختصة أو إحدى الجهات التي تتولى الإشراف أو التوجيه أو التمويل بالنسبة للإتحاد أو بالنسبة لأي من وحدات التعاون الإسكاني .
- (3) ألا يكون قد شغل عضوية مجلس إدارة الإتحاد لمدة دورتين متتاليتين سابقتين على فتح باب الترشيح لانتخابات مجلس الإدارة لدورة جديدة ، ويجوز الترشيح بعد انقضاء خمس سنوات على نهاية الدوريتين المشار اليهما .

وينص القانون على وجوب دعوة رئيس الجهة الإدارية المختصة أو من ينيبه لحضور اجتماعات مجلس الإدارة دون أن يكون له صوت محدود في المداولات , ومن ثم فإن عدم توجيه الدعوة له أو لمن ينوب عنه يترتب عليه بطلان الاجتماع , غير أن حضوره أو من ينوب عنه أو عدم حضوره لا يترتب عليه بطلان انعقاد الاجتماع طالما تمت الدعوة على النحو الصحيح

مادة 81 :-

على مجلس ادارة الاتحاد ابلاغ صور محاضر جلساته واجتماعات جمعياته العمومية والقرارات التى تصدر فى اى منها الى الوزير المختص .

التعليق

يتعين على مجلس إدارة الاتحاد أخطار الوزير المختص بصور محاضر أتماعاته أو أتماعات جمعياته العمومية للوزير المختص بأعتبار أن الوزير المختص يقوم بالنسبة للإتحاد بدور الجهة الإدارية المختصة بالنسبة للجمعيات , ويوجد نص مشابه لهذا النص بالنسبة للجمعيات الأساسية يلزمها بأخطار الجهة الإدارية المختصة والإتحاد بصور من محاضر أتماعات مجالس إدارتها أو جمعياتها العمومية خلال خمسة عشر يوما من تاريخ أنعقادها ((المادة 46 من قانون التعاون الإسكانى))

مادة 82 :-

لكل ذى شأن الطعن فى القرارات الصادرة من الاتحاد امام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة .

التعليق

وضع هذا النص حكما خاصا بالنسبة للقرارات الصادرة عن الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى إذ جعل الأختصاص بالطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة , بينما القرارات الصادرة عن الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان يخضع الطعن عليها للمحكمة الإدارية المختصة وفقا للقانون .

الباب الثالث عشر

رقابة الدولة

الباب الثالث عشر من أبواب قانون التعاون الإسكانى والذى جاء تحت عنوان ((رقابة الدولة)) يتضمن المواد من 83 وحتى 93 وهذه المواد تدور فى معظمها حول دور الجهات الرقابية فى مراقبة نشاط الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان , ومراقبة القرارات الصادرة عن مجالس إدارتها أو جمعياتها العمومية , وإيقاف ما يكون منها مخالفا للقانون , وكذا مراجعة الميزانيات العمومية السنوية والحسابات الختامية لمشروعات الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان , وإجراءات إسقاط العضوية عن أعضاء مجالس إدارة الجمعيات التعاونية حال أرتكابهم أى من المخالفات التى تجيز ذلك , وحالات حل مجالس إدارة الجمعيات التعاونية , أو حل الجمعية ذاتها , وتجد الإشارة إلى أن دستور البلاد المعمول به , قد حظر حل مجالس إدارة الجمعيات التعاونية , أو حل الجمعيات ذاتها إلا بحكم قضائى , وقد كانت نصوص قانون التعاون الإسكانى تمنح الحق فى إتخاذ قرار الحل للوزير المختص , غير أنه بموجب هذا النص الدستورى أنتقل الأختصاص بحل مجالس إدارة الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان أو حل الجمعيات ذاتها إلى يد جهات القضاء المختصة

وسنعرض فيما يلى لكل مادة من مواد هذا الباب والتعليق عليها تفصيلا

مادة 83 :-

يتولى الوزير المختص بالنسبة للاتحاد جميع الاختصاصات المقررة للجهة الادارية المختصة فى هذا القانون

التعليق

يمارس الوزير المختص ((وزير الإسكان)) بالنسبة للإتحاد ذات الأختصاصات والمهام التي تمارسها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بالنسبة للجمعيات التعاونية الأساسية , والمقصود بالوزير المختص هنا هو وزير الإسكان بصفته وليس وزارة الإسكان .

مادة 84 :-

مع عدم الأخلال بتعيين مراقب للحسابات من بين المقيدين بالجدول – يتولى الجهاز المركزى للمحاسبات بواسطة اجهزة وبغير مقابل مراجعة حسابات الاتحاد والجمعيات الاتحادية والمشاركة .

ويتولى الاتحاد او الجهة الادارية المختصة كل فى حدود اختصاصه التحقيق مع اعضاء مجلس الادارة والعاملين فى الوحدات التعاونية المشار اليها فى هذا القانون

ويجوز بناء على طلب الاتحاد او الجهة الادارية ان تتولى النيابة الادارية التحقيق ، ولا يكون التحقيق مع اعضاء مجلس ادارة الاتحاد الا بمعرفة النيابة الادارية

التعليق

تضمنت هذه المادة بياناً لعدة أحكام مختلفة كان من الممكن أن يفرد لكل حكم فيها نص مستقل , وأولها أن الجهاز المركزى للمحاسبات يتولى مراجعة حسابات الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى , والجمعيات الإتحادية بالمحافظات , والجمعيات المشتركة للبناء والإسكان , أما الجمعيات التعاونية الأساسية فيتولى مراجعة حساباتها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان , والإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى كل فى حدود أختصاصه ((كما سنرى)) .

وقيام الجهاز المركزى للمحاسبات بمهمة مراجعة حسابات الإتحاد والجمعيات الإتحادية والجمعيات المشتركة يكون بغير مقابل , وليس لهذا ارتباط بوجود أستعانة هذه الوحدات بمراقب حسابات يتولى المراجعة لميزانيات تلك الوحدات ويصادق عليها بما يفيد قيامه بمراجعتها .

أما الحكم الثانى الوارد بتلك المادة فهو الحكم الخاص بإجراء التحقيق مع المخالفين من أعضاء مجالس إدارة الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان أو العاملين فيها حيث منح القانون كل من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان , والإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى ((كل فى حدود أختصاصه)) سلطة إجراء هذا التحقيق .

وإن كان يجوز بموافقتهم كليهما أو أحدهما أن تتولى النيابة الإدارية إجراء التحقيق مع أعضاء مجالس إدارة الجمعيات الأساسية أو العاملين بها فى حال ارتكابهم مخالفات تستوجب التحقيق , وتقوم النيابة الإدارية بعرض نتيجة التحقيق على الجهة التى أحالت إليها التحقيق لإعمال شئونها وفقاً لقانون التعاون الإسكانى .

أما التحقيق مع أعضاء مجلس إدارة الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى فلا يكون إلا من خلال النيابة الإدارية , وليس أى جهة أخرى .

مادة 85 :-

تتولى الجهة الادارية المختصة متابعة خطط الجمعيات التعاونية من خلال التقارير التى يقدمها اليها الاتحاد ولها فى سبيل ذلك الاتصال مباشرة بالجمعيات التعاونية .

التعليق

رأينا عند التعليق على نص المادة (1) من قانون التعاون الإسكانى أن التعاون الإسكانى فرع من القطاع التعاونى يعمل على توفير المساكن للأعضاء والخدمات اللازمة للجمعات السكنية ويتولى صيانتها وإدارتها وذلك وفقاً للخطة التنموية

الأقتصادية والأجتماعية للدولة , وقلنا أن التعاون الإسكانى لا يعمل بمعزل عن الخطة العامة للدولة أقتصاديا وأجتماعية حيث يتعين أن يكون نشاط قطاع التعاون الإسكانى فى العموم جزء من خطة الإسكان فى الدولة ومتمما لهذه الخطة ويدور فى فلكها والمنوط به التيقن من مطابقة خطط الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان التى تمثل فى مجموعها خطة التعاون الإسكانى هما جهتا الرقابة على نشاط الجمعيات التعاونية , فالإتحاد , يراقب خطط كل جمعية من تلك الجمعيات من خلال مراجعة محاضر أتماعات الجمعية العمومية وتقارير التفتيش المالى والإدارى الذى يعده الإتحاد سنويا , ويخطر به الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لتتولى بدورها تقييم هذه الخطط وتقدير مدى إتساقها مع الخطة العامة للدولة فى مجال الإسكان .

مادة 86 :-

للجهة الادارية المختصة حق التفتيش والتوجيه ومراجعة القرارات الصادرة من وحدات التعاون الاسكانى ، ولهذه الجهة بقرار مسبب ان توقف ما يكون منها مخالفا لأحكام هذا القانون او اللوائح الصادرة تنفيذا له ، وذلك خلال ثلاثين يوم من تاريخ اخطارها . وعلى الجهة الادارية اخطار الوحدة والاتحاد بما تصدره من قرارات فى هذا الشأن واسبابها خلال المدة المشار اليها والا كانت قرارات الوحدة نافذة .

ويترتب على قرارات الجهة الادارية المختصة بالايقاف خلال المدة المشار اليها وقف كافة الاثار المترتبة على القرارات الموقوفة .

التعليق

رأينا أن الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان تمثل مع الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى جهتا الرقابة على نشاط الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان , وتتحقق عناصر هذه الرقابة من خلال التفتيش على أعمال الجمعية ماليا وإداريا من خلال الخطة التفتيش الدورى التى تعدها الهيئة لمراقبة عمل الجمعيات , وكذا من خلال توجيه الجمعيات وتصويب ما يقع من مجالس إدارتها من أخطاء أو مخالفات , ومراجعة القرارات الصادرة عن مجالس إدارتها , أو جمعياتها العمومية للتحقق من مدى مطابقة هذه القرارات لأحكام القانون والقرارات الوزارية الصادرة نفاذا لأحكامه , وللهيئة العامة أن توقف نفاذ القرارات التى تصدر بالمخالفة للقانون خلال ثلاثين يوما من تاريخ أخطارها بتلك القرارات , ويترتب على صدور قرار من الهيئة بوقف نفاذ القرارات المخالفة أن يتوقف كل أثر لتلك القرارات الموقوفة , فإذا ما تم إخطارها ومضت فترة الثلاثين يوما دون تعقيب من الهيئة أعتبرت تلك القرارات نافذة من تاريخ صدورها .

ويعد قرار الهيئة بوقف نفاذ تلك القرارات من قبيل القرارات الإدارية التى يجوز الطعن عليها أمام المحكمة الإدارية المختصة ومن ثم لا بد أن يكون هذا القرار مسببا حتى يخضع لمراقبة القضاء المختص .

مادة 87 :-

للجهة الادارية المختصة بعد موافقة الاتحاد اسقاط العضوية عن عضو مجلس الادارة فى وحدات التعاون الاسكانى فى الحالات الاتية :-

- (أ) فقد احد شروط العضوية .
- (ب) التخلف عن حضور اربع جلسات متتالية بغير عذر يقبله المجلس بشرط التنبيه عليه قبل الجلسة الرابعة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول .
- (ج) عدم المحافظة على سجلات الوحدة واوراقها واختامها او تعمد اتلافها او اساءة استعمالها او اخفائها او التصرف فيها بغير قرار من المجلس
- (د) مخالفة القواعد التى يضعها مجلس الادارة .

(هـ) تعتمد الأدلاء ببيانات غير صحيحة أو إخفاء الحقائق بقصد عرقلة اغراض الوحدة أو عرقلة الاشراف والرقابة بأية صورة من الصور أو عدم تنفيذ القوانين والتعليمات الصادرة اليه في حدود القانون أو الحصول على منافع غير مشروعة .

(و) عدم رد العجز في العهد الشخصية خلال الاجل الذى يحدده مجلس ادارة الوحدة أو الامتناع عن تنفيذ قرار مجلس الادارة بتسليم الاموال والموجودات والعهد الخاصة بالوحدة.

(ز) القيام باى عمل من شأنه الاضرار بمصالح الوحدة أو الاخلال بنظام العمل بها أو عرقلة نشاطها عن عمد أو اهمال جسيم .

- ويشترط لصحة القرار الصادر باسقاط العضوية ان يكون مسببا وان يسبقه تحقيق دفاع عضو المجلس كتابة ، فاذا تخلف دون عذر مقبول عن الحضور للتحقيق فى الموعد المحدد بعد اخطاره به مرتين بخطاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول تسقط عضويته دون حاجة الى تحقيق دفاعه .

التعليق

تختص الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وبعد الحصول على موافقة الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى بإصدار قرارات إسقاط العضوية عن أعضاء مجالس إدارات الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان حال ارتكاب أى منهم واحدة أو أكثر من المخالفات التالية والتي وردت على سبيل الحصر فلا يجوز القياس عليها أو التوسع فى تفسيرها .

أ- فقد أحد شروط العضوية :

* ولا يخفى أن شروط العضوية فى مجال قانون التعاون الإسكانى نوعان هما : -

الأول : - شروط لاكتساب العضوية بالجمعية , الثانى : - شروط لاكتساب العضوية بمجلس الإدارة , وكلا النوعين يختلف بالطبع عن الآخر , فقد يثور التساؤل هنا عما إذا كان المقصود بشروط العضوية التى يترتب على فقدها جواز إسقاط العضوية عن عضو مجلس الإدارة هذه الشروط أو تلك حيث أن النص قد جاء خلوا من تحديدها

غير أننا نرى أن المقصود بشروط العضوية هنا , هو شروط العضوية بمجلس الإدارة والتي نصت عليها المادة (42) من قانون التعاون الإسكانى والمادة (24) من النظام الداخلى للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان والسابق الإشارة إليهما عند الحديث عن شروط الترشح لعضوية مجلس الإدارة , ذلك أن ورودها فى معرض الحديث عن إسقاط العضوية عن عضو المجلس يدل على أنها شروط العضوية بالمجلس , وليست شروط العضوية بالجمعية , فضلا عن أن زوال شروط العضوية بالجمعية يترتب عليها أثر مختلف , وهو زوال صفة العضوية بالجمعية عن من زالت عنه تلك الشروط .

(ب) التخلف عن حضور اربع جلسات متتالية بغير عذر يقبله المجلس بشرط التنبيه عليه قبل الجلسة الرابعة بخطاب موسى عليه بعلم الوصول :

إن الجمعية العمومية للجمعية عندما منحت ثقتها لأحد المرشحين لعضوية المجلس وأختارته ليتولى ويشارك مع غيره من أعضاء المجلس بشكل فعال في إدارة شئونها , ولا تتحقق هذه المشاركة الفعالة , إلا بحضوره لجلسات المجلس التي تعقد دوريا مرة كل شهر على الأقل ويتم من خلالها إدارة شئون الجمعية المختلفة , وتخلف العضو عن الحضور بغير عذر يقبله مجلس الإدارة لمدة ثلاثة جلسات متتالية , يعبر عن قرينة قابلة لإثبات العكس أنه غير جدير بثقة الأعضاء وتمثيلهم بمجلس الإدارة , ومن ثم يتعين أخطاره قبل الجلسة الرابعة بضرورة الحضور بخطاب موسى عليه بعلم الوصول , فإذا ما تخلف عن الحضور تأكدت تلك القرينة , وجاز إسقاط العضوية عنه , إما إذا حضر أوقدم عذرا مقبولا يبرر تغييره سقطت تلك القرينة , وأستمرت عضويته بالمجلس قائمة , ما لم تتكرر منه المخالفة .

(ج) عدم المحافظة على سجلات الوحدة واوراقها واختامها او تعمد اتلافها او اساءة استعمالها او اخفائها او التصرف فيها بغير قرار من المجلس :

لا شك أن الحفاظ على المستندات والسجلات والأوراق والأختام الخاصة بالجمعية هي إلتزام طبيعي يقع على عاتق أعضاء المجلس كل في حدود أختصاصه , وأن تعمد اتلافها دلالة على عدم الأهتمام بمصالح الجمعية ومحاولة إلحاق الضرر بها وبأعضائها , ومن ثم عدم اجدارة بثقة الجمعية العمومية بتمثيل أعضائها في مجلس الإدارة , الأمر الذي يجوز معه إسقاط العضوية عن العضو أو الأعضاء مرتكبي هذه المخالفة .

(د) مخالفة القواعد التي يضعها مجلس الادارة :

القواعد التي يضعها مجلس الإدارة يتعين الإلتزام بها من جانب أعضائها , ومخالفتها يعنى , مخالفة السياسة العامة التي يسير عليها المجلس في إدارة شئون الجمعية , مما يعد مخالفة تجيز إسقاط العضوية عن العضو أو الأعضاء المخالفين

(هـ) تعمد الإدلاء ببيانات غير صحيحة أو إخفاء الحقائق بقصد عرقلة اغراض الوحدة او عرقلة الاشراف والرقابة بأية صورة من الصور او عدم تنفيذ القوانين والتعليمات الصادرة اليه في حدود القانون او الحصول على منافع غير مشروعة

إن إلتزام عضو مجلس إدارة الجمعية بواجبات الرجل الحريص عند إدارته لشئون الجمعية إنما يفرض عليه واجبات يتعين عليه مراعاتها حفاظا على نشاط الوحدة وسيرها بما يحقق مصالح الأعضاء وإن أى إخلال من جانبه بتلك الواجبات يعرض نشاط الوحدة للخلل , ولا يخفى أن الإدلاء ببيانات غير صحيحة عن نشاط الجمعية أو إخفاء الحقائق المتعلقة بهذا النشاط بقصد عرقلة أعمال التفتيش والرقابة عليها والتي تهدف في الأساس إلى مراقبة عمل الجمعية وتقويم وتصحيح ما قد يقع بها من خلل أو لا بأول , أو عدم الإلتزام بالقوانين واللوائح التي تنظم عمل الجمعية أو التعليمات الصادرة من الجهات الرقابية كل هذا من شأنه أن يمثل مخالفة تجيز إسقاط العضوية عن العضو المخالف .

(و) عدم رد العجز في العهد الشخصي خلال الاجل الذي يحدده مجلس ادارة الوحدة او الامتناع عن تنفيذ قرار مجلس الادارة بتسليم الاموال والموجودات والعهد الخاصة بالوحدة.

(ز) القيام بأى عمل من شأنه الاضرار بمصالح الوحدة او الاخلال بنظام العمل بها او عرقلة نشاطها عن عمد او اهمال جسيم .

وقد جاء هذا النص بألفاظ عامة يمكن تأويلها وتفسيرها بحيث تشمل أى عمل تقدر جهات الرقابة أن من شأن القيام به الإضرار بمصالح الجمعية أو بمصالح أعضائها أو عرقلة نشاطها عن عمد أو اهمال جسيم .

- ولا شك أن تأويل ألفاظ هذا النص هي من أمور الواقع التي تخضع لرقابة القضاء

- ويشترط لصحة القرار الصادر باسقاط العضوية ان يكون مسببا حتى يمكن أن يكون تقدير مشروعيته وأسبابه تحت نظر القضاء المختص بالطعن على هذا القرار , كما وانه يتعين أن يسبقه تحقيق دفاع عضو المجلس كتابة , مراعاة لحقه في الدفاع عن نفسه , فاذا تخلف دون عذر مقبول عن الحضور للتحقيق في الموعد المحدد بعد اخطاره به مرتين بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول تسقط عضويته دون حاجة الى تحقيق دفاعه , ويشترط كذلك أن يصدر هذا القرار بعد الحصول على موافقة الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي

مادة 88 :-

للجهة الادارية المختصة اثناء التحقيق مع عضو مجلس الادارة ان توقفه عن مباشرة عمله بالمجلس بعد موافقة الإتحاد التعاوني الاسكاني المركزي مدة لا تتجاوز ثلاثة اشهر الى ان يبيت في امر اسقاط العضوية عنه فاذا انقضت هذه المدة دون ان يبيت في هذا الامر عاد عضو مجلس الادارة الى مباشرة عمله.

ويجب على عضو المجلس الذي تسقط عنه العضوية او يوقف عن العمل ان يبادر الى تسليم ما بعهدته من اموال الوحدة التعاونية ودفاتها وسجلاتها الى مجلس ادارة الوحدة .

التعليق

قد تستدعي ظروف التحقيق مع عضو المجلس المخالف إيقافه عن مباشرة مهام عمله بالجمعية حتى لا يكون وجوده بالجمعية أثناء إجراء التحقيق معه مؤثرا على سير هذه التحقيقات بشكل سليم , أو مؤثرا على غيره من الأعضاء أو العاملين بالجمعية الذين قد يتم سماع أقوالهم في شأن المخالفات المنسوبة إليه , أو قد يستغل وجوده في أخفاء مستندات تدينه أو اصطناع مستندات أو محررات تبرئ ساحته , ومن ثم جاز للهيئة وهي تجرى معه التحقيق أن تصدر قرارا بإيقافه عن العمل لمدة ثلاثة شهور إذا استدعت ظروف التحقيق ذلك , فإذا انقضت تلك المدة دون أن ينتهي التحقيق عاد إلى مباشر عمله .

ويجب على عضو المجلس الذي تسقط عنه العضوية او يوقف عن العمل ان يبادر الى تسليم ما بعهدته من اموال الوحدة التعاونية ودفاتها وسجلاتها الى مجلس ادارة الوحدة .

مادة 89 :-

للووزير المختص بناء على ما يعرضه الإتحاد وبعد اخذ رأى الجهة الادارية المختصة ان يصدر قرارا مسببا لحل مجلس ادارة الجمعية اذا تقرر منه ارتكاب المخالفات الموجبة لايقاف قراراته وفقا لاحكام هذا القانون , او اذا لم يجتمع لمدة ستة اشهر متتالية , او اذا تراخى في تقديم الميزانيات العمومية او الحسابات الختامية لمدة تزيد على ستة اشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية

ويجب ان يسبق قرار الحل تحقيق كتابي يسمح فيه دفاع اعضاء المجلس وفقا لاحكام هذا القانون .

ويكون حل مجلس ادارة الإتحاد بقرار مسبب من الوزير المختص وبعد تحقيق يجرى وفقا لهذا القانون .

التعليق

كان هذا النص يمنح الوزير المختص ((وزير الإسكان)) الحق في حل مجلس إدارة الجمعية ولكن طبقا لأحكام الدستور لم يعد هذا الحق متاحا للوزير المختص , وأصبح حل الجمعيات التعاونية أو حل مجالس إدارتها بيد القضاء وحده .

ونهيب بالمشرع أن يبادر إلى تعديل هذا النص والنصوص التالية له والمرتبطة به لمخالفتها الصريحة للدستور .

مادة 90 :-

يجب ان يتضمن قرار حل الجمعية تعيين مجلس ادارة مؤقت من خمسة من اعضاء الجمعية العمومية يرشحهم الاتحاد ممن تتوافر فيهم شروط الترشيح لعضوية مجلس الادارة .

وفى حالة حل مجلس ادارة الاتحاد يعين الوزير المختص مجلس ادارة المؤقت .

وفى جميع الاحوال يكون لاعضاء المجالس المؤقتة ما للاعضاء المنتخبين من حقوق وواجبات وفقا لاحكام هذا القانون . وتكون مدة المجلس المؤقت محدودة بسنة غير قابلة للتجديد .

وينشر قرار حل مجلس الادارة وتعيين المجلس المؤقت فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ صدوره .

التعليق

لم يعد للوزير المختص الحق فى إصدار قرار بحل مجلس إدارة الجمعية حيث أصبح الأمر بحل مجلس إدارة الجمعية بيد القضاء المختص , ومن ثم لم يعد بيد الوزير أيضا تعيين مجلس إدارة مؤقت للجمعية فى صلب القرار الصادر بالحل لإنحسار سلطته فى هذا الشأن طبقا للدستور

مادة 91 :-

يختص المجلس المؤقت علاوة على الاختصاصات المخولة للمجلس المنتخب بمقتضى هذا القانون ببحث الاوضاع القائمة فى الوحدة التعاونية والاسباب التى ادت الى عدم انتظام العمل بها وتقييم تصرفات القائمين على ادارتها واعداد تقرير عن حالة الوحدة واتخاذ ما يراه بشأنها من اجراءات كما يتولى بوجه خاص تصحيح الاوضاع فى الوحدة واعادة تنشيطها .

وعلى المجلس المؤقت قبل نهاية المدة المحددة له بشهر على الاقل ان يدعو الجمعية العمومية لانتخاب مجلس ادارة جديد من بين اعضائها فاذا انتهت مدة المجلس المؤقت تكون دعوة الجمعية العمومية فى هذه الحالة بقرار من الاتحاد وذلك مع مراعاة احكام المادة الرابعة من قانون الاصدار .

التعليق

تعيين مجلس إدارة مؤقت وتحديد اختصاصاته مرتبط بشكل لازم بحل المجلس المنتخب , والذى أصبح بيد القضاء لا بيد الوزير المختص ومن ثم مازلنا نهيب بالمشرع أن يعدل تلك النصوص لتتماشى مع النص الدستورى

مادة 92 :-

مع عدم الاخلال بجواز استعانة الوحدة بمراقب حسابات لاعداد حساباتها وموازاناتها يتولى الاتحاد فى نهاية السنة المالية مراجعة حسابات الوحدات التعاونية لبناء المساكن بمقر الجمعية , كما يقوم بفحص ومراجعة حساباتها الختامية وميزانيتها ومطابقتها على الدفاتر والمستندات والتوقيع عليها بعد التأكد من صحتها .

وتقوم بهذه المراجعة الاجهزة الفنية التى يعينها الاتحاد لهذا الغرض او من يختاره من المحاسبين النقابيين فى حالة عدم كفاية اجهزة .

ويجب على الاتحاد الانتهاء من عمليات المراجعة خلال ستين يوما على الأكثر من تاريخ ورود الحسابات الختامية والميزانية ومشروع توزيع الفائض من الإيرادات من الوحدة وعليه ان يرسل نسخة منها بعد التأشير عليها بما يفيد اتمام عملية المراجعة الى كل من الوحدة والجهة الادارية المختصة .

وعلى الجهة الادارية المختصة اعداد تقريرها بنتيجة الفحص وارساله للجمعية خلال ثلاثين يوما من تاريخ ورود الحسابات الختامية وتقرير المراجعة اليها من الاتحاد .

ويجب على مجلس ادارة الوحدة تنفيذ الملاحظات التى يتضمنها تقرير المراجعة واعداد تصوير الحسابات الختامية والميزانية ومشروع توزيع الفائض واخذ موافقة الاتحاد والجهة الادارية المختصة قبل عرضها على الجمعية العمومية .

التعليق

تبين هذه المادة إجراءات المراجعة المالية التى تباشرها جهتى الرقابة (الإتحاد والهيئة) على التصرفات المالية التى تجريها الجمعية طوال العام المالى , والتى تظهر معالمها فى الميزانية العمومية السنوية التى تتولى الجمعية إعدادها عن نشاطها المالى طوال العام عن طريق الأستعانة بمحاسب قانونى يتولى إعداد هذه الميزانية , وعبارات النص واضحة لا لبس فيها , ومن ثم نكتفى بما ورد بالنص للتعرف على تلك الإجراءات .

مادة 93 :-

تخصص الدولة سنويا بموازنة الجهة الادارية المختصة المبالغ اللازمة لإعانة وحدات التعاون الاسكانى وبوجه خاص :

- 1 - الاعتمادات اللازمة للعاملين بالاجهزة الخاصة بمراجعة حسابات الوحدات .
- 2 - الاعتمادات اللازمة لمواجهة التكاليف والاعباء التى تترتب على القيام بما تكلفها به الدولة من مهام اخرى .

التعليق

هذا النص يخص بصفة أساسية الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان التى تمثل جهة الرقابة الحكومية على نشاط الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ويكون لها فى مقابل قيامها بأعمال الرقابة والتفتيش الدورى ماليا وإداريا على نشاط الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان أن يخصص لها سنويا فى ميزانية الدولة ما يعطى نفقات القيام بمهمتها تلك من مرتبات مفتشين وخلافه

الباب الرابع عشر

في العقوبات

الباب الرابع عشر هو الباب الأخير من أبواب قانون التعاون الإسكانى وهو متعلق بالعقوبات الجنائية المقررة على المخالفات التى يرتكبها المتعاملون فى مجال التعاون الإسكانى سواء كانوا أعضاء جمعية عمومية , أو أعضاء مجلس إدارة , أو حتى من الغير , والتى ترتقى إلى أن توصف بأنها تمثل جريمة جنائية معاقب عليها وفق نصوص هذا الباب , ويضم هذا الباب الثلاث مواد الأخيرة من مواد قانون التعاون الإسكانى وهى المواد أرقام 94 - 95 - 96 وستتناولها بالتعليق والشرح فيما يلى

مادة 94 :-

* فى تطبيق أحكام قانون العقوبات :-

(أ) يعتبر مؤسسو وأعضاء مجالس إدارة وحدات التعاون الإسكانى المنصوص عليها فى هذا القانون ومدوبو التصفية ومرجعو الحسابات والمديرون والعاملون بهذه الوحدات فى حكم الموظفين العموميين .

(ب) تعتبر أموال وحدات التعاون الإسكاني في حكم الأموال العامة ويشمل ذلك مدخرات الأعضاء وغيرها من الأموال المودعة لديها

(ج) تعتبر أوراق ومستندات وسجلات ودفاتر وأختام وحدات التعاون الإسكاني في حكم الأوراق والمستندات والدفاتر والأختام الرسمية

التعليق

وضع هذا النص حكما مهما في فقراته الثلاث حيث اشار إلى أنه في مجال تطبيق أحكام قانون العقوبات ((يعنى إذا تعلق الأمر بوقوع جريمة معاقب عليها وفقا لأحكام قانون العقوبات)) فإنه وفقا للفقرة الأولى من هذه المادة يعتبر مؤسسو مؤسسو وأعضاء مجالس إدارة وحدات التعاون الإسكاني المنصوص عليها في هذا القانون ومدوبو التصفية ومراجعو الحسابات والمديرون والعاملون بهذه الوحدات في حكم الموظفين العموميين ومن ثم فإن أى جريمة تقع منهم بمناسبة صفاتهم تلك تعتبر وكأنها وقعت من موظف عام , وتغلظ العقوبة الموقعة بشأن هذه الجريمة على اعتبار أن مرتكبها موظف عام , وكذا إذا وقعت عليه جريمة بمناسبة عمله وصفته تلك كجريمة الضرب أو السب والقذف فيعاقب مرتكبها وكأنه قد ارتكبها في حق موظف عام , ووفقا للفقرة الثانية من المادة تعتبر في مجال تطبيق أحكام قانون العقوبات أموال وحدات التعاون الإسكاني سواء العقارية أو المنقولة في حكم الأموال العامة ومن ثم فإن أى جريمة ترتكب بشأن هذه الأموال كجريمة الأختلاس أو الأغتصاب أو غيره تعتبر وكأنها قد ارتكبت بحق مال عام مما يؤدي إلى تغليظ العقوبة بشأنها , ووفقا للفقرة الأخيرة من هذه المادة تعتبر أوراق ومستندات وسجلات ودفاتر وأختام وحدات التعاون الإسكاني في حكم الأوراق والمستندات والدفاتر والأختام الرسمية وأى جريمة ترتكب بشأنها كجرائم التزوير أو الإتلاف أو الأختلاف أو الأختلاس أو غيره تعتبر وكأنها قد ارتكبت في شأن أوراق أو مستندات رسمية

مادة 95 :-

مع عدم الأخلال بأية عقوبة اشد ينص عليها قانون آخر يعاقب بالحبس وغرامة لا تزيد على 1000 جنية أو بأحدى هاتين العقوبتين .

- 1 - اعضاء مجالس ادارة الوحدات التعاونية والمؤسسون والعاملون بالوحدات التعاونية والمفتشون فى الجهات التى يكون لها بمقتضى هذا القانون حق الاشراف والتوجيه والمراجعة على هذه الجمعية ومراجعو الحسابات ومدوبو التصفية اذا تعمدوا فى اعمالهم او فى حساباتهم او تقاريرهم المبلغة الى الجهات المختصة او الى الجمعيات العمومية الادلاء بوقائع او ارقام كاذبه عن حالة الجمعية او تعمدوا اخفاء كل او بعض الوقائع او المستندات المتعلقة بذلك .
- 2 - اعضاء مجالس ادارة الوحدات التعاونية والمؤسسون والعاملون بها ومراجعوا الحسابات ومدوبو التصفية اذا لم يقوموا بتنفيذ الالتزامات التى يفرضها عليهم هذا القانون او القرارات المنفذة له او النظام الداخلى للجمعية او تعمدوا عرقلة اعمال جهات التفتيش التى خولها هذا القانون حق الرقابة والاشراف والتفتيش ومراجعة الحسابات .
- 3 - اعضاء مجالس ادارة الوحدات التعاونية والمؤسسون والعاملون بها ومراجعوا الحسابات ومدوبو التصفية اذا احتفظوا باموال الوحدة بالمخالفة لما ينص عليه نظامها الداخلى او قرارات الجمعية العمومية والقرارات التنظيمية رغم مطالبتهم بردها .
- 4 - المؤسسون لجمعية تعاونية اذا زاولوا نشاطا باسم الجمعية قبل النشر عنها فى الوقائع المصرية .
- 5 - اعضاء مجالس الادارة والمديرون بوحدات التعاون الاسكاني اذا اتوا فعلا من الافعال الاتية :-
(أ) تعمد توزيع اى بند من بنود التوزيع على خلاف الحسابات الختامية المصدق عليها من الجمعية العمومية او طبقا لحساب ختامى وضع بطريقة التدليس .

(ب) اجراء اية توزيعات او تصرف فى اموال الوحدة او فائضها بالمخالفة لاحكام هذا القانون او النظام الداخلى للوحدة او لوائحها المالية والادارية .

(ج) اصدار اسهم بقيمة نقل عن قيمته الاسمية أو تزيد عليها أو تغيير الحقائق و البيانات المتعلقة بالعضوية او المساهمة .

(د) اقرض مال او اجراء عمليات ايداع او خصم بالمخالفة لاحكام هذا القانون او النظام الداخلى للوحدة .

(هـ) استغلال السلطة بالمجلس او الوظيفة بالوحدة لتحقيق منافع لهم او لبعض الاعضاء دون الاخرين بالمخالفة لاحكام هذا القانون او النظام الداخلى او استغلالهم اسم الوحدة او اموالها لحسابهم وكذا عدم مراعاة العدالة عمدا فى توزيع خدمات الوحدة على اعضاءها او عدم اداء مستحقات الاتحاد.

6 - اعضاء مجالس الادارة الذين يفوضون الغير او يوكلونهم بالمخالفة لحكم هذا القانون فى مزاولة اختصاصات المجلس او الوحدة او التعامل باسمها .

7 - اعضاء مجالس الإدارة الذين أنهت أو سقطت عضويتهم وأعضاء مجلس الإدارة المؤقت الذين أنهت الأجل المحدد لهم والمديرون والعاملون ومندوبو التصفيه إذا امتنعوا عن تسليم أموال الوحدة وموجوداتها وسجلاتها ودفاترها ومستنداتها وأوراقها وأختامها إلى من يحل محلهم خلال المدة التى تحدد لذلك بعد الأخطار بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

8 - كل من اشترك فى مواصلة نشاط وحدة منحلة او تصرف فى اموالها على خلاف حكم لهذا القانون .

9 - كل شخص اطلق اسم التعاون بالمخالفة لحكم هذا القانون فى مكاتباته مع الغير او اى اعلان اخر ينشر على الجمهور عن الاعمال التى يديرها او المشروعات التى يشغلها باسم التعاون او اية تسمية تشعر الجمهور بان هذا العمل او المشروع تعاونى او استعمل فى تسمية عمله ومشروعه تسمية يفهم ان ذلك العمل او المشروع جمعية تعاونية او فرع منها او توكيل لها .

- وفى هذه الحالة يحكم فضلا عن العقوبة المقررة بازالة الاسم ونشر الحكم على نفقة المحكوم عليه فى احدى الصحف اليومية.

10 - كل من تعمد نشر تقارير او معلومات غير صحيحة عن الحالة المالية او الادارية عن نشاط وحدة تعاونية ايا كان شكل هذه التقارير ومكان نشرها وتتعدد العقوبة بتعدد النشر .

11 - كل من حصل على ميزة لا يستحقها وفقا لاحكام هذا القانون او النظام الداخلى او على قرض او شئ من مستلزمات البناء ولم يستعملها كلها او بعضها فى الغرض المخصص له ما لم يكن ذلك لعذر قهرى يقره مجلس ادارة الوحدة التعاونية والاتحاد .

التعليق

عددت هذه المادة الجرائم التى ترتكب فى مجال قانون التعاون الإسكانى فى احد عشر فقرة وردت بهذه المادة وحددت لهذه الجرائم عقوبة الحبس البسيط الذى لا تقل مدته عن يوم ولا تزيد مدته عن ثلاث سنوات , والغرامة بقيمة 1000 جنيه او بأى من هاتين العقوبتين , وذلك كله مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها أى قانون آخر , فإن كان ثمة قانون آخر ((كقانون العقوبات مثلا)) يحدد لأى فعل من تلك الأفعال الواردة بالفقرات الاحدى عشر الواردة بهذه المادة عقوبة أشد من العقوبة الواردة بهذا النص , فإن العقوبة الأشد المقررة فى القانون الآخر تكون هى الواجبة التطبيق , وإذا كان أى قانون آخر يحدد عقوبات أخرى إضافية أصلية أو تبعية لأى فعل من تلك الأفعال كالمصادرة مثلا أو الإغلاق أو غيره فتكون هذه العقوبات واجبة التطبيق .

اما عن الأفعال الواردة فى الفقرات التى تضمنتها تلك المادة فقد جاءت العبارات الدالة عليها واضحة الدلالة لا تحتاج من جانبنا إلى تعليق .

مادة 96 :-

يكون لمندوبى الحجز والتحصيل والعاملين بالجهة الادارية المختصة الذين يتولون اعمال الرقابة او التفتيش او التحقيق ويصدر بتحديدهم قرار من رئيس الجهة الادارية المختصة صفة الضبط القضائى فى ممارستهم لاعمالهم .

التعليق

منح هذا النص صفة الضبطية القضائية للفئات التي حددها النص , وذلك في حدود الأعمال الموكلة إليهم القيام بها بمناسبة وظيفتهم ويحدد هؤلاء الموظفين الذين يكتسبون صفة الضبطية القضائية قرار من رئيس الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

..... " تم بحمد الله وتوفيقه "