

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ



جمهورية مصر العربية

مجلس الدولة

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ:	٩١٦
بتاريخ:	٢٠١٩/ ٦/ ٢٧

ملف رقم: ٤٦٢٩/٢/٣٢

السيد اللواء/ محافظ مطروح

تحية طيبة، وبعد،

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (١١٢/١٦٥) المؤرخ ٢٠١٧/٢/٢٠، بشأن النزاع القائم بين مركز ومدينة الضبعة، ومديرية الشئون الصحية بمحافظة مطروح، بخصوص طلب إلزام المديرية بأداء مبلغ مقداره ٢٨٤٤٠ (ثمانية وعشرون ألفاً وأربعمائة وأربعون) جنيهاً نظير إيجار سكن إداري للأطباء بمستشفى الضبعة عن الفترة من شهر أغسطس ٢٠١٥ حتى شهر يناير ٢٠١٧.

وحاصل الوقائع -حسبما يبين من الأوراق- أنه بتاريخ ٢٠١٥/٨/١ استأجرت مديرية الشئون الصحية بمحافظة مطروح عمارة إسكان وظيفي تابعة لمركز ومدينة الضبعة لاستغلالها كسكن إداري للأطباء العاملين بمستشفى الضبعة، وذلك بقيمة إيجارية شهرية مقدارها (١٥٨٠) جنيهاً لمدة عام واحد لا يجدد إلا بطلب مكتوب من المديرية. وقد طالب مركز ومدينة الضبعة المديرية بأداء القيمة الإيجارية إلا أنها امتنعت دون وجه حق، وإزاء ذلك عرض مركز ومدينة الضبعة الأمر على محافظ مطروح الذي تقدم بطلب عرض النزاع المائل على الجمعية العمومية. وقد تبين من واقع مكاتبات طرفي النزاع فسخ المركز العقد بتاريخ ٢٠١٦/٤/٥، إلا إن المديرية استمرت في شغل المبنى حتى عام ٢٠١٨ حيث تسلمته الجهة المالكة بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٦.

ونفيد أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٢ من مايو عام ٢٠١٩ الموافق ١٧ من رمضان عام ١٤٤٠هـ؛ فتبين لها أن المادة (١/١٤٧)



٢٠١٩/٦/٢٧

من القانون المدنى تنص على أن: "١-العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التى يقررها القانون"، وأن المادة (١٤٨) منه تنص على أن: "١- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. ٢- ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه. ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته، وفقاً للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام"، وأن المادة (١٥٠) منه تنص على أنه: "١- إذا كانت عبارة العقد واضحة، فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين. ٢-..."، وأن المادة (١٦٠) منه تنص على أنه: "إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض"، وأن المادة (٥٩٩) منه تنص على أنه: "١- إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتقماً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة، وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة (٥٦٣). ٢- ويعتبر هذا التجديد الضمنى إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي..."

واستعرضت الجمعية العمومية أن العقد المبرم بتاريخ ٢٠١٥/٨/١ بين مركز ومدينة الضبعة ومديرية الشؤون الصحية بمحافظة مطروح للانتفاع بالعمارة السكنية الكائنة بجوار المدرسة الإعدادية بنين بعدد ٢٥ غرفة و٥ محلات كسكن إداري؛ فتبين لها أن البند الأول منه ينص على أن: "يبدأ الانتفاع بهذا الترخيص اعتباراً من ٢٠١٥/٨/١ ولمدة عام ولا يحدد إلا بطلب من الطرف الثانى..."، وينص البند الثانى منه على أن: "يلتزم المرخص له بسداد مقابل الانتفاع بهذا الترخيص وقدره ١٥٨٠ جنيهاً شهرياً، كما يلتزم بدفع مقابل استهلاك المياه والإنارة والنظافة"، وينص البند الثامن منه على أنه: "على المرخص له أن يقوم بسداد القيمة الإيجارية فى خلال الخمسة الأيام الأولى من كل شهر".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم -وعلى ما استقر عليه إفتاؤها- أن المشرع استنَّ أصلاً من أصول القانون ينطبق فى العقود المدنية والإدارية على حد سواء، مقتضاه أن العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التى يقررها القانون، وأنه يجب تنفيذه طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية، فبانعقاد العقد يصير كل من أطرافه ملتزماً بتنفيذ ما اتفق عليه، ولا يكون لأى منهم التحلل من التزاماته، أو تعديل ما اتفق عليه بإرادته المنفردة، كما أن العقد لا يقتصر على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته، وفقاً للقانون



والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام. بيد إن العقود الإدارية تتميز عن العقود المدنية بطابع خاص مناطه احتياجات المرفق العام الذي يستهدف العقد تسييره وتغليب وجه المصلحة العامة علي مصلحة الأفراد الخاصة ويترتب علي ذلك أن للإدارة سلطة الإشراف والتوجيه علي تنفيذ العقود الإدارية ولها دائماً حق تغيير شروط العقد وإضافة شروط جديدة بما قد يترأى لها أنه أكثر اتفاقاً مع المصلحة العامة دون أن يحتج الطرف الآخر بقاعدة أن العقد شريعة المتعاقدين، كما يترتب عليها كذلك أن للإدارة دائماً سلطة إنهاء العقد إذا قدرت أن هذا هو ما تقتضيه المصلحة العامة، ولا يكون للطرف الآخر إلا الحق في التعويض إن كان له مقتضى، وذلك كله علي خلاف الأصل في العقود المدنية التي لا يجوز للطرف الآخر أن يستقل بتعديل شروطها أو فسخها أو إنهائها دون إرادة الطرف الآخر، وإذا ما لجأت الجهة الإدارية إلي إنهاء العقد وفقاً لهذه الأسس، فإن العقد ينحل ويعتبر كأن لم يكن، ويعود المتعاقدان إلي الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فيرد كل منهما إلي الآخر ما تسلمه، فإذا استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض.

كما استظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة إلي تنبيه بالإخلاء، فإذا انتهت مدة العقد واستمر المستأجر منتقياً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه كان ذلك بمثابة تجديد للعقد بذات شروطه لمدة غير معينة، وفي هذه الحالة يعتبر العقد منعقداً للفترة المعنية لدفع الأجرة وينتهي بانقضائها متى طلب ذلك أحد المتعاقدين بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء خلال المواعيد المشار إليها بنص المادة (٥٦٣) المشار إليها.

وهدياً بما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أنه تم الاتفاق بين مركز ومدينة الضبعة، ومديرية الشؤون الصحية بمحافظة مطروح بموجب الترخيص الإداري المؤرخ ٢٠١٥/٨/١ الموقع من الطرفين على استئجار مديرية الشؤون الصحية بمحافظة مطروح العمارة السكنية الكائنة بجوار المدرسة الإعدادية بنين، عدد ٢٥ غرفة و٥ محلات، للانتفاع بها كسكن إداري بدءاً من ٢٠١٥/٨/١ ولمدة عام، وذلك بقيمة إيجارية شهرية قدرها (١٥٨٠) ألف وخمسمائة وثمانون جنيهاً، إلا أن الثابت أن المديرية لم تؤدّ مقابل الانتفاع بالسكن الإداري محل التعاقد المشار إليه على الرغم من المطالبات المتتالية، وعليه فسخ مركز ومدينة الضبعة العقد بتاريخ ٢٠١٦/٤/٥، بيد أن المديرية استمرت في شغل المبنى ولم تخله أو تسلمه، مما حدا بمركز ومدينة الضبعة إلى رفع الأمر إلى محافظ مطروح والمطالبة بعرض النزاع المائل على الجمعية العمومية لإلزام المديرية



بأداء مقابل الانتفاع عن الفترة من بدء سريان العقد في شهر أغسطس ٢٠١٥ ولمدة ثمانية عشر شهراً تنتهي في شهر يناير ٢٠١٧، بإجمالي مبلغ مقداره ٢٨٤٤٠ (ثمانية وعشرون ألفاً وأربعمائة وأربعون) جنيهاً. ولما كان الالتزام بأداء هذا المقابل يجد مصدره مباشرة في العقد المبرم بين مركز ومدينة الضبعة، ومديرية الشؤون الصحية بمحافظة مطروح، ولا يتوقف مناط استحقاقه على مطالبة المركز به، بل يتعين على المديرية المبادرة إلى أدائه في الميعاد المتفق عليه إعمالاً لمقتضيات حسن النية في تنفيذ العقود، كما أنها لم تقدم ما يثبت أداءه، ولما كانت طلبات الجهة عارضة النزاع قد انحصرت في المطالبة بمقابل الانتفاع عن الفترة من شهر أغسطس ٢٠١٥ حتى شهر يناير ٢٠١٧، فمن ثم يتعين إلزام المديرية أداء مقابل الانتفاع بالسكن الإداري محل التعاقد عن المدة المطالب بها البالغة ثمانية عشر شهراً بدءاً من شهر أغسطس ٢٠١٥ حتى شهر يناير ٢٠١٧.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى إلزام مديرية الشؤون الصحية بمحافظة مطروح بأن تؤدي إلى مركز ومدينة الضبعة مبلغاً مقداره ٢٨٤٤٠ (ثمانية وعشرون ألفاً وأربعمائة وأربعون) جنيهاً قيمة إيجار السكن الإداري للأطباء بمستشفى الضبعة عن الفترة من شهر أغسطس ٢٠١٥ حتى شهر يناير ٢٠١٧، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تجريباً في: ٢٧ / ٦ / ٢٠١٩

رئيس

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار/

بخت محمد محمد إسماعيل
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

مجلس الدولة
مركز المعلومات والجمعية العمومية
لقسمي الفتوى والتشريع

