

بسم الله الرحمن الرحيم

بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية
مجلس الدولة

رئيس الجمعية العمومية للتشريع والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ:	١٨٣
بتاريخ:	٢٠٢١/٩/٢٢

ملف رقم: ٦٤١/١/٥٤

السيد اللواء/ رئيس جهاز الخدمات العامة بالقوات المسلحة

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٧٩) المؤرخ ٣١/٨/٢٠٢٠م، المُوجه إلى إدارة الفتوى لوزارتي الدفاع والإنتاج الحربي، بطلب الإفادة بالرأي القانوني بشأن الطلبن المقدمين من السيدين/ محمد جمال الدين عبد العزيز، ومحمد مهدي عطية، بإلغاء تخصيص محطين تجاريين بالمول التجاري (صن مول) بمدينة بلبيس بمحافظة الشرقية، مُباعين لهما بموجب عقدي البيع الابتدائي المؤرخين بالترتيب: ٢٠٢٠/١/٢٩ و ٢٠٢٠/١/١٦ المُبرمين مع جهاز الخدمات العامة للقوات المسلحة، ورد هذين المحطين إلى الجهاز مع استرداد الثمن الممدد منهما.

وحاصل الوقائع- حسبما يبين من الأوراق- أن جهاز الخدمات العامة بالقوات المسلحة كان قد أعلن عن بيع (٢٥) محلا تجارياً ومسطحين تجاريين، وكافية، ومطعم، بالمزاد العلني بالمول التجاري (صن مول) بمدينة بلبيس بجوار موقف الزقازيق بمحافظة الشرقية، وبإجراء المزايعة تمت ترسية المحل رقم A٣ بالدور الأرضي على السيد/ محمد جمال الدين عبد العزيز، بنظام التقسيط بمبلغ ١٥٠٠٠٠٠ (مليون وخمسمائة ألف جنيه)، وتم التعاقد معه بتاريخ ٢٩/١/٢٠٢٠م، كما تمت ترسية المحل رقم D٢ بالدور الثالث على السيد/ محمد مهدي عطية، بنظام التقسيط بمبلغ ٣٥٠٠٠٠ (ثلاثمائة وخمسين ألف جنيه)، وتم التعاقد معه بتاريخ ١٦/١/٢٠٢٠م. وقام المعروضة حالتهما بدفع نسبة (٥٠%) من ثمن كل محل قبل التعاقد، على أن يسدد كل منهما نسبة (٥٠%) المتبقية علي ثلاثة أقساط نصف سنوية، وقد تعثر المعروضة حالتهما في دفع باقي الأقساط المستحقة بسبب الخسائر المادية التي حاقبت بها جراء جائحة كورونا وما صاحبها من إجراءات احترازية وقرارات سيادية بغلق المحال ومنع استغلالها لظروف أمنية معاصرة، الأمر الذي حدا بكل منهما إلى التقدم بطلب إلى مدير جهاز الخدمات العامة بالقوات المسلحة بطلب تخصيص المحطين وردهما إلى الجهاز



تابع الفتوى ملف رقم: ٦٤١/١/٥٤

(٢)

مع استرداد المبالغ المسددة منهما كجزء من ثمن المحلين، وإزاء ما تقدم طلب السيد اللواء مدير جهاز الخدمات العامة بالقوات المسلحة رأي إدارة الفتوى لوزارتي الدفاع والإنتاج الحربي حيال ما يتبع نحو الطلبين المتقدمين من السيدين/ محمد جمال الدين عبد العزيز ومحمد مهدى عطية، بإلغاء تخصيص المحلين التجاريين المشار إليهما، ووردهما إلى الجهاز مع استرداد الثمن المُسدّد منهما، وبناء عليه ارتأت إدارة الفتوى المختصة عرض الموضوع على اللجنة الأولى من لجان قسم الفتوى بمجلس الدولة، والتي قررت بجلستها المعقودة في ٢٨/١١/٢٠٢٠ إحالته إلى الجمعية العمومية؛ لما أنسته فيه من أهمية وإزاء الاختلاف في الرأي بخصوص تطبيق البند الرابع أو الخامس عشر من العقد على المعروضة حالتهما.

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لتسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ١٣ من يناير سنة ٢٠٢١ الموافق ٢٩ من جمادى الأولى سنة ١٤٤٢ هـ، فبتين لها أن المادة (١٤٧) من القانون المدني تنص على أن: "(١) العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون. (٢) ومع ذلك، إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسخ توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى، وإن لم يصبح مستحيلا، صار مرفقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة، جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين، أن يرد الالتزام المرفق إلى الحد المعقول. ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك"، وأن المادة (١٤٨) منه تنص على أن: "١- يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية...". وأن المادة (١٥٠) تنص على أنه: "(١) إذا كانت عبارة العقد واضحة، فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين. (٢) أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون اللوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وفقا للعرف الجارى في المعاملات". وأن المادة (٧) من قانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة الصادر بالقانون رقم (١٨٢) لسنة ٢٠١٨، تنص على أن: "يكون التعاقد وفق أحكام هذا القانون في الحالات وبالطرق الآتية: ١- ٢- يكون التعاقد على بيع أو تأجير العقارات أو المقاولات أو المشروعات أو المشروعات التي ليس لها الشخصية الاعتبارية، والترخيص بالانتفاع أو استغلال العقارات والمشروعات، ومن ذلك المنشآت السياحية والمقاصف، عن طريق اللجنة المختصة أو مزايده بالمظاريف المغلقة...، وفي جميع الحالات يتم التعاقد في الحدود وفق الشروط والأحكام الواردة في هذا القانون ولائحته التنفيذية"، وأن المادة (٣٦) تنص على أن: "تمت زوجه التراضي على مقعد أعلى سعر مستوف للشروط



بشرط ألا يقل السعر المقدم عن الثمن أو القيمة الأساسية، وترفع اللجنة محضرها متضمنا توصياتها للسلطة المختصة للاعتماد أو تقرير ما تراه، ويجب أن يشتمل قرار الترسية على الأسباب التي بُني عليها، وأن المادة (٤٠) تنص على أنه: "على صاحب العطاء الفائز أن يؤدي التأمين النهائي بالنسب وخلال المدد بالأحكام المبينة قرين الحالات الآتية : ١-... ٤-عمليات بيع العقارات والمشروعات: يجب على من ترسو عليه المزايدة أن يسدد نسبة (١٠٪) من قيمة ما تم ترسيته عليه فور الرسو..."

واستبان للجمعية العمومية أن البند الثالث من العقد المشار إليهما ينص على أنه: "سدد الطرف الثاني قيمة التأمين...، كما سدد نسبة (٥,٢٪) من إجمالي ثمن البيع مُوزعة كالاتي: ١-نسبة (٢٪) من إجمالي ثمن البيع كعمولة خيرة وثمنين ودلانة. ٢-نسبة (١,٢٪) ضريبة القيمة المضافة. ٣-نسبة (٣٪) من إجمالي ثمن البيع مصروفات إدارية، بالإضافة إلى نسبة (١٠٪) من إجمالي قيمة العين كوديعة صيانة وأمن ونظافة، علماً بأنها لا تدخل ضمن القيمة الإجمالية للعين المباعة، وأن البند الرابع ينص على أنه: "...وفي حالة تأخر الطرف الثاني عن سداد القسط المُستحق في مواعده المُحدد عاليه لمدة خمسة عشر يوماً، يتحمل غرامة تأخير تُحتسب طبقاً لسعر الفائدة المعلن من البنك المركزي المصري شهرياً، وإذا تأخر عن السداد لمدة خمسة عشر يوماً أخرى تزداد الغرامة التأخيرية المحددة من البنك المركزي بنسبة (٥٪)، ويحق للجهاز إذا تأخر الطرف الثاني لمدة شهر، فسخ العقد ومصادرة التأمين واسترداد المحل خالياً من أي شواغل أو أشخاص والرجوع على الطرف الثاني بأي تعويضات، مع عدم أحقية الطرف الثاني في المطالبة بعمولة الدلال أو المصاريف الإدارية أو ضريبة القيمة السابقة بسدادها، ويحق للجهاز رد الأقساط المُسددة من الطرف الثاني بذات الطريقة التي تم السداد بها، وفي المواعيد التي يحددها الجهاز". وأن البند الخامس عشر ينص على أنه: "في حالة إخلال الطرف الثاني (المشتري) بأي بند من بنود هذا العقد، يُعد مُخلاً ويُفسخ العقد ويُصادر التأمين، ويحق للجهاز المالك استرداد المحل خالياً من أي شواغل أو أشخاص دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراءات قانونية، ولا يحق للطرف الثاني أيضاً استرداد أي مبالغ قام بسدادها من ثمن المحل تحت أي مسمى".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم - وعلى ما جرى به الإقتداء - أن المشرع في القانون المعنى وضع أصلاً عامًا يطبق على العقود المدنية والإدارية على حد سواء، منصوصاً أن يُعقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون، وأنه يجب تنفيذه طبقاً لما اشتمل عليه، وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. وأنه من المبادئ المستقرة في تفسير العقود احترام عبارات العقد

الواضحة والعمل بمقتضاها، فلا يجوز اتخاذ التفسير ذريعة للانحراف، أو النأي بها عن مدلولها الظاهر رعاية لمبدأ سلطان الإرادة، فإذا عُمِّ الأمر، وكان هناك محل لتفسير نصوص العقد للوقوف على ما تلاقت عليه إرادة المتعاقدين دون التعويل في ذلك على ظاهر النصوص، فإنه يتعين الأخذ بجميع عبارات الاتفاق من كراسة الشروط والمواصفات والمقاييسات ومحاضر لجنة البت، وبمراعاة أن أحكام العقد يفسر بعضها بعضاً، وأن الخاص يقيد العام، كما يستهدى لى سبيل ذلك طبيعة التعامل محل العقد، وما تقتضيه الأمانة والثقة بين طريقه وفقاً لما تجرى عليه قواعد العرف الذي يجرى على أساسه التعامل محل العقد.

وخلصت الجمعية العمومية مما تقدم إلى أن طرفي التعاقد قد اتفقا- بموجب البند الرابع من العقد- على طريقة سداد الأقساط، وأنه في حال تأخر أو تخلف الطرف الثاني (المشتري) عن سدادها، يحق للجهاز (الطرف الأول) توقيع غرامة على الطرف الثاني حال تأخره عن سداد الأقساط لمدة أقل من شهر، وأجاز للجهاز في حال التأخر عن سداد الأقساط مدة تزيد على الشهر، فسخ العقد ومصادرة التأمين واسترداد المحل خالياً من أي شواغل أو أشخاص، وكذا الرجوع على الطرف الثاني بأي تعويضات، بالإضافة إلى عدم أحقية الطرف الثاني في المطالبة بعمولة الدلالة أو المصاريف الإدارية أو ضريبة القيمة السابق سدادها، ورد الأقساط المسددة من الطرف الثاني بذات الطريقة التي تم بها السداد، وفي المواعيد التي يحددها الطرف الأول، ثم أوردنا نصاً عاماً- بموجب البند الخامس من العقد- يُجيز للجهاز في حالة إخلال الطرف الثاني بأي بند من بنود العقد فسخ العقد ومصادرة التأمين، ويحق للجهاز استرداد المحل خالياً من أي شواغل أو أشخاص دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراءات قانونية، ولا يحق للطرف الثاني أيضاً المطالبة باسترداد أي مبالغ قام بسدادها من ثمن المحل تحت أي مسمى، ولما كانت عبارات العقد تُفسر بعضها بعضاً، فلا يجوز عزل بند من بنود العقد عن بقية البنود بل يجب تفسيرها باعتبارها جزءاً من كلاً هو العقد، فقد تكون هناك بنود عباراتها مطلقة ويحددها بند سابق أو لاحق عليها، وقد يقرر أحد بنود العقد أصلاً عاماً يرد عليه استثناء يذكر قبله أو بعده، ولما كان البند الخامس عشر نص على الجزاءات التي يجوز للجهاز توقيعها في حالة إخلال المتعاقد معه بأي بند من بنود العقد، ونص في البند الرابع من العقد على الجزاء المترتب على تأخر أو تخلف المتعاقد مع الجهاز عن سداد قسط من الأقساط المستحقة عليه، فإن البند الرابع من العقد يُعد نصاً خاصاً يقيد عموم البند الخامس عشر منه، إذ الخاص يقيد العام، ومعلوم أنه إذا ما قام تناقض بين بنود العقد ينبغي التوفيق بينهما بإعمالهما معاً إن كان في الإمكان ذلك، أما إذا كان التناقض يستعصي معه الجمع بين البنودين على أية صورة، فيغلب النص الخاص على النص العام، ولما كان البند الرابع من العقد خاصاً بمعالجة حالات تأخر المشتري عن سداد الأقساط، فمن ثم يُعد هو النص الواجب التطبيق على المعروضة حالئها دون البند الخامس عشر.

ولما كان ما تقدم، وكان الثابت من الأوراق أن المعروضة حالئها، وهما السيدان/ محمد جمال الدين عبد العزيز، ومحمد مهدي عطية،-تقدما بطلب إلغاء تخصيص محلين تجاريين بالمول التجاري (صن مول)

تابع الفتوى ملف رقم: ٦٤١/١/٥٤

(٥)

بمدينة بلبيس بمحافظة الشرقية، مُباعان لهما بموجب عقدى البيع الابتدائى المؤرخين بالترتيب ٢٠٢٠/١/١٦ و ٢٠٢٠/١/٢٩ المُبرمين مع جهاز الخدمات العامة للقوات المسلحة، واسترداد الثمن المُسدد منهما، وذلك بعد تعرّضهما في سداد قسطين من الأقساط المستحقة عليهما، بسبب الخسائر المادية التي حاقت بهما جراء جائحة كورونا وما صاحبها من إجراءات احترازية وقرارات مبادية بغلق المحال ومنع استقبال الجمهور لفترات زمنية معاصرة، فمن ثم يكون البند الرابع من العقدين المُبرمين مع المعروضة حالتهما هو الواجب التطبيق، ويجوز للجهاز فسخ العقد معهما ومصادرة التأمين واسترداد المحلين خاليين من أي شواغل أو أشخاص، بالإضافة إلى أحقية الجهاز فيما تم سداه من عمولة الدلالة أو المصاريف الإدارية أو ضريبة القيمة المضافة، ثم رد ما تبقى من الأقساط المُسددة من الطرف الثانى بذات الطريقة التي تم بها السداد وفي المواعيد التي يحددها الجهاز.

لذا

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى جواز فسخ عقدى البيع المؤرخين ٢٠٢٠/١/١٦ و ٢٠٢٠/١/٢٩ المُبرمين بين جهاز الخدمات العامة للقوات المسلحة والمعروضة حالتهما بخصوص المحلين المشار إليهما عملاً للبند الرابع من العقدين، وذلك على النحو المبين بالأسباب.



تحريراً في: ٢٠٢١/٢/٢٢

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار/
يسرى هاشم سليمان الشيخ
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة