

بسم الله الرحمن الرحيم

٦٥٨	رقم التبليغ:
٢٠٢١/٥/٨	بتاريخ:
٦٢٩/١/٥٤	ملف رقم:



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

**السيد الدكتور/رئيس مجلس الوزراء.**

تحية طيبة وبعد،

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (١٩٤) المؤرخ ٢٩/٧/٢٠٢٠، الموجه إلى السيد الأستاذ المستشار/ رئيس مجلس الدولة بشأن إبداء الرأي بخصوص مدى جواز إعفاء مستأجري محال السوق الدولية بمدينة شلاتين من القيمة الإيجارية للمحال المستأجرة من قبل الوحدة المحلية لمدينة شلاتين.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أن وزارة المالية قد وافقت بتاريخ ٢١/٥/٢٠١٠ على تأجير عدد (٤٠٠) محل بالسوق الدولية بمدينة شلاتين بالأمر المباشر لمدة عشر سنوات وفقا لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٠٤١) لسنة ٢٠٠٦ مراعاة للاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية لأبناء المدينة من أصحاب الصناعات الحرفية بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة، وبتاريخ ٥/٧/٢٠١٠ تم التعاقد فعليًا على عدد (٣٤٦) محلا بعد المعاينة الفعلية على الطبيعة، ومنذ تاريخ التعاقد الفعلي لم يتم سداد القيمة الإيجارية نظرا لعدم الانتفاع بهذه المحال واستغلالها من قبل المستأجرين، مما ترتب عليه تراكم القيمة الإيجارية المستحقة عليهم إلى أن بلغت مبلغا مقداره (٢٢٥٨٠٠٠) مليونان ومائتان وثمانية وخمسون ألف جنيه، وبتاريخ ٦/٦/٢٠١٣ قام السيد محافظ البحر الأحمر بإعفاء المستأجرين من القيمة الإيجارية المستحقة عليهم، وذلك لعدم الانتفاع بالمحال المشار إليها لبعدها عن التجمعات السكنية وعدم استغلالها، وبتاريخ ٢١/٨/٢٠١٤ ورد تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات متضمنا أن الوحدة المحلية المختصة لم تقم بعمل دراسات كافية قبل إنشاء المشروع، مما أدى إلى اختيار مكان المحال بعيدا عن التجمعات السكانية وتعثر المستأجرين عن السداد، وتم التحقيق في هذا الموضوع بمعرفة النيابة الإدارية التي انتهت إلى حفظ الموضوع، وبتاريخ ١/٩/٢٠١٤ قام



بسم الله الرحمن الرحيم  
السيد الدكتور/رئيس مجلس الوزراء  
٢٠٢١/٥/٨

تابع الفتوى ملف رقم: ٦٢٩/١/٥٤

(٢)

السيد محافظ البحر الأحمر بالموافقة على فسخ العقود وإعفاء المستأجرين من القيمة الإيجارية المستحقة عليهم، وإزاء ذلك ورد تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات متضمنا الاعتراض على إعفاء المستأجرين من القيمة الإيجارية، فقام السيد محافظ البحر الأحمر بعرض الموضوع على الأمانة العامة لرئاسة مجلس الوزراء، ويعرض الموضوع على رئيس مجلس الوزراء قرر عرض الأمر على الجمعية العمومية لاسمي الفتوى والتشريع لإبداء الرأي فى مدى صحة المناقضة، لذا طلبتم الرأي من الجمعية العمومية.

ونفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لاسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ١٠ من مارس عام ٢٠٢١م الموافق ٢٦ من رجب عام ١٤٤٢هـ، فتبين لها أن المادة (١٤٧) من القانون المدني تنص على أن: "١-العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التى يقرها القانون. ٢-...". وأن المادة (١٤٨) منه تنص على أنه: "١- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. ٢-...". وأن المادة (١) من القانون رقم (٢٩) لسنة ١٩٥٨ بشأن قواعد التصرف بالمجان فى العقارات المملوكة للدولة والنزول عن أموالها المنقولة تنص على أن: "يجوز التصرف بالمجان فى مال من أموال الدولة الثابتة أو المنقولة أو تأجيره بإيجار اسمي أو بأقل من أجر المثل، إلى أى شخص طبيعى، أو معنوى، بقصد تحقيق غرض ذى نفع عام. ويكون التصرف أو التأجير بناء على اقتراح الوزير المختص وبعد موافقة اللجنة المالية بوزارة الخزانة. ويصدر بالتصرف أو التأجير قرار من رئيس الجمهورية إذا جاوزت قيمة المال المتنازل عنه ألف جنيه، ومن الوزير المختص إذا لم تجاوز القيمة القدر المذكور".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم- وعلى ما جرى به إفتاؤها- أن المشرع استقرّ أصلاً عامّاً يطبق على العقود المدنية والإدارية على حد سواء، مقتضاه أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التى يقرها القانون، وأن تنفيذه يجب أن يكون طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع مقتضيات حسن النية، فإن حاد أحد طرفى العقد عن تنفيذ التزاماته كان مسؤولاً عن إخلاله بهذه الالتزامات ووجب حمله على الوفاء بها، فالعقد الإدارى شأنه شأن جميع العقود المدنية لا يعدو أن يكون توافق إرادتين بإيجاب وقبول لإنشاء، أو تعديل التزامات تعاقدية تقوم على التراضى بين طرفين، فما تلاقت عليه إرادتهما يقوم مقام القانون بالنسبة إليهما.



تابع الفتوى ملف رقم: ٦٢٩/١/٥٤

(٣)

وترتيباً على ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أن الوحدة المحلية لمدينة شلاتين قد قامت بتأجير (٣٤٦) محلاً بمنطقة السوق الدولية بشلاتين بالاتفاق المباشر لمدة عشر سنوات لأبناء المدينة من أصحاب الصناعات الحرفية، وبعد المعاينة على الطبيعة قام كل مستأجر بدفع قيمة التأمين بالإضافة إلى القيمة الإيجارية عن مدة شهر واحد، ولم يتم سداد القيمة الإيجارية المستحقة بعد ذلك. وإذ تضمن البند السابع من العقد المبرم بين الوحدة المحلية والمستأجرين إقرار من المستأجرين بمعاينة المكان المرخص المعاينة النافية للجهالة، وأنه صالح للغرض المخصص من أجله وقاموا بتسليم المحال بناء على هذه المعاينة، ومن ثم يلتزم المستأجرون بسداد الأجرة المتفق عليها، ولا يجوز إعفاؤهم منها بدعوى عدم الانتفاع بهذه المحال.

### لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى عدم جواز إعفاء مستأجري محال السوق الدولية بمدينة شلاتين من القيمة الإيجارية للمحال المستأجرة من الوحدة المحلية لمدينة شلاتين، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٢٠٢١/ ٥ / ٨

رئيس

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار/

يسرى هاشم سليمان الشيخ  
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

