

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	١٩٢٠
بتاريخ:	٢٠٢١/٨/١٥

ملف رقم: ٤٩٣٩/٢/٣٢



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

السيدة الدكتورة/ وزير الثقافة

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٢٢٣٦) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٣م، بشأن النزاع القائم بين أكاديمية البحث العلمي والتكنولوجيا، والبيت الفني للمسرح، بخصوص إلزام الأخير بسداد مبلغ مقداره (٦١٤٧٨٧،٤٠) جنيهاً، قيمة ما يخصه من تكلفة الأعمال الخاصة بتطوير واجهة مسرح السلام بمبنى أكاديمية البحث العلمي.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه بتاريخ ٢٠٠٢/٤/١٥م تم التعاقد بين أكاديمية البحث العلمي والتكنولوجيا، وبين البيت الفني للمسرح، رخص فيه للأخير في الانتفاع بالصالة الكائنة بمبنى الأكاديمية بشارع القصر العيني لمدة ٢٥ عامًا، مقابل مبلغ مقداره (٥٠) ألف جنيه سنويًا، على أن تزداد قيمة الإيجار بنسبة (٢٠%) نهاية كل خمس سنوات، وقامت الأكاديمية بتطوير وصيانة واجهات ومدخل الأكاديمية بقيمة (٦٥٠٥٣٣٨،٢٥) جنيهاً بموجب العقد المبرم بين الأكاديمية وجهاز الخدمة الوطنية، وبعد الانتهاء من تلك الأعمال طالب الجهاز المركزي للمحاسبات تحميل الجهات الكائنة بالمبنى بما يخصها من قيمة الأعمال ومنها مسرح السلام، والذي بلغ نصيبه (٦١٤٧٨٧،٤٠) جنيهاً، منه مبلغ (١٠٨٧٥) جنيهاً قيمة تغليف أحواض الزرع بالرخام، إلا أن البيت الفني للمسرح رفض تلك المطالبة استنادًا إلى خلو العقد المبرم بين الطرفين من أساس تلك المطالبة، إلا أن وزارة التعليم العالي تمسكت بمطالبة البيت الفني للمسرح بقيمة تلك الأعمال، الأمر الذي حدا بكم إلى عرض النزاع المائل على الجمعية العمومية.



مجلس الدولة
مركز المعلومات والجمعية العمومية
لسمي الفتوى والتشريع

تابع الفتوى ملف رقم: ٤٩٣٩/٢/٣٢

(٢)

ونفيد: أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٨ من يوليو عام ٢٠٢١م الموافق ٢٧ من ذي القعدة 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 التي يقررها القانون..."، وأن المادة (٥٦٧) من ذات القانون تنص على أنه: "١- على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية. ٢- وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه. ٣- ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافاً، فإذا كان تقديره "بالعدد" كان على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر. ٤- كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره."، وأن المادة (٥٨٢) من ذات القانون تنص على أن: "يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات "التأجيرية" التي يقضي بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك"، وأن المادة (٥٨٣) من ذات القانون تنص على أن: "١- يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد. ٢- وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعماله استعمالاً مألوفاً."، وأن المادة (٥٩١) من ذات القانون تنص على أنه: "١- على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه. ٢- فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افتراض، حتى يقوم الدليل على العكس، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة"، وأن المادة (٥٩٢) من ذات القانون تنص على أنه: "إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار، ألزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفق في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك...".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن الترميمات المرتبطة بعقد الإيجار ثلاثة، إما ضرورية وتشمل نوعين، ما تلزم لحفظ العين من الهلاك، وما تلزم للانتفاع بالعين المؤجرة، وكلاهما على المؤجر، وإما ترميمات بسيطة مما يجرى عليه العرف على تحميلها للمستأجر كونها مما ترتبط بالانتفاع بالعين تنشأ عنه وتقترب به،



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٩٣٩/٢/٣٢

(٣)

وهي ما تسمى بالترميمات التأجيلية. وإما ترميمات تحسينية لا تعد ضرورة لحفظ العين من الهلاك، ولا ناشئة عن الانتفاع بالعين، ولا بالأساسية التي يترتب على عدم القيام بها عدم جواز الانتفاع بالعين، إنما هي من قبيل الكماليات التي تزيد من قيمة العين، وليس على المؤجر التزام بالقيام بها، إلا أن المؤجر لو ارتأى القيام بها تحمل عبأها باعتباره المستفيد من زيادة قيمة العين المؤجرة، وذلك أخذاً بمفهوم نص المادة (٥٩٢) التي أوجبت على المؤجر أن يردّ للمستأجر عند انقضاء الإيجار قيمة التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك، والعلة في ذلك واضحة، إذ النفع من حيث الأصل يعود على المؤجر، والغرم بالغنم، فإن أضيفت إلى العين تحسينات فإن غنمها له وعبأها عليه ولا يصح أن يطالب بها المستأجر.

ولما كان الثابت من الأوراق أنه بتاريخ ٢٠٠٢/٤/١٥م تم التعاقد بين أكاديمية البحث العلمي والتكنولوجيا، وبين البيت الفني للمسرح، للانتفاع بالصالة الكائنة بمبنى الأكاديمية الواقع بشارع القصر العيني لمدة خمس وعشرين سنة. وقامت الأكاديمية بإجراء تطوير وصيانة لواجهات ومدخل الأكاديمية، وارتأت بناءً على توجيهات الجهاز المركزي للمحاسبات تحميل الجهات المنتفعة بالمبنى نصيبها من التكلفة، وقامت الأكاديمية بمطالبة البيت الفني للمسرح بجزء من تلك التجديدات وبلغ (٦١٤٧٨٧,٤٠) جنيهاً، على سند من أن تلك التجديدات شملت مدخل المسرح، ولما كان العقد المبرم بين الطرفين نص على أحقية البيت الفني للمسرح في إجراء الإصلاحات والتجديدات والتحسينات اللازمة للصالة فقط على نفقته ومسئوليته - سواء ما يقع عبؤه أصلاً عليه أم على المؤجر - دون الرجوع للطرف الأول، ويكون له وحده تحديد ما يراه من تحسينات وتعديلات وينفذها على نفقته وحدود ميزانيته، دون أي التزام على المؤجر.

ولما كانت الترميمات في الحالة المعروضة ليست بلازمة لحفظ العين، ولا لازمة للانتفاع بالعين محل الإيجار، فمن ثم تكون من قبيل الترميمات التحسينية الكمالية، والتي تمثل زيادة في قيمة العين المؤجرة ذاتها، ومن ثم تتحمل الأكاديمية تكاليف تلك التحسينات، دونما الرجوع على المستأجر بقيمتها، ذلك أن هذه التحسينات زادت من قيمة العين، و أن المستفيد منها إعمالاً لنص المادة (٥٩٢) من القانون المدني هو المؤجر - وهذا هو الأصل -، غير أنه بالرجوع إلى الخطاب الصادر من مدير عام المسرح الحديث المؤرخ ٢٠١٧/٤/٢٠م الموجه إلى رئيس أكاديمية البحث العلمي، والذي طلب فيه تغليف كافة أحواض الزرع الممتدة على كافة أسوار



تابع الفتوى ملف رقم: ٤٩٣٩/٢/٣٢

(٤)

المنشأة بالرخام ، وكذا كتاب المشرف علي إدارة الشؤون الهندسية بأكاديمية البحث العلمي و التكنولوجيا المؤرخ ٢٠١٧/٥/٤م بالموافقة علي تنفيذ تلك الأعمال علي حساب البيت الفني للمسرح ، وعليه فإن قيمة تلك الأعمال يتحملها البيت الفني للمسرح ، وقد بلغت قيمة تلك الأعمال - طبقا للبيان الصادر عن المشرف علي إدارة الشؤون الهندسية بالأكاديمية - مبلغًا مقداره (١٠٨٧٥) جنيهاً، ومن ثم يتعين إلزام البيت الفني للمسرح بهذا المبلغ ورفض ما عدا ذلك من طلبات.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى إلزام البيت الفني للمسرح بأن يؤدي إلى أكاديمية البحث العلمي والتكنولوجيا مبلغاً مقداره (١٠٨٧٥) عشرة آلاف وثمانمائة وخمسة وسبعون جنيهاً، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٢٠٢١/ ٨ / ١٥

رئيس
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار/
يسرى هاشم سليمان الشيخ
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

