laa-eg.com

بسم الله الرحمن الرحيم

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

رقم التبليغ:	٣٤٥
بتاريخ:	٢٠٢١/ ٣/ ١٣

ملف رقم: ٨٤٨/٢/٣٧

السيد اللواء/ محافظ جنوب سيناء

تحية طيبة، وبعد،

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٥٠٠٠٤) المؤرخ ٢٠٢٠/٥/٢، المُوجه إلى إدارة الفتوى لوزارتي التنمية المحلية والتضامن الاجتماعي، بشأن إبداء الرأي القانوني بخصوص مدى جواز الإعفاء الكلي أو الجزئي من سداد القيمة الإيجارية للمحال المؤجرة بمركز تدريب وتأهيل ذوي الاحتياجات الخاصة التابع لمؤسسة التكافل الاجتماعي التابعة لمديرية التضامن الاجتماعي بجنوب سيناء عن طريق مزايدة محلية.

وحاصل الوقائع- حسبما يبين من الأوراق- أن مركز تدريب وتأهيل ذوي الاحتياجات الخاصة التابع لمؤسسة التكافل الاجتماعي بمديرية التضامن بجنوب سيناء، طرح عدد (٧) محال لممارسة أنشطة تجارية في المزايدة المحلية رقم (١) لسنة ٢٠١٥، وفقًا لقانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ لمدة خمس سنوات، على أن يبدأ الإيجار اعتبارا من ٢٠١٦/١/١، وتمت ترسية المزايدة الخاصة بالمحل رقم (٦) على السيدة/ شيماء حسين عبد الدايم قطاشة، مقابل قيمه إيجارية شهرية قدرها ٧٦٠ جنيهًا لإقامة نشاط منظفات وأدوات تجميل، وبتاريخ ٢٠١٥/١٢/٤ تم إبرام عقد إيجار بينها وبين المركز لمدة خمس سنوات تبدأ من ٢٠١٦/١/١ وتنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ على أن تزاد القيمة الإيجارية بنسبة ١٠% اعتبارا من بداية السنة الرابعة حتى تاريخ انتهاء التعاقد، وبتاريخ ٢٠١٦/٦/٣٠ تم تحرير محضر تسليم بين كل من المركز والسيدة المذكورة، والذي نص في البند الثاني منه على مدّ مدة عقد الإيجار لمدة ستة أشهر من تاريخ انتهاء

مجلس الدولة
الجمعية العمومية للفتوى والتشريع
٣١٦٦٣

laa-eg.com

العقد المؤرخ في ٢٠١٥/١٢/٤ نظرا لتأخر التسليم، وتقدمت السيدة المذكورة بطلب لإعفائها من القيمة الإيجارية كاملة للمحل الخاص بها اعتبارا من ٢٠٢٠/٣/١ حتى عودة الحياة إلى طبيعتها وانتهاء الحظر نظرًا للظروف التي تمر بها البلاد. كما تمت ترسية المحل رقم ٧ على السيد/ حسن عبدالمطلب هاشم مصطفى، مقابل قيمة إيجارية شهرية مقدارها ١٧٢٥ جنيهًا لإقامة نشاط خضروات وفاكهة، وبتاريخ ٢٠١٥/١٢/٤ تم إبرام عقد إيجار بين كل من المركز والسيد المذكور لمدة خمس سنوات تبدأ من ٢٠١٦/١/١ وتنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ على أن تزاد القيمة الإيجارية بنسبة ١٠% اعتبارا من بداية السنة الرابعة حتى تاريخ انتهاء التعاقد، وبتاريخ ٢٠١٦/٦/٣٠ تم إبرام محضر تسليم بين كل من المركز والمتعاقد المشار اليه والذي نص في البند الثاني منه على مدّ مدة عقد الإيجار لمده ستة أشهر من تاريخ انتهاء العقد نظرا لتأخر التسليم، وقد تقدم المتعاقد بطلب الإعفاء من دفع القيمة الإيجارية كامله للمحل الخاص به اعتبارا من ٢٠٢٠/٣/١ حتى عودة الحياة إلى طبيعتها، وانتهاء الحظر نظرا للظروف التي تمر بها البلاد. وبتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٦ تم عقد جلسة المزايدة الخاصة بصالة الألعاب الرياضية بمركز تدريب وتأهيل ذوي الاحتياجات الخاصة لتأجير الصالة لمدة ثلاث سنوات، وقد تمت ترسية العملية على السيد/ إبراهيم ربيع حسن رمضان، مقابل قيمة إيجارية شهرية مقدارها ٢٠٠٠ جنيه، وبتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٥ تم تحرير عقد إيجار بين كل من المركز والمتعاقد المشار إليه لمدة ثلاث سنوات تبدأ من ٢٠٢٠/١/١ وتنتهي في ٢٠٢٢/١٢/٣١، ثم تقدم المتعاقد بطلب للموافقة على إعفائه من القيمة الإيجارية لغلق صالة الألعاب الرياضية غلقا كليا تنفيذًا لقرارات السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء .

وحيث إنه ومما سبق عرضه فإن الأنشطة المتضررة من الغلق بيانها كالتالي:

اسم المستأجر	نوع النشاط	بداية التعاقد	آخر موقف للسداد	نوع الغلق
شيماء حسين عبد الدايم	منظفات وأدوات تجميل	٢٠١٦/٧/١	مارس ٢٠٢٠	غلق جزئي
حسن عبد المطلب هاشم	خضروات وفاكهة	٢٠١٦/٧/١	مارس ٢٠٢٠	غلق جزئي
إبراهيم ربيع حسن رمضان	صالة ألعاب رياضية	٢٠٢٠/١/١	مارس ٢٠٢٠	غلق كلي

لذا؛ فقد طلبتم الرأي في الموضوع الماثل من إدارة الفتوى المشار إليها، والتي أحالته إلى اللجنة الأولى من لجان قسم الفتوى، التي قررت إحالته إلى الجمعية العمومية؛ لما آنسته فيه من أهمية وعمومية.

مجلس الدولة
الجمعية العمومية للفتوى والتشريع

laa-eg.com

ونفيد: أن الموضوع عُرِضَ على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٧ من يناير عام ٢٠٢١ م الموافق ١٤ من جمادى الآخرة عام ١٤٤٢هـ، فتبين لها أن المادة (١٧٢) من الدستور تنص على أن: "يُصدر رئيس مجلس الوزراء لوائح الضبط، بعد موافقة مجلس الوزراء". وأن 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...".

كما استعرضت نصوص قرارات رئيس مجلس الوزراء رقم ١٣٣ لسنة ٢٠٢٠ بفرض حظر التجوال فى ببعض مناطق سيناء، ورقم ٦٠٦ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تعليق جميع الفاعليات التى تتطلب وجود أي تجمعات كبيرة للمواطنين، ورقم ٧١٧ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تعليق الدراسة فى جميع المدارس والمعاهد والجامعات وحضانات الأطفال، ورقم ٧١٩ لسنة ٢٠٢٠ بشأن بعض التدابير الاحترازية المتخذة بوحدات الجهاز الإدارى للدولة وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال العام، ورقم ٧٢٤ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تعليق العروض التى تقام فى دور السينما والمسارح، ورقم ٧٣٩ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تحديد مواعيد غلق بعض المحال والمنشآت والمراكز التجارية بكافة أنحاء الجمهورية؛ ورقم ٧٤٠ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تحديد مواعيد غلق الأندية الرياضية والشعبية ومراكز الشباب بكافة أنحاء الجمهورية، ورقم ٧٦٨ لسنة ٢٠٢٠ بشأن خطة الدولة الشاملة لحماية المواطنين من أي تداعيات محتملة لفيروس كورونا المستجد، ورقم ٨٥٢ لسنة ٢٠٢٠ باستمرار غلق جميع المقاهى والكافيتريات والكافيهات والكازينوهات والملاهى والنوادى الليلية والحانات، وما يماثلها من المحال والمنشآت، والمحال التى تقدم التسلية أو الترفيه، وكذلك قرارات رئيس مجلس الوزراء أرقام ٦٠٦، ٩٣٩، ١٠٢٤، ١٠٦٩، ١١٢١، ١١٩٦، ١٢٤٦، ١٤٦٩ لسنة ٢٠٢٠م في إطار خطة الدولة الشاملة لحماية المواطنين من تداعيات وباء كورونا.

واستعرضت الجمعية العمومية ما جرى به إفتاؤها من أن المشرع وضع أصلًا من أصول القانون ينطبق في العقود المدنية والإدارية على حدٍّ سواء، مقتضاه أن العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون، وأن تنفيذه يجب أن يكون طبقًا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع مقتضيات حُسن النية. وأن قواعده تقوم مقام القانون بالنسبة لطرفيه. وتبعًا لذلك يلتزم كل طرف

laa-eg.com

من طرفي العقد بتنفيذ ما اتفقا عليه، فإن حاد أحدهما عن هذا السبيل كان مسئولًا عن إخلاله بالتزامه العقدي، وأن العقود الإدارية تتميز عن العقود المدنية بطابع خاص مناطه احتياجات المرفق الذى يستهدف العقد الإداري تسييره أو سدّ حاجته وتغليب وجه المصلحة العامة على المصلحة الفردية الخاصة. فبينما تكون مصالح الطرفين في العقود المدنية متوازية ومتساوية، إذ هي في العقود الإدارية غير متكافئة؛ إذ يجب أن يعلو الصالح العام عن المصلحة الفردية الخاصة. وهذه الفكرة هي التي أملت الأصل المقرر في تنفيذ العقود الإدارية، وفحواه أنه لا يجوز للمتعاقد مع الجهة الإدارية أن يتقاعس أو يتراخى في تنفيذ التزاماته إذا تأخرت هذه الجهة في تنفيذ التزاماتها المقابلة، وإن كان ذلك لا يخل بحق هذا المتعاقد في طلب التعويض عن هذا التقاعس من الجهة الإدارية في تنفيذ التزاماتها المتقابلة بالشروط والإجراءات المقررة قانونًا.

كما استظهرت الجمعية العمومية– وعلى ما استقر عليه إفتاؤها– أنه في إطار ما وسّده الدستور لرئيس مجلس الوزراء في إصدار لوائح الضبط– بعد موافقة مجلس الوزراء– بهدف حماية النظام العام في الدولة (الأمن العام– الصحة العامة– السكينة العامة)، وبما يضمن اتخاذ التدابير والإجراءات الوقائية اللازمة لمواجهة تفشي فيروس كورونا وتداعياته المحتملة، صدرت قرارات رئيس مجلس الوزراء المشار إليها، والتي تضمنت قواعد موضوعية عامة مجردة حظرت انتقال وتحرك المواطنين بكافة أنحاء الجمهورية على جميع الطرق، ووقف جميع وسائل النقل الجماعي العام والخاص، وغلق أوجه النشاط المختلفة عدا بعض المرافق الحيوية، وذلك للمدد المحددة تباعًا بتلك القرارات، مع التصريح للعاملين بوحدات الجهاز الإداري للدولة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال العام– باستثناء العاملين بالمرافق الحيوية– بأداء مهام أعمالهم من المنزل دون ضرورة الوجود بمقر العمل؛ ما دامت طبيعة وظائفهم تسمح بذلك، مع تسيير العمل من خلال باقي الموظفين بالتناوب فيما بينهم يوميا أو أسبوعيا، وفقًا لما تقدره السلطة المختصة، ومعاقبة من يخالف تلك التدابير والقرارات بالحبس وبغرامة لا تجاوز أربعة آلاف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كما تضمنت تلك القرارات غلق الأنشطة المذكورة بها على سبيل الحصر، ومنها جميع المطاعم والمقاهي والكافيتريات والكازينوهات والملاهي والنوادي الليلية والحانات والأندية الرياضية ومراكز

laa-eg.com

الشباب وصالات الألعاب الرياضية، وذلك على مستوي الجمهورية اعتبارًا من ٢٠٢٠/٣/١٩ حتى ٢٠٢٠/٦/٢٧ تاريخ إلغاء حظر انتقال وتحرك المواطنين بكافة أنحاء الجمهورية على جميع الطرق.

وبالبناء على ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أنه تم إرساء مزايدة محلية لعملية تأجير عدد من المحال المخصصة لإقامة أنشطة تجارية، ومن بينها صالة الألعاب الرياضية المؤجرة للمعروضة حالته السيد/ إبراهيم ربيع حسن مقابل قيمة إيجارية شهرية مقدارها ٢٠٠٠ جنيه، لمدة ثلاث سنوات تبدأ من ٢٠٢٠/١/١ وتنتهي في ٢٠٢٢/١٢/٣١، وقد تقدم المعروضة حالته بطلب إلى محافظ جنوب سيناء للموافقة على إعفائه من سداد القيمة الإيجارية نظرا للظروف الطارئة الناشئة عن وباء كورونا،

وحاصل ما تقدم من قرارات رئيس مجلس الوزراء المشار إليها- بدءًا من قراره رقم ٧٦٨ الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٢٤ والذي فرض الإغلاق الكامل لصالات الألعاب الرياضية على مستوى الجمهورية، حتى قراره رقم ١٢٤٦ الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٤ والنافذ اعتبارا من تاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٧، والذي تضمن السماح باستقبال رواد الأندية الرياضية والشعبية ومراكز الشباب وصالات الألعاب الرياضية والنوادي الصحية من الساعة السادسة صباحا حتى الساعة التاسعة مساء والسماح بعودة النشاط بواقع ٢٥% من الطاقة الاستيعابية، أن هذا الغلق كان أمرًا خارجًا عن إرادة المتعاقد المعروضة حالته باعتبار أن ما تضمنته تلك القرارات من إجراءات وتدابير تمثل قواعد آمرة تلزم المخاطبين بها، فلا يجوز لهم مخالفتها أو الخروج عن دائرة سلطانها وإلا وقعوا تحت طائلة العقوبات المقررة لعصيان أحكامها، وعلى ذلك فإنه لا يجوز قانونا إلزامه بسداد الأجرة المتفق عليها عن فترة التوقف الكلي عن نشاط صالة الألعاب الرياضية باعتبار أنه حُرم كلية من مكنة الانتفاع بمحل التعاقد خلال تلك الفترة مما يوجب تقرير عدم استحقاق تلك الأجرة عن فترة الغلق الكامل اعتبارا من ٢٠٢٠/٣/١٩حتى ٢٠٢٠/٦/٢٧ تاريخ استئناف النشاط .

وأما المعروضة حالتاهما السيدة/ شيماء حسين عبد الدايم- بخصوص نشاط منظفات وأدوات تجميل بالمحل رقم ٦- والسيد/ حسن عبد المطلب هاشم- بخصوص نشاط محل خضروات وفاكهة بالمحل رقم ٧- واللذان تقدما بطلبي الإعفاء من دفع القيمة الإيجارية كاملة للمحلين الخاصين بهما اعتبارًا من ٢٠٢٠/٣/١ حتى عودة الحياة إلى طبيعتها، ولما كان هذان المحلان يعدان من المحال التجارية التي أغلقت غلقًا جزئيا

laa-eg.com

خلال فترة الإجراءات الاحترازية خلال المواعيد المنصوص عليها بقرارات رئيس مجلس الوزراء المشار إليها، وأن تلك القرارات قد نظمت تداول تلك السلع خلال ساعات السماح اليومية بفتح المحال التجارية التي تباشر نشاط بيع تلك السلع، ومن ثم لم يحدث لهذين المحلين غلق كامل وإنما كان الغلق خلال ساعات محددة فضلاً عن عدم ثبوت خسارة فادحة تخل بتوازن المتعاقد فى هاتين الحالتين؛ الأمر الذي لا وجه لإعفائهما من سداد القيمة الإيجارية المتفق عليها، أو تخفيضها خلال فترة الإجراءات الاحترازية.

لـــذلـــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى إعفاء المعروضة حالته السيد/ إبراهيم ربيع حسن- مستأجر صالة الألعاب الرياضية- من القيمة الإيجارية المستحقة عن فترة غلق النشاط في الفترة من ٢٠٢٠/٣/١٩م حتى ٢٠٢٠/٦/٢٧م، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرًا في: ١٣ / ٣ / ٢٠٢١

رئيس
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار/
يسرى هاشم سليمان الشيخ
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

مجلس الدولة
الجمعية العمومية للفتوى والتشريع