بسم الله الرحمن الرحيم

مستعجل

رقم التبليغ :	٧٤٥
بتاريـــخ :	١٢/ ١٢/ ٢٠٠٧

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

١٢/٥
٢٠٠٧

ملف رقم : ٧ / ٢ / ٢٦٣

فضيلة الإمام الأكبر/ شيخ الأزهر

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ٠٠٠٠٠ وبعد،

فقد اطلعنا على كتاب فضيلتكم المؤرخ ٢٠٠٧/٤/٢٤ بشأن طلب الإفادة بالرأى فى مـــدى إمكانـــية تحميل هيئة الأوقاف بقيمة الثلث من تكاليف ترميم العمارة القبلية بمساكن المنتزه والسور المحيط بها وبالعمارة البحرية المؤجرة من الهيئة للأزهر الشريف.

وحاصـــل الـــواقعات _ حسبما يبين من الأوراق _ أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٦٣/١٢/٢٤ إســـتأجر الأزهر الشريف من هيئة الأوقاف المصرية عمارتين إحداهما بحـــرية والأخـــرى قبلية محاطتين بسور خارجى بمساكن المنتزه بالأسكندرية مقابل قيمة ايجاريـــة مقدارها ٣٥٩,١٠٠ جنيه بغرض اسكان طلاب الأزهر المغتربين، ونظراً لحاجة العمارة القبلية والسور المحيط بالعمارتين للترميم أعدت الإدارة المركزية للشئون الهندسية تقريـــراً تضمن تقديراً لتكلفة الأعمال المطلوبة للترميم بملغ ٢٥٠٠٠٠٠ جنيه [إثنين مليون وخمسائة ألف جنيه]، وأفادت هيئة الأوقاف بموافقتها على إجراء أعمال الترميم المطلـــوبة علـــى أن يكـــون ذلك على نفقة الأزهر [المستأجر] دون الرجوع عليها بأية مصاريف أو تكاليف لعملية الترميم، بيد أنه إزاء تباين الرأى حول تحميل أو عدم تحميل هيئة الأوقاف لقيمة الثلث من تكاليف عملية الترميم طبقاً لحكم المادة (٩) من القانون رقـــم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، طلبتم عرض الموضوع على الجمعية العمومية.

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقـــودة فى ٥ من ديسمبر سنة ٢٠٠٧م الموافق ٢٥ من ذى القعدة سنة ١٤٢٨هـــ، فإستبان لها أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بـــين المؤجـــر والمســـتأجر، ينص فى المادة (١) من الباب الأول تحت عنوان [فى إيجار الأماكن] على أنه " **فيما عدا الأراضى الفضاء، تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على إختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض، سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة، مؤجرة من المالك** أو من غيره، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانـــين المعدلة لـه٠٠٠٠٠٠ " وأن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعـــض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ينص فى المـــادة (٧) على أنه " **إعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، تزاد فى أول ينايـــر من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتـــى ٩ ســـبتمبر ١٩٧٧ زيـــادة دوريـــة ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجاريـــة ٠٠٠٠٠٠** " ويـــنص فى المادة (٩) على أن " **تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى وما بها من مصاعد على الوجه الآتى:**

١- إذا كانت نصف حصيلة الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) كافية يـــتم التـــرميم والصـــيانة منها. ٢- إذا لم تف هذه الحصيلة أو إذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصـــيانة بحســـب الأحوال كما يلى:ـ [أ] بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ٢٢ مـــارس ســـنة ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى ٠٠٠٠ ".

واستظهرت الجمعية العمومية _ مما تقدم _ أنه ولئن كان الأصل العام فى العقود جميعها ومن بينها عقد الإيجار هو خضوعها لمبدأ سلطان الإرادة، إذ أنه بتلاقى إرادتى طرفى العقد يصبح مضمونه ملزماً لكل منهما وهو ما يعبر عنه بأن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا بإتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون، وأن تنفيذ العقد يجب أن يكون طبقاً لما إشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية، وأن أحكام القانون المدنى هى الشريعة العامة التى تنظم تلك العقود، إلا أن المشرع إستثناء من الأصل العام لاعتبارات قدرها سن بعض التشريعات التى فرضت قيوداً على ذلك الأصل العام من بينها القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، حيث حدد المشرع بنص خاص بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية المقصود بأعمال الترميم والصيانة التى من شأنها تأمين سلامة المبنى والحفاظ عليه فى حالة جيدة، وقرر بالمادة (٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى وما بها من مصاعد بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ٢٢ مارس ١٩٦٥ بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى، مما مؤداه وجوب الإلتزام بحكم النص ومقتضاه فى حال توافر مقومات عقد الإيجار.

وفى ضوء ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق، أن الأزهر الشريف كان قد إستأجر من هيئة الأوقاف المصرية عمارتين إحداهما بحرية والأخرى قبلية محاطتين بسور خارجى ومكونتين من ١١٨ مسكن بجهة المنتزه بالأسكندرية بغرض اسكان طلاب الأزهر المغتربين بقيمة إيجارية مقدارها ٣٥٩,١٠٠ جنيه [ثلاثمائة وتسعة وخمسون جنيهاً وعشرة قروش] شهرياً، وذلك بموجب عقد إيجار محرر فى ١٩٦٣/١٢/٢٤ على أن يكون إبتداء من أول ديسمبر ١٩٦٣، ومن ثم فإن مقومات عقد الإيجار تكون قد إستجمعت فى العلاقة بين هيئة الأوقاف والأزهر الشريف وبالتالى يتحقق مناط تطبيق

أحكام قوانين إيجار الأماكن على عقد الايجار الماثل، وعلى الأخص حكم المادة (٩) من القانـــون رقـــم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما يتعلق بتوزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامـــة للمبانى المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥، الأمر الذى يتعين معه تحمل هيئة الأوقـــاف المصـــرية بقـــيمة الثلث من تكاليف ترميم العمارة القبلية والسور المحيط بها وبالعمارة البحرية بحسبانها مالكة لهما ويتحمل الأزهر بقيمة الثلثين.

لـــــــذلـــــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى تحمل هيئة الأوقاف المصرية بقيمة ثلث تكاليف ترميم العمارة القبلية والسور المحيط بها.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

تحريراً فى ١٢/١٢/ ٢٠٠٧

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

م//

المستشار / سبيل ميرهم

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة