بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ :	٦١٠
بتاريخ :	٢٠١٢/٨/٢٥

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٥٤ / ١ / ٥٠٥

السيد/ رئيس الغرفة التجارية بالقاهرة

تحية طيبة وبعد،،،

فقد اطلعنا على كتابكم المؤرخ ١٥ من مارس عام ٢٠١٢ بشأن طلب الإفادة بالرأى القانونى حول تفسير البند الثانى من عقد الإيجار المبرم بين الغرفة التجارية للقاهرة والإتحاد العام للغرف التجارية المصرية وخاصة فيما يتعلق بمدة العقد والإفادة عما إذا كانت العلاقة الإيجارية قد إنتهت إعتباراً من عام ٢٠٠٨ من عدمه.

وحاصل الوقائع – حسبما يبين من الأوراق – أنه بتاريخ ٧ من مارس عام ٢٠٠٤ حرر بين كل من الغرفة التجارية للقاهرة، و الاتحاد العام للغرف التجارية عقد إتفاق أستأجر بموجبه الاتحاد الدورين الخامس والسادس من المبنى المملوك للغرفة التجارية للقاهرة بمنطقة باب اللوق وقد تضمن البند الثانى من العقد المشار إليه أن مدة هذا العقد سنة تبدأ من أول مارس ٢٠٠٤ وتنتهى فى ٢٨ من فبراير عام ٢٠٠٥ وتجدد تلقائيا لمدة أخرى مماثلة بحد أقصى عامين تجدد لعام ثالث أخير لاستكمال إجراءات نقل الأثاث ودون إبرام عقد جديد ما لم يخطر الطرف الثانى خلال تلك الفترة برغبته فى الإخلاء قبل نهاية المدة أو أى مدة محدودة بثلاثة أشهر على الأقل وذلك بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول ولحين إيجاد مكان للطرف الثانى، وحيث إختلف الرأى بشأن تفسير البند الثانى من العقد المشار إليه ومماطلة الاتحاد العام للغرف التجارية فى إخلاء العين المؤجرة بحجة عدم تجهيز المبنى الجديد له بالتجمع الخامس إستغلالاً للبند المشار إليه. لذا طلبتم عرض الموضوع على هيئة الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع .

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية بجلستها المعقودة في ٧ من شعبان عام ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٧ من يونيه سنة ٢٠١٢، فاستبان لها أن القانون المدني ينص في المادة (١٤٧) على أن "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون"، وينص في المادة (١٤٨) على أن "١- يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية....." وينص في المادة (١٥٠) على أن "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 الوقوف عند المعنى الحرفى للألفاظ مع الاستهداء فى ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغى أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وفقاً للعرف الجارى فى المعاملات".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم أن المشرع وضع أصلاً من أصول القانون مقتضاه أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون، وأن تنفيذه يجب أن يكون طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع مقتضيات حُسن النية، وأن التزامات كل طرف من أطراف العقد لا تقف عند حد ما حوته نصوص العقد من التزامات بل تمتد إلى كل ما تستلزمه طبيعة موضوع العقد من التزامات ــ سواء جرى بها نص فى قانون أو عُرف معتبر به أو اقتضتها قواعد العدالة، وأنه فى مجال تفسير نصوص العقود فإنه يتعين احترام عبارات العقد الواضحة والعمل بمقتضاها، ولا يجوز اتخاذ التفسير ذريعة للإنحراف عن ذلك، فإذا غم الأمر وكان هناك محل لتفسير نصوص العقد فإنه يتعين الوقوف على ما تلاقت عليه إرادة طرفى العقد الحقيقية دون التعويل فى ذلك على ظاهر النصوص، ويستهدى فى سبيل الوصول إلى هذه الارادة بطبيعة التعامل محل العقد وما تقتضيه الأمانة والثقة بين طرفيه وفقاً لما تجرى به قواعد العُرف الذى يجرى على أساسه التعامل محل العقد.

ولما كان ما تقدم، وكان الثابت من الإطلاع على البند رقم (٢) من عقد الاتفاق المبرم بين كل من الغرفة التجارية للقاهرة، و الاتحاد العام للغرف التجارية والذى نص فيه صراحة على أن مدة هذا العقد سنة تبدأ من أول مارس عام ٢٠٠٤ وتنتهى فى الثامن والعشرين من فبراير عام ٢٠٠٥ وتجدد تلقائيا لمدة أخرى مماثلة بحد أقصى عامين تجدد لعام ثالث أخير لاستكمال إجراءات نقل الأنشطة،

ومن ثم فإن التفسير الصحيح لهذا البند من العقد وفقاً لما أتجهت إليه الارادة المشتركة للمتعاقدين أن المدة الكلية للعقد هى أربع سنوات تبدأ من تاريخ الأول من مارس عام ٢٠٠٤ وتنتهى فى الثامن والعشرين من فبراير عام ٢٠٠٨، ومن ثم وإعمالاً لمقتضى هذا النص ونزولاً على الإرادة المشتركة للمتعاقدين فإن العقد محل الحالة المعروضة تكون قد أنتهت مدته بتاريخ الثامن والعشرون من فبراير عام ٢٠٠٨.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى إنتهاء مدة العقد محل الحالة المعروضة إعتباراً من الثامن والعشرين من فبراير عام ٢٠٠٨، وذلك على النحو المبين تفصيلاً بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرًا فى ٢٥/ ٨/ ٢٠١٢

رئيس

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

السيد المستشار/

أحمد شمس الدين خفاجى

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

معتز//