



موسوعة البكري القانونية

المستشار

محمد عزمي البكري

رئيس محكمة استئناف بني سويف
وعضو مجلس رؤساء محاكم الاستئناف (سابقاً)

في إيجار وبيع الأماكن الخالية

للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ القانون ١٤ لسنة ٢٠٠١

القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ القانون ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦

القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

طبقاً لأحدث التعديلات

الجزء الأول

الطبعة العشرون

٧٠١٧

طبعة خاصة ببنادي قضاة مصر

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ فَأَمَّا الزَّبَدُ فَيَذْهَبُ جُفَاءً ۖ وَأَمَّا مَا يَنْفَعُ النَّاسَ
فَيَمْكُثُ فِي الْأَرْضِ ۚ كَذَلِكَ يَضْرِبُ اللَّهُ الْأَمْثَالَ ﴾

صدق الله العظيم

كلمة الناشر

نحمد الله ونشكر فضله على هذه الثقة والتقدير الذى منحنا إياه
السيد المستشار / **محمد عزمى البكرى** الذى أخرج أفضل وأعظم
مؤلف فى قانون إيجار الأماكن.

وتعتبر هذه الثقة وساما على صدرنا حيث نقوم بطباعة هذا
المؤلف ونتمنى من الله أن يحقق النجاح الذى حققته الطبقات
السابقة وأن يكون هذا المؤلف دوما ودوما على القمة كما هو.

الناشر

محمود ربيع خاطر

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تقديم الطبعة العشرين

يثلج صدري أن أقدم هذه الطبعة من الموسوعة والمخصصة للسادة رجال القضاء والنيابة العامة بناء على دعوة كريمة من نادي قضاة مصر برئاسة معالي المستشار محمد عبد المحسن نائب رئيس محكمة النقض، وذلك إسهاماً مني في النشاط الذي يقوم به النادي في مجال الفكر القانوني.

وأتمنى لكافة رجال القضاء والنيابة العامة التوفيق والسداد في أداء رسالتهم السامية وإعلاء سيادة القانون.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

المؤلف

المستشار

محمد عزمى البكري

رئيس محكمة استئناف بنى سويف

وعضو مجلس رؤساء محاكم الاستئناف (سابقاً)

مقدمة الطبعة الثامنة عشرة

يسرنا أن نقدم إلى رجال القانون الطبعة الثامنة عشرة من هذه الموسوعة. وقد رأينا تقسيم هذه الطبعة إلى أربعة أقسام تصدر في سبعة أجزاء:

القسم الأول: يشمل أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ولائحته التنفيذية، والقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بتعديل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

القسم الثاني: يشمل أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها، والقانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام هذا القانون.

القسم الثالث: يشمل ملحق التشريعات المتعلقة بموضوع الموسوعة.

القسم الرابع: ويتضمن أجرة الأماكن القديمة.

وقد تم توزيع موضوع الموسوعة على أجزائها كالآتي:

الجزء الأول: يبدأ بالقسم الأول من الموسوعة ويشمل الشرح والتعليق على المواد (١-١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملحقاً بها مواد القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ المتعلقة بها، وكذا المادتين ٦٦، ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملحقاً بهما المادة (١١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والأحكام الواردة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ (المعدل) والقانون رقم ١٥٦ لسنة ٨٠٠٨ الذي تلاه لوجود ارتباط بين هذه المواد والأحكام والمواد من (١-١٤) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وكذا الأحكام المتعلقة بالمواد السابقة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المعدل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١، واللائحة التنفيذية للقانون الأول.

الجزء الثاني: وهو تكملة أولى للقسم الأول، ويشمل الشرح والتعليق على باقى أحكام المادة (١٤) والمواد من (١٥ حتى ١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها من نصوص القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وما يرتبط بها من تشريعات أخرى.

الجزء الثالث: وهو تكملة ثانية للقسم الأول من الموسوعة ويشمل الشرح والتعليق على أحكام المواد (٢٩ حتى ٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها ويرتبط بها من أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

الجزء الرابع: وهو تكملة ثالثة للقسم الأول من الموسوعة، ويشمل الشرح والتعليق على باقى أحكام المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها من أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وما يرتبط بها من تشريعات أخرى.

الجزء الخامس: وهو تكملة رابعة للقسم الأول من الموسوعة، ويشمل الشرح والتعليق على الجزء الأخير من المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وما يرتبط بها من تشريعات أخرى، وكذا المواد (من ٣٢ حتى ٥٤) من القانون ٤٩ / ١٩٧٧، عدا المواد من (٣٩ حتى ١٨) فقد خصصنا لها مؤلفنا إيجار الشقق المفروشة وتبادل الشقق.

أما المواد (من ٥٥ حتى ٦٣) من القانون المذكور فقد ألغيت بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٨٠٠٨ بإصدار قانون البناء.

الجزء السادس: ويشمل نهاية القسم الأول ويتضمن الشرح والتعليق على المواد (٦٦ حتى ١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - عدا المواد ٧٣، ٧٤، ٧٥ الملغاة - والمواد المتعلقة بها من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وكذا القسم الثانى جميعه وهو شرح القانونين رقمى ٤ لسنة ١٩٩٦، ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦، والقسم الثالث والذى يتضمن التشريعات المتعلقة بموضوع الموسوعة.

الجزء السابع: ويشمل القسم الرابع ويتضمن أجرة الأماكن القديمة.
وقد زدنا هذه الطبعة بما استجد من تشريع وقضاء لمحكمة النقض والمحكمة
الدستورية العليا.

والله هو الموفق

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

المؤلف

المستشار / محمد عزمى البكرى

رئيس محكمة استئناف بنى سويف سابقا



القسم الأول من الموسوعة

شرح وتعليق على مواد

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة
بين المؤجر والمستأجر (١)

ملحقاً بها نصوص القانون رقم ١٣٦

لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة

بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر (٢)

والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من

المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية (٣)

والقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بتعديل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧

وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية (٤)

والأحكام الخاصة بالضرائب والإعفاءات الضريبية

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٦ في ٨/٩/١٩٧٧، وعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره (م ٨٨).

(٢) الجريدة الرسمية العدد ٢١ تابع ج في ٣٠/٧/١٩٨١ وعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره (م ٢٩).

(٣) الجريدة الرسمية العدد ١٢ مكرر في ٢٦/٣/١٩٩٧ وعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره
عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩
لسنة ١٩٧٧ (م ٥).

(٤) الجريدة الرسمية العدد ١٢ (تابع) في ٢٩/٣/٢٠٠١، والمعمول به اعتباراً من أول أبريل
سنة ٢٠٠١ (م ٢).

بداية القسم الأول من الموسوعة
شرح وتعليق على المواد (١ - ١٤) من القانون رقم ٤٩
لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها من مواد القانون رقم ٣٦ لسنة
١٩٨١
وما يتعلق بهما من تشريعات أخرى

الباب الأول

فى إيجار الأماكن

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة (١)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف 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 مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم 52 لسنة 1975 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية⁽¹⁾ والقوانين المعدلة له.

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير⁽²⁾ مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة⁽³⁾ وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره⁽⁴⁾.

-
- (1) حل محله القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل وعدل اسم القانون من قانون نظام الحكم المحلى إلى (قانون نظام الإدارة المحلية).
- (2) حل محله الآن وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية وسنكتفى عند الإشارة إليه بذكر (وزير الإسكان).
- (3) معدلة بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.
- (4) القانون رقم 111 لسنة 1977:

نصت المادة الأولى منه على سريانه على المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول المرافق للقانون ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة، ونصت المادة ٤ منه على سريان القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة=

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

١- المقصود بالأماكن وأجزاء الأماكن:

لم يضع الشارع تعريفاً للأماكن وأجزاء الأماكن التي تسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون، وقد عرفت المحاكم المقصود بعبارة «الأماكن وأجزاء الأماكن» الواردة بالنصوص المقابلة لهذا النص في التشريعات السابقة بأنها: «الأماكن المغلقة أو المحاطة بسور» [٢٢] [٢٣] [٢٤] [٢٥] [٢٦] [٢٧] [٢٨] [٢٩] [٣٠] [٣١] [٣٢] [٣٣] [٣٤] [٣٥] [٣٦] [٣٧] [٣٨] [٣٩] [٤٠] [٤١] [٤٢] [٤٣] [٤٤] [٤٥] [٤٦] [٤٧] [٤٨] [٤٩] [٥٠] [٥١] [٥٢] [٥٣] [٥٤] [٥٥] [٥٦] [٥٧] [٥٨] [٥٩] [٦٠] [٦١] [٦٢] [٦٣] [٦٤] [٦٥] [٦٦] [٦٧] [٦٨] [٦٩] [٧٠] [٧١] [٧٢] [٧٣] [٧٤] [٧٥] [٧٦] [٧٧] [٧٨] [٧٩] [٨٠] [٨١] [٨٢] [٨٣] [٨٤] [٨٥] [٨٦] [٨٧] [٨٨] [٨٩] [٩٠] [٩١] [٩٢] [٩٣] [٩٤] [٩٥] [٩٦] [٩٧] [٩٨] [٩٩] [١٠٠] : وهي تعنى بذلك كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً^(١).

= في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية، ثم عدلت المادة الأولى بالقرار بقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ فجرت على سريان القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠ أما القرى فلا تسرى عليها أحكام القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص.

القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢:

لم يحدد القرار بقانون عند صدوره الجهات التي يسرى عليها، ولذا أضاف إليه المشرع بالقرار بقانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٦٢ مادة جديدة برقم «٦ مكرراً» تنص على سريانه على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ وعلى القرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص.

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

كان يسرى بمقتضى المادة الأولى منه على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق مدناً نطقاً سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه (أنظر أيضاً بند ١٨).

(١) استئناف مختلط في ٢٠/٤/١٩٤٤، ٢٢/٤/١٩٤٧.

وقد عرفتھا محكمة النقض فی ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بذات التعریف.

إذ قُضت بأن:

١- «عبارة الأماكن وأجزاء الأماكن التي استهدف المشرع أن يبسط الحماية القانونية الخاصة عليها بموجب الأحكام التي حوتها نصوص تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية تحقيقاً لهدفه المنشود منها يقصد بها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً، وكان بيع الحصة الشائعة لا يرد على عين بذاتها وإنما يرد على كل ذرة من ذرات المبيع بقدر الحصة المبيعة فيه فلا يعتبر هذا البيع بيعاً لمكان في مفهوم نصوص قوانين إيجار الأماكن والتي استهدف المشرع إسباغ الحماية عليها، وبالتالي فإن بيع الحصة الشائعة في عقار مبنى وإن كان تالياً لا يلحقه البطلان المنصوص عليه في المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لتجرده من وصف المكان».

(طعن رقم 1581 لسنة 57 ق جلسة 1993/11/25)

٢- «تشريعات إيجار الأماكن. سريانها على الأماكن وأجزاء الأماكن المقصود بالمكان كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً».

(طعن رقم 2587 لسنة 59 ق جلسة 1993/22/1)

٣- «تشريعات إيجار الأماكن. سريانها على الأماكن وأجزاء الأماكن التي هدف المشرع حماية المستأجرين لها. المقصود بالمكان. كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً. عدم توافر هذا الوصف في مسطح حائط في عقار. أثره. عدم خضوعه لأحكام التشريع الاستثنائي علة ذلك».

(طعن رقم 502 لسنة ٥٠ ق جلسة 1994/6/15)

(أيضاً في ذات التعريف طعن رقم 2035 لسنة 54 ق جلسة 1992/22/5 - طعن

رقم 52 لسنة 58 ق جلسة 1993/2/88 - طعن رقم 1835 لسنة 53 ق

جلسة 1993/6/30)

٤- «الأماكن وأجزاء الأماكن التى استهدف المشرع إسباغ الحماية القانونية عليها بموجب تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية. المقصود بها. كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا الخ».

(طعن رقم 5458 لسنة 62 ق جلسة 1996/9/88)

٥- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن المشرع أوضح بجلاء فى كافة قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض الكائنة فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وغيرها من الجهات التى يصدر بها قرار من الجهة المختصة».

(طعن رقم 818 لسنة 79 ق جلسة 2011/1/26)

٦- (أ) - أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه لما كانت العبرة فى تكييف الدعوى هى بحقيقة المطلوب فيها والسبب القانونى الذى ترتكز عليه، وهو ما يخضع لرقابة محكمة النقض باعتباره مسألة قانونية، وكان الثابت فى الدعوى أن المطعون ضده قد أقامها على الطاعن بطلب الحكم بإخلاء عين النزاع تأسيسا على انتهاء عقد الإيجار بعد أن أنذره بعدم رغبته فى استمرار العلاقة الإيجارية بينهما وأن يده عليها قد صارت بذلك يد غاصب، وإذ كانت الدعوى بهذه المثابة ليست دعوى فسخ إذ لا تستند إلى إخلال المستأجر بأى من التزاماته، وإنما حقيقتها دعوى طرد من العين المؤجرة للغصب، وإذ كان طلب الطرد للغصب ليس من بين الطلبات التى أورد المشرع قاعدة لتقديرها فى المواد من ٣٦ حتى ٤٠ من قانون المرافعات فإن الدعوى من ثم تكون غير قابلة للتقدير بمقتضاه، وتعتبر قيمتها زائدة على النصاب المقرر للطعن بالنقض بما يضحى معه الدفع المبدى من النيابة قائما على غير أساس.

(طعن رقم 13724 لسنة 81 ق جلسة 2012/12/26)

(ب) - «أن المشرع أوضح بجلاء فى كافة قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض الكائنة

فى عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا وغيرها من الجهات التى يصدر بها قرار من الجهة المختصة، وكان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد فى الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم الواقعة التى تثبت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما فى حالة اللزوم المنطقى للنتيجة التى انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التى تثبت لديها. لما كان ما تقدم، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه والمطعون ضده قد انصرفت نيتهما إلى جعل عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ ١٩٩٤/٤/٢١ ممتدا وليس مشاهرة وأنه دفع مبلغ ٢١٦٠ جنيها كمقدم إيجار للمطعون ضده على أن يخصم منه نصف القيمة الإيجارية شهريا، إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وبانتهاء عقد إيجار عين النزاع على سند من أن عقار النزاع يقع بمنطقة أرض اللواء بمحافظة الجيزة وهو خارج عن كردون محافظة الجيزة ولم يصدر قرار من الوزير المختص لتطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن على أرض اللواء ومن ثم تخضع لأحكام القانون المدنى بشأن إنهاء عقد الإيجار سند الدعوى لانتهاء مدته، فإن هذا الذى قرره الحكم لا يوضح مقومات اقتناع المحكمة بالذى انتهت إليه بشأن أن منطقة أرض اللواء تقع خارج كردون محافظة الجيزة وأنه لم يصدر قرار من الوزير المختص بتطبيق قانون إيجار الأماكن عليها ودون أن يبين فيه على أى أساس كونت المحكمة عقيدتها فيما أقامت عليه قضاها بل هى أمور افتراضها الحكم افتراضا دون أن يقيم عليها الدليل أو يكشف عن المصدر الذى استقاها منه، سيما وأن الطاعن - حسبما حصل الحكم الابتدائى - قدم مستندات ثابت بها صدور قرار من وزير الإسكان بخضوع أرض اللواء لقانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، الأمر الذى يعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

وبذلك تخرج الأرض الفضاء، زراعية كانت أو غير زراعية من نطاق المادة، وهو ما نصت عليه المادة صراحة.

والغالب أن يكون المكان أو جزء المكان عقارا أو جزءا من عقار^(١)، فالقيلا والعمارة مكان، والأدوار والشقق فى العمارات أجزاء من مكان.

كما يعد مكانا أو جزءا من مكان الجراج والحانوت والبدروم والأمكنة التى تقام فيها المغاسل والمصانع. والمطاحن والمخابز ولا يكون المنقول مكانا إلا إذا كان يصلح لإيواء أشخاص أو تخزين بضائع كالذهبيات والعوامات وأكشاك الاستحمام^(٢).

وقد قضت محكمة النقض - أخيرا - بأن الواجهات الخارجية لحوائط المبنى المؤجرة لاستعمالها فى أعمال الدعاية والإعلان لا تعد جزءا من مكان، وكذلك أسطح العقارات التى تؤجر لإقامة تركيبات عليها.

إذ ذهب إلى أن:

«وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد تعديلها بالقرار بقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ على أن تسرى أحكام هذا القانون - فيما عدا الأراضى الفضاء - على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة وفى المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١، والمادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلتين لها على أنه فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب (الباب الأول فى شأن إيجار الأماكن) على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة...» تدل - وإن اختلفت صياغتها - على أن تشريعات إيجار الأماكن

(١) الدكتور عبد الرازق السنهورى الوسيط فى شرح القانون المدنى ج٦ ص ٩٠٦.

(٢) وهناك رأى يذهب إلى أن المكان يجب أن يكون مبنيا - الدكتور محمد لبيب شنب الوجيز فى شرح أحكام الإيجار - ١٩٧٧ ص ١٤ - مصر الابتدائية فى ٢/٢/ ١٩٥٤ الدعوى

لا تسرى إلا على الأماكن وأجزاء الأماكن التي توجد بشأنها علاقة إيجارية تستند إلى عقد صحيح، ولما كانت هذه التشريعات هي من القوانين الاستثنائية التي تسرى في نطاق الأغراض التي وضعت لها فيجب تفسيرها في أضيق الحدود دون ما توسع في التفسير أو القياس ويكون التعرف على الحكم الصحيح من النص بتقصي الغرض الذي رمى إليه والقصد الذي أملاه وكانت قد نشأت في ظل استحكام أزمة المساكن في أعقاب الحرب العالمية الثانية وصعوبة الحصول على مسكن مما حدا بالمشرع للتدخل لوضع قيود وضوابط معينة في تأجير الأماكن خروجاً على الأصل العام بقصد منع استغلال المؤجرين للمستأجرين، فإن مؤدى ذلك عدم تطبيق تلك التشريعات إلا على الأماكن وأجزاء الأماكن التي هدف المشرع حماية المستأجرين لها، والتي يقصد بها في هذا النطاق كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا وهو وصف لا يتوافر بالنسبة للواجهة الخارجية للحائط الجانبي في عقار مؤجر بذاته لاستعماله في أعمال الدعاية والإعلان باعتبار أنه على هذا النحو غير مغلق ومبسوط للكافة وعلى عين من كل عابر فلا يخضع لطابع الخصوصية، ومن ثم فإنه لا يخضع لأحكام التشريع الاستثنائي بشأن إيجار الأماكن لانعدام العلة التي توخاها المشرع وقررها بتلك النصوص، هذا فضلا عن أن طبيعة الحائط الذي يؤجر لمثل ذلك الغرض تتأبى مع الكثير من القواعد الاستثنائية التي تضمنتها هذه القوانين ولا تتسق مع ما أورده من أحكام من أبرزها ما ورد بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ومن بعده القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من قواعد بشأن تقدير القيمة الإيجارية للأماكن وجعلها تقوم على عنصرين هما نسبة محدودة من كل من قيمة الأرض وتكاليف البناء بما يقابل صافي استثمار العقار ومقابل رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة موزعة على وحدات العقار، أيضا ما نصت عليه المادتان ٢٢، ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن التزام شاغلي الأماكن المؤجرة بقيمة استهلاك المياه وكيفية احتسابها وتوزيعها على وحدات العقار وغرف الخدمات والمنافع المشتركة وغيرها من الأماكن التي تمارس فيها أنشطة غير سكنية، وما نصت عليه المادتان ٤٠، ٤٤ في شأن الحالات التي يجوز فيها للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر مفروشا أو خاليا، ولا يغير من هذا النظر النص في الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

بشأن الضرائب على العقارات المبنية من أنه «تعتبر في حكم العقارات المبنية التركيبات التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة» إذ أن ما أورده هذا القانون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إنما هو قاصر - طبقا لصريح نص المادة الأولى منه - على نطاق تطبيق أحكامه، فلا يسرى هذا الحكم الاعتباري في مجال العمل بالقوانين الأخرى، ومنها قانون إيجار الأماكن، إذ لو كانت هذه الأعيان مما يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن لما كانت هناك ثمة حاجة تدعو المشرع للنص على اعتبارها في حكم الأماكن التي ينطبق عليها التشريع الاستثنائي وصولا لإخضاعها للضريبة على العقارات المبنية، ولما كان ما تقدم وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده - بصفته - قد استأجر من الطاعن بموجب العقد المؤرخ ٢٥/٣/١٩٨٠ مسطح الحائط الجانبي للعقار المبين بالصحيفة لاستغلاله في أعمال الدعاية والإعلان وكانت العين محل هذا التعاقد بوصفها هذا وطبيعتها تنأى عن الأماكن التي تخضع للقواعد الاستثنائية التي أوردها قانون إيجار الأماكن، ومنها قواعد الامتداد القانوني لعقد الإيجار على ما سلف بيانه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بقضائه بامتداد العقد موضوع التداعي استنادا إلى ما ذهب إليه من أن الحائط المؤجر للمطعون ضده بصفته يعد مكانا تسرى عليه أحكام الامتداد القانوني المقرر لعقود إيجار الأماكن فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 2035 لسنة 54 ق جلسة 1992/2/5)⁽¹⁾

(ذات المبدأ طعن رقم 52 لسنة 58 ق جلسة 1993/2/88)⁽¹⁾

(1) قارن عكس ذلك نقض طعن رقم ٤٤١ لسنة ١٤٢٢ ق جلسة ١٤٠٣/٥/٧ - فقد جاء به «...» وكان سطح المنزل المؤجر من الطاعن للمطعون عليه لوضع لافتة تحمل إعلانا هو جزء من البناء يقع في أعلاه، وكان الإعلان كما جاء بالحكم قد ثبت على سورهِ وروعى فى التأجير وضعه فى هذا المكان من البناء حتى يكون على عين من كل عابر، لما كان ذلك فإن المحكمة لا تكون قد أخطأت فى تأسيس قضائها بعدم اختصاص القضاء المستعجل بإزالة الإعلان على ما استظهرته من عدم اعتبار العين المؤجرة أرضا فضاء لأنه جزء من مكان مبنى يسرى عليه حكم القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - أيضا: طعن رقم ٢١٩٠ لسنة ٢٠٢٢ ق جلسة ١٩٩١/٢/١٧ - طعن رقم ١٢٦ لسنة ١٩٩٦ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٦».

٢- «اعتبار التركيبات المؤجرة التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات في حكم العقارات المبنية. م ١/٣ ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة. عدم سريان هذا الحكم الاعتباري في مجال العمل بقانون إيجار الأماكن. علة ذلك».

(طعن رقم 1835 لسنة 53 ق جلسة 1993/6/30)

(طعن رقم 246 لسنة 54 ق جلسة 1992/1/22)

٣- «قوانين إيجار الأماكن سريانها على الأماكن وأجزاء الأماكن التي هدف المشرع حماية المستأجرين لها. المقصود بالمكان. كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا. عدم توافر هذا الوصف في الواجهة الخارجية لحائط في عقار مؤجر بذاته لاستعماله في وضع فاترينة عليه. أثره عدم خضوعه لأحكام التشريع الاستثنائي علة ذلك».

(طعن رقم 5805 لسنة 64 ق جلسة 2000/3/1)

(طعان رقما 5996، 7874 لسنة 66 ق جلسة 1998/4/29)

وظاهر مما تقدم أن مدلول لفظ المكان [٣٣٣] : أوسع من مدلول لفظ المبنى [٣٣٣] (١)، فالمكان قد يكون غير مبنى، ويكفي أن يكون مغلقا محاطا بسور، أو حيزا مغلقا بحيث يكون حرزا، فشونة القطن لا تعتبر من الأراضي الفضاء، وتعد من الأماكن المؤجرة لأغراض تجارية (٢). ومع ذلك فإن المشرع قد استعمل اللفظين أحيانا كمترادفين (٣). ويستوى أن يكون المكان مرخصا به أم لا.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ٢٥ / ١١ / ١٩٨٧ فى الطعن رقم

١٤٠٦ لسنة ٥٢ ق بأن:

«أوضح المشرع بجلاء فى كافة قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض الكائنة فى

(١) السنهاورى ص ١٠٦ وما بعدها - الدكتور سليمان مرقس شرح قانون إيجار الأماكن الطبعة الثامنة ١٩٢٢ - ج ١ ص ٤٣.

(٢) تقرير لجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب عند نظر مشروع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

(٣) مرقس ج ١ ص ٤٣.

عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وغيرها من الجهات التي يصدر بها قرار من الجهة المختصة وإذ ورد النص مطلقا دون قيد، فإنه يتعين إعمال حكمه على كافة الأماكن المؤجرة عدا ما استثنى بنص خاص وذلك بصرف النظر عن عدم استيفائها للشروط والمواصفات اللازمة للترخيص بإقامتها وسواء صدر الترخيص ببنائها من الجهة المختصة أم لم يصدر».

٢- مدى سريان أحكام الباب الأول على الأماكن وأجزاء الأماكن:

وإن كان نص المادة صريحا في سريان أحكام الباب الأول على الأماكن وأجزاء الأماكن المشار إليها، إلا أن هذا القول ليس على إطلاقه فهناك بعض الأماكن وأجزاء الأماكن لا يسرى عليها سوى بعض أحكام هذا الباب فقط، ومن أمثلة ذلك الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة مفروشة فهي لا تخضع لقواعد تقدير الأجرة وحكم الامتداد القانوني للإيجار بعد انتهاء مدته.

(أنظر أيضا بند 3).

والمقصود بسريان أحكام الباب الأول على الأماكن وأجزاء الأماكن هو سريانها على العلاقة ما بين مؤجريها ومستأجريها فقط، فبالنسبة للأندية والمحلات العمومية والفنادق والبنسيونات مثلا، تسرى أحكام هذا الباب على العلاقة بين مؤجري هذه الأماكن ومستأجريها الذين يستغلونها فيما أعدت له، ولكنها لا تسرى على العلاقة بين هؤلاء المستأجرين والجمهور الذي يتردد على الأماكن المذكورة للإفادة منها⁽¹⁾.

٣- الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة^(٢):

يقصد بالأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة تلك التي تؤجر ليشمل الإيجار المكان والأثاث معا.

(1) الأستاذ محمد عبد الرحيم عنبر قانون الإسكان الجديد ١٩٧٧ ص ٣٢.

(2) راجع مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق - الطبعة الثالثة ١٩٨٨ ص ١٥ وما بعدها.

ويستوى أن يكون المالك هو الذى قام بتأثيرها أو يكون المستأجر قد استأجرها خالية ثم أثنتها وأجرها من باطنه مفروشة، فى الحالات الجائزة قانونا. ولا يهم نوع الاستعمال الذى أجرت له الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة، فيستوى أن تكون مؤجرة للسكنى أو لاستعمالها فى مباشرة حرفة أو مهنة حرة، أو لاستعمالها فى أغراض تجارية أو صناعية. وقد أفصحت بعض أحكام محكمة النقض الحديثة عن جواز التأجير مفروشا لأغراض صناعية أو تجارية.

فقد قضت محكمة النقض :

١- فى الطعن رقم ٦ لسنة ٨٨ ق بتاريخ ٨ / ٣ / ١٩٧٨ بآن :

«وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بتخفيض الأجرة على سند مما أثبتته المعاينة من أن الأثاث الذى زودت به الشقتان لا يتناسب مع تأثيرها كمصنع لحقائب السيدات حسب الغرض الذى أجرتا من أجله واستخلص قيام التحايل على أحكام القانون، فإن ما انتهى إليه الحكم فى هذا الشأن استخلاص سائغ من محكمة الموضوع فى حدود سلطتها التقديرية فى فهم الواقع وتقدير الدليل ولا مخالفة فيه للقانون».

٢- فى الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٨٨ ق بتاريخ ٤٤ يناير ١٩٧٩ بآن :

«إنه لا يستقيم اتخاذ الحكم الابتدائى من مجرد عدم اعتراض الطاعنين (المستأجرين) على الموجودات (الموجودة بالمحل التجارى المؤجر مفروشا) منذ بدء الإيجار دليلا على عدم تفاقتها».

٣- فى الطعن رقم ٤٧٧ لسنة ٥٧ ق بتاريخ ٢٢ / ٣ / ١٩٨٨ بآن :

«وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه باعتبار أن عين النزاع قد أجرت خالية لصورية المنقولات الثابتة بالعقد المؤرخ ١ / ١١ / ١٩٨١ المبرم بين الطرفين على سند من أن عقد الإيجار السابق والمؤرخ ١ / ٥ / ١٩٧٩ لم يحدد به ماهية تلك المنقولات، وأن الأجرة زادت فى عقد سنة ١٩٨١ من ٧٥٠ قرشا إلى ٩٠٠ قرشا شهريا بعد إضافة بنك خشبى إلى المنقولات عجز الطاعن عن إثبات وجوده عند

قيام الخبير بمعاينة العين المؤجرة، وأن المستأجرة قد وقعت على هذا الأخير تحت وطأة الحاجة التي استغلها المؤجر بتهديدها لإنهاء العقد، وإذ كانت هذه الأسباب غير سائغة ولا تؤدي إلى النتيجة التي خلص إليها الحكم من صورية المنقولات الواردة بالعقد، ذلك أن عدم تحديد ماهية المنقولات في عقد سابق بين الطرفين أو عدم وجود بعض المنقولات بالمحل عند معاينة الخبير له لا يستفاد منه بطريق اللزوم العقلي صورية ما ورد بشأنها في عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ ١/ ١١ / ١٩٨١، وإذ لم يكشف الحكم عن المصدر الذي استقى منه وقوع إكراه على المطعون ضدها للتوقيع على هذا العقد بما تضمنه من بيان للمنقولات التي أقرت فيه باستلامها، فإنه يكون مشوباً بالفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن».

٤- في الطعن رقم ١٦٥١ لسنة ٥٣ بتاريخ ١/ ٦ / ١٩٨١ غير منشور - بأن:

«وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن تأجير المكان مفروشا كما يسرى على الأماكن المعدة للسكنى يسرى على غيرها من الأماكن أيا كان الغرض من تأجيرها فما يصدق على الشقة المعدة للسكنى يصدق على المحل التجاري ويكفي لاعتبار المحل مؤجراً مفروشا أن يزوده المؤجر بمنقولات من عنده تفي بالغرض المؤجر من أجله ولا يشترط أن يشمل الإيجار العنصر المعنوي للمحل التجاري كالسمعة التجارية ذلك أن تأجير المحل مفروشا يختلف عن بيع الجذك فالأول لا يشمل سوى العنصر المادي المتمثل في المكان وما ورد به من منقولات أما الثاني فإنه يشمل بالإضافة إلى ذلك العنصر المعنوي للمحل التجاري كما أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في صورية الورقة التي تقدم في الدعوى وتعرض لها وتستنتج جديتها أو صوريته من القرائن التي تستخلصها وحسبها أن تبين الحقيقة التي اقتضت بها وأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة كافية لحمله لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أورد في مدوناته «لما كان البين من تقرير الخبير المقدم في الدعوى أمام هذه المحكمة التي تطمئن إليه المحكمة أن المحل موضوع النزاع كان يستغل محل بقالة من مالكة الأصل الذي كان مرخصاً باسمه ومن يدعى أحمد خليل عزت وأن

المالك الأصلي للمحل أجره لمحمد سعيد بما حواه من مقومات مادية بموجب عقد الإيجار المؤرخ أول يناير سنة ١٩٧٧ ولم يقم هذا الأخير باستغلال المحل في نشاط آخر خلاف النشاط المرخص به المحل وتنازل عن الإيجار للمستأنفين وأخطر المستأنف عليها بهذا التنازل.... الأمر الذي يتضح منه بجلاء أن المحل قد أجر مفروشا ولا يغير من ذلك ما ادعاه المستأنفان من بيع المستأجر الأول للمنقولات الموجودة بالمحل لهما تأسيسا على شرائهما من المالك وذلك لأن البين من العقد المقدم للخبير المنسوب للمالك الأصلي ببيع المنقولات الموجودة بالمحل للمستأجر الأصلي والمعطى بتاريخ ١٩٧٧ / ٣ / ٤ قد حرر لخدمة الدعوى سيما وأن المؤجر الأصلي زوج ابنة المالك كما أن المستأنفين ذهبا بصحيفة استئنفاهما أن المستأجر الأصلي اشترى منقولات المحل بعقد مؤرخ أول أغسطس سنة ١٩٧٩ ثم باعها لهما في حين أن العقد المقدم يحمل تاريخ ١٩٧٧ / ٣ / ٤ ويعزز من ذلك ويسانده ما هو ثابت من عقد شراء المستأنف عليها للعقار الواقع به محل التداعي من أوصاف للعقار المبيع تضمنت أن المحل تم تأجيره مفروشا إلى المستأجر الأصلي وهو لاحق على العقد المقدم من المستأنفين أمام الخبير كل هذه الأمور تنطق بصورية هذا العقد الأخير بما مؤداه أن الحكم اعتبر محل النزاع هو من قبيل التأجير المفروش لشموله مقومات مادية دون غيرها، وركن الحكم في إثبات صورية عقد شراء المستأجر الأصلي للمنقولات إلى أنه زوج ابنة المالك الأصلي (المؤجر) واختلف الطاعنان معه في تاريخ تحريره إذ قررا في صحيفة دعواهما بأنه تم في ١٩٧٩ / ٨ / ١ في حين أن العقد المقدم للخبير مؤرخ ١٩٧٧ / ٣ / ٤ كما أن عقد شراء المطعون ضدها للعقار جاء فيه بأن المحل مؤجر بمنقولاته وتمت حوالته لها بهذا الوصف وهي أسباب سائغة كافية لحمل قضائه في إثبات التأجير المفروش وصورية بيع المنقولات ولا يعيبه أي تناقض ولا يقبل من الطاعنين التحدى لأول مرة أمام هذه المحكمة بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية إذ هو دفاع جديد يخالطه واقع لم يسبق التمسك به أمام محكمة الموضوع ومن ثم يكون غير مقبول».

٥- في الطعن رقم ٢١١٠ لسنة ٥١ ق بتاريخ ١٩٨٤ / ٢ / ١٩٩٤ بأن:

«التأجير المفروش سريانه على الأماكن المعدة للسكن وعلى غيرها من

الأماكن أيا كان الغرض من تأجيرها. اعتبار المحل مؤجرا مفروشا. شرطه. عدم اشتراط الإيجار على العنصر المعنوى. علة ذلك».

٦- فى الطعن رقم ١٥٠٤ لسنة ٧٥ ق بتاريخ ١١ / ١٢ / ٢٠٠٥ بآن:

إذا كان البين من الأوراق ومن صورة عقد الاتفاق والتصالح المؤرخ / / أن العين موضوع النزاع عبارة عن مخبز أفرنكى قام المالك المؤجر - مورث المطعون ضده - بتجهيزه واستخرج له سجلا تجاريا ورخصة وقام بتأجيريه بموجب العقد المؤرخ / / إلى الطاعن ونجله (.....) وقد باع الأخير حصته فى الآلات إلى الطاعن بعد أن آلت إليه ملكية المخبز هو وشقيقه المطعون ضده بعد وفاة مورثهما بقيمة إيجارية مستحقة للمطعون ضده عن حصته فى ذلك المخبز (.....) جنيه سنويا وبالتالي فإن العين محل النزاع تكون مؤجرة بأدواتها (مفروش) وهو مالم يكن مثار نزاع بين الخصوم أنفسهم - مما مؤداه خروج هذا الإيجار عن نطاق قواعد تحديد الأجرة الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية وزيادتها القانونية وسريان الأجرة المتفق عليها فى عقد الإيجار إعمالا لأحكام القانون المدنى، ولما كان التكليف بالوفاء الصادر من المطعون ضده للطاعن قد تضمن مطالبة المستأجر بالزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ فإنه يكون قد تضمن المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة المستحقة ومن ثم يكون ذلك التكليف باطلا حابط الأثر وتكون دعوى الإخلاء المستندة إلى هذا التكليف غير مقبولة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بهذا التكليف الباطل ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء من المخبز محل النزاع وتسليمه للمطعون ضده فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

غير أنه يجدر التنويه إلى أن حالات التأجير المفروش المنصوص عليها فى المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا تسرى على المحال المؤجرة مفروشة لأغراض تجارية أو صناعية، وبالتالي لا يسرى على هذه المحال حكم المادة ٤٣ من القانون المذكور التى تنص على أنه لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠.

إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة الخ.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ٢٧/٤/ ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٥٢ ق بأن:

١- «وحيث إن هذا النعى غير سديد ذلك أن النص فى المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه «لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة» يدل على أن الجزاء المنصوص عليه فى المادة ٤٣ بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لإعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرما بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون أما إذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها فى هاتين المادتين فلا محل لإعمال هذا الجزاء الذى قصره المشرع على هذه الحالات وحدها، لما كان ذلك وكان تأجير مالك العقار لمحل مجهز بقصد الاستغلال التجارى يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها فى هاتين المادتين فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يقض بعدم سماع دعوى المطعون ضده لا يكون قد خالف القانون».

٢- «جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية م ٤٣ لسنة ٤٩ لسنة ١٩٧٧. نطاقه. قصره على العقود المبرمة طبقا للمادتين ٣٩، ٤٠ لسنة ٤٩ لسنة ١٩٧٧. لا محل لإعمال حكمه على عقد تأجير عين مفروشة بقصد استعمالها محل تجارى».

(طعن رقم 1753 لسنة 59 ق جلسة 1994/1/27)

(طعن رقم 1856 لسنة 59 ق جلسة 1994/2/6)

(طعن رقم 2944 لسنة 59 ق جلسة 1994/2/17)

٣- «اعتبار المكان المؤجر مفروشا. وجوب اشتماله بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته على منقولات أو مفروشات ذات قيمة تكفى للغرض الذى أجر من أجله. عدم اشتراط اشتمال الإيجار على المقومات المعنوية من عنصرى الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية. عدم الاعتداد بمدى تناسب الزيادة فى الأجرة الاتفاقية عن الأجرة القانونية على منفعة المنقولات».

(طعن رقم 7323 لسنة 64 ق جلسة 2000/5/24)

(طعن رقم 1810 لسنة 66 ق جلسة 1997/5/29)

وتأجير المحال مفروشة (مجهزة) لأغراض تجارية يختلف عن تأجير الجدك، فتأجير المحل مفروشا (مجهزا) لا يشمل سوى العنصر المادى المتمثل من المكان وما يحويه من أثاث لازم لمباشرة الغرض المؤجر من أجله مفروشا (مجهزا) أما الثانى فإنه يشمل بالإضافة إلى ذلك عناصر معنوية كالسمعة التجارية التى هى فى واقع الأمر محل الاعتبار الرئيسى فى التعاقد⁽¹⁾.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«... ذلك أنه لما كان المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية، وكانت المقومات المعنوية هى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عماد فكرته وأهم عناصره، ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل، وكان المبنى المنشأ عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصرا من عناصره المادية، فإن تأجيريه بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الغرض الأساسى من الإجارة المبنى ذاته لا يخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة فى القانون المدنى».

(طعن رقم 835 لسنة 43 ق جلسة 1978/4/26)

(1) المذكرة الإيضاحية للقانون - المستشار مصطفى زعزوع تعليق على المادة الأولى من قوانين إيجار الأماكن بحث بمجلة القضاة سنة ١٩٨١ العدد الأول ص ١٥٢ وما بعدها.

والعبرة في اعتبار المكان أو جزء المكان مفروشا بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة، إذ يجب ألا يكون تأجير العين مفروشة صورياً.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «إنه وإن كان الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً كما لو وضع فيها المؤجر أثاثاً تافهاً قديماً بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة فيلزم لاعتبار المكان مؤجراً مفروشا حقيقة أن يثبت أن الأجرة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية ويسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن»^(١).

(طعن رقم 286 لسنة 44 ق جلسة 1978/2/8)

٢- «من المقرر أنه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا حقيقة أن يثبت أن الإجارة تشمل، فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية، ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها، وما تستتبطه منها من قرائن قضائية إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مفروشة».

(طعن رقم 513 لسنة 77 ق جلسة 1981/4/4 غير منشور - ذات المبدأ طعن

رقم 672 لسنة 49 ق جلسة 1984/11/5 - طعن رقم 1266 لسنة 49 ق - جلسة 1985/2/2)

٣- «ولئن كان الأصل هو عدم خضوع الأماكن المؤجرة مفروشة لقيود تحديد الأجرة والامتداد القانوني الواردة في قوانين إيجارات الأماكن المتعاقبة إلا أنه يلزم

(١) وهذا ما جرى عليه الفقه أيضاً: السنهاوري ص ١٢٢ - مرقس ج ١ ص ١٤١ وما بعدها - الأستاذ كامل بدوي المرجع في قانون إيجار الأماكن - الطبعة الأولى ١٩٥١ ص ١٤١.

لا اعتبار المكان المؤجر مفروشا أن تكون الإجارة قد شملت بالإضافة إلى منفعة المكان ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقدان من استعمال المكان مفروشا وإلا اعتبرت العين خالية ويجوز إثبات ادعاء المستأجر بأن العين أجرت خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات لأنه ادعاء بالتحايل على أحكام أمرة تتعلق بالنظام العام».

(طعن رقم 19 لسنة 52 ق جلسة 1989/2/9)

٤- «الأماكن المؤجرة مفروشة عدم خضوع أجرتها للتحديد القانونى شرطه ألا يكون التأجير سوريا. اعتبار المكان المؤجر مفروشا. مناطه. العبرة بحقيقة الواقع لا بما أثبت بالعقد. جواز إثبات التحايل بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم 2952 لسنة 58 ق جلسة 1993/11/10)

٥- «العبرة فى وصف العين بأنها مفروشة أو خالية بحقيقة الواقع ووجود منقولات تفى بالغرض الذى أعد المؤجر المكان له وارتضاه المستأجر أيا كان الباعث عليه وقت التعاقد. كفاية موقع العين وحده. شرطه. أن تكون المنقولات جدية وتفى بالغرض الذى أعدت له أيا كانت قيمتها بالنسبة لقيمة منفعة العين خالية».

(طعن رقم 2102 لسنة 62 ق جلسة 1999/4/26)

(طعان رقما 2036، 3143 لسنة 59 ق جلسة 1998/10/26)

(طعن رقم 9128 لسنة 66 ق جلسة 1998/2/22)

إلا أنه لا يلزم أن تشمل المفروشات أو المنقولات المزودة بها العين المؤجرة كل ما يلزم للانتفاع بهذه العين من منقولات أو مفروشات بل يكفى أن تكون هذه المفروشات أو المنقولات ذات قيمة تغلب منفعتها على منفعة العين خالية⁽¹⁾.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «اعتبار المكان المؤجر مفروشا. وجوب اشتماله فوق منفعة المكان ذاته

(1) أيضا نقض طعن رقم ١٧٣٤ لسنة ٧٢ ق جلسة ١٩٩٣ / ٢ / ١١ - طعن رقم ٢٧٥٢ لسنة ٩١ ق جلسة ١٩٩٤ / ٤ / ٦.

على منقولات ذات قيمة تغلب منفعتها منفعة العين خالية. العبرة في وصف العين بحقيقة الحال وقت التعاقد».

(طعن رقم 5628 لسنة 64 ق جلسة 2000/4/22)

٢- «اعتبار المكان المؤجر مفروشا. شرطه. شمول الإجارة بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال العين. حق المستأجر في إثبات أن العين أجرت إليه خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات. علة ذلك».

(طعن رقم 5817 لسنة 64 ق جلسة 2000/6/14)

(طعن رقم 1267 لسنة 69 ق جلسة 2000/6/11)

٣- «المقرر - أنه ولئن كانت الأماكن المؤجرة مفروشة لا تسرى عليها أحكام الامتداد القانوني لعقود الإيجار الواردة في قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية وإنما تنتهي عقود إيجارها بنهاية مدتها المتفق عليها، إلا أنه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا أن تكون الإجارة قد شملت بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من تأجير المكان مفروشا، وإلا اعتبرت العين خالية وامتد عقد إيجارها تلقائيا وبقوة القانون إلى مدة غير محددة».

(طعن رقم 859 لسنة 44 ق جلسة 2005/3/16)

٤- «المقرر أيضا - في قضاء هذه المحكمة - أنه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا بحيث يخرج من نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالامتداد القانوني للعقد وبتحديد الأجرة أن تكون الإجارة قد شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين خالية وأن العبرة في ذلك بحقيقة الواقع وليس بما أثبت بالعقد من وصف العين بأنها مفروشة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الادعاء بصورية وصف المفروش بعقد الإيجار سند الدعوى على ما أورده في هذا الشأن من عدة قرائن متساندة ومنها القرينة المستمدة من تراخي الطاعن في رفع الدعوى وقيد عقد إيجاره بالوحدة المحلية فضلا عن تقديم المطعون ضده لعقود

إيجار مفروشة لوحداث أخرى بالعقار فى حىن أن تراخى المستأجر فى رفع الدعوى بصورية عقد الإيجار المفروش أو تأجير بعض وحدات العقار الأخرى مفروشة لا تؤدى إلى ما استخلصه الحكم من انتفاء الصورية المدعى بها واعتبار عقد الإيجار واردا على عىن خالية. ومن ثم يكون استدلال الحكم لهاتىن القرىنتىن غير سائغ بما ىنهار معه الدلىل المستمد منها ومن باقى القرائن التى أورها الحكم مما يعىبه بالفساد فى الاستدلال بما ىوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(طعن رقم 2036 لسنة 68 قى جلسة 2010/1/6)

ولا ىعتقد بمدى تناسب زىادة الأجرة الاتفاقىة عن الأجرة القانونىة مع منفعة المفروشات أو المنقولات.

والأصل أن ما جاء بالعقد أو البىان الملحق به من أن الإيجار مفروش ىعد حجة على المستأجر، فإذا ادعى صورىته التزم عبء إثبات الصورىة.

وىجوز له إثبات الصورىة بكافة طرق الإثبات القانونىة بما فىها شهادة الشهود والقرائن - لأنها تتضمن تحايلا على أحكام قانون إيجار الأماكن الأمرة المتعلقة بالتحديد القانونى للأجرة والامتداد القانونى للإيجار بعد انتهاء مدته⁽¹⁾.

ومن ناحية أخرى فإن عدم وصف العىن بالعقد بأنها مفروشة لا ىمنع من اعتبارها كذلك إذا ثبت من العقد أو البىان الملحق به والذى لم تثبت صورىته أن الإجارة شملت أىضا مفروشات معىنة ذات قىمة تكفى لاعتبار العىن مؤجرة مفروشة⁽²⁾.

وإيجار الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة - كما سبق القول - لا ىخضع لجمىع الأحكام المنصوص عىلها فى الباب الأول، فهو لا ىخضع لقاعدة التحديد القانونى للأجرة وحكم الامتداد القانونى للإيجار. وإنما تحكم العقد فى هذا الصدد

(1) نقض رقم ٨٨٦ لسنة ٤٤ قى جلسة ١٩٧٨/٢/٨ - طعن رقم ١٩٤٩ لسنة ٦٤ قى جلسة

١٥ / ١١ / ١٩٩٩.

(2) مرقس ج ١ ص ٦١ وما بعدها.

إرادة المتعاقدين، فليس لأجرة هذه الأماكن حد أقصى يلتزم به المؤجر⁽¹⁾، ولا يحكمها سوى ظروف العرض والطلب وسند الشارع في ذلك أن الجزء الأكبر من أجرة هذه الأماكن وأجزاء الأماكن يقابل الانتفاع بالأثاث والفرش ويقابل استهلاكه والجزء الأقل يقابل الانتفاع بالمكان ذاته فيغلب الأكثر على الأقل وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات، ولا تخضع هذه الأماكن أيضا لحكم الامتداد القانوني للإيجار الذي يسرى على الأماكن الخالية، وإنما تظل مدة العقد محكومة بقواعد القانون المدني، فيكون الإيجار مؤقتا، وينتهي بانقضاء المدة المحددة له سواء باتفاق الطرفين أم بنص القانون، ما لم يوجد أحد مسوغات الإخلاء المنصوص عليها في القانون.

٤- الأراضي الفضاء:

نصت المادة صراحة على استثناء «الأراضي الفضاء» من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون والحكمة في ذلك أن قانون إيجار الأماكن تشريع استثنائي وضع لمواجهة أزمة المساكن والمباني، وعلى ذلك فلا ينبغي خضوع الأراضي الفضاء لأحكام هذا الباب⁽²⁾ والذي ينظم علاقة المؤجر بالمستأجر، وإنما تظل خاضعة لأحكام الشريعة العامة أي القانون المدني ومن الأمثلة على الأرض الفضاء أن تؤجر قطعة أرض ليقام عليها معرض أو مضرب طوب أو ملعب أو غير ذلك⁽³⁾. ولا يستثنى من هذه القاعدة إلا ما نصت عليه المادة الرابعة من القانون من سريان أحكام الباب الأول منه على بعض الأماكن التي ينشئها مستأجرو الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص من مالكها وذلك وفق شروط معينة (أنظر شرح المادة ٤).

(1) للمزيد وفي نقد مسلك الشارع في هذا الخصوص: راجع مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق - الطبعة الثالثة ١٩٨٨ ص ٢٠٥ وما بعدها.

(2) وأثناء مناقشة مشروع القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ بمجلس الشعب مناقشة مبدئية بجلسة ١٩٨١/٦/٢٢ طالب العضو السيد/ جورج روفائيل أن يتعرض القانون للأرض الفضاء، على أساس أن المشرع قيد القيمة الإيجارية للمساكن منذ ٤٠ سنة ولم يتعرض للأراضي الفضاء التي يجب أن تكون المنفذ الأول للتوسعة فقد ارتفعت أسعارها ارتفاعا فاحشا ويكسب أصحابها أضعافا مضاعفة وأصحابها في مركز ممتاز عن أصحاب العقار المبنى.

(3) الدكتور سمير تتاغو عقد الإيجار - طبعة ثانية ١٩٧٠ ص ٢٨٨.

٥- العبرة بوصف العين في عقد الإيجار:

العبرة في وصف العين بأنها أرض فضاء بما جاء في عقد الإيجار، فإذا جددت إجارة العين تجديدا صريحا تكون العبرة بما ورد في العقد الجديد عن العين المؤجرة لأن التجديد الصريح لعقد الإيجار يقطع صلته بالإيجار السابق ولو تم بذات شروطه^(١).

ولا ينال من وصف العين بأنها أرض فضاء كونها مسورة بسور من البناء طالما لم يثبت أن إحاطتها بهذا السور كان عنصرا روعى عند استئجارها أو عند تقدير أجرتها.

ويسرى ذلك على حالة وجود ثمة مبان أخرى على الأرض الفضاء وقت إبرام العقد أو سابقة عليه.

إنما يشترط أن يكون ما ورد في العقد حقيقيا، فإذا ثبت أن ما جاء بالعقد صوري قصد به الاحتيال على القانون، أى التهرب من تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن الأمرة، فإنه لا يعول عليه وتكون العبرة بالحقيقة والواقع أى باعتبار العقد واردا على مكان خال يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن^(٢).

٦- قضاء النقص:

١- «إذا كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن والمقابلة لذات المادة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ قد استتشت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه، وكان الضابط في تعيين القانون الواجب التطبيق في طلب الإخلاء مرده في الأصل إلى وصف العين المؤجرة في عقد الإيجار، فإن ورد العقد على أرض فضاء فإن الدعوى بالإخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدنى بصرف النظر عما إذا كان يوجد بتلك الأرض مبان وقت إبرام العقد شريطة أن يكون ما ورد بعقد الإيجار في هذا الشأن حقيقيا انصرفت إليه إرادة العقادين».

(طعن رقم 219 لسنة 43 قى جلسة 1976/22/29)

(١) مرقس جـ ١ ص ٦١ وما بعدها.

(٢) مرقس جـ ١ ص ٦٢ الهامش.

٢- «إذا كانت المادة الأولى من كل من القانونين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصت على أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأرض الفضاء فمتى وصفت العين في العقد بأنها أرض فضاء، ولم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة، فإن أحكام قانون إيجار الأماكن لا تسرى عليها ولا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء كما لا يغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرض فضاء وتخضع لأحكام القانون المدنى، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة من المالك السابق للعقار إلى الطاعن هي أرض فضاء فإنه لا يغير من وصفها ذلك أنها مسورة طالما لم يثبت إن إحاطتها بهذا السور كان عنصرا روعى عند استئجارها أو عند تقدير أجرتها، كما لا يغير منه الإشارة في العقد إلى أنه قصد من الإيجار استعمالها ورشة لإصلاح العربات وبالتالي فلا تسرى أحكام القانون الاستثنائى».

(طعن رقم 712 لسنة 43 ق جلسة 1977/5/25)

٣- «لما كانت العبرة في وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء بما جاء بعقد الإيجار دون غيره ولا عبرة في ذلك بالغرض الذى أجرت من أجله هذه الأرض ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض إلا أنه يشترط لذلك أن يكون ما ورد في العقد حقيقيا انصرفت إليه إرادة المتعاقدين فإذا ثبت أن ما جاء بالعقد صورى قصد به التحايل على أحكام قانون إيجار الأماكن المتعلقة بالتحديد القانونى للأجرة والامتداد القانونى للإيجار بعد انتهاء مدته فإنه لا يعول عليه وتكون العبرة بالحقيقة والواقع».

(طعن رقم 266 لسنة 53 ق جلسة 1984/4/88)

٤- «المقرر أن قانون إيجار الأماكن استثنى صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه والضابط في تعيين القانون الواجب التطبيق في طلب الإخلاء مرده في الأصل إلى وصف العين المؤجرة في عقد الإيجار فإن ورد العقد على أرض فضاء فإن الدعوى بالإخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدنى ولا عبرة في

هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله، كما لا يغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرضاً فضاء وتخضع لأحكام القانون المدنى».

(طعن رقم 330 لسنة 49 ق جلسة 1984/11/22 - ذات المبدأ طعن رقم 1566 لسنة 50 ق جلسة 1985/6/27)

٥- «إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبرة فى تحديد طبيعة العين المؤجرة بما تضمنه العقد متى كان مطابقاً للحقيقة وانصرفت إليه إرادة العاقدين. لا عبرة بالغرض الذى استؤجر من أجله ولا بما يقيمه المستأجر عليها من منشآت».

(طعن رقم 1383 لسنة 53 ق جلسة 1989/6/15)

٦- «إيجار الأرض الفضاء. خضوعه للقواعد العامة فى القانون المدنى. العبرة فى وصف العين بحقيقة الواقع وقت إبرام العقد. فسخ العقد أو انتهاءه وإبرام عقد جديد بين ذات المتعاقدين. وجوب تحديد طبيعة العين وقت إبرام العقد الأخير. إقامة مبان إبان سريان العقد السابق. اعتبار العقد الجديد وارداً على مكان خاضعاً لقوانين إيجار الأماكن وممتداً إلى أجل غير مسمى دون اعتداد بالمدة الاتفاقية فى العقد».

(طعن رقم 314 لسنة 51 ق جلسة 1989/9/25)

٧ - (أ) - «العبرة فى تعرف نوع العين المؤجرة بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقاً لحقيقة الواقع. لا يغير من وصف العين بأنها أرض فضاء وجود مبان بها وقت إبرام العقد أو لاحقة عليه. طالما أنها لم تكن محل اعتبار فى الإجارة. إقامة المستأجر عليها مبان أو استحداثه بها إنشاءات لا أثر له ولا يخرج العين من طبيعتها كأرض فضاء حتى لو كان الإيجار مقصوراً عليها دون المباني المملوكة للمستأجر».

(ب) ورود الإيجار على الأرض الفضاء دون المباني التى أقامتها المستأجرة. خضوع العلاقة بين الطرفين للقواعد العامة فى القانون المدنى. مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وتطبيقه أحكام تشريعات إيجار الأماكن خطأ. علة ذلك».

(طعن رقم 1348 لسنة 54 ق جلسة 1991/6/19)

٨- «إيجار الأرض الفضاء - عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. المادة الأولى ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥ لسنة ١٩٦١، ٤٩ لسنة ١٩٧٧. طبيعة الأرض المؤجرة وجوب الرجوع إلى ما تضمنه عقد الإيجار طالما كان مطابقا للحقيقة. لا عبء بالغرض الذي استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد. علة ذلك «مثال في إيجار لتأجير أرض فضاء كورشة سمكرة».

(طعن رقم 1149 لسنة 55 ق جلسة 1993/6/24)

١- «إذا كان المشرع في قوانين نظافة الميادين والطرق والشوارع وتنظيم عملية جمع ونقل القمامة بدءا من القانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ المعدل بالقانون رقم ٢٩٢ لسنة ١٩٥٣ بتسوير الأراضي الفضاء والمحافظة على نظافتها والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٣ المعدل بالقانون رقم ٣٨٠ لسنة ١٩٥٤ والقانون ٩٧ لسنة ١٩٥٦ والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٧٧ قد ألقت على عاتق حائزي الأراضي الفضاء تسويرها للمحافظة على نظافة المدن والقرى وجمال تنسيقها وأجازت المادة السابعة من القانون الأخير ومن قبلها المادة الرابعة من المرسوم بقانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ للجهة المختصة بشئون النظافة في حالة تقصير مالك الأرض الفضاء تسويرها ورغم مطالبته بذلك - أن تقوم بتسوير الأرض على نفقته مع تحصيل هذه النفقات إداريا ومن ثم فإن تسوير الأرض الفضاء قد يكون مبعثه هذا التطبيق القانوني أو المحافظة على حدود الأرض المؤجرة المجاورة لأماكن الغير أو الطريق العام ومن ثم فإن اشتغال إجارة الأرض الفضاء على سور لا يستتبع بطريق اللزوم أنه محل اعتبار عند التعاقد إذ العبء في التعرف على طبيعة العين المؤجرة هو بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها ما دام قد جاء مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين بأن الأرض الفضاء دون البناء هي محل الاعتبار عند التعاقد».

(طعن رقم 1251 لسنة 53 ق جلسة 1994/6/9)

١- «إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبء في تحديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد. شرطه. أن يكون حقيقيا وانصرفت

إليه إرادة العاقدين. لا يغير من طبيعة الأرض وجود مبان عليها طالما أنها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد أو عند تقدير الأجرة».

(طعن رقم 2017 لسنة 65 ق جلسة 1996/2/88)

١١- «إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبرة في التعرف على طبيعة العين المؤجرة. هو بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين. لا عبرة بالغرض من استئجار الأرض الفضاء أو إقامة المستأجر منشآت عليها تحقيقا لهذا الغرض ولو كانت سابقة على عقد الإيجار أو وجود مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد أو تقدير الأجرة».

(طعن رقم 1322 لسنة 63 ق جلسة 1999/6/16)

(طعن رقم 2024 لسنة 67 ق جلسة 1999/5/30)

(طعن رقم 43 لسنة 68 ق جلسة 1999/1/3)

(طعن رقم 1322 لسنة 63 ق جلسة 1999/6/16)

١٢- «إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. تحديد طبيعة الأرض المؤجرة. العبرة فيها بما ورد بالعقد وقت التعاقد متى كان مطابقا للحقيقة ولإرادة المتعاقدين. لا عبرة بالغرض الذي استؤجرت من أجله».

(طعن رقم 3508 لسنة 67 ق جلسة 2000/6/11)

١٣- «إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبرة في التعرف على طبيعة العين المؤجرة. هو بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين. لا عبرة بالغرض الذي استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد».

(طعن رقم 8930 لسنة 64 ق - جلسة 2006/5/24)

(طعن رقم 2366 لسنة 62 ق - جلسة 2001/2/88)

١٤- «إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبرة في التعرف على طبيعة العين المؤجرة. هو بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقا

لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين. لا عبرة بالغرض الذى استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد. التعرف على قصد المتعاقدين من سلطة محكمة الموضوع».

(طعن رقم 1485 لسنة 67ق - جلسة 2006/22/11)

١٥- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن قوانين إيجار الأماكن استثنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه وأنه وإن كانت العبدة فى وصف العين لا مؤجرة بأنها أرض فضاء هى بما جاء بعقد الإيجار دون غيره ولا عبدة فى ذلك بالغرض الذى أجرت من أجله هذه الأرض ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقاً لهذا الغرض إلا أنه يشترط لذلك أن يكون ما ورد فى العقد تحقيقاً انصرفت إليه إرادة المتعاقدين، فإذا ثبت أن ما جاء بالعقد صورى قصد به التحايل على أحكام قانون إيجار الأماكن المتعلقة بتحديد الأجرة والامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد انتهاء مدته، فإنه لا يعول عليه وتكون العبدة بحقيقة الواقع أى بطبيعة العين وقت التعاقد عليها وما اتجهت إليه إرادة المتعاقدين بالفعل فى ذلك الوقت».

(طعن رقم 7405 لسنة 76ق جلسة 2007/2/25)

١٦- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن ورود عقد الإيجار على أرض فضاء يجعل دعوى الإخلاء خاضعة للقواعد العامة فى القانون المدنى بصرف النظر عما إذا كان يوجد بتلك الأرض مبان وقت إبرام العقد أو سابقة عليه طالما أن المبانى لم تكن محل اعتبار عند التعاقد أو عند تقدير الأجرة، وأن العبدة فى تعريف العين المؤجرة هى بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقاً لحقيقة الواقع».

(طعن رقم ٩٨٠ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٠١٢/٦/٢٧)

١٧- «إذ كان الثابت من الصورة الضوئية للعقد سند الدعوى المؤرخ ١٩٧٠ / ٧/ ١ أنه تضمن تأجير الهيئة الطاعنة للمطعون ضده أرض فضاء مساحتها ١٥٠ متراً لمدة سنة واحدة تنتهى فى ١٩٧١ / ٦/ ٣٠ نظير أجرة سنوية مقدارها ١٠٥٠٠ جنيه، وقد صرح للمستأجر - المطعون ضده - بإقامة عشة من الطين والطوب فى تاريخ لاحق على مساحة خمسين متراً وأن الثابت من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى قيام المطعون ضده بسداد الأجرة المتفق عليها بموجب

إيصالات حتى تاريخ ١/٩/ ١٩٩١ بما مؤداه - وبحسب نصوص العقد الواضحة فى دلالة عباراته وانصراف إرادة عاقيه - أن العقد المشار إليه فى حقيقته وطبقا للتكييف القانونى الصحيح هو عقد إيجار لا يغير منه ما أطلق عليه طرفا الخصومة من توصيفات أخرى، وأن العين محل النزاع هى بحسب طبيعتها أرض فضاء لا يغير من إقامة المطعون ضده عليها مبنى لسكانه من ماله الخاص لما هو ثابت أن المبنى المذكور لم يكن محل اعتبار عند تعاقد الطرفين أو لدى تحديد أجره الأرض محل النزاع، وإذ كانت هذه المحكمة قد خلصت فيما تقدم إلى أن العلاقة التى تربط طرفى الخصومة هى علاقة إيجارية قوامها عقد الإيجار المؤرخ ١/٧/ ١٩٧٠ وأن تلك العلاقة واردة على أرض فضاء مما يجعلها تخضع لأحكام القانون المدنى، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بثبوت العلاقة الإيجارية بين الهيئة الطاعنة والمطعون ضده عن عين النزاع تأسيسا على نشوء علاقة إيجارية جديدة بين طرفى النزاع بعد انتهاء خدمة المطعون ضده لدى الهيئة تخضع لقانون إيجار الأماكن مما يعيبه ويوجب نقضه».

(طعن رقم 980 لسنة 70 ق جلسة 2012/6/27)

ويقع على من يدعى صورية العقد إثبات هذه الصورية، وله إثبات ذلك بكافة طرق الثبوت القانونية بما فيها شهادة الشهود والقرائن لأن هذه الصورية تتضمن تحايلا على أحكام القانون الآمرة.

٧- العبرة فى طبيعة العين بوقت التعاقد عليها :

المعول عليه فى وصف العين طبيعة العين وقت التعاقد عليها، ولا عبرة بما يطرأ عليها بعد التعاقد، أو بالغرض الذى استؤجرت من أجله، وبالترتيب على ذلك لا تخضع الحالات الآتية لأحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن.

(أ) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء، وصرح المؤجر للمستأجر بإقامة بناء عليها يصبح ملكا للمؤجر، لا سيما إذا لم يتفق على زيادة فى الإيجار مقابل إقامة المبنى.

فقد قضت محكمة النقض بأن :

١- «متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة معينة مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها دارا للسكنى تصبح مبانيها مملوكة للمؤجر بمجرد إنشائها، فإن إنشاء هذه المباني لا يغير من موضوع عقد الإيجار، على اعتبار أنه أرض فضاء، إذ لا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض أما الاتفاق على أن يكون ما يقام عليها من مبان ملكا للمؤجر من وقت إنشائها فلا تأثير له على حقيقة العقد من حيث كونه واردا منذ البداية على أرض فضاء ما دام أن الأجرة المتفق عليها فى العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المباني أم لم يقيمها مما يدل على أن المباني لم تكن هي محل العقد».

(طعن رقم 398 لسنة 11 ق جلسة 1953/10/29)

٢- «متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين سنة، مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها مصنعا على أن تتحول ملكية مبانيه ومنشآته وآلاته إلى المؤجر عند فسخ عقد الإيجار أو انتهاء مدته، فإن إنشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع عقد الإيجار - على اعتبار أنه أرض فضاء - إذ لا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض، ما دام أن الأجرة المتفق عليها فى العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المباني أم لم يقيمها مما يدل على أن المنشآت لم تكن هي محل العقد».

(طعن رقم 351 لسنة 40 ق جلسة 1974/22/88)

٣- «إذا كان البين من عقد الإيجار والمستندات المقدمة أن موضوعه أرض فضاء تبلغ مساحتها ١٨١٨ مترا مربعا لاستعمالها مقهى صيفى ولا تشغل المباني منها سوى مساحة ٢٧.٢٠ مترا مربعا فقط، وكان العاقدان قد تعهدا فى ملحق العقد بالمحافظة على المباني التى تسلمها حتى نهاية العقد، سواء أكان الانتهاء وفقا للتعاقد أم حال بيع المؤجر الأرض المؤجرة مما يدل على أن التعاقد انصب على

أرض فضاء، وأن كون الأرض مسورة أو مقام عليها بعض المباني أمرا لم يكن محل اعتبار ولا يغير من طبيعة محل العقد باعتباره أرضا فضاء».

(طعن رقم 219 لسنة 43 قى جلسة 1976/22/19)

٤- «..... لأن العبرة بوصف العين فى عقد الإيجار بأنها شونة فضاء، وإذا كان لا يغير من طبيعة العين المؤجرة الغرض من الإيجار أو الاتفاق فى عقد الإيجار على تملك المؤجر ما يقيمه المستأجر من مبان على الأرض المؤجرة».

(طعن رقم 692 لسنة 45 قى جلسة 1979/22/22)

(ب) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء وأقام عليها المستأجر بناء وطالب المؤجر بزيادة الأجرة بالنسبة التى يحددها القانون.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«متى كان الثابت من عقد الإيجار هو أن موضوعه أرض فضاء فلا يغير من طبيعته أن يكون المستأجر قد أقام بها على مسئوليته مبنى أو أن يكون المؤجر قد طالب المستأجر بزيادة الأجرة بالنسبة التى يجيزها قانون إيجار المساكن خصوصا إذا كان المستأجر لم يقبلها مما يدل على أن تغييرا فى طبيعة موضوع العقد كما اتفق عليه عند التأجير لم يحصل التراضى عليه».

(طعن رقم 88 لسنة 11 قى جلسة 1953/6/88)

(ج) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء وأقام المستأجر عليها بناء ولو تعدل مقدار الأجرة فى العقد وأرفق به رسم يوضح معالم البناء.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«..... لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على أنه يسرى على الأماكن وأجزاء المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأراضي الفضاء، وكان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة من الطاعة إلى المطعون عليه هى أرض فضاء وكانت إقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لإمكان الانتفاع بها لا يغير من وصف العين المؤجرة

بأنها أرض فضاء لا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الإيجار في العقد وإرفاق رسم به موضح فيه معالم النادى الذى أقامه المستأجر لأن كل ذلك لا يدل على أن عقد الإيجار الجديد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالأرض التى أقيم عليها متى كان لم يذكر فى أى نص من نصوص العقد أن الإيجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مبان - لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب الإخلاء تأسيسا على أن العين المؤجرة هى من الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم 343 لسنة 20 ق جلسة 1953/2/5)

(د) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء، وأقام عليها المستأجر بناء فى تاريخ سابق على العقد.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«.... لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد استتشت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه، وكان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة هى أرض فضاء فإنه لا يسرى عليها أحكام القانون المشار إليه بل يكون النزاع القائم فى شأنها خاضعا لأحكام القانون العام، ولا يغير من ذلك أن يكون المستأجر فى سبيل الانتفاع بها قد أقام عليها منشآت، ولو كان ذلك فى تاريخ سابق لعقد الإيجار متى كان الإيجار مقصورا على الأرض الفضاء دون المبانى المملوكة للمستأجر».

(طعن رقم 71 لسنة 22 ق جلسة 1955/5/22)

(هـ) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء وأجرت لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة مؤجرة من ذات المؤجر لذات المستأجر بعقد سابق.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«... وكان الثابت فى عقد الإيجار موضوع التداعى أن العين المؤجرة وصفت بأنها «حديقة بها بعض الأشجار المثمرة» فإنها بهذا الوصف لا تعد فى مفهوم

قوانين الإيجار مكانا يخضع لأحكامها، وإنما تعتبر أرض فضاء تخرج عن نطاق تطبيق هذه القوانين وتحكمها القواعد العامة فى القانون المدنى، ولا يغير من ذلك أن العين أجرت لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة مؤجرة من ذات الطاعن لذات المطعون ضدها بعقد سابق - على تأجير المدرسة - إذ ليس ذلك إلا تحديدا للغرض من استئجارها لا تأثير له على طبيعتها ولا يترتب عليه إلحاقها بالعقد السابق بحيث تضحى معه وحدة واحدة، وإنما تظل بحالتها التى أجرت بها، مما لازمه أن يخضع عقد تأجيرها المؤرخ.... للقواعد العامة فتمتد مدته وفقا للشروط التى اتفق عليها فيه، وإذا انقضت مدة هذا التعاقد ورغب الطاعن - المؤجر - عن تجديده وقام التزاما منه بشروط التعاقد بإنذار المطعون ضدها - المستأجر - بذلك فى فإنه كان يتعين القضاء بإنهاء العقد، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 308 لسنة 48 ق جلسة 1982/22/15)⁽¹⁾

(1) وقد قضت محكمة النقض بأن شمول الاتفاق فى عقد الإيجار وملقه تأجير محلين وأرض فضاء وسطح الجراجات وتحديد أجره واحدة لها يجعل الاتفاق منصرفا إلى عقد واحد إذ ذهبت إلى أن:

«إذا كان الثابت من عقد الإيجار المؤرخ ٣٠/٥/١٩٢٥ وتعديله المؤرخ ٢٣/١٠/١٩٤٦ وملقه المؤرخ ١٨/١/١٩٤٧ أنه يتضمن تأجير المحلين رقمى ١، ٢ من العقار رقم ١١٢ مكرر مصر الجديدة بقصد استعمالهما مقهى وشملت العلاقة الإيجارية قطعة أرض فضاء كائنة خلف العقار المذكور تبلغ مساحتها ٦٠٠-٤٤٤ مترًا مربعًا مخصصة لإقامة حديقة ودارى سينما وقطعة أرض أخرى مساحتها ١٧م^٢ كما أضيف إلى الأماكن المؤجرة سطح الجراجات المملوكة للشركة المؤجرة لاستخدامها فى إنشاء ماكينات دارى العرض وقد حرص المتعاقدان على النص صراحة بأن الأجرة الشهرية لتلك العناصر ٢٥ جنيهًا دون أن ينص فى العقد على أفراد مبلغ معين بذاته لكل مكان وتحديد أجره واحدة لهذه الأماكن مجتمعة يدل على أن الاتفاق ينصرف إلى عقد واحد ولا يتضمن عدة عقود ولم يفتن الحكم إلى تلك الحقيقة التى تكشف عن إرادة المتعاقدين إذ يتعذر تحديد أجره الأرض الفضاء محل النزاع وإذ لم يثبت من الأوراق اتفاق طرفى العلاقة الإيجارية على إنهاء عقد الإيجار بالنسبة للشق الخاص بالأرض الفضاء وحدها ولم تقدم الشركة المطعون ضدها الأولى =

وإذا جدد عقد الإيجار تجديدا صريحا فالعبرة في وصف العين المؤجرة بما تضمنه العقد الجديد.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«ورود عقد الإيجار على أرض فضاء. تعهد المستأجر بإقامة مبان عليها تؤول إلى المؤجر عند انتهاء العقد. تجديد هذا العقد شاملا الأرض وما عليها من مبان. مؤداه. وروده على مكان. أثره. خضوعه لأحكام الامتداد القانوني لعقد الإيجار. مخالفة ذلك. خطأ».

(طعن رقم 1363 لسنة 68 ق جلسة 1999/5/23)

١- لا يجوز التحدى لأول مرة أمام محكمة النقض بأن العين المؤجرة تخضع

لقانون إيجار الأماكن :

فقد قضت محكمة النقض بأن :

«.... إذا كان الطاعنان لم يثيرا في دفاعهما أمام محكمة الموضوع أن العين المؤجرة تخضع لأحكام التشريعات الاستثنائية بإيجار الأماكن، ومهما تعلق هذا الدفاع بسبب قانوني إلا أن تحقيقه يقوم على اعتبارات يختلط فيها الواقع بالقانون، ومن ثم لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 530 لسنة 42 ق جلسة 1976/1/88)

= السبب القانوني الذي يجيز لها هذا الطلب ومن ثم لا يجوز لها أن تتفرد كمؤجرة دون الطرف الآخر المستأجر بطلب إنهاء عقد الإيجار في شق منه عملا بالمادة ١/١٤٧ من التقنين المدني وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى في قضائه إلى أن العين المؤجرة موضوع الدعوى هي أرض فضاء تخضع بالنسبة لإنهاء العقد لأحكام القانون المدني ولم يفتن الحكم إلى أن تلك العين جزء من العين المؤجرة ولا تتعلق بعلاقة إيجارية مستقلة عن باقي الأماكن المؤجرة ورتب على ذلك إنهاء العلاقة الإيجارية في الشق الخاص بالأرض الفضاء من عقد الإيجار رفض الإخلاء والتسليم فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه».

(طعن رقم 4901 لسنة 64 ق جلسة 1995/4/6)

٩- النطاق المكانى لسريان أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن:

تسرى أحكام الباب الأول من القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بشأن نظام الإدارة المحلية. ويجوز مد سريان أحكام هذا الباب كلها أو بعضها على القرى بموجب قرار من وزير الإسكان يصدر بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التى لا تدخل فى نطاق قانون نظام الإدارة المحلية. ومثال ذلك المناطق السياحية البعيدة عن العمران مثل صحارى سيتى، وهى التى لا توصف بأنها مدينة ولا توصف فى الوقت نفسه بأنها قرية^(١).

فیشترط إذن فى قرار وزير الإسكان الذى يصدر بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على القرى أو المناطق المشار إليها، أن يكون هذا القرار بناء على اقتراح من المجلس الشعبى المحلى بالمحافظة، والحكمة فى هذا أن المجلس الشعبى المحلى للمحافظة وهو مجلس منتخب أكثر التزاما بالقاعدة الشعبية وأقدر على تقدير الظروف التى تبرر مد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على هذه الأماكن، فإذا صدر قرار وزير الإسكان دون أن يسبقه اقتراح من المجلس المذكور، أو صدر بناء على اقتراح من جهة أو سلطة أخرى كالمحافظ مثلا، كان القرار باطلا، ولا يجوز التعويل عليه.

ويجوز لوزير الإسكان أن يفوض غيره فى إصدار هذا القرارات عملا بالمادة الثالثة من القانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٧٧ فى شأن التفويض فى الاختصاصات التى تجرى على أن «للوزراء ومن فى حكمهم أن يعهدوا ببعض الاختصاصات المخولة لهم بموجب التشريعات إلى المحافظين أو وكلاء الوزارات أو رؤساء ومديرى المصالح والإدارات العامة أو رؤساء الهيئات أو المؤسسات العامة التابعة لهم، أو لغيرهم بعد الاتفاق مع الوزير المختص».

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إذ كانت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة قد حرصت على النص فى مادتها الأولى على تفويض وزير الإسكان بمد نطاق سريان أحكامها على القرى التى

(١) الدكتور نعمان جمعه دروس فى عقد الإيجار ١٩٧٢ ص ٢٥.

يصدر بتحديددها قرار منه فلا يسوغ لغيره سلب هذا التفويض التشريعي منه يستوى في ذلك المناطق التي تسرى عليها أحكام قانون نظام الإدارة المحلية أو غيرها من المناطق التي لا تنطبق عليها أحكامه».

(طعن رقم 977 لسنة 52 ق جلسة 1988/5/4)⁽¹⁾.

(1) وقد رفعت القضية رقم ٦٣ لسنة ١٣ قضائية «دستورية» بطلب القضاء بعدم دستورية العبارة الواردة في نهاية الفقرة الأولى من المادة الأولى بمقولة أنها تتطوى على إخلال بمبدأ المساواة أمام القانون، وذلك لما تؤدي إليه من التمييز بين المواطنين المستأجرين لأماكن في المدن، وغيرهم ممن أقبلوا على السكنى في القرى إلا أن المحكمة قضت بجلسة ١٨ أبريل سنة ١٩٩٣ برفض الدعوى ونشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلي:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السبت ٢٠ مارس سنة ١٩٩٣ الموافق ٢٧ رمضان سنة ١٤١٣هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور عوض محمد عوض المر **رئيس المحكمة**
وحضور السادة المستشارين الدكتور محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى الدين جلال وفاروق عبد الرحيم غنيم والدكتور عبد المجيد فياض ومحمد على سيف الدين وعدلى ومحمود منصور..... **أعضاء**

وحضور السيد المستشار محمد خيرى طه عبد المطلب النجار **رئيس هيئة المفوضين**
وحضور السيد/ رأفت محمد عبد الواحد..... **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٦٣ لسنة ١٣ قضائية «دستورية».

المرفوعة من

السيد/ محمود محمد على حجازى.

ضد

السيد/ أبو زيد محمد على شتا.

السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

الإجراءات

بتاريخ ٢ من أغسطس سنة ١٩٩١ أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالباً الحكم بعدم دستورية العبارة الواردة في نهاية الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

= أودعت هيئة قضايا الدولة مذكرة بدفاعها طلبت فيها الحكم برفض الدعوى. وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها. ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى عليه الأول كان قد أقام الدعوى رقم ٢٧١ لسنة ١٩٩٠ مدنى جزئى القناطر طالبا الحكم بإنهاء عقد الإيجار المبرم مع المدعى فى شأن الشقة ملكه بقرية أبو الغيط مركز القناطر الخيرية، وقد صدر الحكم فيها بإنهاء العلاقة الإيجارية وتسليم العين المؤجرة خالية له، واستأنف المدعى هذا الحكم أمام محكمة بنها الابتدائية «مأمورية قليوب الكلية» وأثناء نظر استئنافه دفع بجلسة ١٤ من مايو سنة ١٩٩١ بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإذ قدرت المحكمة المذكورة جدية دفعه، فقد صرحت له بإقامة دعواه الدستورية، فأقام الدعوى الماثلة وحصر فى صحتها المسألة الدستورية فى الجملة الأخيرة الواردة فى الفقرة الأولى من المادة الأولى المشار إليها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه:

«فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف 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 المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون الحكم المحلى والقوانين المعدلة له»، كما تنص الفقرة الثانية من المادة الأولى المشار إليها على أنه يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير، مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى المشار إليه، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره.

وحيث إن المدعى يعنى على عبارة «وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له» إخلال حكمها بمبدأ المساواة أمام القانون، وذلك لما يودى إليه من التمييز بين المواطنين المستأجرين لأماكن فى المدن، وغيرهم ممن أقبلوا على السكنى فى القرى، على غير ما توقعه المشرع حين أقر النص المطعون فيه، مما يخل بحق الآخرين =

= في الحماية القانونية المقررة لنظرائهم، والمتمثلة أساسا في امتداد عقد الإيجار امتدادا قانونيا وتحريم دفع أية مبالغ خارج إطاره، وهي حماية يتعين بسطها عليهم درءا لإعاناتهم من قبل المؤجرين.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن الدستور حرص على النص على صون الملكية الخاصة وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء، وفي الحدود وبالقيد التي أوردها، باعتبار أنها في الأصل مترتبة على الجهد الخاص الذي بذله صاحبها بكده وعرقه، ويتعين بالتالي أن يختص دون غيره بالأموال التي يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها لتعود إليه ثمارها وغيرها من المزايا المترتبة عليها، وكان المشرع وإن أفرد بعض العلائق الإيجارية بتنظيم خاص حملها فيه بقيود من طبيعة استثنائية، فذلك لأن الملكية في إطار النظم الوضعية التي تزوج بين الفردية وتدخل الدولة، لم تعد حقا مطلقا، ولا هي عصية على التنظيم التشريعي، وإنما يجوز أن تفرض عليها القيود التي تقضيها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة يتحدد نطاقها وممرها على ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها، وبمراعاة الموازنة التي يجريها المشرع ويرجع من خلالها ما يراه من المصالح أولى بالرعاية وأجدر بالحماية، على ضوء أحكام الدستور، ومستهديا - بوجه خاص - في تنظيم أداء هذه الوظيفة بالقيم التي تتحاز إليها الجماعة في مرحلة معينة من مراحل تطورها، وبحسبان أن القيود التي تفرضها الوظيفة الاجتماعية على حق الملكية للحد من إطلاقها، لا تعتبر مقصودة لذاتها. بل غايتها خير الفرد والجماعة، وهي قيود أكثر ما تكون وضوحا في مجال الانتفاع بالأعيان المؤجرة التي تنتراحم في شأنها كثرة من الضوابط قصد بها في الأصل مواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المهيأة للسكنى لمقابلة الزيادة المطردة في الطلب عليها، وهي الأزمة التي ترقد جذورها إلى الحربين العالميتين الأولى والثانية، وما ترتب عليهما من ارتفاع أجرة الأماكن على اختلافها بعد انقطاع ورود المواد الأولية للبناء ونضوبها وازدياد النازحين إلى المدن، بالإضافة إلى الزيادة الطبيعية في سكانها، وكان أن عمد المشرع إلى مواجهة هذه الأزمة بتشريعات استثنائية - قدر في شأنها الضرورة بقدرها - خرج فيها على القواعد العامة في عقد الإيجار مستهدفا بها - على الأخص - الحد من حرية المؤجر في تقدير الأجرة واعتبار العقد ممتدا بقوة القانون بذات شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة ولئن صح القول بأن مواجهة أزمة الإسكان والحد من غلواتها، اقتضى أن تكون التشريعات الاستثنائية الصادرة دفعا لها أو تخفيفا من قسوتها متصلة حلقاتها، مترامية في زمن تطبيقها، محتفظة بذاتيتها واستقلالها عن القانون المدني، متعلقة أحكامها بالنظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها، ولضمان سريانها بأثر مباشر على الآثار التي رتبها عقود الإيجار القائمة عند العمل بها=

= ولو كانت مبرمة قبلها، وزايلتها بالتالى صفتها المؤقتة وآل الأمر إلى اعتبار أحكامها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، إلا أن تطبيقها ظل مرتبطا بالضرورة التى أملتها، وما كان ينبغى لسريانها أن يجاوز قدر هذه الضرورة، وإلا اعتبر إقرارها فيما جاوز هذا النطاق مخالفا للدستور لخروجها على مقتضى الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية، وانتقاصها بالتالى - ودون مسوغ مشروع - من الحماية التى كفلها الدستور لهذا الحق.

وحيث إنه إذ كان ذلك، وكانت القيود المرتبطة بهذا التنظيم الخاص أساسها حالة الضرورة، ومعها تدور وجودا وعدما، باعتبارها علة لتقريرها، وكان المشرع قد دأب فى تلك التشريعات كافة - بدءا من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى شأن إيجار الأماكن، وانتهاء بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه - على تحديد نطاق لتطبيقها قصره أصلا على المدن بمثل ما جرى به النص التشريعى المطعون فيه، مع الترخيص بمد سريان أحكامها كلها أو بعضها إلى القرى وفق ما هو منصوص عليه فيها، وهو ما يدل على أن التشريعات الاستثنائية لا تسرى على القرى إلا استثناء، وعلى ضوء حالة الضرورة المرتبطة بأوضاعها وظروفها الخاصة، وذلك خلافا للمدن التى أفصح الواقع العملى عن أن أزمة الإسكان واقعة أصلا فى نطاقها، وأن حدثها فى مجالها أكثر تفاقما وأبعد غورا مما اقتضى سريان التشريعات الاستثنائية المنظمة للعلائق الإيجارية فى شأنها سريانا مباشرا لا متراخيا، وحمل المشرع على أن يؤثر المدن - ابتداء - بهذا التنظيم الخاص لمواجهة مخاطر فادحة ناشئة عن أزمة الإسكان المحيطة بها أو المترتبة عليها، إذ كان ذلك وكان الأصل فى سلطة المشرع فى مجال تنظيم الحقوق أنها سلطة تقديرية ما لم يقيد بها الدستور بضوابط معينة، وكان جوهر السلطة التقديرية يتمثل فى المفاضلة التى يجريها المشرع بين البدائل المختلفة لاختيار ما يقدر أنه أنسبها لمصلحة الجماعة وأكثرها ملاءمة للوفاء بمتطلباتها فى خصوص الموضوع الذى يتناوله بالتنظيم، وكان ما قرره المدعى من أن مشكلة الإسكان فى القرى باتت تتفاقم حدثها وتتعاظم مخاطرها، خلافا لما توقعه المشرع حين أقر النص التشريعى المطعون فيه، بما يحتم معاملتها على مقتضى الأحكام الاستثنائية السارية فى المدن، لا يعدو أن يكون جدلا من جانبه فى شأن نطاق تطبيقها، وهو نطاق يستقل المشرع بتقديره كلما كان ملحوظا فى تحديده ما توجبه الضرورة الناشئة عن أزمة الإسكان أو المترتبة عليها وفى حدود متطلباتها، إذ كان ذلك، فإن قالة مخالفة النص التشريعى المطعون فيه للدستور - من هذه الناحية لا يكون لها محل.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة - من ناحية أخرى - قد جرى على أن عموم القاعدة لا يعنى إنصرافها إلى جميع الموجودين على إقليم الدولة، أو انبساطها على كل ما يصدر عنهم من أعمال، وإنما تتوافر للقاعدة القانونية مقوماتها بانتهاء التخصيص، ويتحقق ذلك إذا سنها =

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة . بأنه :

يمتتع على وزير الإسكان فى ظل القانون رقم (٤) لسنة ١٩٦٦ استحداث قرارات بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى.

= المشرع مجردة من الاعتداد بشخص معين أو بواقعة بذاتها معينة تحديداً، وكان النص المطعون فيه - بالشروط التى حدد بها نطاقه ومجال تطبيقه - يتمحض عن قاعدة عامة مجردة لتعلقه بوقائع غير محددة بذواتها وانسحابه إلى أشخاص بأوصافهم، وكان مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون لا يعنى أن تعامل فئاتهم على ما بينها من تفاوت فى مراكزها القانونية معاملة قانونية متكافئة، كذلك لا يقوم هذا المبدأ على معارضة صور التمييز جميعاً، ذلك أن من بينها ما يستند إلى أسس موضوعية ولا ينطوى بالتالى على مخالفة لنص المادة (٤٠) من الدستور، بما مؤداه أن التمييز المنهى عنه بموجبها هو ذلك الذى يكون تحكيمياً، ذلك أن كل تنظيم تشريعى لا يعتبر مقصوداً لذاته، بل لتحقيق أغراض بعينها يعتبر هذا التنظيم ملبياً لها، وتعكس مشروعية هذه الأغراض إطاراً للمصلحة العامة التى يسعى المشرع لبلوغها متخذاً من القواعد القانونية التى يقوم عليها هذا التنظيم سبيلاً إليها، فإذا كان النص التشريعى المطعون عليه بما انطوى عليه من التمييز - مصادماً لهذه الأغراض مجافياً لها بما يحول دون ربطه منطقياً بها أو اعتباره مدخلاً إليها، فإن ذلك النص يكون مستنداً إلى أسس غير موضوعية، ومتبنياً تمييزاً تحكيمياً بالمخالفة لنص المادة (٤٠) من الدستور، إذ كان ذلك، وكان ما قرره النص التشريعى المطعون فيه من سريان أحكام إيجار الأماكن - أصلاً - وفق القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً وفق قانون الإدارة المحلية، مبناه قاعدة عامة مجردة، مستندة إلى أسس موضوعية لا تقيم فى مجال تطبيقها تمييزاً من أى من بين المخاطبين بها المتكافئة مراكزهم القانونية بالنسبة إليها، وكان عدم سريان أحكامه على القرى جميعها بصفة فورية مرده إلى المصلحة العامة التى أملتتها أزمة الإسكان فى المدن وما تستلزمه مواجهتها من تدابير استثنائية، وكانت القواعد التى يقوم عليها هذا التنظيم الخاص تعتبر مرتبطة بأغراضه النهائية ومؤدية إليها، فإن حالة الإخلال بمبدأ المساواة المنصوص عليها فى المادة الأربعين من الدستور، تكون فاقدة لأساسها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى ومصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه أتعاباً للمحاماة.

إذ ذهب إلى أنه :

«استظهار الجمعية العمومية أنه وإن كان الأصل العام فى العقود جميعها ومن بينها عقد الإيجار هو خضوعها لمبدأ سلطان الإرادة وأن العقد شريعة المتعاقدين وأن أحكام القانون المدنى هى الشريعة العامة التى تنتظم تلك العقود إلا أن المشرع استثناء من هذا الأصل العام لاعتبارات قدرها فى بعض التشريعات التى فرضت قيوداً على هذا الأصل العام من بينها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والذى نص فى المادة (١) على سريان أحكام الباب الأول منه المتعلقة بإيجار الأماكن على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً وأجازت الفقرة الثانية من ذات المادة مد سريان تلك الأحكام كلها أو بعضها على القرى بقرار من وزير الإسكان، ثم عاد المشرع بموجب القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المنوه عنه إلى الأصل العام بنص صريح يقرر عدم سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها أو التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها وسريان أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير تلك الأماكن واستغلالها أو التصرف فيها - لاحظت الجمعية العمومية أن أحكام إيجار الأماكن الواردة فى الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعتبر استثناء من الأصل العام الذى يفيد خضوع إيجار الأماكن لأحكام القانون المدنى وأن هذا الاستثناء على نحو ما ورد بالمادة (١) من ذلك القانون يشتمل على أصل نصت عليه الفقرة الأولى من تلك المادة يقضى بتطبيق أحكامه على الأماكن المؤجرة فى المدن كما يشتمل على فرع تناولته الفقرة الثانية من ذات المادة يجيز مد نطاق سريان بعض هذه الأحكام أو كلها على القرى بقرار من وزير الإسكان وأنه بصدر القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ وإخراج الأماكن التى لم يسبق تأجيرها بالمدن من نطاق سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يكون قد سقط أصل الاستثناء الأمر الذى يترتب عليه بحكم اللزوم المنطقى القول بسقوط فرع الاستثناء الذى يجيز مد نطاق سريانه بقرار من وزير الإسكان على القرى وذلك إعمالاً للقاعدة الأصولية التى تقضى بأنه إذا سقط الأصل سقط الفرع ومن ثم فإن القرى التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان

بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه عليها قبل العمل بالقانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ تظل على الأصل العام من خضوع الأماكن فيها لأحكام القانون المدني ويمتنع في ظل العمل بأحكام هذا القانون على وزير الإسكان استحداث قرارات بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول المشار إليه على تلك القرى بعد أن أصبحت تلك الأحكام ذاتها غير سارية على العلاقات الإيجارية المستحدثة في المدن، والقول بخلاف ذلك يؤدي إلى نتيجة غير مقبولة إذ يترتب عليه إخراج العلاقات الإيجارية التي تنشأ في المدن من النظام الاستثنائي الذي كان مقررا لها أصلا ويردها إلى أحكام القانون المدني في الوقت الذي يجيز فيه إخضاع القرى لهذا النظام الاستثنائي الذي لم يكن مقررا لها أصلا ولم تخضع له من قبل ويخرجها من نطاق أحكام القانون المدني الذي يسرى على إيجار الأماكن بها وهو ما يتناقض مع ما قصد إليه المشرع في القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ من العودة إلى مبدأ حرية التعاقد وسلطان الإرادة وفقا لأحكام القانون المدني - الحاصل أن المادة الأولى من القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ نصت على عدم سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، والمقصود من هذه العبارة حسبما تستظهر الجمعية العمومية معناها هو عدم سريان أحكام هذا القانون على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها طبقا لأحكامه مما سبق تأجيرها مستظلا بأحكام القانون المدني خاضعا لسلطان الإرادة لشرعية العقد يبقى على حالة من عدم سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليه ولو كان هذا التأجير سابقا على صدور القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ - مؤدى ذلك. أنه في ظل العمل بالقانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ (بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها) لا يجوز لوزير الإسكان استحداث قرارات بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى».

(فتوى رقم 408 بتاريخ 1998/3/26 - ملف رقم 192/2/7 -

جلسة 1998/3/4)

١٠ - متى تسرى القرارات الصادرة من وزير الإسكان بمد أحكام الباب الأول أو بعضها على القرى والمناطق السكنية الأخرى؟

تنص المادة ١٨٧ من دستور سنة ١٩٧١ المعدل على أنه: «لا تسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها، ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها، ومع ذلك يجوز في غير المواد الجنائية النص في القانون على خلاف ذلك بموافقة أغلبية أعضاء مجلس الشعب» - فالتشريع بوجه عام يسرى على الوقائع والمراكز القانونية التي تتم في الفترة بين تاريخ العمل به وإلغائه، فهو يسرى بأثر فوري أو مباشر ولا يسرى على الماضي إلا إذا تقرر الأثر الرجعي بنص خاص، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام التشريع بالنظام العام إذ لا يجاوز أثر ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها سارية في ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام التشريع الجديد تغليباً لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصداره على حق المتعاقدين في تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحالية منها والمستقبل على السواء إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة.

وبالترتيب على ذلك فإن القرارات الصادرة من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على القرى والمناطق السكنية الأخرى تسرى على العلاقات الإيجارية السارية وقت العمل به ولو كانت قد أبرمت قبل العمل به. أما إذا كانت العلاقة الإيجارية قد انتهت قبل العمل بالقرار الصادر من وزير الإسكان، فإن القرار لا يسرى على هذه العلاقة الإيجارية. فإذا كان المستأجر قد تعاقد على استئجار مكان بإحدى القرى التي لا تسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون لمدة سنة مثلاً، واتفق على حق المؤجر في إنهاء العلاقة الإيجارية إذا نبه على المستأجر برغبته في الإنهاء قبل انتهاء مدة العقد بشهرين، فقام المؤجر بالتنبيه على المستأجر بإنهاء العقد خلال هذا الميعاد، ثم انقضت المهلة المحددة، فأقام المؤجر دعوى بإنهاء عقد الإيجار، وحال نظر الدعوى صدر قرار من وزير الإسكان بسريان أحكام الباب الأول من القانون على القرية الكائنة بها العين المؤجرة، فإن هذا القرار لا يطبق على الدعوى المرفوعة من المؤجر، لأن العلاقة الإيجارية قد انتهت قبل العمل به.

ويسرى الحكم المتقدم أيضا إذا كان قرار وزير الإسكان المذكور قد صدر وعمل به قبل رفع المؤجر دعوى إنهاء عقد الإيجار.

١١- قضاء النقص:

١- «من الأصول الدستورية المقررة أن النص التشريعي لا يسرى إلا على ما يلي نفاذه من وقائع ما لم يقض القانون خروجاً على هذا الأصل وفي الحدود التي يجيزها الدستور برجعية أثره وكان لا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام إذ لا يجاوز أثر ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه ما دامت آثارها سارية في ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصداره، على حق المتعاقدين في تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحالية منها والمستقبل على السواء إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة».

(طعن رقم 1038 لسنة 35 ق جلسة 1980/5/31)

٢- «الأصل أن القانون يسرى بأثر فوري على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه، سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو في انقضاءها وهو لا يسرى على الماضي فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث تخضع للقانون الذي حصلت في ظله أما المراكز القانونية التي تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد في الزمان فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي تتحقق في ظله، في حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التي تتم بعد نفاذه، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون الذي نشأت في ظله، باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن، في نشوئها أو في آثارها أو في انقضاءها إلا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة، فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلية.... الخ»

(طعن رقم 437 لسنة 52 ق جلسة 1983/2/88)

٣- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن من الأصول الدستورية المقررة أن التشريع لا يسرى إلا على ما يلي نفاذه من وقائع ما لم ينص القانون خروجاً على هذا

الأصل وفى الحدود التى يجيزها الدستور برجعية أثره، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام، إذ لا يجاوز ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها سارية فى ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام الذى دعت إلى إصداره وعلى حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية، الحالى منها والمستقبل على السواء وإذا كان التفويض التشريعى المقرر لوزير الإسكان فى المادة الأولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بسريان أحكام هذا القانون على القرى التى يصدر بتحديدتها قرار منه قد جاء خلوا مما يشير إلى رجعية أثر ذلك السريان، وهو ما لا يأتى إلا بنص قانونى صريح، ومن ثم وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة فإن أحكام ذلك القانون لا تنطبق على الأماكن المؤجرة فى القرى التى امتد سريانه إليها إلا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الوزارى الصادر بذلك، باعتبار أن المكان - وحتى صدور ذلك القرار - يخرج عن نطاق تطبيق تلك التشريعات فلا يخضع لأحكامها، بل يخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى.

لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم الابتدائى أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ قد نص فيه على أن مدة الإيجار سنة تبدأ من أول أكتوبر ١٩٦٦ وأنه إذا لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته فى إنهاء العقد قبل نهاية المدة بشهرين يتجدد العقد بذات الشروط ومفاد ذلك أن العقد بعد انتهاء مدته الأصلية دون إخطار فى الميعاد يكون امتد مدة أخرى، وبقاء الطاعن بعدها فى العين برضاء المطعون ضده يعد تجديد ضمنيا وليس امتدادا لعقد الإيجار، ومدته هى المدة المحددة لدفع الأجرة، وإذ قام المطعون ضده بالتنبيه على الطاعن فى المواعيد المقررة طبقا للقواعد المعمول بها فى القانون المدنى، فإن آثار هذا التنبيه انتهاء العقد فى نهاية المهلة المحددة وهى سابقة على العمل بقرار وزير الإسكان سالف الذكر. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر، وقضى بتأييد الحكم المستأنف بانتهاء العقد والتسليم، فإنه قد التزم صحيح القانون».

(طعن رقم 669 لسنة 54 قى جلسة 1985/4/29)

٤- «تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن على القرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان. مناطه. عدم سريان أحكام التشريع الاستثنائي على العقود التي انقضت بانتهاء مدتها بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء قبل صدور القرار المذكور».

(طعن رقم 1366 لسنة 52 ق جلسة 1989/2/22)

٥- «قرار وزير الإسكان الصادر بسريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى. أثره. سريانه ابتداء من تاريخ العمل به دون أثر رجعي . علة ذلك».

(طعن رقم 141 لسنة 59 ق جلسة 1993/10/27)

(طعن رقم 1963 لسنة 53 ق جلسة 1995/1/4)

(طعن رقم 2228 لسنة 64 ق جلسة 1995/3/29)

٦- «عدم سريان النص التشريعي إلا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم ينص القانون برجعية أثره. أحكام القانون المتعلقة بالنظام العام سريانها على العقود التي أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها مازالت سارية فى ظله. قرار وزير الإسكان بسريان أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى. أثره. انطباق حكمه اعتباراً من تاريخ العمل به دون أثر رجعي. التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر. أثره. انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة م ٥١٣ مدنى».

(طعن رقم 1513 لسنة ١٠٠ ق جلسة 1994/7/6)

١٢- عدم مساس قرارات وزير الإسكان بالأجرة المتعاقد عليها :

إذا صدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون على إحدى القرى أو المناطق السكنية المشار إليها فيما تقدم، فإن هذا القرار لا يكون له ثمة أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره، والحكمة فى ذلك هى الحرص على عدم تزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل صدور القرار والتى كانت بطبيعتها بعيدة عن نطاق القانون^(١).

وبذلك تظل الأجرة المتفق عليها قبل تاريخ سريان القرار كما هى، وتكون هى الأجرة القانونية أو هى أجرة الأساس التى تحسب بموجبها الأجرة القانونية إذا

(١) تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الشؤون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة عن مشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

صدرت بعد ذلك قوانين قاضية بتخفيضات أو زيادات جديدة^(١). أما بالنسبة للأماكن التي توجب لأول مرة بعد العمل بالقرار أو التي كانت مؤجرة وقت العمل به دون أن يتفق على أجرتها فيخضع تقدير أجرتها لأحكام الباب الأول من القانون. وتسرى هذه القاعدة على القرى التي تحول إلى مدن بقرار من رئيس الجمهورية طبقاً لأحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، إذ تظل الأجرة المتفق عليها قبل تحويل القرية إلى مدينة كما هي^(٢).

ولم ينص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على القاعدة المذكورة، وإنما نص عليها لأول مرة في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ورغم ذلك أخذ القضاء بهذه القاعدة في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، كما سيأتي.

١٣- قضاء النقض:

١- «التفويض التشريعي المقرر لوزير الإسكان بنص المادة (١) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بسريان أحكام هذا القانون على القرى التي يصدر بتحديدتها قرار منه جاء خلوا مما يشير إلى رجعية أثر ذلك السريان وهو مالا يتأتى إلا بنص قانوني صريح، فإن أحكام ذلك القانون لا تنطبق على الأماكن المؤجرة في القرى التي امتد إليها سريانه إلا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الوزاري الصادر بذلك دون مساس بأوضاع الأجرة التعاقدية التي كانت قائمة آنئذ احتراماً لإرادة المتعاقدين التي نشأت في ظل المشروعية والتي تحتفظ بهذه الصفة، فلا يسوغ من ثم تعديلها مالم يرد في القانون ما يجيز ذلك».

(طعن رقم 1038 لسنة 45 ق جلسة 1980/5/31 - ذات المبدأ طعن رقم 902

لسنة 77 ق جلسة 1982/1/14)

٢- «مؤدى نص المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يدل على أن الشارع - لاعتبارات خاصة تتعلق باستقرار المعاملات وعدم تزعزع الروابط

(١) مرقس جـ ١ ص ٢٥ وما بعدها - الدكتور خميس خضر عقد الإيجار في التقنين المدني والتشريعات الخاصة - الطبعة الأولى ١٩٧٣ - ص ٢١.

(٢) فتوى إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والتشييد في يوليو سنة ١٩٧٢ «ملف ٢٧ / ١٢ / ٢٢٠» - الدكتور عبد الناصر العطار شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن الطبعة الثانية ١٩٢٢ ص ٢٧ وما بعدها.

القانونية التي تكون قد نشأت قبل صدور قرار وزير الإسكان، وسريان قوانين إيجار الأماكن على الجهات التي كانت في الأصل غير خاضعة لأحكامها - رأى عدم المساس بالأجرة المتعاقد عليها للمباني القائمة والمؤجرة بتلك الجهات قبل صدور القرار وقد كشف المشرع عن قصده هذا بالنص صراحة في المادة الأولى من كل من القانونين ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ألا يكون لقرار وزير الإسكان أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره، مما مفاده أن قواعد تحديد الأجرة لا تسرى إلا على الأماكن التي تستحدث بعد نشر قرار وزير الإسكان بمد سريان قانون إيجار الأماكن إلى القرى والأماكن التي تؤجر لأول مرة بعد ذلك النشر أما بالنسبة لإيجارات المباني القائمة والمؤجرة وقت نشر القرار المذكور فإن الأثر يقتصر على منع الملاك من زيادة الأجرة بعد النشر ولا يتناول الأجرة المتفق عليها قبل نشر ذلك القرار».

(طعن رقم 569 لسنة 46 ق جلسة 1981/6/20)

٣- «صدور قرار وزير الإسكان بمد سريان قوانين إيجار الأماكن على جهات غير خاضعة لأحكامها. عدم مساسه بالأجرة المتعاقد عليها للمباني القائمة والمؤجرة بتلك الجهات قبل صدوره. خضوع الأماكن التي تستحدث لأول مرة بعد نشره لأحكام قوانين الإيجار».

(طعن رقم 2164 لسنة 52 ق جلسة 1989/2/26)

٤- «صدور قرار من وزير الإسكان بمد سريان قوانين إيجار الأماكن على جهات غير خاضعة لأحكامه عدم مساسه بالأجرة المتعاقد عليها للمباني القائمة والمؤجرة قبل صدوره. الأماكن التي تستحدث أو تؤجر لأول مرة بعد نشر قانون إيجار الأماكن. خضوعها لأحكامه».

(طعن رقم 3257 لسنة 00 ق جلسة 1994/12/5)

٥- «قواعد تحديد الأجرة. سريانها على الأماكن التي تستحدث أو تؤجر لأول مرة في القرى بعد نشر قرار وزير الإسكان بمد سريان قانون إيجار الأماكن إليها (م ١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧). مؤداه. الأماكن المؤجرة وقت نشر القرار المذكور، عدم اختصاص لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرتها. مخالفة ذلك. خطأ».

(طعن رقم 234 لسنة 65 ق جلسة 2001/1/31)

٦- «إذ كان الحكم المطعون فيه قد اعتد بالأجرة الواردة بعقدي الإيجار المؤرخين ١/١/ ١٩٨٧ وكان الطاعن قد نازع في مطابقة هذه الأجرة للأجرة القانونية لعين النزاع بعد إضافة الزيادات المقدرة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ إليها تأسيساً على أن إنشاء وإعداد محلي النزاع للاستعمال لم يتم إلا في غضون عام ١٩٨٧ فلا تستحق الزيادة في الأجرة إلا بنسبة ١٠% فقط المقررة بالقانون الأخير وليس بواقع خمسة أمثال الأجرة المطالب بها في الدعوى الراهنة وأن البين من تقرير الخبير المنتدب من محكمة الاستئناف أن العقار الكائن به عين النزاع قد أنشئ في سنة ١٩٦٠ بقرية الكردي التي خضعت لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بموجب القرار الوزاري رقم ٨٨ لسنة ١٩٩٢ بما لازمه ألا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره فإن لم تكن هذه الأماكن قد تم التعاقد على استئجارها وقت صدور القرار أو كانت قد تم التعاقد على استئجارها ولكن دون تحديد أجرة فعندئذ لا تخضع الأجرة لتقدير لجنة تحديد الأجرة وتكون الأجرة الاتفاقية هي الأجرة القانونية، وفي كل الأحوال تطبق قوانين الزيادة والتخفيض في الأجرة اللاحقة على تاريخ صدور القرار المشار إليه، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على دفاع الطاعن بشأن تحديد الزيادة القانونية في الأجرة بعد التحقق من تاريخ إنشاء وحدتي النزاع رغم أنه جوهري ومن شأنه - لو صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى وقد حجه ذلك عن حسم النزاع على حقيقة الأجرة القانونية وبالتالي مدى صحة التأخير في الوفاء بالأجرة والزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بحسبانها مسألة أولية لازمة للفصل في الدعوى الراهنة فإنه يكون معيباً».

(طعن رقم ٧١ لسنة ١٩٧٣ جلسة 20/6/2002)

٧- «إذ كان الثابت بالأوراق أن العين المؤجرة كائنة بقرية (...) مركز (...) والتي خضعت لأحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ٢/٢/ ١٩٨٧ بموجب قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٧ لسنة ١٩٨٧ ومن ثم فإن هذا التاريخ هو الذي يعتد به في حساب أجرتها وتكون أجرتها التعاقدية هي الأجرة القانونية وتتراد إعمالاً للمادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بنسبة ١٠% اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر القانون ثم

تستحق زيادة سنوية بصفة دورية فى نفس الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر القانون ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية فى نفس الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ المعدل لنسبة الزيادة السنوية. ولما كان المطعون ضده قد ضمن إنذاره السابق على رفع الدعوى تكليف الطاعن بسداد أجرة العين محل النزاع بمقدار ثمانين جنيها شهرياً باعتبار أن الأجرة زادت بنسبة ثمانية أمثالها فإن هذا التكليف يكون قد وقع باطلاً حابط الأثر ولا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء لتضمنه أجرة تجاوز المستحق فعلاً فى ذمة الطاعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بالإخلاء استناداً لهذا التكليف طارحاً ما تمسك به الطاعن من بطلانه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 12810 لسنة 75 ق جلسة 2007/6/13)

١٤ - هل يعمل بقرارات وزير الإسكان الصادرة فى ظل القوانين السابقة

على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمد سريانها على القرى؟

يظل العمل بهذه القرارات سارياً، ولو لم تصدر قرارات مماثلة لها فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، طالما أن نص المادة الأولى من القانون الأخير يسمح لوزير الإسكان بإصدار مثل هذه القرارات.

وفى حالة قريبة الشبه فى هذا الخصوص قضت محكمة النقض بأن:

«إلغاء نظام قانونى معين ليستبدل به نظام قانونى جديد وإن ترتب عليه نسخ القواعد القديمة حتى تلك التى لا تتعارض مع النظام القانونى الجديد، إلا أن ما صدر من لوائح الإدارة العامة تنفيذاً للقانون القديم وبالنسبة للنصوص الواردة فيها التى تتوافق مع القانون الجديد تبقى نافذة المفعول فى ظل القانون الجديد ما لم ينص صراحة على إلغائها».

(طعن رقم 523 لسنة 35 ق جلسة 1970/6/11 - طعن رقم 222 لسنة 38 ق)

(جلسة 1973/4/26)

وهذا النظر يتفق مع النهج الذى سارت عليه وزارة الإسكان، فلم يصدر وزير الإسكان ثمة قرارات بسريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

على القرى التى صدرت بشأنها قرارات فى ظل القوانين السابقة إلا فى حالات نادرة.

وقد قضت محكمة النقض فى حكم حديث لها بأن :

١- «صدر قرار وزير الإسكان بمد نطاق سريان أحكام قوانين إيجار الأماكن على قرية ميت نما الكائن بها عين النزاع فى ظل ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أن يتضمن النص على إلغائه مؤداه. بقاء أثره نافذا. مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وعدم تحققه من طبيعة عين النزاع وما إذا كانت مبان مما تخضع لأحكام القوانين الاستثنائية أم أرض فضاء تسرى عليها أحكام القانون المدنى. خطأ وقصور».

(طعن رقم 463 لسنة 68 ق جلسة 1999/5/16)

(طعن رقم 1384 لسنة 56 ق - هيئة عامة - جلسة 1988/3/30)

٢- «المقرر طبقاً للمبادئ الدستورية المتوابع عليها أن أحكام القوانين لا تجرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تتعطف آثارها على ما وقع قبلها مالم ينص القانون على خلاف ذلك وكان الأصل أن للقانون الجديد أثراً مباشراً تخضع لسلطانه الآثار المستقبلية للمراكز القانونية الخاصة، إلا فى العقود فتخضع للقانون القديم الذى أبرمت فى ظله مالم يكن القانون الجديد من النظام العام فيسترد سلطانه المباشر على الآثار المترتبة على هذه العقود، طالما بقيت سارية عند العمل بالقانون الجديد دون أن يكون ثمة تعارض بين هذا المبدأ وبين قاعدة عدم رجعية القوانين، وكان المراد بالقانون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو القانون بمعناه الأعم فتدخل فيه كافة التشريعات سواء كانت صادرة من السلطة التشريعية أم من السلطة التنفيذية عملاً بالتفويض الصادر إليها، وإذ كانت أحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية المتتابعة أمرة ومتعلقة بالنظام العام فإنها تسرى بأثر مباشر فورى من تاريخ العمل بها على جميع الآثار المترتبة على عقود الإيجار حتى لو كانت مبرمة قبل العمل».

(طعن رقم 11547 لسنة 76 ق جلسة 2012/5/17)

٣- «إذ كان قرار وزير الإسكان رقم ١٠٤٤ لسنة ١٩٦٥ قد أخضع القرية الكائنة بها العين محل التداعي لأحكام قوانين إيجار الأماكن فإن عقد إيجار تلك العين يمتد بعد انتهاء مدته لمدة غير محددة، وإذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد إيجار أو إبطاله تقدر قيمتها طبقاً للمادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات باعتبار مجموع المقابل النقدي عن المدة كلها فإن عقد الإيجار موضوع الدعوى وقد امتد بعد انتهاء مدته الأصلية إلى مدة غير محددة طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن يكون المقابل النقدي لهذه المدة غير مُقدر وتكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها وينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم اختصاص المحكمة الابتدائية قيمياً بنظر الدعويين فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما حجبته عن بحث موضوع النزاع ويعيبه بالقصور».

(طعن رقم 11547 لسنة 76 ق جلسة 2012/5/17)

١٥- قرارات المحافظين بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون على

القرى:

أصدر بعض المحافظين قرارات بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى استناداً - كما جاء بدعاية هذه القرارات - إلى قرار السيد رئيس الجمهورية رقم ٥ لسنة ١٩٧٩ بتفويض المحافظين في بعض اختصاصات رئيس الجمهورية وتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون نظام الحكم المحلي، أو إلى القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الحكم المحلي أو إليهما معاً، وأكثر من ذلك قام بعض المحافظين بتفويض رؤساء الوحدات المحلية في إصدار هذه القرارات في دوائر اختصاصهم^(١).

(١) ومن أمثلة قرارات المحافظين ما يأتي:

(أ) محافظة الغربية:

القرار رقم ١٢٨ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرى دفرة مركز طنطا والجعفرية مركز السنطة،
القرار رقم ٥٥١ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرى كفر كلا الباب السنطة، أبو صيرينا، الناصرية،
بنا أبو صير مركز سمند.

كما استند المحافظون فى إصدار هذه القرارات أو التفويض فى إصدارها إلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى (الإدارة المحلية الآن)^(١). والذى نصت مادته الأولى على أن:

١- تنقل إلى الوحدات المحلية كل فى دائرة اختصاصها، الاختصاصات التى تباشرها حالياً وزارة الإسكان وفقاً للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات الآتية:

(ب) محافظة الدقهلية:

القرار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية ميت سلسيل مركز المنزلة، القرار رقم ١١٨ = لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية إخطاب مركز أجا، القرار رقم ١٧٩ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية صهرجت الكبرى مركز ميت غمر، القرار رقم ١٤٥ لسنة ١٩٨١ بالنسبة لقرية المقاطعة مركز السنبلوين.

(ج) محافظة الشرقية:

القرار رقم ١٠٠ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرية العزيزية مركز منيا القمح، القرار رقم ٤٤٤ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرية كفر الغنيمي مركز منيا القمح، القرار رقم ٢١٢ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرى: بنايوس - كفر الحصر - مشتل القاضى - شبة النكارية - شرويدة - كفر محمد حسن - العصلوجى - شوبك بسطة - هرية رزنة - كفر الحمام مركز الزقازيق، القرار رقم ٨٧ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرى: بنى قريش - منيا القمح، القرار رقم ٢٥٦ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لكفر الإبراش مركز مشتل السوق، القرار رقم ٢١٤ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية شلشمون مركز منيا القمح.

(يلاحظ أن هذه القرارات صدرت بسريان القانون كله على القرى المشار إليها رغم أن نص المادة الأولى لا يتطلب صدور قرار وزير الإسكان إلا بالنسبة لسريان أحكام الباب الأول فقط على القرى والمناطق السكنية الأخرى).

(د) محافظة القليوبية:

القرار رقم ٢٨٨ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرية بلقس مركز قليوب. ومن أمثلة قرارات رؤساء الوحدات المحلية: قرار رئيس الوحدة المحلية لمدينة ومركز بنها رقم ٢٤٤ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرى: جمجرة القديمة، وجمجرة الجديدة، القرار رقم ٩٢ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية بسطا، وقرار رئيس مجلس مدينة طوخ رقم ١٥٥ لسنة ١٩٨١ بالنسبة لقرى: العمار وامباى.

(١) صدر القرار بتاريخ ١٠/٦/١٩٢٢ ونشر بالجريدة الرسمية فى ٤٤/٦/١٩٢٢ - العدد ٢٥.

.....

- تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

٢- وتستبدل بعبارتى وزارة الإسكان ووزير الإسكان، عبارتا المحافظة المختصة والمحافظ المختص أينما وردت فى القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات السابقة»، باعتبار أن مقتضى الفقرة الثانية من المادة - فى هذه الخصوصية - حلول المحافظ المختص محل وزير الإسكان فى إصدار القرارات الخاصة بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على القرى والمناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية.

ونعرض فيما يلى موقف المحكمة الدستورية العليا من قرارات المحافظين المشار إليها وقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢

١٦- قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢ وقرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢ والفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ :

لدى نظر محكمة المنيا الابتدائية الدعوى رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٢٢ مدنى مستأنف المنيا، تراءى للمحكمة عدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢ الصادر استنادا إلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى بمد نطاق أحكام بعض مواد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على جميع القرى الواقعة فى دائرة محافظة المنيا، وكذا عدم دستورية قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢، فقررت بجلسة ٣١ / ١٠ / ١٩٢٢ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى مدى دستوريتهما وقيدت الدعوى أمام المحكمة الأخيرة برقم ٥ لسنة ٥ القضائية «دستورية» و بجلسة ١٧ / ٥ / ١٩٨٦ قضت أولا: بعدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢ ثانيا: بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢..... الخ.

وحال نظر محكمة الفيوم الابتدائية للدعوى رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٦ مدنى كلى الفيوم

ترأى للمحكمة عدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢ بمد سريان بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى قرية فيدمين وقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فقررت بجلسة ٢٧/٣/ ١٩٨٦ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى مدى دستوريتها وقد قيدت الدعوى أمام المحكمة الأخيرة برقم ٩ لسنة ٨ قضائية «دستورية» وقضت بجلسة ٦/٦/ ١٩٨٧ أولا: بعدم قبول الدعوى بالنسبة للطعن بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى. ثانيا: بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢.

ونعرض هذين الحكمين كاملين فيما يأتى:

أولا: الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٥ لسنة ٥ القضائية «دستورية» بجلسة ١٧ مايو سنة ١٩٨٦:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت ١٧ مايو ١٩٨٦م الموافق ٩ رمضان ١٤٠٦هـ.

برئاسة السيد المستشار/ محمد على بليغ.....(رئيس المحكمة)
وحضور السادة المستشارين/ ممدوح مصطفى حسن ومنير أمين عبد المجيد
ورابع لطفى جمعة وفوزى أسعد مرقس ومحمد كمال محفوظ وواصل
علاء الدين(أعضاء)
وحضور السيد المستشار الدكتور/ احمد محمد الحفنى..... (المفوض)
وحضور السيد/ أحمد على فضل الله(أمين السر)

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٥ لسنة ٥ القضائية «دستورية» بعد أن أحالت محكمة المنيا الابتدائية ملف الدعوى رقم ٢٦٣ لسنة

١٩٢٢ مدنى مستأنف المنيا.

المرفوعة من

- محمد محمد على

ضد

- أبو زيد فؤاد عبد الرشيد

الإجراءات

بتاريخ ١١ يناير سنة ١٩٨٣ ورد إلى قلم كتاب المحكمة ملف الدعوى رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٢٢ مدنى مستأنف المنيا، بعد أن قررت محكمة المنيا الابتدائية بجلسة ٢١ أكتوبر سنة ١٩٢٢ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى دستورية كل من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى، وقرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢ بمد نطاق سريان بعض أحكام لقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى جميع قرى محافظة المنيا.

وقدمت إدارة قضايا الحكومة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة ٥ أبريل سنة ١٩٨٦ ثم قررت المحكمة مد أجل النطق بالحكم إلى جلسة اليوم.

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إن الدعوى استوفت أوضاعها القانونية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من قرار الإحالة وسائر الأوراق - تتحصل

فى أن المستأنف عليه كان قد أقام الدعوى رقم ٤٥٩ لسنة ١٩٨١ مدنى ديرمواس

الجزئية طالبا إخلاء المستأنف من الشقة المؤجرة إليه الكائنة بقرية الحسابية لانتهاج الإيجار المبرم بينهما، وإذ قضى له بطلباته بتاريخ ٢٩ مارس سنة ١٩٢٢، فقد طعن المستأنف على هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٢٢ مدنى مستأنف المنيا، تأسيسا على امتداد نطاق سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى القرية الكائنة بها الشقة محل النزاع بمقتضى قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢ الصادر استنادا إلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى، وإذ تراءى لمحكمة المنيا الابتدائية عدم دستورية هذين القرارين، فقد قررت بجلسة ٢١ أكتوبر سنة ١٩٢٢ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى مدى دستوريتها، تأسيسا على ما أوردته فى أسباب قرارها من أن الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تجيز لوزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون كلها أو بعضها على القرى، وإذ كان قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ قد نقل هذا الاختصاص إلى المحافظين، بما نص عليه فى الفقرة الثانية من مادته الأولى من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» أينما وردت فى القوانين واللوائح المعمول بها فى المجالات الموضحة بهذا القرار ومن بينها تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فإن قرار رئيس الجمهورية المشار إليه وقرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢ الصادر استنادا إليه يكونان قد عدلا من حكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حال أنهما لم يصدرا من السلطة التشريعية مما يتضمن مخالفة لنص المادة ٨٦ من الدستور التى تقضى بأن يتولى مجلس الشعب سلطة التشريع.

وحيث إن الأصل أن السلطة التنفيذية لا تتولى التشريع، وإنما يقوم اختصاصها أساسا على أعمال القوانين وإحكام تنفيذها، غير أنه استثناء من هذا الأصل، وتحقيقا لتعاون السلطات وتساندها، فقد عهد الدستور إليها فى حالات محددة أعمالا تدخل فى نطاق الأعمال التشريعية، ومن ذلك إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، فنصت المادة ١٤٤ من الدستور على أن «يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة

لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره في إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه ومؤدى هذا النص أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التي تختص بإصدار اللوائح التنفيذية فقصرها على رئيس الجمهورية أو من يفوضه في ذلك أو من يعينه القانون لإصدارها، بحيث يتمتع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستوري وإلا وقع عمله اللاتحي مخالفاً لنص المادة ١٤٤ المشار إليها، كما أنه متى عهد القانون إلى جهة معينة بإصدار القرارات اللازمة لتنفيذه استقل من عينه القانون دون غيره بإصدارها.

وحيث إن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حدد في بعض نصوصه الأحكام التي يتوقف تنفيذها على صدور قرار وزير الإسكان والتعمير، ومن بينها ما نصت عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه «يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام (الباب الأول منه) كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التي ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلي...» وطبقاً لهذا النص، وإعمالاً لحكم المادة ١٤٤ من الدستور - على ما تقدم بيانه - يكون وزير الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، ويكون قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢ بوصفه لائحة تنفيذية لهذا القانون، إذ نص على مد نطاق أحكام بعض مواد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على جميع القرى الواقعة في دائرة محافظة المنيا، قد صدر مشوباً بعيب دستوري لصدوره من سلطة غير مختصة بإصداره بالمخالفة لحكم المادة ١٤٤ من الدستور، الأمر الذي يتعين معه الحكم بعدم دستوريته.

وحيث إن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحي بعد أن نص في الفقرة الأولى من مادته الأولى على أن «تنقل إلى الوحدات المحلية كل في دائرة اختصاصها، الاختصاصات التي

تبأشرها وزارة الإسكان وفقاً للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات الآتية:..... تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر....» نص فى الفقرة الثانية منها - المطعون عليها - على أن «ويستبدل بعبارتى وزارة الإسكان، ووزير الإسكان عبارتا المحافظة المختصة والمحافظ المختص أينما وردتا فى القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات السابقة»، ومؤدى هذا الاستبدال - وفى نطاق الدعوى المطروحة - نقل اختصاص وزير الإسكان اللائحى المنصوص عليه فى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلى محافظ المنيا لما كان ذلك، وكان اختصاص وزير الإسكان فى إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ومن بينها القرارات المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة الأولى منه يستند إلى المادة ١٤٤ من الدستور على نحو ما سلف بيانه ومن ثم فإن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ إذ جاء معدلاً لهذا الاختصاص الدستورى الذى سبق وأن عين القانون من له الحق فى ممارسته يكون قد خالف المادة ١٤٤ من الدستور، الأمر الذى يتعين معه الحكم بعدم دستوريته، فيما تضمنته الفقرة الثانية من المادة الأولى منه من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وحيث إنه لا ينال مما تقدم، ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ من أن «يتولى المحافظ - بالنسبة إلى جميع المرافق العامة التى تدخل فى اختصاص وحدات الحكم المحلى وفقاً لأحكام هذا القانون - جميع السلطات والاختصاصات التنفيذية المقررة للوزراء بمقتضى القوانين واللوائح ويكون المحافظ فى دائرة اختصاصه رئيساً لجميع الأجهزة والمرافق المحلية» ذلك

أن القانون المشار إليه استهدف تنظيم الأمور المتعلقة بنظام الحكم المحلى بإنشاء وحدات إدارية تتولى ممارسة السلطات والاختصاصات التنفيذية ذات الطبيعة الإدارية اللازمة لإدارة الأعمال المنوطة بالمرافق العامة الواقعة فى دائرتها نقلا إليها من الحكومة المركزية بوزاراتها المختلفة، وقصد المشرع بنص المادة ٢٧/١ المشار إليها أن يباشر المحافظون - بوصفهم رؤساء الأجهزة والمرافق العامة التابعة لهم - السلطات والاختصاصات المقررة للوزراء فى هذا الصدد، دون أن يتعدى ذلك إلى الاختصاص بإصدار اللوائح التنفيذية، والتي تكون القوانين قد عهدت بها إلى الوزراء، والتي يتسع لها مدلول عبارة السلطات والاختصاصات التنفيذية الواردة بنص المادة (٢٧) المشار إليها.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولاً: بعدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢.

ثانياً: بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فيما تضمنته من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١^(١).

وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية - العدد ٢٢ بتاريخ ٢٩/٥/١٩٨٦.



(١) أصدرت المحكمة الدستورية العليا بذات الجلسة حكماً مماثلاً فى الدعوى رقم ٢٧ لسنة ٥ قضائية «دستورية».

**ثانياً: الحكم الصادر فى القضية رقم 9 لسنة 8 قضائية «دستورية»
بجلسة 1987/6/6:**

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت ٦ يونية سنة ١٩٨٧م الموافق ١٠ شوال سنة ١٤٠٧هـ.

برئاسة السيد المستشار/ محمد على بليغ (رئيس المحكمة)
وحضور السادة المستشارين/ ممدوح مصطفى حسن و رابح لطفى جمعة
ومحمد كمال محفوظ وشريف برهام نور والدكتور محمد إبراهيم أبو العينين
وواصل علاء الدين (أعضاء)
وحضور السيد المستشار/ السيد عبد الحميد عماره (المفوض)
وحضور السيد/ رأفت محمد عبد الواحد (أمين السر)

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٩ لسنة ٨ قضائية
«دستورية» بعد أن أحالت محكمة الفيوم الكلية ملف الدعوى رقم ٩٧ لسنة ١٩٩٦
مدنى كلى الفيوم.

المرفوعة من

السيد/ محمد عبد الرحمن محمد حسن عمرو.

ضد

السيدة/ لوزة محمد صميذة شعبان

السيد/ رئيس الوزراء

الإجراءات

بتاريخ ٢٧ أبريل سنة ١٩٨٦ ورد إلى قلم الكتاب ملف الدعوى رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٦ مدنى كلى الفيوم بعد أن قررت محكمة الفيوم الابتدائية بجلسة ٢٧ مارس سنة ١٩٨٦ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى دستورية كل من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى وقرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢ بمد نطاق سريان بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر إلى قرية فيدمين بمحافظة الفيوم. قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى. وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها. ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.
حيث إن الوقائع - على ما يبين من قرار الإحالة وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٦ مدنى كلى الفيوم طالبا الحكم بإنهاء العلاقة الإيجارية بينه وبين المدعى عليها عن المحل الكائن بقرية فيدمين وإذ تراءى لمحكمة الفيوم الابتدائية عدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢ بمد سريان بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى قرية فيدمين، وقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فقد قررت بجلسة ٢٧ مارس سنة ١٩٨٦ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى مدى دستوريته تأسيساً على ما أورده فى أسباب قرارها من أن الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تجيز لوزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول من

هذا القانون كلها أو بعضها على القرى، وإذ كان قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ قد نقل هذا الاختصاص إلى المحافظين بما نص عليه فى الفقرة الثانية من مادته الأولى من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» أينما وردت فى القوانين واللوائح المعمول بها فى المجالات الموضحة بهذا القرار ومن بينها تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فإن قرار رئيس الجمهورية المشار إليه وقرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢ الصادر استنادا إليه يكونان قد عدلا من حكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حال أنهما لم يصدرا عن السلطة التشريعية مما يتضمن مخالفة لنص المادة ٨٦ من الدستور التى تقضى بأن يتولى مجلس الشعب سلطة التشريع.

وحيث إن هذه المحكمة سبق أن قضت بتاريخ ١٧ مايو سنة ١٩٨٦ فى الدعويين رقمى ٥، ٢٧ لسنة ٥ قضائية دستورية، بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فيما تضمنه من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ وقد نشر هذان الحكمان بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٩ مايو سنة ١٩٨٦.

وحيث إن الأحكام الصادرة فى الدعاوى الدستورية - وهى بطبيعتها دعاوى عينية توجه الخصومة فيها إلى النصوص التشريعية المطعون عليها بعيب دستورى - تكون لها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حجية مطلقة بحيث لا يقتصر أثرها على الخصوم فى الدعاوى التى صدرت فيها وإنما ينصرف هذا الأثر إلى الكافة وتلتزم بها جميع سلطات الدولة، سواء أكانت هذه الأحكام قد انتهت إلى عدم دستورية النص التشريعى المطعون فيه أم إلى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس.

لما كان ذلك وكان المستهدف من هذه الدعوى هو الفصل فى مدى دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢

المشار إليه وقد سبق لهذه المحكمة أن قضت بعدم دستوريته على ما سلف بيانه وكان قضاؤها هذا له حجية مطلقة حسمت الخصومة بشأن عدم دستورية هذا النص قاطعا من نظر أى طعن يثور من جديد بشأن فإن المصلحة فى الدعوى الماثلة بالنسبة للطعن عليه تكون منتفية وبالتالي يتعين الحكم بعدم قبولها.

وحيث إن الدعوى فى شقها الخاص بالطعن على قرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢ المشار إليه قد استوفت أوضاعها القانونية.

وحيث إن الأصل أن السلطة التنفيذية لا تتولى التشريع، وإنما يقوم اختصاصها أساسا على إعمال القوانين وإحكام تنفيذها، غير أنه استثناء من هذا الأصل وتحقيقا لتعاون السلطان وتساندها، فقد عهد الدستور إليها فى حالات محددة أعمالا تدخل فى نطاق الأعمال التشريعية ومن ذلك إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين فنصت المادة ١٤٤ من الدستور على أن «يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره فى إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه ومؤدى هذا النص أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التى تختص بإصدار اللوائح التنفيذية فقصرها على رئيس الجمهورية أو من يفوضه فى ذلك أو من يعينه القانون لإصدارها، بحيث يمتنع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستورى وإلا وقع عمله اللاتحى مخالفا لنص المادة ١٤٤ المشار إليها، كما أنه متى عهد القانون إلى جهة معينة بإصدار القرارات اللازمة لتنفيذه استقل من عينه القانون دون غيره بإصدارها.

وحيث إن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ حددت بعض نصوصه الأحكام التى يتوقف تنفيذها على صدور قرار وزير الإسكان والتعمير ومن بينها ما نصت عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه «يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام (الباب الأول منه) كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى....» وطبقا لهذا النص وإعمالا

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

ثانياً: بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢.

أمين السر

وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية - العدد ٢٥ بتاريخ ٢٠ يونية سنة

1988 .

١٧- آثار القضاء الصادر من المحكمة الدستورية العليا:

نحيل في ذلك على الجزء الثاني من الموسوعة بند (٨) - ونكتفى هنا بالإشارة إلى أنه لما كانت حجية الأحكام الصادرة في الدعاوى الدستورية تقتصر على النص أو القانون الذي صدرت بشأنه ولو كانت هناك نصوص أو قوانين أخرى مشابهة لها، فإن الحكم الصادر بعدم دستورية القرار الصادر من محافظ الفيوم بمد نطاق سريان مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى قرية فيدمين لا يسرى على القرارات الصادرة منه بشأن قرى أخرى، كما لا يسرى الحكم المذكور والحكم الآخر على القرارات الصادرة من باقى المحافظين بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى.

وعلى ذلك فيما عدا النطاق المتقدم المنصوص عليه بالحكمين يتعين على كل ذى مصلحة - إذا أراد ألا يحاج - بالقرارات الأخرى الصادرة من المحافظين أن يستصدر حكماً من المحكمة الدستورية العليا بذلك على الوجه الذى رسمه القانون^(١).

(أنظر أيضاً الجزء الخامس شرح المادة 51) (١)

(١) وكنا قد ذهبنا فى الطبعة الأولى من مؤلفنا «إيجار الشقق المفروشة وتبادل الشقق» سنة ١٩٨٠ وكذا بالطبعات السابقة لهذه الموسوعة إلى أن قرارات المحافظين الصادرة استناداً إلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥ لسنة ١٩٧٩ وإلى القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ مشوبة بعيب عدم الاختصاص وباطلة وقد أخذت بهذا رأى وزارة الإسكان، فلما يمض على ظهور مؤلف «الشقق المفروشة وتبادل الشقق» بضعة شهور حتى أصدر السيد وزير الإسكان والتعمير القرار رقم ٢٦ لسنة ١٩٨٠ (المنشور بالوقائع المصرية - العدد ٦٩ فى ٢٣/٢/ ١٩٨٠) بسريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى التابعة لمحافظة الغربية وهى:

دفرة - ميت حبش البحرية - فيشا سليم «مركز طنطا» الجعفرية - كفر كلالا الباب (مركز السنطة) - الراهبين - أبو صير بنا - الناصرية - بنا أبو صير (مركز سمند) - نهطاوى - سندبسط (مركز زفتى) - الدلمون (مركز كفر الزيات)، على أن يسرى القرار ابتداء من تاريخ نشره، والقرى المذكورة تشمل جميع القرى التى أصدر السيد محافظ الغربية قرارات بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون عليها، والبادى من المذكرة الإيضاحية لقرار وزير الإسكان أن هذا القرار صدر بناء على طلب السيد محافظ الغربية وهو ما يفصح عن أن السيد المحافظ قد اقتنع بعدم شرعية قراراته بسريان أحكام الباب الأول من القانون على القرى المذكورة ثم أصدر السيد وزير التعمير والدولة للإسكان بعد ذلك القرار رقم ١٥٤ لسنة ١٩٨١ (المنشور بالوقائع المصرية - العدد ١١٩ فى ٢١/٥/ ١٩٨١) بسريان أحكام الباب الأول من القانون على قرى:

العزيرية - كفر الغنيمي - بنى قريش - شلشمون - قرى ملامس وخاصة قرى الولجا مركز منيا القمح - بنايوس - كفر الحمام - مشنتول القاضى - شيبه النكارية - شرويدة - كفر محمد حسن - العصلوحى - شوبك بسطة - هرية رزنة مركز الزقازيق - إنشاص الرمل مركز بلبيس - كفر إبراش مركز مشنتول السوق. على أن يسرى القرار ابتداء من تاريخ نشره ويدخل فى هذه القرى جميع القرى الصادرة بها قرارات محافظ الشرقية =

وضع الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها الكائنة بالقرى التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم 49 لسنة 1977 عليها:

= رقم ١٠٠ لسنة ١٩٧١ - ٤٤٤ لسنة ١٩٧١ - ٢١٢ لسنة ١٩٧١ - ٨٧ لسنة ١٩٨٠ - ٢٥٦ لسنة ١٩٨٠ - ٢١٤ لسنة ١٩٨٠. وهذه القرى واردة فى بند ١٥ هامش (ج) - وقد أيدنا الفقه بعد ذلك فى هذا رأى (سليمان مرقس ج١ ص ٤١ بند (١٥) من الهامش - العطار فى شرح أحكام الإيجار فى التقنين المدنى وتشريعات إيجار الأماكن الطبعة الثانية ص ٢٨ - محمد عبد المجيد مرعى - التعليق على قانون إيجار الأماكن طبعة ١٩٨٢ ص ١٢٣ وما بعدها - كما ذهبنا فى الطبعتين الثالثة والرابعة من هذه الموسوعة ج١ سنة ١٩٨٧، سنة ١٩٨٩ على التوالى إلى أن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ منعدم، كما أن القرارات الصادرة من المحافظين بناء عليه منعدمة بدورها ولا يجوز للمحاكم التعويل عليها. (راجع فى التفصيل الطبعة الثالثة ص ٢٧ وما بعدها - الطبعة الرابعة ص ٢٧ وما بعدها).

وقد سارت محكمة النقض فى اتجاهنا السابق وقضت بأن القرارات الصادرة من المحافظين ورؤساء الوحدات المحلية تعتبر صادرة من سلطة غير مختصة ولا أثر لها (طعن رقم ٤١٦٤ لسنة ٥٢ بق جلسة ٢/٢/ ١٩٨٩ (غير منشور) - طعن رقم ٧٢٥ لسنة ٥٤ جلسة ١/٢١/ ١٩٨٩) فقد ذهب الحكم الأول إلى أن:

«لما كان ذلك، وكان من المقرر أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد حدد فى بعض نصوصه الأحكام التى يتوقف تنفيذها على صدور قرار من وزير الإسكان والتعمير، ومن بينها ما نصت عليها الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه «يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول منه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة» مما يكون معه وزير الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة لحكم تلك الفقرة من ذلك القانون وبالتالي يكون قرار محافظ الدقهلية بمد سريان أحكام القانون المشار إليه على قرية بنى عبيد مركز دكرنس الكائنة بها العين المؤجرة قد صدر من سلطة غير مختصة بإصداره ومن ثم فلا أثر له فى تحديد أجره هذه العين ويصحى عقد الإيجار المؤرخ ١/٢/ ١٩٧٨ بما تضمنه من تحديد أجره تلك العين بواقع ستة جنيهات شهريا اتفاقا جديدا تلاققت فيه إرادة طرفيه على هذه الأجرة مقابل قيام المطعون ضده المؤجر بتغيير سقف الدكان محل الإيجار وجعله من الأسمنت المسلح على ما يبين من عقد الصلح المؤرخ ٢/٢/ ١٩٧٨».

١٨- أولا: في القوانين السابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

نصت المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن: «تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو مجالس المديریات أو للمجالس البلدية والقروية.

ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٢ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديریات وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها، وأجرة شهر يوليو سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية أو أجرة المثل في تلك الشهور مضافا إلى الأجرة النسبة المئوية المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون».

ومفاد هذا النص أنه مد نطاق سريان أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديریات أو للمجالس البلدية والقروية، الواقعة في المدن والقرى التي لم ينص عليها بالجدول سالف الذكر والقرى التي لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام القانون عليها بعد تعديل المادة الأولى من القانون بالقرار بقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢، ومن ثم فإنه يسرى على عقود إيجار هذه الأماكن حكم الامتداد القانوني للإيجار، كما تخضع هذه العقود للتحديد القانوني للأجرة ولكنه تحديد خاص أوردته الفقرة الثانية من المادة، فلا تحسب أجرتها على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر طبقا للمادة الرابعة من القانون.

وقد حدا المشرع إلى ذلك رغبته في تيسير القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه المصالح بتدبير أماكن لها بأجور مناسبة مراعاة للمصالح العام.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «مفاد نص المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، سريان جميع أحكامه على الأماكن المبينة به بكافة ما اشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة

بين المؤجر والمستأجر ومن بينها تلك المتعلقة بتحديد الأجرة، وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص من تحديد أجرة تلك المباني وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها.

وإذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقريّة..... مركز.....، وأنها كانت في دور الإنشاء في ٢/ ١٢/ ١٩٥٨ حتى تم إعدادها وتأجيرها لمديرية التربية والتعليم بالدقهلية لاستغلالها كمدرسة بتاريخ ٢٣/ ٦/ ١٩٥٩ ومن ثم فإن أجرتها تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإذ تنص المادة (٥) مكرر من القانون المذكور مضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على أن «.....» كما تنص المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على أن «.....» مما مؤداه خضوع أجرة عين النزاع للتخفيض المقرر بهذين القانونين، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون وتأويله يكون على غير أساس».

(طعن رقم 944 لسنة 45 جلسة 13 يناير 1979 ذات المبدأ طعن رقم 1010 لسنة 45 ق - جلسة 1979/4/88 - طعن 31، 396 لسنة 48 ق - جلسة 1979/5/23 - طعن رقم 7 لسنة 48 ق جلسة 1982/4/26)

٢- «النص في المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على أنه تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبنية بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية. ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى مصالح الحكومة وفروعها أو أجرة المثل في تلك الشهور مضافا إليها النسبة المئوية في المادة الرابعة من هذا القانون، يدل على سريان جميع أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تلك الأماكن بكافة ما اشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر، ومن بينها المتعلقة بتحديد الأجرة، وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص على تحديد أجرة تلك

المباني وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها. وإذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقربة طوه مركز المنيا وأنها كانت في طور الإنشاء في ٥/٤/١٩٥٨ حتى تم إعدادها وتأجيرها لمديرية التربية والتعليم بالمنيا لاستغلالها كمدرسة بتاريخ ١٠/١/١٩٥٩ ومن ثم فإن أجرتها تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له. ولا يغير من هذا النظر أن يكون المبنى قد أنشئ طبقا لمواصفات خاصة ليفى بالغرض الذي استؤجر من أجله، وهو استغلاله كمدرسة، إذ أن هذه المواصفات لا تخرجه عن نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ سالف الذكر، ذلك أن النص في المادة الرابعة من هذا القانون على أنه «لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية: ٢٥% من الأجرة المستحقة، وفي المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن على أنه «تحديد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وفقا لما يأتي.....». وفي المادة الثانية من ذات القانون على أنه وفي حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية - علاوة على قيمة المباني - قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء». وفي المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه «تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية:.....» وفي المادة ١١ من ذات القانون على أنه «..... وفي حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات فيؤخذ في الاعتبار عند تقرير أجرة هذه الأبنية.....» كل ذلك يدل على أن المشرع لم يستثن المباني ذات الصبغة الخاصة، والتي تنشأ طبقا لمواصفات معينة لتستغل كمدارس أو مستشفيات أو محاكم أو أندية أو غير ذلك من

الأغراض من أحكام قوانين إيجار الأماكن، وإنما أخضعها لأحكام هذه القوانين، ومن ثم فإنها تخضع لأحكام تحديد الأجرة المحددة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له والمعمول بها حتى الآن طبقاً للمادة ٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 359 لسنة 48 ق جلسة 1983/4/7)

٣- «النص في المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه «تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه بالمادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها... ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤...، أو أجرة المثل....» يدل - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - على سريان جميع أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تلك الأماكن بكافة ما اشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ومن بينها المتعلقة بتحديد الأجرة وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص من تحديد أجرة تلك المباني وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها».

(طعن رقم 1280 لسنة 48 ق جلسة 5 يناير سنة 1984)

ولما صدر القانون رقم 46 لسنة 2962 والذي لم يدمج بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يتضمن نصا مماثلا للنص الوارد بالقانون الأخير فترتب على ذلك قصر سريان أحكامه على المناطق المذكورة بالمادة ٦ مكررا منه المضافة بالقانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٦٣.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«لئن كان القانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار المساكن قد صدر خلوا من نص يحدد نطاق سريانه من حيث المكان، إلا أن المشرع تدارك هذا الأمر بإصدار القانون ١٢٣ سنة ١٩٦٣ بتعديل القانون السالف فأضاف إليه المادة السادسة مكرر التي تقضى بسريان أحكامه على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ وعلى القرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ، وبذلك أصبح النطاق

المكانى لتطبيق أحكام القانون المذكور محكوما بنص خاص، ولما كان القانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ لم يتضمن نصا بسريان أحكامه على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها، على غرار ما تقضى به المادة ١٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وكان القانون المذكور لم يدمج فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بل احتفظ بكيان مستقل بما لا محل معه لإعمال المادة ١٤ من القانون الأخير، ومن ثم فإن الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها لا تخضع لأحكامه إلا إذا كانت كائنة فى النطاق المكانى المحدد لسريانه».

(طعن رقم 1037 لسنة 51 ق جلسة 1986/885)

أما القانون رقم 52 لسنة 1969 فقد نصت المادة الأولى منه فى فقرتها الأخيرة على أن: «تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكى العربى فى القرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق»، ومن ثم فقد أخضع هذا القانون الأماكن المذكورة بالنص للأحكام الواردة بالفصل الثالث فقط من الباب الأول وهى الخاصة بالتزامات المؤجر والمستأجر، ومن بينها حق المؤجر فى البقاء بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد، ولكن هذه الأماكن تظل بمنأى عن حكم التحديد القانونى للأجرة المنصوص عليه فى الفصل الثانى من الباب الأول وتضحى أجزتها طليقة من أى قيد.

والنص قاصر على الأماكن الكائنة بالقرى التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بسريان أحكام الباب الأول عليها دون المناطق السكنية الأخرى. لأن هذا النص استثناء من الأصل الذى يقضى بعدم سريان أحكام الفصل الثالث من الباب الأول بل أحكام الباب الأول كلها على الأماكن الكائنة خارج عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون الإدارة المحلية والقرى والمناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليها، والتى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان الباب الأول كله أو بعضه عليها، ومن ثم فلا ينبغى التوسع فى الاستثناء ومده إلى المناطق السكنية المشار إليها.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١- «النص في المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن - المنطبق على واقعة النزاع والمقابلة لنص المادتين ١ و ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - يدل على أنه وإن كان الأصل في الأماكن الواقعة بالقرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان أنها لا تخضع للتشريعات الاستثنائية أي كان مستأجرها إلا أن المشرع شاء إخضاعها لها متى كان المستأجر إحدى المصالح الحكومية أو فروعها أو أحد المجالس المحلية أو الهيئات والمؤسسات العامة حتى يتيسر القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه الأشخاص المعنوية العامة بتدبير أماكن لها بأجور معتدلة مراعاة للصالح العام مما مفاده سريان أحكامها كافة على هذه الأماكن بكل ما تشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك اعتباراً من تاريخ نشوء العلاقة الإيجارية من إحدى تلك الجهات ومؤدى ذلك أنه لا محل لإعمال القواعد الخاصة بتحديد أجره الأماكن أو تخفيضها متى كانت صادرة قبل نشأة العلاقة الإيجارية مع إحدى الجهات المذكورة تحقيقاً لاستقرار المعاملات وعدم تزعزع الروابط القانونية التي تكون قد نشأت قبل خضوع الأماكن المذكورة لأحكام التشريعات الاستثنائية ولذلك فقد حرص المشرع على النص في المادة الأولى المشار إليها على ألا يكون لقرار وزير الإسكان بمد نطاق سريان أحكام القانون على بعض القرى أى أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره».

(طعن رقم 2019 لسنة 51 ق جلسة 1989/5/31)

٢- «وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى أنشئ العقار محل النزاع وتم شغله فى ظله على أن «فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف 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 المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة وكذلك على

المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره وتسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكي العربي في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق» يدل على أن الأماكن المنشأة في القرى التي لم يصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق بمد نطاق سريان أحكام القانون كلها أو بعضها عليها وإن كانت لا تخضع أصلاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية إلا أن المشرع أخضعها إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكي العربي - لأحكام الفصل الثالث من الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهي التي تتعلق بالتزامات المؤجر والمستأجر والامتداد القانوني وأسباب الإخلاء، ومن ثم فإن ما تضمنه الفصل الثاني من القانون سالف البيان في شأن تقدير وتحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه فإن المشرع لم ير تطبيقها على أجرة الأماكن المنشأة في القرى والمؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها في القرى والمؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها وباقي الجهات المشار إليها بالفقرة الثالثة من نص المادة الأولى ومن ثم فإن أجرة هذه الأماكن تنطبق بشأنها القواعد العامة في القانون المدني والتي تقضى بأن الأصل أن الأجرة يحددها المتعاقدان عملاً بنص المادة ٥١٢ من القانون المدني ولا محل للقول بأن أجرة هذه الأماكن يتم تحديدها وفقاً لأحكام أى من القوانين السابقة إستناداً لما نصت عليه المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقوانين السابقة على هذا القانون لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من أن لكل من قوانين الإيجارات الاستثنائية مجال محدد لانطباقه من حيث تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه لما كان ذلك وكان الثابت في الأوراق أنه قد تم الاتفاق بين الطرفين على تحديد أجرة المدرسة المؤجرة بقرية السلاطنة بواقع ٢٥ جنيهاً شهرياً بموجب محضر ممارسة مؤرخ ٣/٥/ ١٩٧٧ وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بزيادة الأجرة سالفة البيان على ما انتهى إليه تقرير الخبير في الدعوى المستعجلة رقم ٨٨١ لسنة ١٩٨٠ مستعجل فاقوس تطبيقاً لأحكام القانون ١٢١ لسنة

١٩٤٧ حال أن الأجرة الاتفاقية هي الواجب الأعمال عملاً بأحكام القانون المدنى فإن يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 476 لسنة 00 ق جلسة 1994/7/13)

١٩- ثانياً: فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

لم يتضمن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصاً مماثلاً للمادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ولم تتضمن المذكرة الإيضاحية للقانون أو تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب تبريراً لذلك.

وقد ترتب على ذلك أن أصبحت الأماكن المشار إليها بمنأى عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن، وخاضعة لأحكام القانون المدنى.

وإنما يثور البحث فى حكم الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها فى ظل القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، بعد أن أغفل القانون الحالى النص الذى ورد بشأنها فى القانونين المذكورين.

وفى هذا الصدد يتعين الرجوع إلى نص المادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أن «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق كل منها». ذلك أن مفاد هذا النص أن الأماكن المؤجرة فى ظل القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تظل خاضعة لقواعد تقدير الأجرة المنصوص عليها فى هذين القانونين، دون أحكام الامتداد القانونى للإيجار، وبالترتيب على ذلك فإن مفاد هذا النص أن الأماكن المؤجرة فى ظل

القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تظل محكمة بقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة ١٤ من القانون، أما الأماكن المؤجرة في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فتظل كما كانت بمنأى عن حكم التحديد القانوني للأجرة.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«لئن كان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نص في الفقرة الأولى من المادة الرابعة عشر على أنه «تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية ولئن كان القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد سار على ذات النهج فنص في الفقرة الأخيرة من المادة الأولى على أن «تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة.... في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق» إلا أن القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ قد جاء خلوا من نص مماثل، وإذا كان ما جاء بالقانونين ١٢١ سنة ٤٧، ٥٢ سنة ١٩٦٩ بهذا الشأن إن هو إلا استثناء من الأصل المقرر في قوانين إيجار الأماكن عامة من عدم تطبيق أحكامها إلا في النطاق المكاني الذي تحدده، وكانت المادة ٤٧ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ قد ألغت القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها إعمالاً لصريح المادة ٤٣ منه وكان القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ قد نص في المادة ٨٦ منه على إلغاء القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ وكل حكم يخالف أحكامه عدا تلك المتعلقة بالأجرة عملاً بنص المادة التاسعة منه، فإن مؤدى ما تقدم أن عقود إيجار الأماكن الكائنة خارج النطاق المكاني لقوانين إيجار الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو للمجالس المحلية أو الهيئات والمؤسسات العامة وإن كانت قد خضعت للامتداد القانوني إعمالاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن بعده للقانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ فقد انحسر عنها هذا الامتداد منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ سنة ٧٧ الذي ألغى ما كان ينص عليه القانونان السابقان في هذا الشأن».

(طعن رقم ٩٩١ لسنة ٥١ قى جلسة ١٩٨٦/٤/٢)

الأماكن التى تلحق بالأراضى الفضاء

هناك بعض الأماكن تلحق بالأراضى الفضاء، ولا تسرى عليها أيضا أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن وهى:

٢- أولا: الأماكن المشغولة بغير عقد الإيجار:

لا تسرى أحكام الباب الأول من القانون إلا على الأماكن المشغولة أو التى تشغل مستقبلا بمقتضى عقد إيجار^(١). وهذا واضح من عنوان القانون وهو «فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر»، ومما ورد بنص المادة الأولى من أنه: «فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره.... الخ»، غير أنه إذا كان المكان معدا للسكنى وليس مؤجرا فإن أحكام الباب الأول تسرى عليه فقط فيما يختص بوجوب تقدير أجرته وذلك لمواجهة حالات المساكن التى يقطنها أصحابها، فتقدر أجرتها عند بدء شغلها بهم^(٢).

(١) طنطا الابتدائية فى ١٢/٣/ ١٩٧٩ الدعوى ٥٢٧٢ / ١٩٧٨ مدنى.

(٢) ولئن كان نص المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (المقابل للنص الحالى) قد استعمل عبارة «الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض» بدلا من عبارة «الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض» التى استعملها النص الحالى والنص المقابل من القانون الملغى فإن ذلك لا يدل على أن القانون الحالى والسابق يسريان على المكان بمجرد إعداده للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض، وقد أفصحت عن ذلك اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الشعب عند نظر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عندما قالت فى تقريرها: «أنها وضعت وصف المعدة للسكنى بدل المؤجرة ليتسق الحكم مع مقصود المشرع من تقدير قيمة إيجارية لكل مكان يعد للسكنى أو لغيرها من الأغراض ولو لم يكن مؤجرا، لتواجه به حالات المساكن التى يقطنها أصحابها، فتقدر أجرتها عند بدء شغلها بهم، ولا يربأ أمر تقدير أجرتها للمستقبل لما يترتب على ذلك من أضرار قد يتعذر تداركها مستقبلا أو قد تختل فيها قواعد الربط على الأسس التى أرادها المشرع»، وهذا الحكم لا يسرى بالنسبة للأماكن الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١.

ويستوى لخضوع المكان لأحكام الباب الأول أن يكون مؤجره هو المالك أو صاحب حق انتفاع أو مستأجر أصلى أجر المكان من باطنه، أو حتى مجرد حائز عن طريق الاغتصاب^(١).

والعبرة في وجود عقد إيجار ليست بتسمية العقد إيجارا وإنما بحقيقة الواقع، فإذا كانت أركان الإيجار غير متوافرة في العقد فإنه ينأى عن الخضوع لأحكام الباب المذكور^(٢)، ويمكن القول بأنه كلما كان شغل العين بالمجان فإنه لا تسرى عليها أحكام الباب الأول لأن الأجرة ركن أساسى فى عقد الإيجار. ويكفى لاستبعاد أحكام الباب المشار إليه أن تنفى المحكمة أن العلاقة بين شاغل المكان ومالكه هى علاقة مؤجر بمستأجر، دون حاجة إلى وصف العقد وتكييفه^(٣).

ويترتب على وجوب وجود عقد إيجار لى يخضع المكان للباب الأول من القانون عدم خضوع الأماكن التالية لهذا الباب.

(أ) الأماكن المشغولة بطريق الغصب:

ومثل ذلك أن يشغل الشخص المكان دون سند كالمغتصب، ويأخذ ذات الحكم المستأجر الذى يضع يده على العين المؤجرة بعد أن حكم نهائيا بإخلائه من العين المؤجرة أو بعد تفاسخه عن الإيجار، أو بعد تحقق شرط فاسخ صريح، أو المستأجر بموجب عقد إيجار صورى.

(ب) الأماكن المشغولة بموجب عقد إيجار باطل:

ومثل ذلك أن يصدر العقد من صبي غير مميز أو مجنون أو معتوه أو يكون العقد قابلا للإبطال لصدوره من صبي مميز أو سفيه أو ذى غفلة غير مأذون لأى منهم بإدارة أمواله.

(١) السنهاورى ج٦ ص ١٠١ الهامش.

(٢) مرقس ج١ ص ١٠٢ - الدكتور فاضل حبشى: الامتداد القانونى لعقود الإيجار سنة ١٩٦٢ ص ٨٥.

(٣) سمير تناعو فى عقد الإيجار ص ٣٢٢ - نقض طعن ١٨١ لسنة ١٧٠٠ - جلسة ١٩٤٩ / ١٢ / ٨٨.

(ج) الأماكن المشغولة بموجب عقد إيجار غير نافذ في حق المالك :

ومثل ذلك أن يصدر عقد الإيجار ممن لا يملك أكثر من نصف الأنصبة في الشيوع، إذ العقد يعتبر غير نافذ في حق باقى الملاك إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً^(١)، أو أن يصدر الإيجار من غير المالك أو ممن ليس له حق التعامل في منفعة الشيء المؤجر، إذ أنه وإن كان صحيحاً بين طرفيه إلا أنه غير نافذ في حق صاحب الحق في التأجير إلا بالإجازة^(٢).

(د) الأماكن المشغولة بموجب سند غير عقد الإيجار :

ومثل ذلك المكان المشغول على أساس عقد عارية، أو على أساس عقد تبرع، كتبرع المالك بالسكنى إلى زوج ابنته^(٣)، والمكان الذى يشغله البائع بناء على احتفاظه بمنفعة العين لمدة معينة، والمكان الذى يشغله المشتري بناء على عقد شراء مسجل أو غير مسجل، أو إذا كان مشتري المكان يدفع ثمنه مقسطاً ويسمى كل قسط أجرة مع اشتراط أن تؤول ملكية العين إليه بعد دفع الأقساط دون مقابل أو بمقابل زهيد، إذ تعتبر هذه العلاقة بيعاً وإن سميت إيجاراً.

٢١- ثانياً : الأموال العامة :

من المسلم به أن الأموال العامة ولو أنها لا يجوز التصرف فيها فإنه يجوز إعطاء منفعتها إلى شخص فى مقابل جعل معين بموجب ترخيص. وهذا الترخيص لا يكون بموجب عقد إيجار مدنى بل بموجب عقد إدارى تجرى عليه أحكام القانون الإدارى. ويمكن القول - على حد تعبير المحكمة الإدارية العليا كما سيلي فى البند التالى - أنه ترخيص يصطبغ بصبغة العقد الإدارى. ويكون مقابل الانتفاع ليس أجرة بل رسوما تدفع فى مقابل رخصة يحصل عليها المنتفع فلا تخضع للحد الأقصى للأجرة الذى فرضه القانون، كما لا يجوز للمنتفع التمسك بأحكام الامتداد

(١) نقض طعن رقم ٨٢٨ لسنة ٤٤ق - جلسة ١٩٧٨ / ٢ / ١.

(٢) نقض طعن رقم ٥٧٢ لسنة ٤٦ق - جلسة ١٩٧٩ / ١ / ١٠ - المستشار مصطفى زعزوع

البحث المشار إليه ص ١٦٦ وما بعدها.

(٣) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٢.

القانونى للإيجار، بل يجوز للجهة الإدارية المرخصة إخراجه فى أى وقت ولو قبل انقضاء مدة الترخيص متى اقتضت المصلحة العامة ذلك^(١).

ومن أمثلة الترخيص الإدارى: الترخيص بالانتفاع بأرصعة الطرق أو بالكباين المقامة على شواطئ البحار أو باستغلال الأسواق العامة أو مقاصف السكك الحديدية أو مقاصف الكليات الجامعية.

وطبقا للمادة ١٧/١ مدنى تعتبر أموالا عامة، العقارات والمنقولات التى للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، والتى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون (أو مرسوم) أو قرار من الوزير المختص.

وعلى ذلك فإن الأموال المملوكة للأفراد لا تكتسب صفة الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل للمنفعة العامة إلا إذا كانت قد انتقلت إلى ملكية الدولة بإحدى طرق كسب الملكية المنصوص عليها فى القانون المدنى ثم خصصت بعد ذلك للمنفعة العامة.

وطبقا للمادة ٨٨ مدنى تفقد الأموال العامة صفتها العامة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وينتهى التخصيص بمقتضى قانون (أو مرسوم) أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل، أو بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة.

٢٢- أحكام القضاء فى هذا الشأن :

(أ) قضاء محكمة النقض :

١- «العبارة فى تكييف العقد وتحديد حقوق طرفيه هى بما تضمنه هذا العقد وما حواه من النصوص، فإذا وصف عقد استغلال مقصف إحدى محطات السكك الحديدية بأنه عقد إيجار، وكان يتضح من مجموع نصوصه وما فرضه من

(١) السنهورى ص ٨٩٢ وما بعدها - مرعى ص ١٢٥ وما بعدها وراجع فى الفرق بين الترخيص الذى يعتبر قرارا إداريا، والترخيص الذى يصطبغ بصيغة العقد الإدارى حكم المحكمة الإدارية العليا بتاريخ ٢٦ / ١١ / ١٩٦٦ المنشور بالبند التالى - وراجع أيضا الدكتور سليمان الطماوى الأسس العامة للعقود الإدارية الطبعة الرابعة سنة ١٩٤٤، ص ١٢٢ وما بعدها.

التزامات أن المصلحة المتعاقدة لم تكن تنشد استغلال محل للتجارة، وإنما تبغى من وراء ذلك أولاً وبالذات تحقيق مصلحة عامة هي خدمة المسافرين فى قطارتها بتوفير ما يحتاجون إليه فى أسفارهم من طعام وشراب بأسعار معتدلة، فإنه لا يجوز اعتبار هذا العقد أنه عقد إيجار بل التزام بأداء خدمة عامة الخ».

(طعن رقم 203 لسنة 22 ق جلسة 1955/11/10)

٢- «المبادئ العامة تعتبر طبقاً لنص المادة ٧٨ من القانون المدنى من أملاك الدولة العامة، وتصرف الإدارة فيها وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يكون إلا على سبيل الترخيص وهو مؤقت يبيح للسلطة المرخصة دواما ولدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه أو الرجوع فيه ولو قبل حلول أجله، وكل ذلك من الأعمال الإدارية التى يحكمها القانون العام ولا ولاية للمحاكم فى شأنها، ولا تخضع للقانون الخاص».

(طعن رقم 461 لسنة 36 ق جلسة 1971/4/8)

٣- «من المقرر فى قضاء محكمة النقض، أن تصرف السلطة الإدارية فى الأموال العامة لانتفاع الأفراد بها لا يكون إلا على سبيل الترخيص، وهذا يعتبر بذاته، وبطبيعته مؤقتاً، وغير ملزم للسلطة العامة التى لها دائماً لدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه، والرجوع فيه قبل حلول أجله، ثم هو - عدا ذلك - خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه، وإعطاء الترخيص ورفضه والرجوع فيه، كل أولئك أعمال إدارية، يحكمها القانون العام، وكون الترخيص يصرف مقابل رسم يدفع لا يخرج عن طبيعته تلك، ولا يجعله عقد إيجار».

(طعن رقم 202 لسنة 37 ق جلسة 1972/3/24)

٤- «الأسواق العامة التى تقيمها الدولة أو الأشخاص العامة الأخرى وبحكم تخصيصها للمنفعة العامة تعتبر من الأموال العامة، وتصرف السلطة الإدارية فى هذه الأموال - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يكون إلا على سبيل الترخيص، والترخيص بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائماً لدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه والرجوع فيه ولو قبل حلول

أجله، وكل أولئك من الأعمال الإدارية التي يحكمها القانون العام، وتخرج عن ولاية المحاكم العادية لتدخل في اختصاص جهة القضاء الإدارى طبقا لقانون مجلس الدولة».

(طعن رقم 405 لسنة 37ق جلسة 1973/2/8 - ذات المبدأ طعن رقم 346 لسنة 41ق جلسة 1975/6/26)

٥- «تصرف السلطة الإدارية فى أملاك الدولة العامة لا يكون إلا على سبيل الترخيص والترخيص بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائما لدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه والرجوع فيه ولو قبل حلول أجله وكل أولئك من الأعمال الإدارية التى يحكمها القانون العام وتخرج عن ولاية المحاكم العادية لتدخل فى اختصاص جهة القضاء الإدارى طبقا لقانون مجلس الدولة».

(طعن رقم 387 لسنة 43ق جلسة 1981/22/29 - أيضا طعن رقم 1490 لسنة 51ق جلسة 1982/11/25)

٦- «قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن الأموال التى تصبح من الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل لمنفعة عامة هى الأموال التى تكون مملوكة أصلا للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، وذلك عملا بالمادة ٩ من القانون المدنى القديم والمادة ٨٧ من القانون المدنى الحالى ومن ثم لا تكتسب الأموال الأخرى المملوكة للأفراد أو الأوقاف صفة الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل للمنفعة العامة إلا إذا كانت قد انتقلت إلى ملكية الدولة بإحدى طرق كسب الملكية المنصوص عليها فى القانون المدنى ثم خصصت بعد ذلك للمنفعة العامة، أو كانت من المحلات المخصصة للعبادة أو البر والإحسان بشرط قيام الحكومة بإدارتها أو بصرف ما يلزم لصيانتها الخ».

(طعن رقم 1372 لسنة 77ق جلسة 1981/11/19 - طعن رقم 486 لسنة 48ق جلسة 1981/22/31)

٧- «لما كان النص فى المادة ٨٨ من القانون المدنى على أنه «تفقد الأموال العامة صفتها بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وينتهى التخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل أو بانتهاء الغرض الذى من أجله

خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة فإن مؤدى ذلك أن الأموال العامة لا تفقد صفتها إلا بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة وهذا الانتهاء مادام لم يصدر به قانون أو قرار فإنه لا يتحقق إلا بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة بمعنى أن ينقطع بالفعل وعلى وجه مستمر استعمالها لهذا الغرض وزوال معالم تخصيصها للمنفعة العامة وانتهاء التخصيص بالفعل يجب أن يكون واضحا لا يحتمل لبسا. لما كان ذلك وكان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن أراضى الآثار باعتبارها من الأموال العامة لا يجوز تملكها بوضع اليد مهما طالت مدته إلا إذا كان وضع اليد عليها قد حصل بعد انتهاء التخصيص للمنفعة العامة وفقدانها صفة المال العام فقدانا تاما وكان مجرد سكوت مصلحة الآثار عن إقامة الغير بناء على أراضى الآثار لا يؤدى إلى زوال التخصيص الخ».

(طعن رقم 4 لسنة 51 قى جلسة 1984/5/8)

٨- «الترخيص بشغل وحدات مبنى الهيئة العامة لميناء الإسكندرية بمحطة الركاب البحرية- عدم اعتباره عقد إيجار - مؤداه - عدم اختصاص لجان تحديد الأجرة بتقدير القيمة الإيجارية لتلك الوحدات».

(طعن رقم 1597 لسنة 50 قى جلسة 1988/11/27)

٩- «... من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الترخيص بشغل العقار لا يرد إلا على الأموال العامة للدولة أو للشخص الاعتبارى العام، كما أنه يلزم لاعتبار العقد إداريا أن تكون الدولة أو أحد الأشخاص العامة طرفا فيه ويحتوى على شروط استثنائية غير مألوفة فى العقود المدنية التى تنظمها قواعد القانون الخاص علاوة على أن يكون متصلا بمرفق عام اتصالا يتحقق به معنى المشاركة فى تسييره الأوراق قد خلت مما يفيد أن العقار الواقع به المسكن محل النزاع هو من الأموال العامة التى خصصت سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار وزارى للمنفعة العامة أو أن العقد المتعلق بهذا المسكن يتصل بتسيير مرفق عام كما يتضمن شروطا استثنائية غير مألوفة فى العقود المدنية الانتفاع به

نظير مقابل محدد يكون خاضعا لأحكام القانون الخاص باعتبار أنه من الأموال الخاصة للدولة».

(طعن رقم 1400 لسنة 58 ق جلسة 1988/22/7 غير منشور - ذات المبدأ: طعن رقم 1258 لسنة 54 ق - جلسة 1988/22/11 غير منشور - طعن رقم 356 لسنة 52 ق - جلسة 1988/11/23 غير منشور - طعن رقم 1597 لسنة 50 ق - جلسة 1988/11/27)

١- «الأموال العامة في القانون المدني. ماهيتها. المادة ٨٧ مدنى الشواطئ تعد من قبيل الأموال العامة. اعتبار الترخيص بها من الأعمال الإدارية».

(طعن رقم 2423 لسنة 54 ق جلسة 1989/1/30)

١١- «الترخيص في استعمال قطعة أرض بشاطئ محافظة بورسعيد وتحديد مقابل للانتفاع بها. اعتباره من الأعمال الإدارية اختصاص القضاء الإدارى بنظر المنازعة بشأنه دون المحاكم العادية».

(طعن رقم 2423 لسنة 54 ق جلسة 1989/1/30)

١٢- «تخصيص الوحدة المحلية لجزء من تخصيص الطريق العام للانتفاع المطعون ضدهم وإقامتهم أكشاك مبنية عليه. منازعتهم جهة الإدارة في تقدير مقابل الانتفاع اعتبارها منازعة إدارية انعقاد الاختصاص بنظرها لجهة القضاء الإدارى المواد ٨٧ مدنى، ١٧، ١٥ ق ٤٦ لسنة ١٩٧٣، ١٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٥ انتهاء الحكم المطعون فيه إلى تكييف العلاقة بينهما بأنها علاقة إيجارية تخضع للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون القانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٥٦ خطأ».

(طعن رقم 613 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/27)

١٣- «تصرف السلطة الإدارية فى الأموال العامة للانتفاع الأفراد بها. لا يكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت ومقابل رسم لا أجره. عدم خضوع هذا الرسم لقواعد تحديد الأجرة القانونية للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن. علة ذلك العبرة فى تكييف العلاقة التى تربط جهة الإدارة بالمنافع بالمال العام بحقيقة الواقع وحكم القانون مادام العقد متعلقا بمال عام واستهدفت تلك الجهة تحقيق مصلحة عامة».

(طعن رقم 1613 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/27)

١٤- «الانتفاع بالأموال العامة. لا يكون إلا بترخيص ومقابل رسم تحدده السلطة العامة. اعتبار الترخيص من الأعمال الإدارية. أثره. خروجه عن ولاية القضاء العادى. علة ذلك».

(طعن رقم 1958 لسنة 59 ق جلسة 1993/22/22)

١٥- «الأسواق التى تخصصها الدولة أو الأشخاص العامة للنفع العام. اعتبارها من الأموال العامة تصرف السلطة الإدارية فيها لا يكون إلا على سبيل الترخيص ومقابل رسم لا أجره. اعتبار الترخيص من الأعمال الإدارية. خروجه عن ولاية المحاكم العادية».

(طعن رقم 362 لسنة 00 ق جلسة 1994/4/20)

(طعن رقم 363 لسنة 00 ق جلسة 1994/6/8)

١٦- «الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والمخصصة لانتفاع الأفراد بها. أموال عامة تصرف السلطة الإدارية فيها لا يكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت هذا الترخيص من الأعمال الإدارية يحكمها القانون العام ولا يخضع للقانون الخاص أو القيود التى تفرضها قوانين إيجار الأماكن».

(طعن رقم 1971 لسنة 00 ق جلسة 1994/7/6)

١٧- «تصرف السلطة الإدارية فى المال العام لانتفاع الأفراد به. سبيله الترخيص المؤقت مقابل رسم لا أجره، منح الترخيص ورفضه والرجوع فيه من الأعمال الإدارية. خضوعه لأحكام القانون العام».

(طعن رقم 1648 لسنة 56 ق جلسة 1996/4/11)

(طعن رقم 436 لسنة 59 ق جلسة 1993/11/88)

١٨- «تصرف السلطة الإدارية فى الأموال العامة لانتفاع الأفراد بها لا يكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت ومقابل رسم لا أجره. عدم خضوع هذا الرسم لقواعد تحديد الأجرة القانونية للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن. علة ذلك. العبرة فى تكييف العلاقة التى تربط جهة الإدارة بالمنفع بالمال العام بحقيقة الواقع وحكم القانون مادام العقد متعلقا بمال عام واستهدفت تلك الجهة مصلحة عامة».

(طعن رقم 4588 لسنة 64 ق جلسة 1999/5/24)

١٩- «الأموال العامة. ماهيتها. م ٧٨ مدني. الأموال المخصصة بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهوري أو وزارى للمنفعة العامة. التصرف فيها يكون بطريق الترخيص المؤقت».

(طعن رقم 5829 لسنة 63 ق جلسة 2001/1/17)

٢- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن النص فى المادة ٨٧ من القانون المدنى على أنه «تعتبر أموالاً عامة العقارات والمنقولات التى للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والتى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص، وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم»، والنص فى المادة ٨٨ من ذات القانون على أنه «تفقد الأموال العامة صفتها العامة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة، وينتهى التخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل أو بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة - يدل - وعلى ما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة - على أن المعيار فى التعرف على صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة وأن هذا التخصيص كما قد يكون بموجب قانون أو قرار يجوز أن يكون تخصيصاً فعلياً وأن الأموال العامة لا تفقد صفتها إلا بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وهذا الانتهاء مادام لم يصدر به قانون أو قرار فإنه لا يتحقق إلا بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة بمعنى أن ينقطع بالفعل وعلى وجه مستمر استعمالها لهذا الغرض وتزول معالم تخصيصها للمنفعة العامة وانتهاء التخصيص بالفعل يجب أن يكون واضحاً لا يحتمل لبساً.

وأن البيانات والخرائط المساحية لا تنهض بذاتها دليلاً على ثبوت الملكية أو نفيها. لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعنين تمسكوا أمام محكمة الاستئناف أنهم تملكوا أرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية امتداداً لوضع يد مورثيهم منذ عام ١٩٣٥ وأقاموا عليها منازلهم وتم ذلك قبل صدور القانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧.

وإذا لم يعرض الحكم المطعون فيه لدفاعهم الجوهري فى هذا الخصوص وانتهى فى قضائه إلى رفض دعواهم على سند من أن هذه الأرض مخصصة

للمنفعة العامة (جرن أهالي) اعتمادا على ما ورد بتقرير الخبير من ورودها كذلك في دفتر المساحة دون أن يواجه دفاعهم بما يصلح ردا عليه من انتهاء هذا التخصيص بالفعل واعتبار الأرض من أملاك الدولة الخاصة التي يجوز تملكها بالتقادم قبل العمل بتعديل المادة ١٧٠ من القانون المدنى بالقانون المشار إليه فإنه يكون فضلا عن خطئه في تطبيق القانون قد ران عليه قصور يبطله».

(طعن رقم 5262 لسنة 67ق جلسة 2010/4/10)

٢١- «وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الأسواق العامة التى تخصصها الدولة أو الأشخاص العامة الأخرى للنفع العام تعتبر من الأموال العامة التى لا يجوز للسلطة الإدارية التصرف فيها إلا على سبيل الترخيص المؤقت، وهو بطبيعته غير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائما ولدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ويكون منحه للمنتفع مقابل رسم لا أجره وكل أولئك من الأعمال الإدارية التى يحكمها القانون العامة ولا تخضع للقانون الخاص أو القيود التى تفرضها قوانين إيجار الأماكن.

لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن العين محل النزاع هى إحدى محلات السوق السياحى الذى أقامته وزارة السياحة - بمدينة الأقصر - وخصصته لخدمة مرفق من المرافق العامة هو مرفق السياحة بما يعتبر من الأموال العامة بحكم تخصيصها للمنفعة العامة ومن ثم فإن تصرف السلطة الإدارية بشأنها لا يكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت - حتى لو كانت هذه الجهة قد وصفت العلاقة فى العقد المؤرخ ١٩٦٦/١/٤٤ بأنها إيجارية إذ العبرة فى تكييف الرابطة التى تربطها بالمنتفع بالمال العام - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو بحقيقة الواقع وحكم القانون.

لما كان ما تقدم فإن المنازعة فى الدعوى الماثلة تعد من المنازعات الإدارية التى تخرج من ولاية المحاكم العادية وينعقد الاختصاص بنظرها لجهة القضاء الإدارى عملا بالمادتين ١٥، ١٧ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ والمادة العاشرة من قانون مجلس الدولة رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٥، وإذ خالف الحكم

المطعون فيه هذا النظر وتصدى بالفصل فى موضوع هذه المنازعة مجاوزا قواعد الاختصاص الولائى فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 4998 لسنة 65 ق جلسة 2010/5/23)

(ب) قضاء المحكمة الإدارية العليا :

«إن الترخيص للأفراد بالانتفاع بجزء من المال العام يختلف فى مداه وفيما يخوله للأفراد من حقوق على المال بحسب ما إذا كان هذا الانتفاع عاديا أو غير عادى ويكون الانتفاع عاديا إذا كان متفقا مع الغرض الأسمى الذى خصص له المال العام كالترخيص بشغل الطريق العام والجبانات وأراضى الأسواق العامة وما يخصص من شاطئ البحر لإقامة الكبائن والشاليهات ويكون الانتفاع غير عادى إذا لم يكن متفقا مع الغرض الأسمى الذى خصص المال من أجله كما هو الشأن بالنسبة..... ففى الانتفاع غير العادى يكون الترخيص للأفراد باستعمال جزء من المال العام من قبيل الأعمال الإدارية المبنية على مجرد التسامح ويكون الاختصاص بمنحه عادة لجهات الشرطة وتتمتع الإدارة بالنسبة إلى هذا النوع من الانتفاع بسلطة تقديرية واسعة فيكون لها إلغاء الترخيص فى أى وقت بحسب ما تراه متفقا مع المصلحة العامة، باعتبار أن المال لم يخصص فى الأصل لمثل هذا النوع من الانتفاع وأن الترخيص باستعماله على خلاف هذا الأصل عارض وموقوت بطبيعته ومن ثم قابلا للإلغاء أو التعديل فى أى وقت لداعى المصلحة العامة أما إذا كان المال قد أعد بطبيعته لينتفع به الأفراد انتفاعا خاصا بصفة مستمرة وبشروط معينة فإن الترخيص به يتم من الجهة الإدارية المنوط بها الإشراف على المال العام ويصطبغ الترخيص فى هذه الحالة بصيغة العقد الإدارى وتحكمه الشروط الواردة فيه والقواعد القانونية التى تنظم هذا النوع من الانتفاع وهى ترتب للمنتفع على المال العام حقوقا تختلف فى مداها وقوتها بحسب طبيعة الانتفاع وطبيعة المال المقررة عليه على أنها فى جملتها تتسم بطابع من الاستقرار فى نطاق المدة المحددة فى الترخيص أما إذا لم تكن ثمة مدة محددة فإن هذه الحقوق تبقى ما بقى المال مخصصا للنفع العام وبشرط أن يقوم المنتفع بالوفاء

بالاتزامات الملقاة على عاتقه وتلتزم الإدارة باحترام حقوق المرخص له فى الانتفاع فلا يسوغ لها إلغاء الترخيص كليا أو جزئيا طالما كان المنتفع قائما بتنفيذ التزاماته وذلك ما لم تقم اعتبارات متعلقة بالمصلحة العامة تقتضى إنهاء تخصيص المال لهذا النوع من الانتفاع ودون إخلال بما للجهة الإدارية من حقوق فى اتخاذ الإجراءات التى تكفل صيانة الأمن والنظام ولو تعارض ذلك مع مصلحة المنتفعين وجلى ان ترتيب هذه الحقوق لصالح المنتفعين بالنسبة إلى هذا النوع من الانتفاع مرده إلى أن الانتفاع فى هذه الحالة يكون متفقا مع ما خصص له المال العام فيتحقق النفع العام عن طريق تحقق النفع الخاص».

(طعن رقم 1362 لسنة 10 ق جلسة 1966/11/26)

٢٣- شروط اعتبار العلاقة ترخيصا إداريا لا إيجارا:

يشترط لاعتبار العلاقة القائمة عن المكان مجرد ترخيص إدارى وليست إيجارا يخضع لقانون إيجار الأماكن، أن يتوافر فى السند الموصوف بأنه ترخيص أو عقد إدارى، أركان العقد الإدارى، وهذه الأركان هى:

(أ) أن تكون جهة الإدارة طرفا فى التعاقد بوصفها سلطة عامة:

والمقصود بجهة الإدارة، الدولة وما إليها من الأشخاص الاعتبارية العامة، وهى كل الأشخاص فى مجال القانون العام، سواء كانت أشخاصا عامة إقليمية أم أشخاصا عامة مصلحة أم مرفقية أو مهنية ومثل الأشخاص المهنية نقابات الأطباء والمهندسين والمحامين.... الخ.

إنما لا تعتبر أشخاصا عامة الشركات العامة أى شركات القطاع العام، ذلك أن الغرض الأساسى منها ممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو زراعى أو تعاونى أو مالى، ولها ميزانية مستقلة على نمط الميزانيات التجارية وتؤول إلى هذه الشركات بحسب الأصل أرباحها كما تتحمل بالخسارة.

وتطبيقا لذلك لم تعتبر محكمة النقض العقد المبرم بين (شركة المعمورة للإسكان والتعمير) وهى إحدى شركات القطاع العام عن استغلال (كافتريا) أسفل مجموعة (كبائن الكرنك) بشاطئ المعمورة، عقد إداريا لأن ذلك لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة.

فقد قضت بأن:

«وحيث إن النعي مردود، ذلك أنه لما كانت الشركة الطاعنة من شركات القطاع العام - على ما سلف بيانه في الرد على الدفع المبدى من النيابة العامة بعدم قبول الطعن - وكان نشاطها في قيامها على مرفق التعمير والإنشاءات السياحية بالمعمورة لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة، وكان يتعين لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفاً فيه وأن تتسم بالطابع المميز للعقود الإدارية من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذه بأسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط غير مألوفة في القانون الخاص، ومن ثم فإن العقود التي تبرمها الشركة الطاعنة مع غير أشخاص القانون العام لا تعتبر من قبيل العقود الإدارية. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وانتهى إلى أن العقد المبرم بين الشركة الطاعنة والمطعون عليها لا يعتبر من العقود الإدارية تأسيساً على أن الإدارة بوصفها سلطة عامة ليست طرفاً فيه، فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ولا يعيبه عدم رده على دفاع الشركة الطاعنة من أن التعاقد وارد على مال عام أو أن العقد المتنازع فيه يتضمن شروطاً استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص إذ ليس حتماً على الحكم أن يتتبع الخصوم في مختلف مناحي أقوالهم وحججهم ويرد استقلالاً على كل حجة أو قول أثاره طالما أنه أقام قضاءه على ما يكفي لحمله الخ».

(طعن رقم 514 لسنة 44 ق جلسة 1978/2/8)⁽¹⁾

(1) وعكس ذلك المحكمة الإدارية العليا بتاريخ ١/٢١ / ١٩٨٠ في الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٢٠ ق إذ ذهبت إلى أن:

«ومن حيث أنه يبين من العرض المتقدم أن الكازينو مثار المنازعة مقام في منطقة الشاطئ المعتبرة من المنافع العامة والمقصود حق استغلالها على الشركة الطاعنة (شركة المعمورة للإسكان والتعمير) استناداً إلى البند ٢٠ من العقد المؤرخ ١/١١ / ١٩٥٤ السالف ذكره ومن ثم يكون التصريح للمطعون ضده بالانتفاع بالكازينو المذكور قد تم من الشركة الطاعنة بوصفها نائبة عن الدولة في إدارة واستغلال مرفق الشاطئ بالتحديد الوارد في البند ٤٠ المشار إليه، وبالتالي تتوافر في هذا التصريح مقومات العقد الإداري باعتباره صادراً =

وقد أيدت المحكمة الدستورية العليا هذا القضاء إذ جرت في قضائها على أن شركات القطاع العام تعد من أشخاص القانون الخاص «على سبيل المثال: الطعن رقم ٦ لسنة ٤٢ «تنازع» جلسة ١/٧/ ١٩٤٤ - الطعن رقم ١١ لسنة واحد قضائية «تنازع» جلسة ١٦/٢/ ١٩٨٠».

(ب) أن يكون القصد من العقد تسيير مرفق عام أو إدارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساهمة فيه . لا أن يكون الغرض منه تحقيق ربح مالى :
وفى هذا قضت المحكمة الدستورية العليا بأن :

«يتعين لاعتبار العقد إداريا أن يكون أحد طرفيه شخصا معنويا عاما يتعين بوصفه سلطة عامة، وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه، وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الإدارية وهو انتهاج أسلوب القانون العام فيما تتضمنه هذه العقود من شروط استثنائية بالنسبة إلى روابط القانون الخاص».

(القضية رقم 7 لسنة واحد قضائية «تنازع» جلسة 19/1/1980)

وقضت محكمة النقض بأن :

«العقد الإدارى هو العقد الذى يبرمه أحد أشخاص القانون العام بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وأن يتصل بالمرفق العام ويحقق غرضا من أغراضه، مع الأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه بتضمين العقد شروطا استثنائية غير مألوفة فى القانون الخاص».

(طعن رقم 50 لسنة 37 جلسة 16/11/1971 - ذات المبدأ طعن رقم 42 لسنة 31 جلسة 11/11/1965)

= من جهة نائبة عن الدولة ولكونه متصلا بنشاط مرفق الشاطئ ولأنه كما سبق البيان قد تضمن شروطا غير مألوفة فى نطاق القانون الخاص لعل أبرزها ما تضمنه البندان ٢٢ و ٤٤ من لائحة شروط ترخيص شغل الكازينوهات والمحلات التجارية بشاطئ المعمورة والتي اعتبرت أحكامها جزءا لا يتجزأ من العقد الإدارى المذكور».

وقضت المحكمة الإدارية العليا بأن :

«إن العقد الإدارى هو العقد الذى يبرمه شخص معنوى من أشخاص القانون العام بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وأن تظهر نيته فى الأخذ بأسلوب القانون العام وذلك بتضمين العقد شرطاً أو شروطاً غير مألوفة فى عقود القانون الخاص».

(طعن رقم 576 لسنة 11 ق جلسة 1967/22/30)

وقد توسعت المحكمة الإدارية العليا فى هذا الشرط بالنسبة لعقود الانتفاع بالمال العام، فذهبت إلى أن :

«غنى عن البيان أن العقد الذى يكون محله الانتفاع بمال عام هو بطبيعته من العقود التى تخضع لأحكام القانون العام، لأنها توافق طبيعة المال العام لاتصالها الوثيق بمقتضيات النفع العام» (٣١/٣ / ١٩٦٢ السنة ٧ ص ٣٥٣ مشار إليه بمؤلف الطماوى الأسس العامة للعقود الإدارية ص ١٤٧).

(ج) أن يتضمن العقد شروطاً استثنائية غير مألوفة فى القانون الخاص :

وهذه الشروط تخول جهة الإدارة سلطة واسعة فى تنفيذ العقد أو تعديل أحكامه أو إنهائه^(١). أنظر الأحكام المنشورة بالبند السابق.

٤٤- العقارات التى تنشئها الجهات الحكومية والوحدات المحلية لإسكان بعض

الأفراد لا تعتبر مشغولة بموجب ترخيص أو عقد إدارى :

رأينا فى البند السابق أن الأموال العامة هى العقارات والمنقولات التى تملكها الدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والتى تكون مخصصة لمنفعة عامة، فمعيار التعرف على صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة. وبالبناء على ذلك فإن المساكن التى تنشئها الجهات الحكومية كوزارة الإسكان ووزارة الأوقاف والوحدات المحلية كالمحافظات والمدن والقرى لتأجيرها إلى الأهالى لا تعتبر أموالاً عامة لأنها ليست مخصصة مباشرة لمنفعة عامة بل مملوكة لها ملكية خاصة ومؤجرة إلى أشخاص ينتفعون بها شخصياً بناء على عقود إيجار خاصة، ولا ينال من ذلك

(١) المحكمة العليا الدعوى رقم ٦ لسنة ١١ ق «تنازع» ٥/٢ / ١٩٧٧.

أن يكون مستأجروها من طائفة العاملين بالحكومة، أو أن توصف عقود الإيجار بأنها تراخيص إدارية.

وعلى ذلك فإن العلاقة بين المنتفعين والجهات الحكومية المؤجرة لها تقوم على أساس تعاقدى ينأى عن نطاق العقود الإدارية وتخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن أو القانون المدنى بحسب الأحوال⁽¹⁾.

ونعرض فيما يلى لأحكام القضاء وفتوى لمجلس الدولة فى هذا الشأن.

١- قضاء المحكمة العليا :

«العقارات التى تنشئها مجالس المدن لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة الإسكان لا تعتبر أموالاً عامة فى حكم المادة ٨٧ من القانون المدنى، ذلك أن الأموال العامة طبقاً لهذا النص هى العقارات والمنقولات التى للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة التى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار من الوزير المختص، فمعيار التعرف على صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة، وهذا التخصيص لا يتوافر بالنسبة لهذه العقارات، ذلك أن هذه المباني مخصصة لفئة معينة محدودة من المواطنين بقصد تخفيف أزمة المساكن، ومن ثم تدخل فى الملكية الخاصة لمجلس المدينة، كذلك فإن العلاقة بين المنتفعين بها ومجلس المدينة تقوم على أساس تعاقدى، وهذا التعاقد لا يتسم بمميزات وخصائص العقود الإدارية. إذ يتعين لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفاً فيه وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه وأن يتميز بانتهاج أسلوب القانون العام فيما يتضمنه من شروط استثنائية غير مألوفة فى روابط القانون الخاص. وهذه الخصائص لا تتوافر فى العقود المحررة بين مجلس المدينة والمنتفعين بهذه المباني أما الشروط غير المألوفة المنصوص عليها فى هذه العقود فضلاً عن أنها لا تكفى وحدها لاعتبار العلاقة عقداً إدارياً مع تخلف الخصيصتين الأخريتين المميزتين للعقود الإدارية آنفة الذكر، فإن تلك الشروط مألوفة من نوع خاص من العقود المدنية وهى عقود الإذعان، وقد

(1) من هذا رأى مرقس جـ ١ ص ٨٩.

نظمها القانون المدنى بنصوص تكفل دفع أضرارها عن الطرف الضعيف فى التعاقد.

ومن ثم فإن هذه العقود تكون من قبيل عقود الإيجار التى يطبق فى شأنها قواعد القانون الخاص، ولا يغير من هذا النظر ما وصفت به هذه العلاقة فى العقود بأنها تراخيص إذ العبرة فى هذا الشأن بحقيقة العلاقة وفقا للتكييف الصحيح».

(القضية رقم 22 لسنة 4 ق تنازع جلسة 1976/4/3)

٢- قضاء محكمة النقض :

(أ) - «وحيث إنه لما كان الحكم المستأنف قد أقام قضاؤه برفض الدفع بعدم الاختصاص الولائى على قوله «إن العبرة فى تكييف الاتفاقات ليست بالوصف الذى يخلعه عليها المتعاقدان وإنما العبرة بمضمون الاتفاق وبالقصد المشترك لطرفيه وقد نص فى البند الثانى من العقد موضوع الدعوى على أن يشغل المدعى المطعون عليه المسكن نظير عشرة جنيهات شهريا مقابل انتفاعه به ومن ثم يكون هذا العقد عقد إيجار ينطبق عليه التعريف الوارد فى المادة ٥٥٨ مدنى وأن عقد الإيجار قد يكون مدنيا وقد يكون إداريا وليس يكفى لاعتبار العقد إداريا أن تكون الإدارة طرفا فيه، أو أن يكون قد حوى شروطا استثنائية غير مألوفة فى مجال القانون الخاص وإنما يشترط لاعتباره كذلك أن يتصل بمرفق عام سواء بتسييره أو إدارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساهمة فيه، وأنه لم ينص فى العقد المبرم بين الطرفين على أن المدعى إنما خول له الانتفاع بالمسكن تبعا لوظيفته، وواضح أن هذا المسكن ليس ملحقا بمرفق الصحة الذى كان موظفا فيه، وأن مساكن مجلس المدينة لا يقتصر شغلها على العاملين فى الحكومة أو القطاع العام، والعقود المتعلقة بهذه الأماكن لا تتصل بمرفق عام وتسرى عليها كافة القواعد الأمرة التى تضمنتها قوانين الإيجارات، وقد نصت المادة الأولى من القرار التفسيرى التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٥ على أنه يسرى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - فى شأن تحديد إيجار الأماكن - على المباني المملوكة للحكومة والهيئات العامة ومجالس المحافظات والمدن التى تؤجرها. ولما تقدم يكون البادى أن العقد المبرم بين الطرفين إنما هو عقد إيجار مدنى، ومن ثم يكون الدفع المبدى من المدعى عليه الأول الطاعن فى

غير محله، ويتعين إعمالاً للأثر القانوني المترتب على هذا العقد إجابة المدعى إلى طلباته، وكان الحكم المطعون فيه الذى أيد هذا الحكم وأحال إلى أسبابه قد أضاف إلى ذلك قوله «إن هذا المسكن ليس مرفقاً عاماً أو ملحقاً بمرفق عام بطريق التبعية أو التخصيص، كما أن مجلس المدينة لم يهدف من العقد تحقيق مصلحة عامة، ذلك أنه وإن كان هدفه من إنشاء تلك المساكن مصلحة عامة كما يذهب فى دفاعه إلا أن تلك المصلحة لم تكن هدف التعاقد إذ لا يهدف العقد إلا إلى تحقيق مصلحة خاصة لفرد مقابل مبلغ يتقاضاه مجلس المدينة، ومتى كان ذلك، فإن قضاء الحكم المستأنف لا يكون منطوياً على إلغاء أمر إدارى متى كان البادى من الأوراق أن جهة الإدارة قد تعدت السلطة المخولة لها واتخذت إجراء لا يتفق مع القانون مما يهدر الحصانة الممنوحة للأمر الإدارى ويكون ما قام به المستأنفان - الطاعنان - إن هو إلا عمل عدوانى يختص القضاء بمحو أثره، وكان يبين من ذلك أن الحكم المطعون فيه قد كيف العلاقة بين طرفى هذه الدعوى بأنها علاقة إجارية من علاقات القانون الخاص التى تخضع لأحكام عقد الإيجار فى القانون المدنى بصفة عامة ولم يعتبرها ترخيصاً أو عقداً إدارياً، وأشار إلى أنه لا يغير من هذا النظر وصف المحرر الذى ارتبط به الطرفان بأنه ترخيص، طالما أنه لم يثبت لدى المحكمة من الأوراق التى قدمها إليها الطاعنان أن المسكن مثار النزاع هو من الأموال العامة التى خصصت سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار وزارى للمنفعة العامة، أو أن العقد المتعلق بذلك المسكن يتصل بتسيير مرفق عام أو يحقق غرضاً من أغراضه. ولما كان من المقرر أن الترخيص بشغل العقار لا يرد إلا على الأموال العامة للدولة أو للشخص الاعتبارى العام، وكان يلزم لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الدولة أو ما إليها من الأشخاص العامة طرفاً فيه، وأن يحتوى على شروط استثنائية غير مألوفة فى العقود المدنية التى تنظمها قواعد القانون الخاص علاوة على أن يكون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - متصلاً بمرفق عام اتصالاً يتحقق به معنى المشاركة فى تسييره. لما كان ذلك، وكان ما قرره الحكم المطعون فيه - مما سلفت الإشارة إليه - مستمداً من أوراق الدعوى ولا خطأ فيه قانوناً، فإن الحكم إذ اعتبر القرار الصادر بإنهاء عقد الإيجار المبرم بين المطعون عليه وبين الطاعن الثانى بالإرادة المنفردة لهذا الأخير، إجراء مخالفاً لأحكام القانون الذى يحمى المستأجر

من إنهاء العقد الذى يستأجر بمقتضاه مسكنا بناء على رغبة المؤجر إلا لأسباب محددة ليس من بينها تغيير وظيفة المستأجر، ومن ثم لا يعتبر قرارا إداريا محصنا من مساس المحاكم العادية به - وفقا أو إلغاء - فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه فى مسألة اختصاص متعلق بولاية المحاكم ويكون الطعن فيه بطريق النقض غير جائز».

(طعن رقم 408 لسنة 37 ق جلسة 1973/5/8)

(ب) - «المساكن التى تبنيها وحدات الحكم المحلى لتأجيرها لطوائف من المواطنين حلا لأزمة السكان تدخل فى ملكية الدولة الخاصة وتقوم العلاقة بين المنفعين بها ووحدات الحكم المحلى على أساس تعاقدى ولا يتحقق الهدف المقصود من بنائها إلا بسريان أحكام قوانين إيجار الأماكن عليها».

(طعن رقم 3751 لسنة 00 ق جلسة 1995/2/6)

(ج) - «من المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن العقارات التى تنشئها مجالس المدن لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة الإسكان لا تعتبر أموالا عامة فى حكم المادة ٨٧ من القانون المدنى ذلك أن الأموال العامة طبقا لهذا النص هى العقارات والمنقولات التى للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة التى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار من الوزير المختص، فمعيار التعرف على صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة، وهذا التخصيص لا يتوافر بالنسبة لهذه العقارات، ذلك أن هذه المباني مخصصة لفئة معينة محددة من المواطنين بقصد تخفيف أزمة المساكن ومن ثم تدخل فى الملكية الخاصة لمجلس المدينة، كذلك فإن العلاقة بين المنفعين بها ومجلس المدينة تقوم على أساس تعاقدى، وهذا التعاقد لا يتسم بمميزات وخصائص العقود الإدارية، إذ يتعين لاعتبار العقد إداريا أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفا فيه وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام يقصد تسييره أو تنظيمه أو يتميز بانتهاج أسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط استثنائية غير مألوفة فى روابط القانون الخاص، وهذه الخصائص لا تتوافر فى العقود المحررة بين مجلس المدينة والمنفعين بهذه المباني، أما الشروط غير المألوفة المنصوص عليها فى هذه العقود

فضلا عن أنها لا تكفى وحدها لاعتبار العلاقة عقدا إداريا مع تخلف الخصيصتين الأخيرتين المميزتين للعقود الإدارية آنفة الذكر فإن تلك الشروط مألوفة من نوع خاص من العقود المدنية وهى عقود الإذعان وقد نظمها القانون المدنى بنصوص تكفل دفع أضرارها عن الطرف الضعيف فى التعاقد، ومن ثم فإن هذه العقود من قبيل عقود الإيجار التى تطبق فى شأنها قواعد القانون الخاص، ولا يغير من هذا النظر ما وصفت به هذه العلاقة من العقود بأنها تراخيص إذ العبرة فى هذا الشأن بحقيقة العلاقة وفقا للتكييف الصحيح».

(طعن رقم 3282 لسنة 70 ق جلسة 2012/1/11)

٣- فتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة :

«لما كان من المسلم به أن الترخيص الإدارى بالانتفاع بمال مملوك للدولة لا يرد إلا على الأموال العامة، وهى المخصصة لخدمة الجمهور مباشرة ولخدمة مرفق عام، ويكون الغرض من الترخيص فى هذه الأحوال تمكين المرخص له بشروط معينة من الانتفاع بالمال العام انتفاعا خاصا يغير انتفاع الكافة.

ومن حيث إن العقارات التى تنشئها مجالس المدن لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة المساكن لا تعتبر - طبقا لما ذهبت إليه المحكمة العليا فى الدعوى رقم ١٢ لسنة ٤/٨/ ١٩٦٦ أموالا عامة فى حكم المادة (٨٧) من القانون المدنى، وأنها تدخل فى الملكية الخاصة لمجلس المدينة، ومن ثم فإن الخصائص السابق ذكرها بشأن الترخيص الإدارى غير متوافرة فى شأن انتفاع الأفراد بالعقارات السكنية التى تتبعها الهيئات المحلية وغيرها بقصد المساهمة فى تخفيف أزمة السكن، وعليه تكون العلاقة فى هذا المجال علاقة تعاقدية إيجارية وليست ترخيصا إداريا. ولا يغير من هذا النظر ما وصفت به العلاقة فى العقود المشار إليها بأنها تراخيص، إذ أن العبرة فى هذا الشأن بحقيقة العلاقة وفقا للتكييف القانونى الصحيح.

ومن حيث إنه يؤيد هذا القرار التفسيران رقما ١ لسنة ١٩٦٥، ٢ لسنة ١٩٧٢ الصادران من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ حيث يقضى القرار الأول بأن يسرى القانون المشار إليه على المساكن المملوكة للحكومة والهيئات والمؤسسات العامة بمجالس المحافظات والمدن التى تؤجرها، ويقضى

القرار الثانى بعدم سريان هذا القانون على المساكن المملوكة للحكومة والهيئات العامة ومجالس المحافظات والمدن المخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم - ومن ثم فإن المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والمخصصة لسكنى العاملين فى هذه المرافق تعتبر بحكم تبعيتها للمرافق العامة وتخصيصها لسكنى العاملين من الأموال العامة التى يجرى الانتفاع به طبقاً لقواعد القانون العام بطريق الترخيص أو بمقتضى عقد إدارى، أما ما عدا ذلك من المساكن المملوكة للجهات المذكورة ملكية خاصة فتسرى عليها - طبقاً للقرار رقم ١ المشار إليه - قواعد إيجار الأماكن باعتبار أن العلاقة التى تقوم بين هذه الجهات والمتنفعين بهذه المباني علاقة إيجارية. لذا انتهى رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى اعتبار الترخيص الصادر من مجلس مدينة المحلة - فى غير المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت والمخصصة لسكنى العاملين بقصد انتظام العمل فى هذه المرافق - عقد إيجار تحكمه قواعد قوانين العلاقة بين المالك والمستأجر».

(جلسة 15 يونية 1983 - ملف رقم 5/3/14)

٤- قضاء محكمة القضاء الإدارى (دائرة الإسكندرية) :

«ومن حيث إن المنازعة موضوع هذه الدعوى تستبين من تكيف العلاقة بين المدعى والجهة المدعى عليها، فهى علاقة بين مالك مسكن وبين المتنفع به إذ أن الاستفادة من صحيفة الدعوى أن المدعى يستأجر شقة بالمساكن الاقتصادية بمدينة كوم حمادة المملوكة لمشروع عمال التراحيل وأنه قام بتنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد وكما جاء فى رد الجهة المدعى عليها أن المدعى يستأجر من الوحدة المحلية لمركز كوم حمادة شقة سكنية بموجب ترخيص مؤرخ ١/١/ ١٩٦٩، ومن ثم تكون العلاقة بين المدعى والجهة المدعى عليها هى علاقة تعاقدية ولا يغير من هذا النظر وصف العلاقة التى ارتبطت بها الجهة المدعى عليها مع المدعى بأنها ترخيص فالواقع أنها علاقة إيجارية عادية مادام المجلس المحلى المذكور لا يملك المبنى المؤجر باعتباره من الأموال العامة المخصصة للمنفعة العامة، وإنما يعتبر هذا المبنى من الأموال الخاصة بمجرد تخصيصه لسكنى الأفراد بمقابل وينظم العلاقة بين الإدارة والمتنفع العقد المبرم بينهما الذى يخضع لأحكام عقد الإيجار

ومن حيث إن العلاقة بين المدعى والمدعى عليه هي علاقة تعاقدية، استند إليها ممثل الجهة المدعى عليها في إصدار القرار المطعون فيه، وقد أصدره بوصفه القائم على إدارة المبنى المؤجر باعتباره من الأملاك الخاصة، ولا يعد هذا القرار إفصاحاً عن إرادة الجهة الإدارية الملزمة بمقتضى القوانين واللوائح حتى يمكن أن يتوفر فيه صفة القرار الإداري، ومن ثم فإن هذا القرار لا يعتبر قراراً إدارياً ويخرج الطعن عليه بالإلغاء من اختصاص مجلس الدولة».

(الدعوى رقم 110 لسنة 36 ق جلسة 6 يناير 1982)

٢٥- ثالثاً: المنشآت الصناعية أو التجارية المقامة على أراضى أو عقارات تعتبر ثانوية بالنسبة إلى هذه المنشآت :

تلحق بالأراضى الفضاء ولا تسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون الأراضى أو العقارات المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضى أو العقارات إذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت، لأن الإيجار يكون فى الواقع وارداً بصفة أصلية على تلك المنشآت لا على الأراضى المقامة عليها، أو المبانى المقامة فيها^(١). ولا ينال من ذلك أن تكون المبانى قدرت لها أجره بواسطة لجان تقدير القيمة الإيجارية قبل العمل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١، لأن هذه اللجان كانت تختص بتقدير القيمة الإيجارية للمبنى فى ذاته بقطع النظر عن الغرض الذى يخصص به فيما بعد.

٢٦- العبرة فى تحديد الغرض من الإجارة ليس بما ورد فى العقد وإنما بما يستخلص من ظروف التعاقد وملابساته : وفى هذا قضت محكمة النقض بأنه :

«وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك لما كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أورد فى هذا الخصوص قوله «ومن حيث إن المحكمة

(١) مرعى ص ١٢٠ - مرقس ج ١ ص ٦٩ وما بعدها - ويرى الدكتور السنهورى أن هذه المنشآت تعد مجموعة من المال ومن ثم فإن إيجارها يكون إيجار منقول ويخرج عن نطاق التشريعات الاستثنائية على هذا الأساس ج ٦ ص ٨٩٥ الهامش.

تستظهر من عقدى الإيجار المؤرخين ١٥ أبريل وأول مايو سنة ١٩٨٨ ونصوصهما ومن ظروف وملابسات التعاقد خاصة وأن تاريخ تأجير الأدوات سابق على تاريخ تحرير عقد إيجار المخبز أن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المكان المبنى فى حد ذاته بل إن الغرض الأول منه هو استغلال ذات المخبز وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك مستفيدا بالموقف التجارى فإن المحكمة تستظهر أن عقد إيجار المخبز قد تم على أساس إيجار بالجدك ومن ثم فإن أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن لا تنطبق على هذا العقد وإنما تطبق قواعد الإيجار العامة الواردة بالقانون المدنى»، وكان هذا الذى أورده الحكم يدخل فى حدود ما لمحكمة الموضوع من سلطة تقديرية فى استخلاص إرادة المتعاقدين من ظروف التعاقد وملابساته وهو استخلاص سائغ له سنده من الأوراق ذلك أن وصف العين المؤجرة فى العقد المبرم مع ورثة المطعون ضدهم بأنها مخبز عمومى واشتماله على شرط خاص بما لا يجيز استعماله وقودا فى المخبز تلافيا لإنهاء الترخيص به أو غلقه والنص فى عقد إيجار بعض المنقولات والأدوات الموجودة به المبرم مع المطعون ضده الأول أحد من آلت إليهم ملكية المخبز بعد وفاة مؤجرته على وجوب استعمالها داخل المخبز وعدم نقلها منه مع تعهد المستأجر بتسليمها عند تركه إدارته فإن كل ذلك يمكن أن يعزز ما انتهى إليه الحكم من أن الغرض الأساسى من إجارة المخبز لم يكن المبنى فى حد ذاته وإنما ما اشتمل عليه من عناصر معنوية باعتباره مخبزا عموميا له سمعته التجارية وعملائه وموقعه التجارى ويكون صحيحا ما انتهى إليه الحكم من أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن لا ينطبق على عين النزاع الخ».

(طعن رقم 1383 لسنة 48 ق جلسة 1979/22/22 - لم ينشر)

وإذا ورد الإيجار على منشأة تجارية، قامت قرينة قضائية على أن المكان مجرد عنصر ثانوى وأن العناصر المعنوية هى محل الاعتبار الرئيسى فى التعاقد.

(نقض طعن رقم 750 لسنة 77 ق جلسة 1982/1/14)

٢٧- أمثلة من قضاء النقض للمنشآت الصناعية أو التجارية التي لا يخضع إيجارها لأحكام الباب الأول من القانون: (أ) استئجار محلج:

«... وحيث إن هذا النعى مردود ذلك أنه يبين من الحكم الابتدائي والذي أخذ بأسباب الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه في هذا الخصوص على ما يأتي: «ومن حيث إنه فيما يتعلق بالدفع بعدم قبول الدعوى لانعدام المصلحة في رفعها على أساس أن عقد الإيجار المؤرخ ٢٣ من فبراير سنة ١٩٥٠ يبقى قائما ما بقي القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فمردود بأن المادة الأولى من القانون سالف الذكر نصت على أن تسرى أحكامه فيما عدا الأراضي الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض...» ومفاد ذلك أن هذا القانون لا يسرى على الأراضي الفضاء وتلحق بالأراضي الفضاء الأراضي المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضي إذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت لأن الإيجار يكون في الواقع واردا بصفة أصلية على تلك المنشآت. وأضاف الحكم المطعون فيه إلى ذلك «إن إرادة المتعاقدين عند تأجير المحلج اتجهت بصفة جوهرية لا إلى بناء المحلج ولكن إلى ما اشتمل عليه البناء من الأدوات والعدد والآلات التي بالمحلج إذ هي في الواقع الغرض من عقد الإيجار وما اتجهت إليه نية وإرادة المؤجر والمستأجر»، ولما كان يبين من هذا الذي قرره الحكم أن محكمة الموضوع استخلصت في حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملايساته أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته وإنما ما اشتمل عليه من الأدوات والآلات التي بالمحلج فإنه إذ انتهى إلى أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا ينطبق على المحلج فإنه لا يكون مخالفا للقانون ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسي من الإجارة ليس هو المبنى ذاته، وإنما ما يشتمل عليه من أدوات وآلات المحلج وأن المبنى يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧».

(طعن رقم 41 لسنة 34 ق جلسة 1967/5/88)

(ب) استئجار مدبغة :

«..... ولما كان يبين من هذا الذى قرره الحكم أن محكمة الموضوع ردت ردا سائغا على دفاع الطاعنين المؤسس على أن عقد الإيجار يشتمل على المبنى الذى يخضع لقانون إيجار الأماكن، وعلى أن الآلات لا تخضع له واستخلصت فى حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلى من الإجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من الأدوات والآلات التى بالمدبغة فإن الحكم إذ انتهى إلى أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا ينطبق على المدبغة فإنه لا يكون مخالفا للقانون ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسى من الإجارة ليس هو المبنى ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات المدبغة وأن المبنى يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الخ».

(طعن رقم 107 لسنة 37 قى جلسة 1971/22/88)

(ج) استئجار دار سينما لعرض الأفلام والمسرحيات :

١- «إن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أنه قد ثبت من عقد الإيجار المؤرخ ٢٣ / ١٠ / ١٩٦٣ أن المستأنف (الطاعن) قد استأجر من الحارس دار سينما مصر بالسويس المعروفة بسينما حنفى الشتوى بقصد استعمالها دارا لعرض الأفلام السينمائية والعروض المسرحية، وليس له استعمالها لغير ذلك، وإلا انفسخ العقد بدون تنبيه أو إنذار، ولقد كانت مؤجرة من قبل للشركة الشرقية للسينما بالقاهرة وبذات الاسم وبأجرة مماثلة للأجرة المتفق عليها ولمدة خمس سنوات تبدأ من ١/ ١/ ١٩٥٦ ومن ثم فإن فى حرص الطرفين على النص فى العقد على اسم السينما وعلى حرمان المستأجر من استعمال المبانى فى غير الغرض المتفق عليه مما يقطع بأن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته بل استغلال اسم السينما التجارى الذى حرص الطرفان على إبرازه فى العقد، وما يحققه المستأجر من ربح من وراء الاستغلال، وإذ كان ذلك فإن أجرة السينما لا تخضع للتخفيض المنصوص عليه فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين الملحقة، ويبين من هذا الذى قرره الحكم أن محكمة الموضوع قد استخلصت من نصوص

العقد وظروف الدعوى وملاساتها أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته، وإنما المنشأة بما لها من سمعة تجارية، ورتبت على ذلك قضاءها برفض طلب تخفيض أجرة المبنى وهو استخلاص موضوعي سائغ يكفى لحمل الحكم، ذلك أنه متى كان الغرض الأساسى من الإجارة ليس المبنى ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للاستغلال الصناعى أو التجارى بحيث يعتبر المبنى عنصرا ثانويا بالنسبة لها فإن هذه الإجارة لا تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المكملة لهالخ».

(طعن رقم 226 لسنة 37 ق جلسة 1972/4/6)

٢- «المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية، والمقومات المعنوية هى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعها لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل، والمبنى المنشأ عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصرا من عناصره المادية، ومن ثم فإن تأجيرها بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية دون أن يكون الغرض الأساسى من الإجارة المبنى ذاته لا يخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة فى القانون المدنى ولما كان ما أورده الحكم أنه استدل من ورود الإجارة على العين المؤجرة باعتبارها دارا للسينما عرفت باسم سينما اسبورتج ومرخصا بإدارتها ومن وجود عملاء لها تكونوا على مدار السنوات السابقة على التأجير، على أن الإجارة تنصب على منشأة تجارية وهو استدلال سائغ، ذلك أن الحصول على الترخيص اللازم لاستغلال العين المؤجرة دارا للسينما وإدارتها طيلة السنوات السابقة على الإيجار وتردد العملاء عليها خلالها يكسبها سمعة تجارية تتكون منها ومن المبنى وما يلحق به من تركيبات ثابتة منشأة تجارية فلا ينصب تأجيرها على مجرد المبنى وإنما على المنشأة التجارية بما فيها من مقومات مادية يشكل المبنى إحداها ومقومات معنوية يدخل فيها السمعة التجارية وحق الاتصال بالعملاء».

(طعن رقم 835 لسنة 43 ق جلسة 1978/4/26)

(د) استئجار ماكينة طحين بها بعض الآلات :

٣- «لقاضى الموضوع سلطة تحصيل فهم الواقع من الدعوى، وبحث الأدلة والمستندات المقدمة فيها وحسبه أن يبين الحقيقة التى اقتنع بها، وأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله، وكان الثابت من مدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على «أن عقد الإيجار المؤرخ ١/ ١٠/ ١٩٦٨ المبرم بين الطرفين قد انصب على محل «طحن» عبارة عن عنبر طحين وحجرة ماكينة ومخزن والمرافق الصحية، وهو مقام على أرض تبلغ مساحتها ستة قراريط ويشتمل على طاحونة السن أربعة قدم وعلى تروس بفرشها ومنخل بكسوته الحريرية وميزان طبليّة بسنجة وسير إدارة الماكينة وفنطاسين للغاز وجنزير بلكنور جيد حمولة ٥ طن» وانتهى الحكم من ذلك إلى أن المبنى ليس إلا عنصر ثانوي بالنسبة لهذه الأدوات والآلات وكان استخلاصه سائغا وله أصله الثابت فى الأوراق، فإن العقد لا يخضع - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - لقوانين إيجار الأماكن ويكون الحكم قد أعمل صحيح القانون، ولا يغير من ذلك، أن يشتري الطاعن ماكينة للطحن من ماله الخاص، أو أن يقوم باستخراج الترخيص وإذن الإدارة من الجهات الإدارية المختصة، إذ نص العقد فى بنده الرابع على أن يسترد الطاعن ماكينته وملحقاتها عند نهاية مدة التعاقد، مما يفيد أن المقصود من التعاقد الأدوات والآلات الأخرى المبينة بالعقد، والتى كانت وحدها الأساس فى تقويم الأجرة، وليس هناك ما يمنع أن يصرح المؤجر لنشاطه من الآلات، وأن يحصل على التراخيص اللازمة لإدارة المحل».

(طعن رقم 841 لسنة 49 قى جلسة 1984/22/27)

(هـ) استئجار مقهى بما اشتملت عليه من منقولات :

«.... لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن عقد الإيجار قد انصب على المقهى المتنازع عليه بما اشتمل عليه من منقولات مبينة بظهر العقد بأجرة يومية قدرها ثلاثون قرشا وخلص إلى أن الإيجار قد وقع على

المقهي بما يحويه من عناصر مادية ومعنوية، ورتب على ذلك أن هذه الإجارة لا تخضع لقانون إيجار الأماكن ولا يسرى عليها بالتالي الامتداد القانوني، وكان البين من هذا الذي قرره الحكم أن المحكمة استخلصت في حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين وظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبني في حد ذاته وإنما المنشأة بما لها من عناصر مادية ومعنوية، وهو استخلاص موضوعي سائغ يكفي لحمل الحكم».

(طعن رقم 1266 لسنة 50 ق جلسة 1981/2/7)

١٨- حالة الاتفاق على أجرة للمكان على حدة وأجرة للمصنع أو المتجر

على حدة:

إذا اتفق على أجرة للمكان على حدة وأجرة للمصنع أو المتجر على حدة، فإننا لا نكون بصدد عقد إيجار واحد بل بصدد عقدي إيجار: عقد وارد على المكان ويخضع لقانون إيجار الأماكن وعقد محله أشياء لا تدخل ضمن وصف الأماكن ولا يخضع لهذا القانون^(١).

٢٩- حالة الأماكن التي يراعى في تقدير أجرتها عوامل معنوية ومادية

أخرى لا تفوق أهمية المكان المؤجر:

قد يرد الإيجار بصفة أصلية على المكان ولكنه يشمل بعض العناصر المادية والمعنوية الأخرى التي لا تفوق في أهميتها المكان ذاته، بل يعتبر الإيجار واردا

(١) السنهاوري ص ٨٩٦ الهامش - الإسكندرية المختلطة في ٤٤/٤/١٩٤٧ - استئناف مختلط في ٢/٥/١٩٤٤ المشار إليهما في هامش المرجع السابق - وفي هذا المعنى مرقس ج - ص ١٢٠ - وهناك رأى يذهب إلى أن المكان في هذه الحالة يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن الخاصة بالحد الأقصى للأجرة ولكنه لا يخضع للأحكام الخاصة بالامتداد، لأن تبعية هذا العقد لإيجار الأشياء الأخرى تقتضي إنهاء بانتهاء ذلك الإيجار (شنب ص ١٦)، وهناك من يذهب إلى أنه حتى إذا كان ثمة عقد واحد للمكان والأشياء الأخرى معا دون تحديد لأجرة كل منهما فإنه يجوز للمستأجر طلب تخفيض الأجرة عن المكان وحده بعد تعيين ما يقابلها وفرزها عن بقية العناصر الأخرى (عصام الدين حواس في شرح قانون إيجارات المساكن ص ١١).

عليها بصورة ثانوية تبعية، ففي هذه الحالة تغلب أهمية المكان على أهمية هذه العناصر، ويعتبر الإيجار واراداً على مكان يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن. فإذا كان الاتفاق على الأجرة مبيناً به قيمة أجرة المكان على حدة وقيمة أجرة الأشياء الأخرى على حدة فإن المكان يأخذ حكم الصورة السالفة ويخضع للحد الأقصى للأجرة، أما إذا لم يتضمن الاتفاق تحديد الأجرة على هذا النحو فإنه يتعذر تطبيق حكم التحديد القانوني للأجرة لأن مقابل الأشياء الأخرى لا يخضع لثمة حد أقصى وتحديدهما معاً بمبلغ واحد يسمح للمؤجر عند محاولة فرز كل من المقابلين عن الآخر بتحديد مقابل الانتفاع بالأشياء الأخرى بقيمة الفرق بين الأجرة الإجمالية وبين الأجرة القانونية التي تحدد للمكان وحده فتكون النتيجة عدم المساس بالأجرة الإجمالية^(١).

٣- قضاء المحاكم:

قضت محكمة طنطا الابتدائية بتاريخ ٢٦/٢/ ١٩٨٠ - الدعوى رقم ٥٧٨ لسنة ١٩٧٩ (مدنى مستأنف مستعجل) بأنه:

«.... وحيث إنه لما كان ذلك، وكان البادى من ظاهر عقد إيجار الكافيتيريا المؤرخ ١٥/٢/ ١٩٧٤ المبرم بين طرفى التداعى أنه تضمن تأجير المستأنف عليه الأول إلى المستأنف عقارا بشارع الجلاء بقسم ثانى طنطا عبارة عن كافيتيريا بثلاثة أبواب كاملة المعدات تحوى المعدات والأدوات الموضحة بالعقد، مشاهرة ابتداء من ١/١/ ١٩٧٤ نظير إيجار شهرى للعين المؤجرة قدره ١١ جنيه، وإيجار شهرى للمنقولات الموضحة بالعقد قدره ٥ جنيه، ومن ثم فإن الطرفين يكونان قد أبرما إجارة عن المكان على حدة وإجارة أخرى عن المعدات والأدوات الموجودة، وبالبناء على ذلك فإن المكان يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ولحكم الامتداد القانون بالتالى الخ».

٣١- حكم اشتغال عقد الإيجار على مقابل عملية مالية أخرى:

قد يشتمل عقد الإيجار على إيجار المكان ومقابل عملية مالية أخرى بين المؤجر والمستأجر، فإذا كان هناك تداخل بين إيجار المكان والعملية المالية بحيث

(١) مرقس جـ ١ ص ١٢٠ وما بعدها.

لا يمكن فصل إيجار المكان عن المقابل المالى للعملية الأخرى، فإن أجرة المكان لا تخضع للتحديد القانونى للأجرة.

٣٢- قضاء النقض:

١- «.... حيث إن النعى فى شقه الأول غير سديد، ذلك أن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم انطباق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد استند فى ذلك - وعلى ما سلف البيان فى الرد على السبب السابق - إلى أن الاتفاق الذى تضمنه عقد الإيجار فى البند الحادى والعشرين منه يشمل أجرة المثل للمكان المؤجر كما يشمل مقابل عملية مالية أخرى خول المؤجر بمقتضاها المستأجر حق البناء بالأرض الفضاء الملحقة بالمبنى والتغيير فى شكله وإزالة مبان وأشجار وإقامة طابق علوى به إلى غير ذلك مما أثبتته الخبر فى تقريره. وإذ يبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتبر هذه العناصر متداخلة بحيث يتعذر التفرقة بينها والفصل بين مقابل إيجار المبنى بالحالة التى كان عليها وقت التأجير ومقابل الانتفاع بهذه المزايا لأن أجرة المثل قد اختلطت اختلاطا لا يمكن فصله عن المقابل المالى للمزايا المشار إليها طالما أن الطاعن لم يثبت أن تقدير الإيجار على النحو الوارد بالعقد قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧».

(طعن رقم 292 لسنة 36 قى - جلسة 1971/1/26 - أيضا طعن رقم 848 لسنة

20 قى جلسة 1953/1/29)

٢- «إذا كان البين أن الأجرة المتفق عليها تشمل أجرة المثل للمكان المؤجر كما تشمل مقابل مزايا أخرى خولها المؤجر للمستأجر ولها كيانها المنفصل عن الانتفاع العادى بالمكان المؤجر، وأن أجرة المثل قد اختلطت بالمقابل المالى للمزايا آنفة الذكر اختلاطا يتعذر معه الفصل بينهما طالما أن المطعون عليه لم يذهب إلى أن تقديم هذه المزايا قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون، وكان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المؤجر إذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة فإن مقابل هذه المزايا يبقى غير خاضع لقوانين تحديد الأجرة، فإذا اتفق الطرفان على مقابل هذه الخدمات وجب إعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد به هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير،

لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الخبير قد حدد أجره الجراج وفق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بمبلغ ١ جنيه، ٦٥٠ مليم واطرح الحكم هذا التقدير لما تبين من وجود خدمات ومزايا تقتضى تحديد الأجرة بمبلغ ثلاثة جنيهات على سند من أن أسعار هذه الخدمات فى ارتفاع مستمر، متجافيا عن الاتفاق عن هذا الخصوص وهو شريعة المتعاقدين. ودون أن يدل على أن هناك تحايلا على أحكام القانون يسوغ له سلطة التقدير، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 624 لسنة 40 ق جلسة 1976/1/7)

٣- «اشتمال الإيجار على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعذر الفصل بين مقابل إيجار المكان فى حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر، أثره. عدم خضوع الإجارة لقانون إيجار الأماكن».

(طعن رقم 1176 لسنة 50 ق جلسة 1987/6/8)

٤- «خروج العلاقة الإيجارية للأماكن عن نطاق تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى. مناطه اشتمال الإجارة على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعذر الفصل بين إيجار المكان فى حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر أو أن تغلب مزاياها وتكون محل اعتبار فى التعاقد على المكان ذاته».

(طعن رقم 1159 لسنة 56 ق جلسة 1987/6/25 - غير منشور)

٥- «إذا كان البين من الأوراق أن الطاعنين قد تمسكوا بصحيفة الاستئناف وفى مذكرتهم المقدمة بجلسة (....) بدفاع مؤداه أن جراج النزاع يستأجر كل منهم حيزا فيه هو جراج خاص لا يقدم أى خدمات ويحكم علاقاتهم بالمالك عقد إيجار المكان ولا يعد عقد إيواء سيارة وأنه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات القانونية وقدموا تأييدا لدفاعهم إيصالات الأجرة التى تضمنت تخصيص مبلغ.... لاستعمال الجراج، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على سند من أن عين النزاع جراج عام لا ينتفع الطاعنون بالحيز المكانى فيه فقط بل يشمل الانتفاع بمجموعة من الخدمات هى الحراسة والنظافة وخلافه مقابل ما يدفعونه من أجره ومن ثم لا تخضع علاقاتهم بالمطعون ضده لأحكام قانون إيجار الأماكن وكان الحكم لم يكشف فى مدوناته عن المصدر الذى استقى منه

وجود الخدمات التي أشار إليها في أسبابه واعتبرها هي العنصر الجوهرى فى التعاقد دون الحيز المكانى ذاته واطرح دفاع الطاعنين فى هذا الخصوص دون أن يعنى ببحثه على نحو يدل بأن المحكمة قد فطنت إلى حقيقة هذا الدفاع وأخضعته لتقديرها رغم أنه دفاع جوهرى قد يتغير به - إن صح وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب».

(طعن رقم 802 لسنة 51 ق جلسة 1988/5/11)

١- «اشتمال الإجارة على عناصر أكثر أهمية من المكان فى حد ذاته بحيث يتعذر الفصل بين مقابل الإيجار للمكان وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر. أثره. عدم خضوع الإجارة لقانون إيجار الأماكن. العبرة فى تحديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد متى كان مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين. (مثال بشأن تأجير بنك بالمفروش)».

(طعن رقم 1018 لسنة 61 ق جلسة 2000/4/10)

٣- وضع الأماكن المنشأة وفقا للقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار

قانون الاستثمار (الملغى) (١) :

رغبة من الشارع فى تشجيع المال العربى والأجنبى على الإسهام فى مجال التشييد وتخفيف أزمة الإسكان، نص فى المادة العاشرة من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار قانون الاستثمار على أن: «لا تخضع مبانى الإسكان المنشأة وفق أحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليه فى القوانين الخاصة بإيجار الأماكن». وبذلك تكون المادة قد استثنت المبانى السكنية المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون من الخضوع لحكم التحديد القانونى للقيمة الإيجارية ويشمل هذا الاستثناء كافة مستويات الإسكان الخاضعة لحكم التحديد القانونى للقيمة الإيجارية وهى الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط^(٢). واقتصر النص على استثناء مبانى

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٩ تابع (أ) فى ٢٠/٧/١٩٨٩.

(٢) أما الإسكان الفاخر فقد أصبح بموجب القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ غير خاضع لحكم التحديد القانونى للأجرة (م أ).

الإسكان، لأن المباني المخصصة لغير أغراض السكنى أصبحت لا تخضع لنظام تحديد القيمة الإيجارية طبقاً للمادة الأولى من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١.

وواضح أن الاستثناء الوارد بالنص لا يسرى على باقى الأحكام المنصوص عليها بالبواب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنها حكم الامتداد القانونى للإيجار.

وقد صدر القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الاستثمار (المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٩ (مكرر) فى ١١/٥/١٩٩٧ والمعمول به من اليوم التالى لتاريخ نشره، والذي ألغى القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ سالف الذكر عدا الفقرة الثالثة من المادة (٢٠) منه. وكان من الطبيعى ألا يتضمن ثمة أحكام خاصة بالقيمة الإيجارية للمباني التى تقام وفقاً لأحكامه، لأن هذه المباني تخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

غير أنه بالنسبة للأماكن التى كانت تخضع لأحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ القائمة وقت العمل بالقانون الجديد فقد أوردت حكمها المادة الثانية من قانون إصدار القانون الجديد بنصها على أن: «مع مراعاة حكم المادة (١٨) من القانون المرافق لا تخل أحكامه بالمزايا والإعفاءات الضريبية وغيرها من الضمانات والحوافز المقررة للشركات والمنشآت القائمة وقت العمل به، وتظل هذه الشركات والمنشآت محتفظة بتلك المزايا والإعفاءات والضمانات والحوافز إلى أن تنتهى المدة الخاصة بها، وذلك طبقاً للتشريعات والاتفاقيات المستمدة منها».

وكان القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإصدار نظام استثمار المال العربى والأجنبى الملغى ينص فى المادة ١٩ منه على أن: «لا تخضع مباني الإسكان الإدارى وفوق المتوسط المنشأ وفقاً لأحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها فى القوانين الخاصة بإيجار الأماكن»، فكان الاستثناء من الخضوع لنظام تحديد القيمة الإيجارية يشمل مباني الإسكان الإدارى والتى كانت تخضع لهذا النظام طبقاً للقانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - والمباني السكنية من المستوى فوق المتوسط فقط^(١).

(١) وقد ذهبنا تعليقا على ذلك فى الطبعة الرابعة من الكتاب ص ٧٤ وما بعدها أن القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ - الذى أتى بهذا الحكم - صدر فى ظل العمل بقرار وزير الإسكان والمرافق =

٤٣- متى يعتبر المال مستثمرًا في تطبيق أحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩؟

أوضحت ذلك المادة الثالثة من القانون فنصت على أن:
يقصد بالمال المستثمر في تطبيق أحكام هذا القانون:

أولاً:

- (أ) النقد الأجنبي الحر المحول عن طريق أحد البنوك المسجلة لدى البنك المركزي الذي يستخدم في إنشاء أحد المشروعات أو التوسع فيها.
- (ب) النقد الأجنبي الحر المحول عن طريق أحد البنوك المسجلة لدى البنك المركزي الذي يستخدم في الاكتتاب في الأوراق المالية المصرية أو في شرائها من أسواق الأوراق المالية في مصر وذلك طبقاً للقواعد التي يقررها مجلس إدارة الهيئة^(١).
- (ج) النقد المصري الذي يتم الوفاء به بموافقة الجهات المعنية مقابل تسوية التزامات مستحقة الأداء بنقد أجنبي حر وذلك إذا استخدم في إنشاء أحد المشروعات أو التوسع فيه.
- (د) الآلات والمعدات والمواد الأولية والمستلزمات السلعية ووسائل النقل الواردة من الخارج لإقامة المشروعات أو التوسع فيها.

= رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ الذي حدد مستويات الإسكان بثلاثة مستويات فقط هي: الإسكان الاقتصادي - الإسكان المتوسط - الإسكان فوق المتوسط، ثم صدر بعد ذلك قرار وزير الإسكان رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، وقسم المباني إلى أربعة مستويات هي: الاقتصادي - المتوسط - فوق المتوسط - الفاخر - كما سنرى - ومن ثم فإن الأمر كان يتطلب تعديلاً تشريعياً للقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإعفاء مباني المستوى الفاخر من الخضوع لنظام تحديد الأجرة باعتبار أن القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ قصد إعفاء أعلى مستويات البناء من الخضوع للتحديد القانوني للأجرة، وأردفنا أن هذا الأمر قد حسم بصور القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ الذي استثنى في المادة الأولى منه مباني الإسكان الفاخر التي يرخّص في إقامتها اعتباراً من تاريخ العمل بأحكامه ٢١/٧/ ١٩٨١ من الخضوع لحكم التحديد القانوني للأجرة.

(١) الهيئة العامة للاستثمار.

(هـ) الحقوق المعنوية المملوكة للمقيمين في الخارج والتي تستخدم في المشروعات وذلك كبراءات الاختراع والعلامات التجارية المسجلة في دولة من دول الاتحاد الدولي للملكية الصناعية أو وفقا لقواعد التسجيل الدولية التي تضمنتها الاتفاقيات الدولية المعقودة في هذا الشأن.

(و) الأرباح القابلة للتحويل للخارج التي يحققها المشروع إذا استكمل أو زيد رأسماله أو استثمرت في مشروع آخر.

ثانياً:

(أ) النقد المحلى المدفوع بالجنه المصرى من شخص طبيعى مصرى أو شخص اعتبارى أغلبية ملكية رأسماله لمصريين.

(ب) الحقوق المعنوية والأصول المحلية المقدمة لاستخدامها فى إنشاء أحد المشروعات أو التوسع فيها.

(ج) الأرباح التى يحققها المال المحلى المشار إليه فى البندين السابقين إذا استكمل أو زيد بها رأسمال المشروع أو استثمرت فى مشروع آخر.

ويكون تقويم المال المستثمر المشار إليه فى البنود د، هـ من (أولاً) وب من (ثانياً) طبقاً للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

٢٥- وضع الأماكن التى كان يشغلها المهجرون فى القرى التى لا تسرى عليها

أحكام الباب الأول من القانون:

لاحظت بعض الأجهزة الشعبية والإدارية، أن ظروف العدوان الإسرائيلى سنة ١٩٧٧ خلقت وضعاً مكن بعض الملاك بالقرى من المغالاة فى الأجرة استغلالاً لحاجة المهاجرين الملحة إلى السكن، ولأن سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المعمول به حينئذ - على القرى - على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون ٩٨ / ١٩٧١ - لا يؤثر على الأجرة المتعاقد عليها، فضلاً عن أن هذا السريان ينسحب على القرى كلها، وكثير من القرى التى أقام فيها المهاجرون لم تصل إلى مستوى العمران الذى يستدعى تطبيق القانون فيها مع ما يستتبعه ذلك من تطبيق أحكام خاصة تنأى عنها طبيعة العلاقات الريفية، علاوة على الرعاية الواجبة

على كل مواطن لهؤلاء الذين تحملوا من أجل بلدهم ما يستدعى هذه الرعاية، لهذا كله رأى المشرع أنه أصبح من الضروري سن تشريع مؤقت لهؤلاء المهاجرين يكفل تحديد أجره الأماكن التي يشغلونها في الجهات التي لا يسرى عليها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أسس عادلة وليؤمن بقاء المستأجر في العين المؤجرة رغم انتهاء مدة العقد، فأصدر القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ المعمول به ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية في ٨٨ / ١٠ / ١٩٧١ (العدد ٤٣) وبتناول فيما يلي الأحكام التي أتى بها هذا القرار بقانون.

٣٦- شروط سريان القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١:

يشترط لسريان هذا القرار بقانون ما يأتي:

- ١) أن تكون الأماكن التي يشغلها المهاجرون بعد العدوان الإسرائيلي الحاصل في سنة ١٩٧٧ في منطقة سيناء والقناة (الاسماعيلية - بورسعيد - قناة السويس) ويستوى أن يكون المهاجرون ممن دبرت الدولة هجرتهم أو ممن هاجروا من تلقاء أنفسهم تحت ضغط ظروف العدوان^(١).
- ٢) أن تكون هذه الأماكن من القرى التي لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عليها.
- ٣) أن يصدر قرار من المحافظ المختص بسريان أحكام القرار بقانون المشار إليه على القرية.

٣٧- قواعد تحديد أجره هذه الأماكن:

طبقاً لنص المادة الثانية من القرار بقانون تحدد أجره هذه الأماكن على النحو

التالي:

أولاً:

بالنسبة للأماكن التي أنشئت قبل ٢١/٥/١٩٧٧ تقدر أجرتها بأجرة المثل السائدة حتى هذا التاريخ.

(١) المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١.

ثانياً :

بالنسبة للأماكن التى أنشئت بعد ١٩٧٧ / ٥ / ٢١ تقدر أجرتها طبقاً لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

٣٨- إجراءات تحديد الأجرة:

(١) تتولى تحديد أجرة هذه الأماكن لجنة أو أكثر تشكل بكل محافظة من ثلاثة أعضاء يكون من بينهم مهندس وعضو يرشحه الاتحاد الاشتراكي العربى، ويصدر بتشكيل هذه اللجان والقواعد والإجراءات التى تنظم أعمالها قرار من المحافظ المختص (م ٣).

(٢) يجوز الطعن فى قرارات اللجنة المشار إليها أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار المؤجر خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة (م ٢ / ٤) وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد، وتكون قرارات اللجنة نافذة رغم الطعن عليها (م ١ / ٤).

(٣) تسرى الأجرة المقدرة على العلاقات الإيجارية القائمة وقت العمل بالقرار بقانون المذكور، وذلك تحقيقاً لقاعدة المساواة بين المواطنين الذين جمعت بينهم ظروف الهجرة تحت ضغط العدوان^(١).

ولا يجوز المطالبة بفرق الأجرة السابقة على أول الشهر التالى لتاريخ العمل بالقرار بقانون، والحكمة فى ذلك ألا يكون تخفيض الأجرة سبباً فى إرهاب المؤجر برد هذه الفروق التى قد تكون كبيرة الأمر الذى تقتضيه الموازنة بين مصلحة كل من طرفى العلاقات الإيجارية^(٢).

٣٩- سريان حكم الامتداد القانونى على هذه الأماكن :

نصت المادة الخامسة من القرار بقانون على أنه:

«لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها

(١) المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون.

(٢) المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون.

فى العقد إلا لأحد الأسباب الواردة بالمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه». ومفاد ذلك أن المشرع جعل إيجار هذه الأماكن ممتدا امتدادا تلقائيا بعد انتهاء مدته، بحيث لا يجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر إلا لأحد الأسباب الواردة بالمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ويكون قد سوى بين هذه الأماكن وتلك الخاضعة لأحكام الباب الأول من القانون الأخير فى مدة الإيجار.

٤٠- حكم القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ وقتى:

صدر القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ حماية للمهجرين من عسف المؤجرين فى الأماكن المشار إليها - فيما سبق - ومن ثم فإن هذا القانون وقتى وتطبيقه رهين باستمرار حالة التهجير، فبانتهاؤه هذه الحالة وإخلاء المستأجر للمسكن يصبح المسكن خاضعا لأحكام القانون المدنى وحدها.

وبالترتيب على ذلك فإن الأجرة التى تقدرها اللجنة المختصة للمكان المؤجر لا تقيد المؤجر عند تأجيريه المكان بعد ذلك، وهذا ما يتضح مما جاء بالملذكرة الإيضاحية للقرار بقانون من أنه «بهذا أصبح من الضرورى سن تشريع مؤقت للمواطنين الذى اضطررتهم ظروف العدوان إلى الهجرة من منطقة القناة وسيناء... الخ».

٤١- سريان أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن المبينة

بالمادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لم يتضمن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصا يحدد الأماكن التى يسرى عليها، كما فعل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقوانين السابقة عليه، ويرجع ذلك إلى أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم يلغ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كلية وإنما اقتصر على إلغاء قلة من نصوصه وتعديل بعضها وإدخال بعض الإضافة إلى مواده.

وبالبناء على ما تقدم، فإن المواد الجديدة التى أتى بها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتى تتضمن إلغاء أو تعديلا أو إضافة إلى مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، تسرى على الأماكن المبينة بالمادة الأولى من هذا القانون الأخير.

ولا ينال من ذلك - أن بعض الأماكن المبينة فى هذه المادة لا يسرى عليها

جميع أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ومثل ذلك المباني المؤجرة لأغراض غير سكنية والمباني من المستوى الفاخر، فهي لا تخضع لحكم التحديد القانوني للأجرة.



مادة (٢)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لا تسرى أحكام هذا الباب على :

(أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل^(١).

(ب) المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة وبصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

أبقى على المادة كما هي - وأورد نصين يرتبطان بها هما المادة ١٤ والفقرة الأولى من المادة ٢٢. (١)

(١) وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ١٦ أكتوبر سنة ١٩٩٧ في القضية رقم ١٥ لسنة ٨٨ قضائية «دستورية» برفض الدعوى، التي قد أقيمت بطلب الحكم بعدم دستورية نص البند (أ) من المادة الثانية - وقد نشر الحكم بالجريدة الرسمية العدد ٢٢ في ١٦ أكتوبر سنة ١٩٩٧. وننشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلي :

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٤ أكتوبر سنة ١٩٩٧م الموافق ٢ جمادى الآخر سنة ١٤١٨هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر..... **رئيس المحكمة**
وعضوية السادة المستشارين: الدكتور محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى **رئيس هيئة المفوضين**
وحضور السيد/ حمدى أنور صابر **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٥ لسنة ٨٨ قضائية «دستورية». =

المقامة من

السيد/ محمد عبد الغفار البحيرى.

ضد

١- السيد/ رئيس الجمهورية.

٢- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

٣- السيد/ رئيس اللجنة التشريعية بمجلس الشعب.

٤- السيد/ محمد محمد الجناحى بصفته الممثل القانونى لشركة الغزل والنسيج بالمحلة الكبرى.

الإجراءات

بتاريخ الرابع عشر من سبتمبر سنة ١٩٩٦، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص البند (أ) من المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن شركة النصر للغزل والنسيج بالمحلة الكبرى - المطعون عليها الأخيرة - كانت قد أقامت ضد المدعى دعواها رقم ٨٨٦ لسنة ١٩٩٥ مدنى كلى كفر الشيخ، طالبة الحكم بطرده - وبسبب عجزه صحيا - من المسكن الذى كانت هذه الشركة قد هيأته ليقم فيه. وقد قضى لهذه الشركة بطلبتها، فاستأنف المدعى حكمها بالاستئناف رقم ١٠٧ لسنة ٢٩ قضائية أمام المحكمة الاستئنافية بطنطا مأمورية كفر الشيخ. وأثناء نظره، دفع المدعى بعدم دستورية نص البند (أ) من المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع، وصرحت برفع الدعوى الدستورية، فقد أقام المدعى الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص فى بندها (أ) على ألا تسرى الأحكام التى تضمنها الباب الأول لهذا القانون، على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل.

= وحيث إن المدعى ينعى على هذا البند، توخيه حماية الملكية الخاصة للوحدات السكنية الملحقة بالمرافق، ودون ما اعتداد بمصالح الأسر التى تشغلها، والمهدين بالطرد منها إثر انتهاء رابطة العمل، رغم انتفاء قدرتها على تدبير مسكن بديل مما يؤدى إلى تشردها وضياعتها، وإلى التمييز بين هذه الأسر وغيرها التى دبر القائمون عليها لأنفسهم مساكن يأوون إليها وقت أن كان عرضها يزيد على طلبها. بل إن طرد العمال من المساكن التى ألحقتهم جهة عملهم بها، مؤداه إلغاء ميزة سبق أن وفرتها لهم هذه الجهة. وليس ذلك عملا صائبا، بل عذابا مقيما، منافيا لمفهوم العدالة الاجتماعية التى ينبغى بسطها على المواطنين جميعا، وبما يكفل تساويهم أمام القانون.

وحيث إن نقصى التطور التشريعى لأوضاع المساكن التى تنشئها جهة العمل لعمالها لضمان تنفيذ أعمالهم بما يكفل كمال تحقيقها يدل على أن المشرع كان قد أصدر القانون رقم ٥١٤ لسنة ١٩٥٥ بشأن عدم سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بإيجارات الأماكن، على المساكن الحكومية المخصصة لبعض موظفى الحكومة وعمالها، تقديرا بأن هذه المساكن ملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية، وأن جهة العمل قد خصصتها لمن يعملون فيها، فلا تنظم القوانين الاستثنائية قواعد انتفاعهم بها، وإلا كان ذلك تقويتا للحكمة من إنشائها.

ثم صدر قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن. وفسر باعتبار أن الأحكام التى تضمنها، لا مجال لتطبيقها فى شأن المساكن التى تملكها الحكومة أو هيئاتها أو مؤسساتها العامة أو مجالس محافظات أو مدنها، وتقييمها للعمال تلحقهم بها بحكم وظائفهم. وتلا ذلك صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، الذى نص بالفقرة الأولى من مادته الثانية، على عدم سريان أحكامه فى شأن المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل، دالا بذلك على أنه أيا كانت الجهة التى أعدتها لسكنى عمالها، فإنها لا تتوخى بإنشائها غير تنظيم علاقتها بمناسبة أعمال يؤدونها لحسابها، وهى لا تقدمها لهؤلاء انتهازا من جانبها لظروفهم، ولا لاستثمار هذه الأماكن من خلال مضاربتها على أسعارها - وهما اعتباران تغيا التنظيم الاستثنائى لعقود الإيجار دفعهما - ولكنها توفرها وتعددها لضرورة يقتضيها تنفيذ العمل. ولا يجوز بالتالى بقاء عمالها فيها إلى ما بعد انتهاء علاقتهم بها. وهو ما نحاه المشروع التمهيدى للقانون المدنى إذ نص بالفقرة الأولى من المادة ٩٨٨ - التى اقتبسها، وعلى ما جاء بالأعمال التحضيرية لهذا المشروع، من الاتجاه السائد فى القضاء الدولى - على أن يعتبر ما يلتزم به رب العمل للعامل من مأكل ومسكن، ملحقا بالأجر المتفق عليه، ويزول بزوال الحق فى الأجر.

وأعقب صدور النص المطعون فيه، العمل بالفقرة الأولى من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين =

= المؤجر والمستأجر، التي يدل حكمها على أن المشرع ما فتى ملتزما بما درج عليه من قبل من اعتبار حق العمال في الاستقرار بالمساكن التي هيأتها جهة العمل، منقضيا بانتهاء خدمتهم، ذلك أن هذه الفقرة لا تعطى غير مجرد أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو محافظاتنا أو هيئاتها العامة أو شركات قطاعها العام، لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة وشركات القطاع العام.

وحيث إن البين من جماع ما تقدم، أن بعض الجهات قد تقيم لموظفيها أو عمالها مساكن يأوون إليها، كي توفر بها ظروفًا أفضل لأداء ما نيظ بهم من أعمال، فلا يكون شغلهم لها منفصلا عنها، بل متطلبا لاستيفاء ضرورة تتعلق بكمال تسييرها بما مؤدها اتصال هذه الأعمال ببيتها الأكثر تطورا في مجال تحقيق أهدافها، فلا يكون العمل بدونها سويا ولا منتجا بصورة مرضية. ومن ثم يكون العمل - وسواء تعلق بنشاط يباشره مرفق عام، أم كان واقعا في منطقة القانون الخاص - سببا لإقامتهم فيها ولا يتصور بالتالي أن يمتد مكثهم بها إلى ما بعد انقطاع صلتهم بجهة عملهم وزوال حقهم في الأجر، وإنما يكون لها أن تتسلمها منهم حتى تعدها لعمال آخرين ينهضون بالأعمال ذاتها أو غيرها، فلا تتعثر خطاها، بما مؤدها أن تخصيص جهة العمل مساكن لعمالها، إنما يبلور ميزة تستمد وجودها من رابطة العمل ذاتها، ومعها تدور وجودا وعدما، ولا يمكن القول بأن جهة العمل قد كفلتها ليقم عمالها في مساكنها دائما أبدا، ولا أنها عرضتها عليهم وعلى غيرهم من آحاد الناس يتزاحمون فيما بينهم لطلبها، ولا أن صفتهم كعمال لديها لم تكن اعتبارا ملحوظا في منحها، وإنما مناطها الأعمال التي يؤدونها، تلبسها وتزول بانتهائها.

وما ذهب إليه المدعى من أن عقود هذه المساكن كان ينبغي أن تمتد امتدادا قانونيا، شأنها في ذلك شأن غيرها من الأماكن المؤجرة التي أخضعها المشرع لتنظيم خاص من طبيعة استثنائية، مردود أولا: بأن القيود التي فرضها هذا التنظيم الخاص في شأن امتناع إنهاء الإجارة بانقضاء مدتها، أملت أزمه الإسكان وفرضتها حدة ضغوطها. وإذا كانت الضرورة تقدر بقدرها، وكان مسارها محددا على ضوء الأوضاع التي اقتضتها، فإن امتداد حكم هذه الضرورة إلى المزايا التي منحتها جهة العمل لعمالها مقابل العمل، لا يكون إنفاذا لمتطلباتها.

ومردود ثانيا: بأن القيود التي فرضها المشرع على تأجير الأماكن، كان ملحوظا فيها ما ينبغي أن يقوم من توازن بين حقوق مؤجريها ومستأجريها، صونا لمصالحهم، فلا يكون أيهم غابنا، ولا كذلك الأوضاع التي يواجهها النص المطعون فيه، والتي ترتد في أساسها إلى ميزة كان العمل سببها، فلا يعتبر الحرمان منها بعد زوال الحق فيها، إهدارا لها أو إنتقاصا منها.

ولا يجوز بالتالي أن تمتد إليها تدابير استثنائية تنفصل - في مجال تطبيقها - عنها، ولا أن تعتبر استثناء من قواعد تضمنتها هذه التدابير التي لا تتناولها أصلا، وإنما حجبها المشرع عن عمال لم تعد لهم صلة بجهة عملهم، استصحابا لأصل مقرر في شأن روابط العمل =

= مؤداه أنها - بطبيعتها - عسوية على التأبيد، تقدير بأن مآلها إلى زوال، إما باستكمال الأعمال موضوعها أو بانتهاء المدة المحددة لإتمامها، فلا تبقى بزوالها الحقوق التي أنتجتها ولا المزايا التي كفلتها، ويندرج تحتها أماكن دبرتها جهة العمل لسكنى عمالها، وهو ما يعنى أن بقاءهم فيها بعد انتهاء عملهم، لا يستقيم قانوناً، لا ينال من ذلك ما قرره المدعى من أن إخراجهم منها يشرد أسرهم، فلا يكون لها مأواها، ذلك أن بطلان النصوص المطعون عليها أو صحتها، إنما يتحدد على ضوء مخالفتها أو موافقتها للقيم التي احتضنها الدستور. وكلما كانت هذه النصوص صحيحة في ذاتها وفق الدستور، فلا اعتداد بما قد ينشأ عن سريانها في شأن المخاطبين بها من مضار، وإنما يعود إلى المشرع وحده أمر تسويتها. وحيث إن ما ينهه المدعى من مخالفة النص المطعون عليه لمفهوم العدالة الاجتماعية ولمبدأ المساواة أمام القانون، **مردود أولاً:** بأن انتهاء عقد العمل يفيد بالضرورة انقضاء الحق في الأجر بكل العناصر التي كان يشتمل عليها، وتندرج الميزة محل النزاع الرهن تحتها، فلا يكون طلبها بعد أن صار هذا العقد منقضاً، كافلاً عدلاً، ولا جائزاً قانوناً. فليس من العدل أن تتحمل جهة العمل أعباء ترهقها أو تنوء بها من خلال إلزامها بأن تعد لعمالها الوافدين إليها مساكن جديدة تضيفها إلى ما هو قائم منها، وما برح عمالها القدامى شاغلين لها دون سند بل إن حملها على إيقائهم فيها، يتمحض إخلالاً بالفرص التي كان يمكن أن تتيحها لآخرين للعمل بها بدلاً عنهم؛ إذ عليها عندئذ أن تقيم بمواردها مساكن جديدة تقدر ضرورتها لتنفيذ العمل وقد لا تكفيها مواردها هذه، فتحبط أعمالها. كذلك فإن إلزامها بالتخلي عما هو قائم من مساكنها لعمال لم يعد لهم حق فيها، إنما يناقض ما هو مقرر قانوناً من أن شغلهم لها ينحل إتفاقاً ملحقاً بعقد العمل بقصد تنفيذه، منطوياً على تقرير ميزة تدخل في تقدير الأجور التي يتقاضونها، نائية بطبيعتها عن أحكام الإجارة لخضوعها لقواعد عقد العمل وحده، ومنقضية وجوباً بانتهائه.

ومردود ثانياً: بأن النص المطعون فيه يحول دون احتفاظ العمال - بعد انتهاء خدمتهم بالمساكن التي كانت جهة عملهم قد هيأتها لتنفيذ الأعمال التي تولوها، لا تمييز بينهم في ذلك، سواء بتفضيل بعض على بعض، أو عن طريق استبعاد بعضهم - على أي نحو آخر - من تطبيق الأحكام التي تضمنها، ولكنها القواعد ذاتها تنتظمهم جميعاً وفق الأسس عينها، فلا تتباين تطبيقاتها، بل تتحدد ضوابطها.

وحيث إن النص المطعون فيه لا يتعارض وأى حكم آخر في الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعى بالمصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

مادة (١٤)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (١)

يخصص ثلثا نسبة إلى 15% المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة.

مادة (١/٢٢)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (٢)

تعطى أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية في المحافظة التي يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير، وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

الشرح

أولاً: أحكام المادة ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

٢٢- (أ) المساكن الملحقه بالمراقق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل

بسبب العمل :

تشمل هذه المساكن جميع المساكن التي يشغلها الموظفون والعمال بسبب العمل، فقد جرت العادة على قيام بعض الوزارات والشركات والأفراد بتشديد مساكن للعاملين لديهم، سواء في ذات منطقة العمل أو في غيرها بقصد التيسير

(1) واردة في رابعا: في شأن العمل على توفير المساكن.

(2) واردة في خامسا: في شأن تحقيق التوازن في العلاقات الإجارية.

عليهم وتوفير قدر من الطمأنينة والراحة لهم حتى يتمكنوا من أداء عملهم على الوجه المطلوب. فلا يقصد بلفظ (الملحقة) الإلحاق المكانى أى الملاصقة وإنما يكفى أن يكون المسكن متصلا بخدمة المرفق أيا كان موقعه ولو كان فى بلد آخر^(١). ولا يشترط أن تكون هذه المساكن التى تشغل بسبب العمل ملحقة بالمرافق أو المنشآت.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «المساكن التى تشغل بسبب العمل عدم سريان الامتداد القانونى على عقود استئجارها ولو لم تكن ملحقة بالمرافق أو المنشآت. وانتفاع موظف الحكومة بالمسكن فى هذه الحالة لا عبرة بكون المكان من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة».

(طعن رقم 229 لسنة 55 ق جلسة 1990/1/31)

٢- «المساكن التى تشغل بسبب العمل عدم سريان الامتداد القانونى على عقود استئجارها ولو لم تكن ملحقة بالمرافق أو المنشآت».

(طعن رقم 2964 لسنة 62 ق جلسة 2004/22/22)

٣- «وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن النص فى المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والواردة فى الباب الأول الخاص بإيجار الأماكن - على أنه «لا تسرى أحكام هذا الباب على (أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل.....» يدل على أن المناط فى عدم سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون هو ثبوت أن تكون السكنى مردها رابطة العمل بين مالك العين - أو القائم عليها - وبين المرخص له بالسكنى فيها بسبب هذه الرابطة وذلك سواء أكان المسكن ملحقا بالمرافق والمنشآت أم غير ملحق بها مادام أن شغله كان بسبب العمل، ولا يحق للمنتفع بهذا المسكن التمسك بالحماية التى أسبغها المشرع

(١) تعليق على المواد ٢ ، ٣ ، ٤ من قوانين إيجار الأماكن - من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحث للمستشار مصطفى زعزوع - مجلة القضاة يناير - يونيه سنة ١٤٤ ص ١٢٤.

فى قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على مستأجرى الأماكن الخالية بشأن الامتداد القانونى للعقد - ولا يجوز له أن يرفض إخلاء المكان عند انتهاء علاقة العمل».

(طعن رقم 26570 لسنة 68 ق جلسة 2010/3/88)

ويستوى لتطبيق البند (أ) من النص أن تكون هذه المساكن قد أقامت الدولة أو المصالح أو الإدارات التابعة لها أو أى شخص اعتبارى عام أو شركات القطاع العام، أو شركات القطاع الخاص، أو الأفراد، ومن أمثلة المساكن التى يقيمها الأفراد، الحجرة التى يخصصها مالك عمارة للبواب للإقامة فيها بقصد تمكينه من القيام بأعمال الحراسة.

وإنما يجب أن يكون شغل العين بسبب العمل، بمعنى أن يكون ملحوظا فى شغل المسكن صفة العمل ومنظورا إلى المسكن باعتباره من توابع أو مستلزمات أداء العامل عمله⁽¹⁾.

ولا يحول دون ذلك أن يكون للمسكن إيجار طوال مدة شغله أيا كانت طريقة تحديد الإيجار⁽²⁾.

وقد ذهبت محكمة استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور) إلى أن يكفى لانطباق البند المذكور مجرد وجود علاقة عمل غير مباشرة بين العامل وصاحب العمل المؤجر، كأن يؤدي العامل للمنشأة وعمالها خدمة تساعد على تحقيق أهدافها ولو لم تقم علاقة عمل مباشرة بينه وبين صاحب المنشأة فقد أوردت فى حكمها الصادر بتاريخ 1911/22/19 فى الاستئناف رقم 253 لسنة 37 ق أن:

«المقصود بلفظ العمل فى هذا الصدد هو العمل الذى يؤديه العامل لخدمة المنشأة سواء كان بطريقة مباشرة نتيجة علاقة عمل تربطه بالمنشأة أو بطريقة غير مباشرة بأن يؤدي خدمة للمنشأة وعمالها تساعد على تحقيق أهدافها ولو لم تقم علاقة عمل مباشرة بينه وبين المنشأة وإنما منح حق السكن فى مساكنها بمناسبة أداء هذه الخدمة غير المباشرة وذلك متى كانت المنشأة قد استهدفت من إنشاء هذه

(1) الدكتور حسن كيره أصول قانون العمل - الطبعة الثانية ١٩٦٩ ص ٤٠٠ - مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٥ ص ١٢١.

(2) عنبر طبعة سنة ١٩٧٧ ص ٩٤.

المساكن ومنح حق السكن فيها التيسير على من يؤدون لها خدمة مباشرة أو غير مباشرة وتوفير قسط من الراحة والطمأنينة لهم فى معيشتهم ولم يكن القصد من إنشائها الاستغلال المجرد بتأجيرها لأى شخص دون أى قيد أو اعتبار للأجرة المحددة قانونا وأنه لو قيل بغير ذلك لفاتت الحكمة من إنشاء هذه المساكن إذ يترتب على تطبيق قانون إيجار الأماكن أن يتمسك كل من منح حق السكن فيها بطلب البقاء عند انتهاء الخدمة المباشرة أو غير المباشرة التى يؤديها للمنشأة الأمر الذى ينجم عنه صعوبة إيجاد مسكن لمن يحل محلهم فى أداء هذه الخدمة.. ومن أمثلة من يؤدون خدمة غير مباشرة للمنشأة ضابط الشرطة المعين لحفظ الأمن بها والتابع لوزارة الداخلية إن خصصت له المنشأة سكنا والحكمة فى التسوية بين الخدمة المباشرة وغير المباشرة هو ألا يكون من يؤدى خدمة غير مباشرة للمنشأة أفضل حالا وأكثر حقوقا ومزايا من عمالها الذين يؤدون لها الخدمة المباشرة».

إلا أنه يبدو أن محكمة النقض لا تميل إلى الرأى الذى تبناه الحكم سالف الذكر - رغم وجاهته - وأنها تتطلب وجود علاقة عمل مباشرة بين العامل وصاحب العمل وأنه لا يكفى فى رأبها أن يكون شاغل المكان ممن يؤدون خدمة غير مباشرة لصاحب العمل فقضت بتاريخ ٢١/٥/ ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٠٦٦ لسنة ٤٩ بقصد إعمال القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ على مسكن شغل بسبب الترخيص لشاغله بفتح محل تجارى لتقديم المأكولات للعاملين (بمديرية التحرير) بأن:

«هذا إلى اقتصار المساكن المستثناة بنص المادة الأولى من القانون المتقدم على تلك المخصصة لغرض محدد هو سكنى موظفى المرافق المشار إليها وعمالها دون ما جاوزها من مساكن - وأن تكون ملحقة بتلك المرافق - إلا أنها ليست مخصصة لهذا الغرض بالذات.

لما كان ذلك، وكان الثابت من أوراق الطعن أن المطعون عليها ليست من موظفى الجهة المتعاقدة أو من عمالها فإن المسكن مثار النزاع لا يكون بذلك من المساكن التى يشملها الاستثناء آنف الذكر... الخ».

كما قضت بأن :

«المقرر في قضاء هذه المحكمة أن القائمين على خدمة العاملين بالمرفق لا تربطهم علاقة عمل بالمرفق، وكان المطعون ضده وهو مدرس بوزارة التربية والتعليم يقوم بالتدريس في أحد مدارسها لا تربطه ثمة علاقة عمل بالشركة، ولا ينال من ذلك أن يقوم بالتدريس لأبناء العاملين بالشركة الملحقين بالمدرسة الحكومية التي يعمل بها، ومن ثم فإن شغله أحد مساكن الشركة المخصصة لسكنى عمالها وموظفيها لا يكون مردّه علاقة عمل ويحق له التمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على المستأجرين للأماكن المبنية إذا ما تحققت العلاقة الإيجارية».

(طعن رقم 421 لسنة 53 قى جلسة 1990/10/22)

أما إذا لم يكن شغل المسكن بسبب العمل، فإنه يخضع لأحكام الباب الأول، ومثال ذلك أن يستأجر عامل بوزارة الأوقاف مسكناً من المساكن التي تعدّها هذه الوزارة لتأجيرها للكافة دون أن تكون لوظيفته علاقة بهذا التأجير فإن علاقة العامل بالوزارة المذكورة تكون في هذه الحالة علاقة إيجارية تخضع لأحكام الباب الأول من القانون. فإذا كان الإيجار لم يعقد بين العامل وصاحب العمل وإنما بين العامل والغير. فالأصل في هذا الفرض هو الانفصال بين عقد العمل وبين عقد الإيجار لاختلاف شخص المؤجر عن شخص صاحب العمل مما يمكن معه أن يستمر عقد الإيجار قائماً ولو انتهى عقد العمل غير أن هذا الأصل لا يمكن إطلاقه، فقد يبين من الظروف أن صفة العامل كانت ملحوظة في الاعتبار عند إبرام الإيجار وأن هذا الإبرام لم يكن إلا نتيجة اتفاق أولى بين المؤجر وبين صاحب العمل نظراً لما يقوم بينهما عادة من صلات - كما إذا كان المؤجر شركة وليدة من شركة أصلية هي منشأة صاحب العمل ثم اتفقا على قيام الأول بتأجير ما يملك من مساكن لعمال الثاني فيكون من الواجب حينئذ الربط بين عقد الإيجار وعقد العمل رغم اختلاف المؤجر عن شخص صاحب العمل والقول بالتالي بخضوع هذه العلاقة لعقد العمل لا لأحكام الإيجار⁽¹⁾.

(1) حسن كيره ص ٤٠١.

وليس بلازم أن يكون المكان مملوكا لرب العمل، فقد يكون صاحب حق انتفاع عليه أو مجرد مستأجر له.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ٣١ / ١٢ / ١٩٤٤ فى الطعن رقم ١٤٣٤ لسنة ٤٩ بأن:

«المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المناطق فى عدم سريان أحكام الباب الأول فى شأن إيجار الأماكن من هذا القانون - هو ثبوت أن تكون السكنى مردها إلى رابطة العمل بين مالك العين والقائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة فإذا انتفت تلك العلة ولم يثبت أن سكنى المكان كان بسبب العمل، حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التى أسبغها المشرع على المستأجرين للأماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التى أصدرها فى شأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين لهم ويسرى النص المذكور على المساكن التى تشغل بسبب العمل سواء كان المرخص بشغلها هو مالكها أو من استأجرها منه لهذا الغرض أو القائم عليها إذ جاء النص عاما لم يقصره المشرع على حالة صدور الترخيص من المالك دون سواء».

والحكمة من هذا النص أن إخضاع هذه المساكن لأحكام الباب الأول من القانون يفوت الغرض من إنشائها إذ يترتب على ذلك أن يتمسك بعض العمال بالبقاء فى هذه المساكن بعد انقطاع صلتهم بالعمل الذى من أجله صرح لهم بالإقامة فيها، وذلك إما بنقلهم إلى مكان آخر أو بانتهاء خدمتهم لأى سبب من الأسباب، الأمر الذى ينجم عنه صعوبة إيجاد مساكن لمن يحل محلهم من العاملين^(١).

(١) وقد بدأ تدخل المشرع فى هذا الخصوص بالقانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ وكان يقصر الاستثناء على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت العامة فنص فى المادة الأولى منه على أن: «ولا تسرى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت العامة والمخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق» ونص فى المادة الثانية على أن «تتظم شروط وقواعد انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن بقرار من الوزير المختص» ثم نص فى المادة الثالثة على أن «لا يجوز إخراج المنفعة من المسكن بالطريق الإدارى ولو كان شغله سابقا على»

وفى الواقع أن هذه المساكن - فى كثير من الحالات - كانت فى غير حاجة إلى نص باستثنائها من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون ذلك أنها لا تعد مشغولة بعقد إيجار، فهى إن كانت مملوكة للدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة ملكية عامة فإن شغلها يكون بمقتضى ترخيص إدارى^(١) وإن كانت مملوكة لشركات القطاع العام أو القطاع الخاص أو الأفراد كان شغلها من المزايا التى يخولها رب العمل للعامل وتخضع لأحكام قانون العمل.

= العمل بهذا القانون، وذلك إذا زال الغرض الذى من أجله أعطى السكن» ولما صدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أكدت هذا المعنى أن اللجنة العليا لتفسير أحكامه فى قرار التفسير التشريعى رقم ٢ لسنة ١٩٦٥ إذ نص فى مادته الأولى على أن «لا يسرى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على المساكن المملوكة للحكومة أو الهيئات والمؤسسات العامة ومجالس المحافظات والمدن المخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم». ثم صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وتضمنت المادة ١/٢ منه ذات العبارات الواردة بالنص الحالى:

وبالبناء على ذلك قضت محكمة استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ١/١/ ١٩٨٢ فى الاستئناف رقم ٢١٥ لسنة ٨١٢ق مدنى بأنه: «لما كانت علاقة الشركة المستأنفة والمستأنف عليه بشأن المسكن محل التداعى إنما ترجع إلى سنة ١٩٥٢ فإنه يحكمها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ السارى وقتئذ دون القانون رقم ٤٦٥ لسنة ١٩٥٥ أو ما أعقبه من تشريعات، وقد خلا القانون المذكور من النص على عدم سريان أحكامه كلها أو بعضها على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل».

كما قضت محكمة النقض بتاريخ 31/5/8980 فى الطعن رقم 1666 لسنة 49ق بأنه:

«إذا كان الثابت أن علاقة الطرفين بشأن ذلك المسكن - الملحق بإحدى المرافق - إنما ترجع إلى سنة ١٩٧٧ فإنه يحكمها القانون القائم آنئذ دون ما أعقبه من قوانين مالم يرد بها ما يسبغ عليها أثرا رجعيًا خلافاً للأصل الدستورى العام المقرر فى هذا الصدد، ولما كان القانونان ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادران بعد قيام العلاقة آنفة الذكر خلوا من نص بذلك - بحكم تلك العلاقة - فإنه لا محل للاستدلال بهما فى مقام التعريف بالمساكن التى لا تخضع لحكمهما، ولا يعيب الحكم المطعون فيه التفاته عنهما».

(١) السنهاورى ج٦ ص ٩٩ - نقض طعن رقم ٥١٢ لسنة ٧٢ق جلسة ١٥/٣/١٩٧٢.

٤٣- قضاء النقص:

١- «لم يقصد المشرع بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وما سبقه من تشريعات استثنائية (الأمريين العسكريين رقمي ٢١٥ ، ٥١٨ والمرسومين بقانون رقمي ٩٧ لسنة ١٩٤٥ ، ١٤٠ لسنة ١٩٤٦) سوى حماية المستأجر من عسف الملاك الذين أرادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة عن حالة الحرب ولا مجال لتطبيق أحكام تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفت فكرة المضاربة والاستغلال. ومن هذا القبيل أن يكون أساس التأجير والباعث عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل بتخصيص المؤسسة مساكن لموظفيها وعمالها وحدهم رغبة منها في انتظام العمل فيها وتأجيرها المساكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تقتضي بإنقضاء رابطتهم بها. وعلى ذلك فمتى تبين أن أحد عمال الشركة العالمية لقناة السويس البحرية قد وقع على عقد إيجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملاً لديها واتفق في العقد على أنه يعتبر مفسوخاً في حالة وفاة المستأجر وفي حالة ما إذا لم يعد من مستخدمى الشركة بسبب الاستغناء عن خدماته أو ترك خدمتها برغبته ثم أقامت الشركة بعد إحالته إلى المعاش دعوى تطلب إخلاء ذلك المسكن فإن الحكم يكون قد أخطأ إذ قرر سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى».

(طعن رقم 376 لسنة 23 ق جلسة 1957/1/23 - أنظر أيضاً طعن رقم 1368

لسنة 48 ق جلسة 1979/6/23 المنشور ببند 100)

٢- «النص في المادة ٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ على أنه لا تسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل» يدل على أن المناط في عدم سريان أحكام الباب الأول في شأن إيجار الأماكن من هذا القانون وطبقاً للنص سالف الذكر هو ثبوت أن تكون السكنى مردها إلى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة فإذا انتفت تلك الصلة ولم يثبت أن سكنى المكان كانت بسبب العمل حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على

المستأجرين للأماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التي أصدرها في شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم».

(طعن رقم 570 لسنة 49 ق جلسة 1980/3/29)

٣- (أ) «وحيث إن هذا النعى في غير محله، ذلك أنه لما كان يقصد بالتأجير من الباطن تأجير المستأجر لحقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ويستوى أن يكون التأجير من الباطن وارداً على العين المؤجرة كلها أو بعضها فإذا انعدم وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الأصلي ومن أشركه معه أو أحله في الانتفاع بالعين المؤجرة انتفى التأجير من الباطن، وكان الواقع في الدعوى أن الشركة المطعون ضدها الأولى استأجرت العين محل النزاع من الطاعن لتكون سكناً لمدير محلجها باعتباره أحد العاملين بها فإن استمرار إقامة الأخير بالعين المؤجرة بعد ترقيته ونقله إلى عمل آخر بذات الشركة لا يعتبر من حالات تخلى المستأجر عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى آخر ما دام أن المقيم بها «المطعون ضده الثاني» مازال يعمل بالشركة المستأجرة ويدخل في اختصاص وظيفته الجديدة الإشراف على محالج الشركة المختلفة ومنها محلجها بالزقازيق بما تكون معه العين المؤجرة مازالت تشغلها الشركة المستأجرة، ومن ثم يضحى النعى على غير أساس».

(ب) «وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك أنه لما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن دفاع الطاعن أمام محكمة الاستئناف قد قام في جانب منه على أن حقه في إنهاء الإيجار محل التداعى إنما يستند أيضاً إلى نص المادة ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي ينطبق على المساكن المملوكة أو المؤجرة للشركة المطعون ضدها الأولى أنها تعتبر مؤجرة بسبب العمل، وكان النص في هذه المادة على أن «لا تسرى أحكام هذا الباب على : (١) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل» إنما يحكم العلاقة بين رب العمل - سواء كان مالكا للمكان المؤجر أو مستأجراً له - وبين المرخص في شغل هذا المكان من عماله بسبب رابطة العمل. أما العلاقة بين المالك والمؤجر وبين رب العمل في حالة استئجار الأخير للمكان فإنها تخضع للأحكام الأخرى في ذلك

القانون، وكان الحكم المطعون فيه فى معرض رده على دفاع الطاعن سالف الذكر قد قرر أنه لا يجوز له التحدى بحكم المادة (٢) من القانون سالف الذكر لتعلق هذا النص بكون السكنى مردها إلى رابطة العمل ومن ثم فلا حق للطاعن فى طلب الإخلاء استنادا لنص هذه المادة ولا يجوز له قانونا أن يعمل إرادته محل الشركة المطعون ضدها الأولى فى طلب الإخلاء استنادا إلى ذلك السبب، وكان هذا الذى قرره الحكم يتفق وصحيح القانون فإن النعى عليه بما جاء فى سبب الطعن يكون على غير أساس».

(طعن رقم 53 لسنة 52 قى جلسة 1989/1/8)

٤- (أ) «الأماكن الملحقة بالمدارس والمساجد والكنائس والمخصصة لسكنى بعض العاملين بها التى ترتبط الإقامة فيها مع شغل الوظيفة. لها طبيعة خاصة. زوال السند القانونى لتلك الإقامة بانتهاء العلاقة الوظيفية. علة ذلك».

(ب) «إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه برفض دعوى إخلاء المطعون عليها من العين المؤجرة لهما بسبب العمل على سند من التحاق المطعون عليه الأول بالعمل بالمدرسة قبل تحرير عقد الإيجار وخلو العقد من الإفصاح عن علاقة العمل واسم المطعون عليها الثانية فساد فى الاستدلال»

(طعن رقم 675 لسنة 56 قى جلسة 1990/10/31)

٥- (أ) «المساكن التى تشغل بسبب العمل عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م ٢/أ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وجوب إعمال حكم المادة المذكورة دون التعليمات الإدارية بامتداد عقود تلك المساكن إلى حين تدبير مساكن أخرى لشاغلها. علة ذلك».

(ب) «تمسك الطاعنين بأن إقامتهم فى مساكن الشركة المطعون ضدها إلى حين تدبير مساكن مناسبة لهم يعتبر من قبيل الأجل إعمالا للمادة ٢٤٦ من القانون المدنى. دفاع قانونى يخالطه واقع. عدم جواز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 181 لسنة 56 قى جلسة 1990/22/13)

٦- «الأماكن التي تشغل بسبب العمل. عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عليها. م ٢ منه مناطه ثبوت أن السكنى مردها رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له في السكن. تخلف ذلك أثره. حق مدعيها في التمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على مستأجرى الأماكن المبنية المقررة بقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية».

(طعن رقم 2202 لسنة 57 ق جلسة 11/11/1992)

٧- «النعي على الحكم المطعون فيه تطبيق نص المادة ٢ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المسكن محل النزاع وعدم الاستناد إلى إقرار الطاعن في هذا الشأن وما تمسك به من منح الشركة مساكن أخرى للعاملين بعد إحالتهم للمعاش وإخلائهم للمساكن التي كانوا يشغلونها نعي غير منتج».

(طعن رقم 2307 لسنة 59 ق جلسة 1/2/1994)

٨- «المساكن التي تشغل بسبب العمل. عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م ٢ منه المقابلة للمادة ٢ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. انقضاء رابطة العمل. أثره حق جهة العمل في إخلاء العامل».

(طعن رقم 3024 لسنة 59 ق جلسة 27/3/1994)

(طعن رقم 3751 لسنة ٦٠ ق جلسة 6/2/1995)

٩- «استثناء الأماكن التي تشغل بسبب العمل من تطبيق أحكام الباب الأول من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ م ٢ منه. مناطه. ثبوت أن السكنى مردها رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له في المسكن. أثره. لا يحق للمتفيع بها التمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على مستأجرى الأماكن الخالية من حيث الامتداد القانوني وأسباب الإخلاء».

(طعن رقم 1244 لسنة 61 ق جلسة 19/3/1995)

١٠- «المساكن التي تلحق بالمرافق والمنشآت الحكومية والتي تشغل بسبب العمل. تكون الإقامة فيها على سبيل الترخيص وليس الإيجار. أثر ذلك».

(طعن رقم 1244 لسنة 61 ق جلسة 19/3/1995)

١١- «المساكن التي تشغل بسبب العمل. عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م ٢ منه. بلوغ العامل سن التقاعد. أثره. انقضاء رابطة العمل حق جهة العمل في إخلائه».

(طعن رقم 139 لسنة 57 ق جلسة 1995/11/26)

١٢- «المساكن التي تشغل بسبب العمل. عدم سريان قوانين إيجار الأماكن عليها. أثره. لا يحق للمنتفع بها التمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على مستأجرى الأماكن الخالية من حيث الامتداد القانوني».

(طعن رقم 2429 لسنة 55 ق جلسة 1998/2/16)

١٣- «الأماكن التي تشغل بسبب العمل عدم سريان أحكام قوانين الإيجار عليها. مناطه. أن يكون شغلها مرده علاقة العمل».

(طعن رقم 806 لسنة 64 ق جلسة 1998/4/29)

١٤- «المساكن التي تشغل بسبب العمل. عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م ٢ منه المقابلة للمادة ٢ من ق ٥ لسنة ١٩٦٦. مناطه. أن يكون شغلها مرده علاقة العمل. انقضاء رابطة العمل. أثره. حق جهة العمل في إخلاء العامل. مخالفة ذلك. خطأ».

(طعن رقم 595 لسنة 61 ق جلسة 2001/1/11)

١٥- «تضمين المحرر محل النزاع شغل المطعمون ضده العين بصفة مؤقتة ووجوب إخلائها في حالة زوال علاقته بالعمل في مدينة الأقصر أو استحقاق غيره لشغلها بمجرد إخطاره كتابيا بذلك. انتهاء الحكم المطعمون فيه إلى أن المحرر عقد إيجار يخضع لتشريع إيجار الأماكن لعدم وروده على مال عام ولانقضاء علاقة العمل بين طرفيه بالمخالفة للمدلول الظاهر لعبارات المحرر ودون أن يبين كيفية انصراف إرادة طرفيه إلى قيام علاقة إيجارية بينهما خطأ وقصور».

(طعن رقم 1517 لسنة 63 ق جلسة 2001/4/11)

ولا عبرة بالتعليمات الإدارية التي تصدر بمد عقود تلك المساكن.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «المساكن التي تشغل بسبب العمل عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م ١/٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وجوب إعمال حكم المادة المذكورة دون التعليمات الإدارية بامتداد عقود تلك المساكن. علة ذلك. التحدى بصدر قرار من جهة العمل على خلاف أحكام القانون أو بتقاضيتها أجره العين نفاذ لهذا القرار الخاطئ غير مقبول».

(طعن رقم 806 لسنة 64 ق جلسة 1998/4/29)

٢- «إذ كانت المادة ١/٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المقابلة للمادة ١/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - قد استثنت المساكن التي تشغل بسبب العمل من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون فإن صدور تعليمات إدارية بامتداد عقود إشغال تلك المساكن إلى حين تدبير مساكن أخرى لشاغلها يتعارض مع ذلك التشريع الأعلى الذى لا يسمح بامتداد العقود المشار إليها إلى ما بعد انتهاء خدمة العامل ومن ثم يتعين إعمال أحكامه دون التعليمات لأنها لا تملك إلغائه أو تعديله أو تعطيل أحكامه أو الإغفاء منها».

(طعن رقم 1649 لسنة 67 ق جلسة 2005/6/2)

غير أنه لا يجوز لغير رب العمل طلب إخلاء العامل من المسكن إذا قامت دواعيه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«لما كان النص فى المادة الثانية من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن لا تسرى أحكام هذا الباب على (أ) "المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل» إنما يحكم العلاقة بين رب العمل - سواء أكانت العين مملوكة لرب العمل أو كان مستأجراً لها - وبين من رخص له فى شغل هذا المكان من عماله بسبب رابطة العمل وليس لغير رب العمل وحده أن يعمل إرادته فى

طلب الإخلاء إن انتهت رابطة العمل أو أنهى ترخيصه لعامله بشغل العين وإلا افتتح الباب لمؤجرى العقارات للتحلل من التزامهم بامتداد عقد الإيجار المتعلق بالنظام العام».

(طعن رقم 3751 لسنة 00 ق جلسة 1995/2/6)

٤٤- اختصاص القضاء المستعجل بطرد العامل من المسكن :

إذا زال السبب من أجله صرح للعامل بشغل المسكن، كأن تكون خدمته قد انتهت بالفصل أو الاستقالة، أو بأن يكون العامل قد نقل إلى جهة عمل أخرى، ومع ذلك ظل شاغلا للمسكن، فإن شغله له يضحى بلا سند من القانون، ومن قبيل الغصب ويختص القضاء المستعجل إذا توافر شرطا اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق بالقضاء بطرده من المسكن. ويتوافر الاستعجال في هذه الحالة من حاجة رب العمل إلى المسكن سواء لإسكان عامل آخر حل محل العامل السابق، أم لرغبته في الانتفاع بالمسكن في غرض آخر، ولا يجوز للعامل دفع الدعوى باستفحال أزمة المساكن، وتعرّضه في الحصول على مسكن مناسب^(١).

٤٥- أحكام القضاء المستعجل :

١- «العامل أو المستخدم الذى يكفل له رب العمل مسكنا أثناء خدمته باعتبار ذلك ميزة إضافية من مزايا عقد العمل لا يعتبر مستأجرا بالمعنى الصحيح، وذلك

(١) إلا أنه يتعين على الدولة أن تضع الحلول المناسبة لتدبير مساكن لهؤلاء العاملين بعد إخلائهم لمساكنهم حتى لا يتركوا ولا مأوى لهم فى ظل أزمة الإسكان التى تعانىها البلاد وسيرا فى هذا الاتجاه نصت المادة ١/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على إعطاء بعض هؤلاء العاملين أولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام (أنظر فى التفصيل بندى ٥٢، ٥٤).

كما صرح السيد الدكتور فؤاد محيى الدين نائب رئيس مجلس الوزراء بمجلس الشعب أثناء مناقشة المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بأن «..... الحكومة متمسكة بما سبق أن أعلنته فى هذه الدورة، بمنح أولوية كاملة للعمال الذين يحالون إلى المعاش، ولا يخلى عامل من مسكنه حتى يتم تدبير مسكن آخر له.

وسوف يؤكد هذا المعنى مرة أخرى للسادة رؤساء الشركات والسادة الوزراء المختصين... الخ (مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٧٤ بتاريخ ١/٦/٨٤ ص ٢٢).

لأن الباعث على إسكانه هو تنظيم علاقات خاصة لصالح رب العمل وانتظامه بحيث إذا زالت صفته ولم يصبح في خدمة رب العمل لأى سبب كأن تصبح يده على العين يد غاصب وبلا سند قانوني ويختص قاضى الأمور المستعجلة بطرد العامل أو المستخدم وإلزامه بإخلاء الأماكن التى يشغلها بسبب وظيفته متى فصل من الخدمة بسبب انتهاء عقد العمل لأنه يترتب على فسخ عقد العمل زوال سبب وضع يد العامل أو المستخدم على العين ويعتبر بمثابة غاصب لها».

(الدعوى 1599/1975 مستأنف مستعجل القاهرة فى 17/1/1976)

٢- «وحيث إن من المقرر أنه إذا كان وضع يد المنتفع بالعين لا بناء على عقد إيجار بل بناء على عقد الاستخدام كحالة العامل أو المستخدم الذى يكفل له رب العمل سكناه فى أثناء مدة خدمته، ففى هذه الحالة لا يجوز للمنتفع أن يتمسك بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لأنه ليس مستأجراً للعين وبالتالي فإنه يترتب على فسخ عقد العمل أو انتهائه لأى سبب من الأسباب زوال سبب وضع يد العامل أو المستخدم على العين إذ حقه فى المسكن محدود بسريان عقد العمل وينتهى بانتهائه ويعتبر بمثابة غاصب ولا يحق له رفض إخلاء المكان بعد أن انتهت علاقة العمل ويختص قاضى الأمور المستعجلة بطرده منها. ويتوافر الاستعجال من استمرار وضع يده على العين دون سند من القانون وحرمان رب العمل من الانتفاع بها - لما كان ذلك وكان البادى من ظاهر أوراق الدعوى أن المدعى عليه قد شغل المسكن موضوع الدعوى ليس بناء على عقد إيجار بل بناء على عقد استخدامه بالشركة التى يمثلها المدعى باعتبار ذلك ميزة إضافية ولما كان المدعى عليه قد انتهت علاقته بالشركة بسبب بلوغه سن التقاعد فى ٨/٢/١٩٧٨ ولم يجادل المدعى عليه فى ذلك، ولم يدفع الدعوى بأى دفع أو دفاع ومن ثم فإن وضع يده على العين اعتباراً من اليوم التالى لبلوغه سن التقاعد يعتبر وضع يد غاصب بعد أن انتهت علاقة العمل بينه وبين الشركة التى يمثلها المدعى بصفته، الأمر الذى يتعين معه إجابة المدعى بصفته إلى طلب طرد المدعى عليه منه».

(الدعوى 1294 لسنة 1978 مدنى مستعجل بندر المحلة الكبرى فى 4 يناير 1979 - المؤيد استئنافياً فى الدعوى رقم 48 لسنة 1979 مدنى مستعجل)

مستأنف طنطا فى 24/6/1980

٤٦- (ب) المساكن التى تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالة الطوارئ والضرورة:

هذه المساكن تشغل بتصاريح مؤقتة صادرة من الحكومة لمواجهة حالة الطوارئ والضرورة.

والمساكن المذكورة تخرج عن نطاق قوانين إيجارات الأماكن ولو لم يرد نص بذلك، لأن تصاريح الإشغال عمل إدارى فيكون شغلها بموجب هذا الترخيص وليس بموجب عقد إيجار.

وقد أوردت المادة الأولى من قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ١٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حالات (الطوارئ والضرورة) المشار إليها، على سبيل الحصر^(١). وهى:

- ١) الكوارث الطبيعية، ومثلها الزلازل والفيضانات.
- ٢) الحروب.
- ٣) انهيارات المباني.
- ٤) الحرائق.
- ٥) إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقاً للقوانين واللوائح بسبب الضرورة الملجئة للأمن العام أو حماية الصحة العامة، كانتشار وباء فى منطقة معينة مما يخشى معه على صحة القاطنين فى هذه المنطقة إذا ما استمروا فى الإقامة بها.
- ٦) إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقاً للقوانين واللوائح أو الإخلاء فى الحالات التى تقتضيها الضرورة لتلافى الأخطار المترتبة على تنفيذ المشروعات العامة والتى تحدد بالاتفاق بين وزير الإسكان والتعمير والوزير المختص.

٤٧- ممن تصدر تصاريح الإشغال المؤقت؟

كانت المادة الثالثة من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٠ (الصادر تنفيذاً للقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٩) تنص على أن تصدر تصاريح

(١) عكس ذلك المستشار مصطفى زعزوع البحث المشار إليه - مجلة القضاء يناير - يونية ١٩٤٤ ص ١٢٨ وما بعدها، وإن كان يتفق معنا فى أن هذه التصاريح عمل إدارى، وأنه لذلك لو قيل بعكس رأى الوارد بالمتن وأن الحالات المذكورة لم ترد على سبيل الحصر، فإن ذلك لا يترتب عليه خضوع التصاريح التى تصدر فى غير الحالات المذكورة لقوانين الإيجارات.

الإشغال المؤقت من المحافظ الذى تم التهجير من محافظته، إلا أن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أغفلت النص على السلطة التى تختص بإصدار هذه التصاريح وإزاء هذا الإغفال يمكن صدور الترخيص من رئيس وحدة الإدارة المحلية التابع لها محل إقامة السكان قبل وبعد نقلهم، ومعنى ذلك أنه إذا تم النقل فى حدود القرية كان لرئيس مجلس القرية إصداره، وإذا تم فى حدود المدينة أو الحى كان لرئيس الوحدة المحلية للمدينة أو الحى إصداره، وإذا تم فى حدود المحافظة كان الاختصاص مقصوراً على المحافظ فإذا تم من محافظة لأخرى انعقد الاختصاص لوزير الإدارة المحلية دون غيره^(١).

٨٨- المساكن التى تخضع لنظام التصاريح:

يقتصر إصدار التصاريح بالإشغال المؤقت فى الحالات السابقة على المساكن المملوكة للدولة أو وحدات الإدارة المحلية أو القطاع العام، فلا يجوز إصدارها عن مساكن مملوكة لشركات القطاع الخاص أو للأفراد (م ٢/٢ من اللائحة).
إنما لا يشترط فى هذه المساكن أن تكون معدة أصلاً للسكنى، فيمكن أن يصدر تصريح الإشغال المؤقت لشغل مكان لم يكن معداً أصلاً للسكنى كمدرسة مثلاً، فيكفى إذن أن يكون الغرض من التصريح هو الإسكان دون غيره.
وتصدر هذه التصاريح إما بذات المدينة أو القرية التى يقيم السكان فيها، أو بمدينة أو قرية أخرى بنفس المحافظة أو بمحافظة أخرى (م ١/٢ من اللائحة). ويراعى فى إصدارها حجم الأسرة المنقولة وقدرتها المالية مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لا يزيد على الأجرة القانونية للمسكن الذى يصرح بإشغاله (م ٢/٢ من اللائحة).
ولما كان التصريح يعتبر عملاً إدارياً فإن التظلم من تحديد مقابل الانتفاع بالمسكن يكون أمام القضاء الإدارى.

٤٩- إخلاء المساكن التى شغلت بموجب التصاريح:

تخلى هذه المساكن بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالإشغال المؤقت، ويصدر بالإخلاء قرار من السلطة التى أصدرت قرار الإشغال المؤقت. ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الإخلاء. ومعنى

(١) المستشار مصطفى زعزوع - البحث المشار إليه - مجلة القضاة يناير - يونيو ١٩٤٤ ص ١٢٨

ذلك أنه يشترط للإخلاء صدور قرار به بعد أن يكون سبب الإشغال قد زال ويكون الطعن في قرارات الإخلاء أمام القضاء الإداري.

ثانياً: أحكام المادة ١٤ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

٥٠- تخصيص ثلثي نسبة الـ ١٥% المخصصة للخدمات لإسكان العاملين:

بمقتضى هذه المادة تخصص ثلثا الـ ١٥% المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام^(١). في الإنفاق على إقامة الوحدات اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة. فحكم المادة قاصر على شركات القطاع العام، فلا يسرى على شركات قطاع الأعمال العام أو شركات القطاع الخاص،

(١) وحال مناقشة مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بمجلس الشعب أوضح العضو السيد/

الدمرداش البزة المقصود بهذه النسبة قائلاً: «إن أصل نسبة الـ ١٥% من الأرباح يرجع إلى أنه قد خصص للعاملين نسبة ٢٥% من الأرباح توزع عليهم على النحو التالي:

١٠% يحصل عليها العاملون نقداً، ١٠% تؤول إلى موازنة المحافظة للإنفاق منها على الخدمات الخاصة بالعاملين، ٥% تخصص للإسكان، وعندما وقعت أحداث النكسة في سنة ١٩٧٧ آلت نسبة الـ ١٥% إلى الخزانة العامة ثم قرر السيد الرئيس محمد أنور السادات في سنة ١٩٧٤ تخصيص هذه النسبة مرة أخرى لصالح العاملين في المناطق الصناعية، وبناء عليه أعيد تخصيص هذا المبلغ مرة أخرى لإسكان العاملين بالقطاع العام.

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة 73 بتاريخ 1911/6/24 ص30).

كما أوضح السيد العضو/ محب استينو (مقرر اللجنة المشتركة) المقصود بالنسبة المذكورة قائلاً: «بأن نسبة الـ ١٥% من الأرباح التي خصصت للخدمات الاجتماعية للعاملين بالقطاع العام قد آلت إلى الموازنة العامة للدولة منذ عام ١٩٧٧ واستولت عليها وزارة المالية وقالت إن الدولة تقوم ببناء المساكن للعاملين ولقد استمر هذا الحال إلى أن صدر قرار رئيس الجمهورية بتخصيص نسبة الـ ١٥% للإسكان العمالي وبناء على ذلك أنشئت مساكن بخمس مناطق عمالية هي: شمال الإسكندرية وكفر الدوار والمحلة الكبرى وشبر الخيمة وحلوان، ولقد شكلت لجان بهذه المناطق تتولى توزيع هذه الوحدات وتقديم الخدمات للعاملين بهذه المناطق. إن هذه المادة لا تتصل بمساكن هذه المناطق الخمس ولكنها تتحدث عن المساكن المقامة في غير هذه المناطق فهناك مثلاً أسوان وبها عدد كبير من المصانع وكذلك نجع حمادى وأسيوط وغير ذلك من المناطق.... الخ».

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة 73 بتاريخ 1911/6/24 ص31)

ولا يشترط في الشركات المتجاوزة أن تكون مما تمارس نشاطا واحدا، فالعبرة في هذا الشأن بالجوار فقط ولو اختلف نشاط كل منها عن الأخرى. وإذا تبقى شيء من النسبة المذكورة بعد استيفاء الوحدات اللازمة لإسكان جميع العاملين في الشركة أو الشركة المتجاوزة آل هذا الباقي إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة⁽¹⁾.

٥١- طريقة الانتفاع بهذه المساكن:

تختلف هذه المساكن عن المساكن التي تقيمها الشركات المذكورة من أموالها ويقيم بها العاملون كمزية عينية من مزايا العمل وينتهي شغلهم لها بانتهاء خدمتهم. فهذه المساكن تنشأ من أرباح الشركات المخصصة لتقديم الخدمات للعاملين وليست من أموال الشركات الخاصة بها، ومن ثم فإن هذه المساكن يشغلها العاملون بالشركة إما بطريق التملك أو بطريق الإيجار وقد يكون الإيجار طبقا للأجرة القانونية أو بأجرة رمزية، وفي الحالتين لا ينتهي شغلهم لها بانتهاء خدمتهم. ويترك لكل شركة اختيار أحد الطريقتين المذكورين أو الجمع بينهما. فهذا النص قصد منه تحقيق الاستقرار للعاملين حال خدمتهم وبعد انتهائهما، حتى لا يكونون عرضة للتشريد بعد انتهاء خدمتهم في ظل أزمة الإسكان⁽²⁾.

(1) وقد اقترح السيد العضو حسين وشاحي حذف عبارة «ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة» الواردة بعجز المادة، «لأن هذه المبالغ تحصل أساسا من أرباح العاملين وبالتالي يجب أن تتفق جميعها في بناء مساكن لهؤلاء العاملين، وفي حقيقة الأمر ليس هناك فائض من هذه المبالغ ولذا فإن هذا الحكم يعتر لا لزوم له» إلا أن المجلس لم يوافق على الاقتراح.

مضبطة المجلس الجلسة 73 بتاريخ 1911/6/24 ص 29

وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية أن في أيلولة الفائض إلى صندوق الإسكان بكل محافظة ما يحقق التكافل الاجتماعي وفقا لأحكام الدستور.

(2) وقد اقترح السيد العضو حسين وشاحي إضافة فقرة جديدة إلى المادة نصها الآتي: «ولا يجوز إخلاء العاملين من هذه الوحدات عند بلوغهم سن التقاعد» وقد أيده في هذا الاقتراح السيد العضو عبد الباري سليمان مقررا «أن هناك فارقا كبيرا بين المساكن التي =

ثالثا: حكم المادة ٢٢/١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

(أ) أولوية العاملين الذين انتهت خدمتهم فى تأجير المساكن:

٥٢- حكمة الأولوية:

أوضحنا فيما تقدم ببند (٢٢) أن المادة ٢/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على استثناء المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون وقد ترتب على ذلك أن أصبح العامل بعد انتهاء خدمته وبعد أن أفنى زهرة عمره فى خدمة جهة العمل شريدا لا مأوى له إذ يتعذر عليه الحصول على مسكن آخر فى ظل أزمة الإسكان المعروفة، وهو وضع أضر به كثيرا من الناحيتين النفسية والاجتماعية.

= تقيمها الشركة من رأس مالها الخاص لإسكان العاملين بها وهذه من حق هذه الشركة أن تنتهى العلاقة الإيجارية لهذه المساكن عند إحالة العامل إلى المعاش وأن تجبر العامل على ترك مسكنه، وبين المساكن التى تقيمها من حصيلة الـ ١٥% من الأرباح، فإذا كان العامل قد حصل على شقة من هذه المساكن أثناء مدة خدمته فهل من العدل أن يجبر على تركها عند بلوغه سن التقاعد؟».

(مضبطة المجلس ٧٣ بتاريخ ١٩٨١/٦/٤٤ ص ٢٩ وما بعدها)- وقد أرجئ التصويت على هذا الاقتراح لحين نظر مشروع المادة (٤٤) والتى أصبحت برقم (٢٢) بالجلسة المسائية، وفى الجلسة الأخيرة قرر السيد مقرر اللجنة: «... وقد قلنا أن هناك نوعين من هذه المساكن، مساكن صناعية قامت ببنائها الدولة أو المصنع أو الهيئة العامة مثل محطات الكهرباء ومثل المساكن التى أنشئت داخل المصانع، وعندما تنتهى مدة خدمة العامل الذى يسكن فى هذا النوع من المساكن عليه أن يترك هذا المسكن لغيره على أن يكون له الأولوية فى مساكن المحافظة ومصرح بهذا من قبل السيد الأستاذ الدكتور فؤاد محيى الدين نائب رئيس مجلس الوزراء.

والنوع الثانى من المساكن وهو الخاص بنسبة الـ ١٥% التى تقام على أساسها جمعية تعاونية لبناء المساكن وهذه المساكن إما أن يملكها العاملون وإما أن تؤجر لهم، وهذا النوع من المساكن لا يخرج منها ساكنوها إذا انتهت مدة خدمتهم».

ولم يوافق المجلس على الاقتراح، إلا أن البادى أن عدم الموافقة كان أساسها الاكتفاء بالإيضاح الذى أدلى به السيد المقرر.

(مضبطة المجلس الجلسة ٤٤ بتاريخ 1911/6/24 ص 23 وما بعدها).

ومن أجل ذلك نصت المادة على هذه الأولوية في تأجير المساكن الموضحة بها، كخطوة نحو الحل النهائي في توفير المساكن لهؤلاء العاملين، وهم ولا شك فئة جديرة بالرعاية من جانب الدولة.

٥٣- شروط الأولوية في التأجير:

١- أن يكون العامل من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة وشركات القطاع العام. أما إذا كان المسكن الذى يشغله العامل مملوكا لأحد الأفراد أو لإحدى شركات القطاع الخاص أو لإحدى شركات قطاع الأعمال، فإن العامل لا يفيد من الأولوية.

ويشترط - بداهة - أن يكون شغل العين بسبب العمل على التفصيل الذى أوردناه فى بند (٢٢) أما إذا كان شغل المسكن بسبب الإيجار وليس له ثمة صلة بالعمل فلا يجوز للعامل التمتع بالأولوية ليحصل - مثلا - على مسكن جديد يفضل المسكن الذى يشغله.

٢- أن تكون خدمة العامل بالجهات المشار إليها بالنص قد انتهت ولا يشترط أن يكون انتهاء الخدمة بالإحالة إلى المعاش، فالأولوية تثبت للعامل أيا كان سبب انتهاء خدمته، كما لو كانت خدمته قد انتهت بالاستقالة أو الفصل لأن عبارة «العاملين الذين انتهت خدمتهم» الواردة بالنص جاءت عامة فلا يجوز تخصيصها بدون مخصص، فضلا عن أن الحكمة من تقرير الأولوية - والتي أوضحناها فيما تقدم - تتوافر بمجرد انتهاء الخدمة لأى سبب.

إنما يجب أن يكون انتهاء الخدمة حال شغل العامل للمسكن، فإذا كان العامل قد تخلى عن المسكن نهائيا بإرادته لأى سبب من الأسباب ثم انتهت خدمته بعد ذلك ولو بفترة وجيزة فإنه يحرم من التمتع بالأولوية.

ولا تثبت الأولوية لورثة العامل، إذا انتهت خدمته بالوفاة، ذلك أن النص قصر هذه الأولوية على العامل فقد دون ورثته. وهو وضع منتقد وكان يجب منح الأولوية لورثة العامل أيضا فى حالة وفاته أثناء الخدمة رعاية لهؤلاء الورثة وتطبيقا لمبدأ التكافل الاجتماعى الذى يجب أن يسود المجتمع.

٣- أن تكون هذه الأولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام، فلا تشمل الوحدات التى

تقيمها هذه الجهات لممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو لاستعمالها فى أى غرض آخر غير السكنى، كجراج أو مخزن مثلاً، كما لا تشمل الوحدات السكنية التى يقيمها الأفراد أو شركات القطاع الخاص.

وتقتصر الأولوية على الوحدات السكنية المعدة للتأجير دون الوحدات السكنية المعدة للتمليك، ولم يكن هناك - فى رأينا - ثمة مبرر للفرقة بين هذين النوعين، وكان يجب إطلاق الأولوية فيهما.

٤- أن تكون الأولوية بقصد سد حاجة العامل إلى المسكن، فإذا لم يكن العامل فى حاجة إلى المسكن فلا يتمتع بالأولوية، إذ لا يصح اتخاذها ذريعة للمضاربة بالمساكن. ومثل ذلك أن يكون العامل قد استأجر مسكناً فى بلد آخر غير الذى كان يقيم به، ورغب فى استئجار مسكن آخر بالبلد الذى كان يقيم به، دون أن يكون لذلك ثمة مقتض.

ولم يحدد النص درجة هذه الأولوية أو مداها، وترك ذلك لقرار يصدر من المحافظ المختص، ولا شك أن المحافظ أقدر على التحديد فى ضوء كافة الاعتبارات التى تحيط بتأجير المساكن المذكورة، كعدد المساكن المعدة للتأجير وعدد العمال الراغبين فى الاستئجار، وعدد الحالات الأخرى التى تتمتع بأولويات فى التأجير.

(ب) - أولوية التأجير لملك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية (١) :

٥٤- حكم الأولوية :

لاحظ المشرع أن مالك العقار المؤجر وحداته، قد تطرأ عليه أو على أى من أقاربه حتى الدرجة الثانية حاجة إلى مسكن فى الوقت الذى لا يستطيع إخلاء أى من الوحدات المؤجرة - طالما لا يوجد أحد مسوغات الإخلاء - فرأى رعاية له وتشجيعاً لدوره فى تفريج أزمة المساكن، إعطاءه وأقاربه المذكورين أولوية فى تأجير المساكن الموضحة بالنص.

وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن مشروع القانون ما يأتى:

(١) شرحنا هذا الحكم فى هذا الموضع من الكتاب منعا من تجزئة شرح ما تضمنته فقرة واحدة، هى الفقرة الأولى من المادة ٢٢ ق ١٢٦ لسنة ١٩٨١.

«استمراراً في النهج الذى سار عليه المشرع نحو تحقيق العدالة بين طرفى العلاقة الإيجارية قررت المادة (٤٤) - أصبحت (٢٢) - إعطاء أولوية للمواطنين الذين يؤجرون أملاكهم للغير فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة..... الخ».

٥٥- شروط الأولوية :

(١) أن تكون الأولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام، فلا تثبت الأولوية فى تأجير الوحدات التى تقيمها هذه الجهات لممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى، أو لاستعمالها فى غرض آخر، غير السكنى، كاستعمالها جراحاً أو مخزناً..... الخ.

ولا تشمل الأولوية تأجير الوحدات السكنية التى يقيمها الأفراد أو شركات قطاع الأعمال العام أو شركات القطاع الخاص، كما تقتصر الأولوية على الوحدات المعدة للتأجير، دون الوحدات المعدة للتمليك.

(٢) أن تكون الأولوية فى الوحدات السكنية التى تؤجر فى نطاق المحافظة الكائن بدائرتها عقار المالك.

(٣) يجب أن تكون جميع وحدات العقار المعدة للسكنى مؤجرة، فإذا كان بالعقار بعض وحدات خالية انقضى مبرر الأولوية.

(٤) أن يكون طالب الأولوية مالك العقار المؤجرة وحداته أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية.

ويستوى أن يكون المالك هو الذى أقام العقار وأبرم عقود الإيجار مع المستأجرين، أو انتقلت إليه ملكية العقار بالميراث أو بأى تصرف ناقل للملكية بعد إبرام عقود الإيجار.

ولا تثبت الأولوية لمشتري العقار بعقد بيع عرفى لأن عقد البيع العرفى غير ناقل للملكية، كما لا تثبت لمن ينتفع بالعقار دون أن يكون مالكا كصاحب حق الانتفاع بالعقار.

والمقصود بأقارب المالك حتى الدرجة الثانية أقاربه نسبا ذكورا أو إناثا، فلا تمتد الأولوية إلى أقاربه مصاهرة، ولو أراد الشارع غير ذلك لنص عليه صراحة

كما فعل في نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧^(١).

(أنظر شرح المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977)

والأقارب حتى الدرجة الثانية هم الأبوان والأبناء والأجداد والأحفاد والإخوة والأخوات.

- ٥) يجب أن تكون وحدات العقار السكنية المعدة للتأجير كلها أو بعضها مؤجرة إلى الغير، والمقصود بالغير في هذا المجال من هم عدا أقارب المالك نسبا حتى الدرجة الثانية (ونسبا ومصاهرة طبقا لاتجاه قضاء النقض سالف الذكر). أما إذا كانت جميع الوحدات مؤجرة إلى أقارب المالك المذكورين انتفت حكمة الأولوية.
- ٦) يجب أن تكون هناك حاجة للمالك أو القريب حتى الدرجة الثانية إلى المسكن. كأن يكون المالك موظفا ثم أحيل إلى المعاش ورغب في الإقامة بمحل إقامته الأصلي، أو أن يكون أحد أقاربه المذكورين على وشك الزواج... الخ، فإذا انتفت الحاجة إلى المسكن انتفت الأولوية بالتالي.

ولم يحدد النص هذه الأولوية وإنما ترك ذلك لقرار يصدر من المحافظ المختص للاعتبارات التي أشرنا إليها في الحالة الأولى من حالتى الأولوية - راجع في التفصيل بند (٥٣).

(1) غير أن محكمة النقض ذهبت في مجال الإيجارات إلى أن القرابة تشمل قرابة النسب والمصاهرة بحيث يعتبر أقارب أحد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر وفق المادة (٢٧) مدنى.

(طعن رقم ١١٠ لسنة ٤٧ق - جلسة ١٠/١٢/١٩٧٨ - طعن رقم ١٨٩٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١١/١/١٩٨٠).

وانظر الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٤ يناير سنة ١٩٩٧ في القضية رقم ٣ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن: «وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل الخ»

(منشور - بالجزء الثالث في شرح المادة (29) من القانون 49 لسنة 1977).

مادة (٣)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يحظر على المرخص لهم فى إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء.

ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

المقصود بالمباني ذات المستوى الفاخر:

٥٦- أولا: فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لمعرفة المقصود بالمباني ذات المستوى الفاخر يتعين الرجوع إلى قرار وزير الإسكان رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ (المعدل)^(١) بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء. فقد قسمت اللائحة التنفيذية المساكن إلى أربعة مستويات:

الاقتصادى - المتوسط - فوق المتوسط - الفاخر^(٢). ثم وضعت اللائحة لكل مستوى من المستويات الثلاثة الأولى (الاقتصادى - المتوسط - فوق المتوسط) شروطا تتعلق بالمساحة والمواصفات والتشطيبات وذلك فى المواد من (١٥ - ٢٠) وهذه الشروط هى التى تميز كل من هذه المستويات عن الآخر.

(١) الوقائع المصرية فى ١٤/٣/ ١٩٧٨ العدد ٦١.

(٢) وذلك فيما عدا المساكن الاقتصادية التى تقيمها الدولة وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٦٦ الخاص بإنشاء صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى (م ١٥ من اللائحة).

أما المستوى الفاخر فهو طبقاً للمادة (٢١) الذى يتكون من مساحات ومواصفات وتشطيبات أعلى من المستويات التى ذكرتها اللائحة بالنسبة للإسكان فوق المتوسط، فاللائحة لم تحدد مساحات أو مواصفات أو تشطيبات معينة لهذا المستوى من المساكن، فكل ما يشترط فيه أن يزيد فى المساحة والمواصفات والتشطيبات على تلك المحددة للمستوى فوق المتوسط أى كان مقدار هذه الزيادة، أى حتى ولو كانت زيادة يسيرة.

والترخيص كما يصدر إقامة مبنى من المستوى الفاخر، فإنه يجوز أن يقتصر على إقامة جزء فقط بالمبنى، كما إذا كان المرخص له قد أقام طابقاً من المستوى المتوسط مثلاً، وأراد إقامة طابق ثان من المستوى الفاخر.

ولكى يمكن تحديد مستوى الإسكان الفاخر فإننا نورد فيما يلى مساحات ومواصفات وتشطيبات الإسكان فوق المتوسط على النحو المنصوص عليه فى المادتين ١٩، ٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦.

أولاً : مكونات (مواصفات) ومساحة المسكن :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر - فى حدود مسطح كلى ٧٥ متراً مربعاً.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر، فى حدود مسطح كلى ١٠٠ متر مربعاً.

(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر - فى حدود مسطح كلى ١٢٥ متراً مربعاً.

ثانياً : مواصفات التشطيب :

١- البياض الداخلى :

يبدأ بأنواع بياض التحشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والأسقف ويتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرائيش أو بعض التكسيات الداخلية.

٢- البياض الخارجى:

يبدأ بالمستويات الممتازة من الفطيسة أو الطرشرة العادية أو الممسوسة أو المقسمة أو البياض بمونة الحجر الصناعى حسب ما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره.

٣- الأرضيات:

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفنيل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدي والقرو أو أرضيات الرخام العادي والملونة. أما الحمام والمطبخ ودورة المياه فتتدرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الأسمنتي حتى البلاط السيراميك.

٤- النجارة:

لا تقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية (صلب أو ألومنيوم) وتكون خردواتها من أصناف مميزة سواء كانت صلب أو ألومنيوم أو نحاس أو برونز أو ما إلى ذلك.

٥- الصحى:

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصينى ومرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وحوض حمام أو حوض وش، يمكن أن يشمل حوض تشطيف (بيديه).

ويتم تكسية سفلى الحمام بالبلاط القيشانى بارتفاع ١.٥٠ متر بكامل مساحة السفلى، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون. وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة.

ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الأواني من الفخار المطلى بالصينى وله صفاية من الرخام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ١.٦٠ متر. ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وحوض لغسيل الأيدي من الصينى مع تكسية السفلى بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ١.٥٠ متر.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحفريات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

٦- السلالم:

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط.

٧- درابزينات السلالم والشرفات:

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية (صلب أو ألمنيوم) أو خشب أو خلافة.

والواضح أن المادة (٣) من القانون تتناول المباني أو أجزاء المباني من المستوى الفاخر، ولم تقصر حكمها على الإسكان الفاخر، مما يستفاد منها أنه يجوز الترخيص بإنشاء مبان من المستوى الفاخر، سواء لأغراض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض.

إلا أن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ قد تناولت في الفصل الرابع منها مواصفات ومعايير مستويات المساكن فقط، ونصت المادة ٢١ الواردة به - على نحو ما سلف - على أن يكون المسكن الفاخر من مساحات ومواصفات وتشطيبات أعلى من المستويات السابق ذكرها بالنسبة للإسكان فوق المتوسط أى أن اللائحة المذكورة لم تضع ثمة مواصفات ومعايير للأماكن من المستوى الفاخر التي تخصص لغير أغراض السكنى، وتؤدى قواعد التفسير إلى القول بأنه لا يجوز فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الترخيص بإقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر لغير أغراض السكنى، طالما لم يصدر تشريع يحدد المواصفات والمعايير بالنسبة لها. غير أنه يجدر إجازة ذلك باعتبار أن اللبس الذى تسببت فيه اللائحة التنفيذية المذكورة جاء وليد عدم الدقة فى الصياغة، خاصة وأن ذلك هو ما يتمشى مع الاعتبارات العملية كما سيلي بيانه.

٥٧- ثانياً: فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

بعد أن نصت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على استثناء الإسكان الفاخر من حكم التحديد القانونى لأجرة الأماكن التى

يرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل به، نصت في فقرتها الأخيرة على أن يصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص.

ولما كانت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ قد حددت معايير مستويات الإسكان الاقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط على نحو ما أوضحناه في البند السابق. وأوردت في المادة ٢١ أن المستوى الفاخر يتكون من مساحات ومواصفات وتشطيبات أعلى من المستويات المذكورة بالنسبة للإسكان فوق المتوسط دون أن تذكر هذه المساحات والمواصفات والتشطيبات على وجه التحديد، فإن مفهوم الفقرة المشار إليها أن القرار الذي يصدر من الوزير المختص بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر، سيضع مواصفات محددة لهذا المستوى من الإسكان كما فعلت اللائحة التنفيذية المشار إليها بالنسبة لمستويات الإسكان الأخرى^(١).

(١) وأثناء مناقشة المادة الأولى من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ بمجلس الشعب تساءل السيد العضو الدكتور إبراهيم عوارة عن مواصفات الإسكان الفاخر وطلب أن يثبت في مضبطة الجلسة تحديد هذه المواصفات إذ قرر «... أود أتكلم عن نقطة ثانية هي أنه وردت عبارة الإسكان الفاخر في كثير من نصوص مواد هذا المشروع، وفي تصور معظم الممولين أن الإسكان الفاخر هو تركيب القيشاني أو تغطية جدران الشقق بالورق أو طلاؤها بالزيت أو إضافة بانيو في الحمام أو غير ذلك من تحسينات، وقد ترك المشروع تحديد مواصفات الإسكان الفاخر لقرار يصدر من السيد الوزير المختص بالإسكان وأرى أن يثبت في مضبطة الجلسة تحديد مواصفات الإسكان الفاخر حتى يتبين الناس وإلا سينقلب كل الإسكان إلى إسكان فاخر، وليس الهدف من التشريع هو إقامة الإسكان الفاخر بالمفهوم الذي يسيطر على أذهان السواد الأعظم من الشعب، وقد أفهمني السيد رئيس اللجنة في اجتماعها الذي استمر إلى ما بعد منتصف الليل، أن المقصود العلمي بالإسكان الفاخر هو وجود تكييف مركزي ومساحة محدودة تزيد عن ٢٥٠ متراً مربعاً كمسطح للوحدة السكنية وغير ذلك، إلا أنني اعتقد أنه سيحدث نزاع وخلاف كبير أمام المحاكم حول تفسير المقصود بالإسكان الفاخر، ولذلك فإنني أستوضح ما هو الإسكان الفاخر في نظر السيد وزير الإسكان؟».

وقد أجاب على ذلك السيد المهندس حسب الله الكفراوي وزير التعمير ووزير الدولة للإسكان واستصلاح الأراضي بأن «..... مواصفات كثيرة لا بد من توافرها لكي يكون الإسكان فاخراً منها:

وهذا التحديد من شأنه القضاء على محاولات بعض الملاك إقصاء، مبانيهم عن الخضوع لحكم التحديد القانوني للأجرة بإدخال زيادة يسيرة على مواصفات المباني من المستوى فوق المتوسط طالما أن اللائحة تعتبره بهذه الزيادة اليسيرة من الإسكان الفاخر.

وقد صدق ما توقعناه - فى هذا الصدد - وصدرت اللائحة التنفيذية للقانون بالقرار الوزارى رقم ٦٦٦ لسنة ١٩٨٨^(١) ونصت فى المادة الثالثة منها على مواصفات محددة للإسكان الفاخر، وهذه المواصفات تتعلق بالموقع والمكونات والمساحات وبمواصفات التشطيب، كما تضمنت المواد ٤ ، ٥ ، ٦ منها أيضا مواصفات مستويات الإسكان الأخرى: فوق المتوسط - المتوسط - الاقتصادى، وهى تتعلق بالمكونات والمساحات وبمواصفات التشطيب.

ونعرض فيما يلى لمواصفات الإسكان الفاخر المنصوص عليها بالمادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون:

أولا: الموقع:

يحدد موقع الإسكان الفاخر بالمناطق المتميزة، كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التى تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحى ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص.

= موقع العقار .

- مساحة العقار .

- مواصفات التشطيب فى العقار .

فهى عوامل كثيرة لا يمكن النص عليها فى صلب المادة. ومن ثم فإنى أطمئن السيد العضو الدكتور إبراهيم عواره، أنه لا يمكن أن يكون الفارق بين الإسكان الفاخر وغير الفاخر هو تغطية أرضية الوحدة السكنية بقنالتكس مثلا، إذ لابد من توافر مواصفات كثيرة يصعب حصرها فى مواد المشروع».

(مضبطة المجلس الجلسة 73 بتاريخ 1911/6/24 ص4 وما بعدها).

(1) الوقائع المصرية العدد ٢٧٩ فى ٨ / ١٢ / ١٩٨١.

ثانياً: المكونات والمساحات:

1- يتعين ألا تقل مكونات ومساحات المسكن الفاخر عن أحد الحدود الآتية:

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يقل عن ٦٠ متراً مربعاً.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ٩٠ متراً مربعاً.

(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسي وحمام ثانوي ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١١٠ متراً مربعاً.

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١٤٠ متراً مربعاً.

(هـ) صالة معيشة أو أكثر وأي عدد مناسب من الحجرات، وأي عدد من الحمامات بحيث لا يقل عن حمام لكل حجرتي نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد عن ١٤٠ متراً مربعاً.

٢- وفي جميع الأحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى مساحته لإيواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بدورات المياه اللازمة. كما يتعين إقامة المصاعد اللازمة في المباني التي يزيد ارتفاعها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضي.

ثالثاً: مواصفات التشطيب:

يكون الحد الأدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاخر على الوجه الآتي:

(أ) أعمال البياض:

البياض الداخلي:

لا يقل بياض الحوائط والأسقف عن الدهان ببوية الزيت أو البلاستيك أو بلصق ورق الحوائط، ويجوز أن يكون من الفطيسة الأسمنتية أو الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرائيش والبانوهات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية.

البياض الخارجى :

لا يقل عن البياض بمونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الرخام أو جرانيت أو أى تكسيات أخرى لا تقل عنها قيمة ويجوز أن تكون المبانى بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعى وذلك وفقا لما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المبانى.

(ب) الأرضيات :

لا تقل عن الموكيت الفاخر، أو القرو المسمار، أو أرضيات الرخام أو الجرانيت أو السيراميك أو أى أرضيات أخرى لا تقل عنها قيمة.

(ج) الشبابيك والأبواب :

الشبابيك :

لا تقل عن الشبابيك من الخشب الموسيقى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠مم، أو الشبابيك الحصيرة أو الكريثال أو من قطاعات الألومنيوم أو التى قد يركب فيها ستائر معدنية أو أى نوع آخر من الستائر من الداخل. ويكون زجاج الشبابيك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش أو الفيميه وتكون الخردوات من النوع الفاخر.

الأبواب :

لا تقل عن الأبواب من الخشب الموسيقى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠مم حشوات أو تجليد، أو الأبواب الخشب الزان، أو القرو مع البروز. أو التكسيات المناسبة، أو أبواب من الأنواع المنزلقة أو المنطوية أو من الحديد المشغول أو الألومنيوم أو أى نوع أخرى لا تقل عنها قيمة.

وتكون الخردوات والكوالين من النوع الفاخر.

وتكون دهانات الأبواب والشبابيك ببوية الزيت أو البلاستيك أو اللستر حسب الحالة.

(د) الأعمال الصحية :**الحمامات :**

يشمل الحمام الأجهزة الصحية الآتية على الأقل:

- حوض غسيل أيدي بقاعد أو بدون من الصيني الحديدى أو الفخار المطفى بالصينى.
- مرحاض أفرنكى كامل «كومبنيشن» بصندوق طرد واطى وسدىلى مزدوج ويديه.
- حوض حمام «بانيو» فى الحمام الرئيسى وحمام دش بالحمام الثانوى.
- وتكون أرضيات الحمام من السيراميك الفاخر أو الرخام أو ما يساويهما. وتكون تكسية الحوائط بالقيشانى أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب.

المطابخ :

- وتشتمل على حوض لغسيل الأواني من الفخار المطفى بالصينى وصفاية من الرخام سمكها لا يقل عن ٠.٥م، أو أحواض وصفائيات من الصلب غير القابل للصدأ «ستينلس ستيل» أو الرخام أو ما يعادلها.
- وتكون أرضيات المطابخ من الفينيل أو السيراميك أو الرخام أو ما يعادلها.
- وتكون دهانات الحوائط ببوية الزيت أو البلاستيك أو بالتكسيات الملائقة من القيشانى حتى منسوب أعتاب الأبواب.

دورة المياه المستقلة :

- يركب بها مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى «كومبنيشن» وحوض من الصينى لغسيل الأيدي داخلها أو خارجها مع تكسية السفلى بالبلاط القيشانى أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب.
- وتزود الحمامات والمطابخ ودورات المياه بالمياه الساخنة والباردة وتكون جميع الخلطات والحففيات والمحابس أو أى قطع أخرى من الكروم أو مطلية بالنيكل، كما تكون جميع الأجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حففيات ومحابس وخلافه من الأنواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمامات بطبقة عازلة للمياه والرطوبة.

(هـ) المداخل والسلالم :

- تكون المداخل مكسوة حوائطها بالرخام أو بالجرانيت وتكون البوابة من الحديد

المشغول الفاخر أو قطاعات الألمنيوم أو النحاس ومركب بها بللور أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجميل فى أعمال الإضاءة والتشطيب بصفة عامة. وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها وتكون الدرابزينات من المبانى أو الخرسانة المكسوة بالرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها أو من زخارف معدنية وكوبسات من الخشب القرو أو الزان أو من قطاعات الألمنيوم أو ما يعادلها.

(و) أعمال الكهرباء:

تكون دوائر الإنارة والقوى ولوحات التوزيع كالاتى:

الإضاءة:

وتشمل توفير دوائر كهربائية لإمكان تركيب أليكات أو إضاءة غير مباشرة مع زيادة فى دوائر للبرازيل للاستعمالات المنزلية المتعددة مع دوائر لأضرار الأجراس.

القوى:

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وخلافه وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يكون ثلاثى الأطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة.

التيار الخفيف:

يجوز ربط الوحدة السكنية بمدخل العمارة بتليفون مباشر داخلى وعمل ترتيبات لترتيب خط إيصال تليفزيونى يصل بين الهوائى المجمع للعمارة إلى الوحدة السكنية^(١). وتفسير النصوص يؤدى إلى القول بأن المقصود بالإسكان الفاخر فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، الأماكن التى تخصص للسكنى دون الأماكن التى تخصص

(١) وقد رددت اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٧٧ (الملغاة) بعد تعديلها بقرار وزير التعمير والمجمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٢ مواصفات الإسكان من المستوى الفاخر ساقفة الذكر (م ٢١)، إلا إن اللائحة الجديدة الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٨٦٨ لسنة ١٩٩٦ لم تنص على هذه المواصفات اكفاء بالنص عليها فى المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

لغير أغراض السكنى، ذلك أن المشرع استعمل فى الفقرة الأولى من المادة الأولى لفظ (الإسكان) ولم يستعمل لفظ المبانى أو الأماكن، كما أن هذه المادة أhalّت فى تحديد مواصفات الإسكان الفاخر إلى قرار يصدر من الوزير المختص بالإسكان، وقد ورد تحديد هذه المواصفات بالمادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون التى نصت فى فقرتها الأولى على أن المقصود بالإسكان الفاخر فى تطبيق القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الواردة بها، كما يبين من استقراء الشروط التى تتعلق بالمكونات والمساحات المنصوص عليها بالمادة أنها جميعها خاصة بالمساكن دون غيرها من الأماكن التى تخصص لغير أغراض السكنى.

غير أن رأياً فى الفقه ذهب إلى عكس ذلك، وأن المقصود من نص الفقرة الأولى من المادة الأولى المبانى من المستوى الفاخر سواء أكانت مخصصة للإسكان أم لغير الإسكان وأن هذا يتضح من تقرير اللجنة المشتركة الذى جاء به «أدخلت اللجنة تعديلات جوهرية وهامة على هذه المادة تستهدف ما يلى:

(أ) عدم خضوع المبانى من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة على أساس أن هذا المستوى من المبانى لا يتمتع بأى ميزة من الميزات التى يكفلها المشروع للمستويات الأخرى، وذلك بإضافة عبارة «فيما عدا الإسكان الفاخر» إلى صدر المادة، وأضاف هذا رأى أنه كان من الأدق التعبير عن ذلك بعبارة «فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر» وهو ما صرح به فى المادتين ١١ ، ١٢ من هذا القانون^(١).

ونفضل الأخذ بهذا رأى باعتبار أن استعمال لفظ (الإسكان) سواء بالفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون أو باللائحة التنفيذية وليد عدم الدقة فى الصياغة، فضلاً عن أنه يتمشى مع الاعتبارات العملية.

٥٨- ما يحظر على المرخص لهم فى إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر:

يحظر على هؤلاء الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء، وإنما يتولون بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد المواد اللازمة لهم أو شراءها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محلياً بالأسعار العالمية، وذلك بعد أن توفر الدولة المواد اللازمة لمستويات الإسكان الأخرى.

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٩.

فأصحاب هذه المباني لا يتمتعون بأى تيسيرات أو دعم أو ميزة الحصول على مواد البناء^(١).

٥١- نظام بيع مواد البناء محليا إلى المرخص لهم بإقامة مبان من المستوى الفاخر:

أوردت المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نظام بيع مواد البناء المنتجة محليا للمرخص لهم بإقامة مبان من المستوى الفاخر، أو أجزاء منها. فأوجبت على الجهات التى تتولى بيع هذه المواد، أن تبيعها إلى هؤلاء المرخص لهم بالأسعار العالمية السائدة وقت البيع وتحدد الأسعار على أساس سعر البيع العالمى مضافا إليه ما يعادل الضرائب والرسوم الجمركية بافتراض استيرادها من الخارج مع إخطار مديرية الإسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه من هذه المواد والمبالغ المحصلة عنها والبيانات المتعلقة بالصفقة خلال ثلاثين يوما من تاريخ البيع.

جزاء مخالفة الفقرة الأولى من المادة (جزاء جنائى):

٦٠- أولا: فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب كل من يخالف حكم الفقرة الأولى من المادة بالحبس لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر. ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ويحكم فضلا عن ذلك بأن يرد المخالف للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التى حصل عليها بالمخالفة لحكم المادة (م ٨٠ من القانون).

٦١- ثانيا: فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه. ويحكم على المخالف فضلا عن ذلك بأن يرد للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التى حصل عليها بالمخالفة لحكم المادة (م ٨٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ معدلة بالمادة ٤٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

٦٢- هل تخضع المباني من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة؟

(١) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٢٨.

«أنظر بندى ١٧٧ ، ٢١٧».

مادة (٤)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها، اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكةا متى توافرت الشروط الآتية:

- (أ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون.
 - (ب) أن تكون المبانى شاغلة لنسبة مقدارها خمسون فى المائة (50%) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالارتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.
 - (ج) ألا يقل مسطح المبانى المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المبانى.
- وإذا انتهى عقد إيجار الأراضى الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

٦٢- دواعى النص:

نظرا لأن قوانين إيجار الأماكن قد استبعدت من نطاق سريانها الأرض الفضاء ولم تتعرض للأماكن التى ينشئها مستأجرو هذه الأرض بترخيص من مؤجرها وهى جديرة بالحماية، وكان يجب على المشرع أن يلحظ هذه الحالة وأن يمد إليها الضمانات التى تنص عليها قوانين الإيجارات، بعد أن سار الفقه والقضاء على عدم خضوع الأماكن المذكورة للباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والنصوص

المقابلة لمواد هذا الباب فى القوانين السابقة عليه^(١)، فقد جاء القانون بهذا النص المستحدث.

٦٤- الأماكن التى يسرى عليها النص :

يسرى النص على الأماكن التى ينشئها المستأجر من ماله الخاص دون مساهمة المالك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، فإذا كان المبنى منشأ قبل العمل بالقانون فإنه لا يخضع لهذا النص.

ويتعين أن يكون المالك قد رخص كتابة للمستأجر بإقامة هذه المباني. واشترط الكتابة هنا للإثبات فالكتابة ليست شرطا شكليا وقد هدف الشارع من طلبها حسم ما قد يثار من منازعات بين المالك والمستأجر بشأن صدور الترخيص، ومن ثم فإنه يجوز إثبات صدور الترخيص من المالك بما يقوم مقام الكتابة فى الإثبات من إقرار ويمين كما يغنى عن الكتابة، البينة والقرائن فى الحالات التى تجيز فيها القواعد العامة فى الإثبات ذلك استثناء.

ويجب لانطباق النص على المباني المذكورة توافر الشروط الثلاثة المنصوص عليها فيه فى البنود (أ ، ب ، ج) وهذه الشروط تستهدف تحقيق الصالح العام والحفاظ على مصالح من أقام هذه المباني ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد^(٢).

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١- «النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن إيجار الأماكن على أن «تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية:

(أ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون.

(ب) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون فى المائة (٥٠%) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون.

(٢) المذكرة الإيضاحية للقانون.

(ج) ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني وإذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا» يدل على أنه لا مجال لسريان أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن على ما يقيمه مستأجرو الأراضي الفضاء من أماكن إلا إذا توافرت الشروط المنصوص عليها فى هذه المادة مجتمعة والتي تستهدف - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون - تحقيق الصالح العام والحفاظ على مصالح من أقام هذه المباني ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد، فإذا تخلف أى من هذه الشروط كأن كان المبنى الذى أقامه المستأجر على الأرض الفضاء المؤجرة له بتصريح من مالكها لا يشتمل على وحدات سكنية أو كان مسطحها يقل عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني فإنه يتعين استبعاد تطبيق حكم هذا النص، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدعوى على سند من أن المبنى الذى أنشأه الطاعن لا يشتمل على أماكن مخصصة لغرض السكنى فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه».

٢- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أنه متى أقيم الحكم على دعائم متعددة وكانت إحدى هذه الدعائم كافية وحدها ليستقيم الحكم بها فإنه يكون من غير المنتج تعييبه فى باقىها، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص صحيحا - وعلى ما سلف بيانه - إلى تخلف أحد شروط تطبيق المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو عدم اشتغال المبنى الذى أقامه الطاعن على أماكن مخصصة لغرض السكنى، وكانت هذه الدعامة كافية بذاتها لحمل قضاء الحكم فإن النعى عليه فيما أورده بشأن عدم التصريح للطاعن بإقامة البناء أيا كان وجه الرأى فيه - يكون غير منتج ولا جدوى منه».

(طعن رقم 1459 لسنة 52 قى جلسة 1989/1/88)

٦٥- حالة انتهاء عقد إيجار الأرض الفضاء:

إذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب كانهاء مدته مثلا،

فإن شاغل المباني المقامة عليه سواء أكان هو المستأجر الأصلي الذى قام ببنائها أم المستأجر من الباطن يستمر شاغلا لها بالأجرة المحددة قانونا. وقد جاء هذا الحكم - على ما هو وارد بالمذكرة الإيضاحية للقانون - حسما لأى تفسير قضائى أو فقهى فى هذا الشأن حيث كان يختلف الرأى فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى مدى أحقية شاغلى الأماكن المنشأة على الأراضى الفضاء فى الاستمرار فى شغلها إذا ما انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء الذى كان بمثابة الأساس فى إقامة المباني وفى شغلها.

ولم تبين المادة طريقة تحديد الأجرة القانونية التى يلتزم بها شاغل العين، ولا يتصور أن هذه الأجرة تحدد طبقا للأحكام الواردة بالفصل الثانى من الباب الأول لأن هذه القواعد تشمل ما يوازى عائد قيمة الأرض والمباني باعتبار أن المباني مملوكة للمؤجر، بينما الوضع فى هذه الحالة مختلف فالأرض فقط هى المملوكة للمؤجر أما المباني فهى ملك المستأجر، ولا يقبل القول أن المشرع قصد تحديد عائد للمؤجر عن مباني لا يملكها وإلزام المستأجر بدفع عائد للقيمة التى أنفقها من ماله - ومن ثم فإن المشرع يكون قد قصد بالأجرة المحددة قانونا التى يلتزم بها شاغل العين عائد قيمة الأرض وحدها وفقا للمادة ١٥ من القانون أى على أساس ثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧% لحين البناء^(١). أما فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيكون تقدير قيمة الأرض بالاتفاق بين المالك وشاغل العين على أساس ٧% من ثمن المثل عند الترخيص بالبناء وفقا للضوابط المنصوص عليها فى المواد ١، ٢، ٣، ٤، ٥ من القانون إذا كانت المباني مخصصة للسكنى كلها، أو بالنسبة للجزء المخصص فيها للسكنى أما بالنسبة للجزء المخصص لأغراض غير سكنية فلا يخضع للتحديد القانونى للأجرة، وتحدد أجرته باتفاق الطرفين كما سيلي فى موضعه من الكتاب.

وقد خلا النص من الإشارة إلى ملكية البناء بعد انتهاء إيجار الأرض الفضاء، ومن ثم فإنه يسرى فى شأنها الشروط الواردة بالعقد، ويمكن أن يراعى امتداد العقد

(١) من هذا الرأى مرقس جـ ١ ص ٦٩ - وعكس ذلك المستشار مصطفى زعزوع - البحث المشار إليه - مجلة القضاة يناير - يونية ١٩٤٤ ص ١٥١، فيرى خضوع تقدير الأجرة لأحكام الفصل الثانى من الباب الأول المشار إليه.

لأمد طويل بحيث يتمكن المستأجر البانى من أن يستعيد رأسماله وعائد استثماره مقابل أن تخلص ملكية المبانى لمالك الأرض.

مادة (٥)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقي على المادة كما هى.

الشرح

٦٦- الاختصاص الولائى «الوظيفى»:

نصت المادة على اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون، ومفاد ذلك أن القضاء العادى هو المختص ولائياً «وظيفياً» بنظر جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن، وأنه لا اختصاص للقضاء الإدارى بنظر أى منازعة ناشئة عن هذا القانون وكانت تدخل بحسب الأصل فى اختصاصه^(١).

فالققرارات الصادرة من لجان إدارية أو لجان إدارية ذات اختصاص قضائى مشكلة وفقاً لقانون إيجار الأماكن أو القرارات المنفذة له، يكون الطعن فيها أمام المحاكم العادية وليس أمام محاكم مجلس الدولة طبقاً للأصل العام.

وفى هذا قضت المحكمة الدستورية العليا بأن:

١- «المنازعة بين المؤجر والمستأجر بصدد تحديد الأجرة، هى خصومة

(١) مصر القديمة الجزئية فى ١١/٦/١٩٧٨ - ١٤٣ لسنة ١٩٧٨ مدنى - استئناف الإسكندرية

(مأمرية دمنهور) فى ٢٧/٣/ ١٩٨٥ الاستئناف رقم ٥٧٨ لسنة ٢٩ق مدنى.

مدنية بحسب طبيعتها وأصلها بحيث لا يفقدها هذا الطابع الموضوعى ما يلابسها من عنصر إدارى شكلى هو صدور قرار تحديد الأجرة فى أول الأمر من لجنة إدارية لأن من شأن رأى الفاصل فى هذه الخصومة أن تتحدد به المراكز المالية والحقوق المتبادلة بين أطرافها وهو اختصاص مدنى بحت».

(القضية رقم 17 لسنة 1ق «تنازع» جلسة 1981/3/7)

٢- «.... ولما كان ذلك، وكان المشرع قد انتهج نهجا واضحا فى شأن المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين فاعتد بطبيعتها المدنية وعهد بها إلى القضاء العادى على ما سلف بيانه بشأن المادتين ١٢/١٣، ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ كما أورد حكما عاما يؤكد هذا المنحى بما نص عليه فى المادة ٤٠ من اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون الخ».

(القضية رقم 25 لسنة 1ق «تنازع» (السنة 9ق ع) جلسة 1982/1/2)

كما قضت محكمة النقض بأن:

«قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تعلقها بالنظام العام. أثره. المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين. اختصاص القضاء العادى بنظرها سواء كانت منازعات مدنية بطبيعتها كدعاوى الإخلاء أو كانت طعنا على القرارات التى تصدرها اللجان الإدارية المشكلة وفقا لأحكام قوانين إيجار الأماكن التى أناطت بها بعض الاختصاصات فى تحديد الأجرة القانونية وهدم وترميم وصيانة المباني فى المنشآت. ولو توافرت لها مقومات القرار الإدارى. علة ذلك».

(طعن رقم 7596 لسنة 65ق جلسة 1996/7/3)

(طعن رقم 641 لسنة 57 جلسة 1992/9/13)

ويظل الاختصاص للمحاكم العادية بنظر المنازعات الناشئة عن قانون إيجار الأماكن حتى لو نشأت هذه المنازعات عن تدخلات من جهة الإدارة فى صورة قرارات اكتملت لها مقومات القرارات الإدارية.

وفى هذا قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 2012/5/6 فى

القضية رقم 25 لسنة 33 قضائية «تنازع» بأن:

"وحيث إنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة "أن المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما نصت عليه المادة (٢٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تختص بها المحاكم العادية دون غيرها بالنظر إلى أن هذه المنازعة تتعلق بجوهر حق الملكية، وهي بهذه المثابة أدخل إلى اختصاص القضاء العادى صاحب الولاية العامة فى المنازعات الناشئة عن روابط القانون الخاص طبقاً لأحكام المادة (١٥) من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ حتى لو نشأت هذه المنازعات من تدخلات من جهة الإدارة فى صورة قرارات اكتملت لها مقومات القرارات الإدارية، ومن ثم يكون الحكم الصادر من جهة القضاء العادى - دون الحكم الصادر من جهة القضاء الإدارى - هو الأحق بالاعتداد فى مجال التنفيذ"^(١).

٧٧- اختصاص هيئات التحكيم (ولائياً) بنظر المنازعات التى تنشأ عن تطبيق القانون بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام أو مؤسسة عامة :

تنص المادة ٥٦ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون فى شأن هيئات القطاع العام وشركاته على أن:

«يفصل فى المنازعات التى تقع بين شركات القطاع العام بعضها وبعض أو بين شركة قطاع عام من ناحية وبين جهة حكومية مركزية أو محلية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام أو مؤسسة عامة من ناحية أخرى عن طريق التحكيم دون غيره على الوجه المبين فى القانون».

فالمنازعات المذكورة بالمادة تخرج عن الاختصاص الولائى للقضاء العادى

(١) والمحكمة الدستورية لم تعتد فى هذه الدعوى بالحكم الصادر من محكمة القضاء الإدارى فى الدعوى رقم ٨٧٨٨١ لسنة ٥٩ بق إلغاء القرار السلبي بالامتناع عن تنفيذ قرار مجلس الوزراء بإلزام الجهات الحكومية والهيئات التابعة لها بإخلاء الوحدات المستأجرة لها وتسليمها لمؤجريها خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات.

وتدخل فى الاختصاص الولائى لهيئات التحكيم، وهى هيئات قضائية تشكل فى كل نزاع بقرار من وزير العدل برئاسة مستشار من رجال القضاء أو من فى درجته يختاره الوزير أو مستشار من مجلس الدولة يرشحه رئيس المجلس وعضوية عدد من المحكمين بقدر عدد الخصوم الأصليين فى النزاع ويبين فى القرار النزاع الذى سيعرض على هيئة التحكيم (م ٥٧ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣).

والمنازعات المنصوص عليها فى المادة 56 والتى تخرج من اختصاص

القضاء العادى هى:

- ١) المنازعات التى تقع بين شركات القطاع العام.
- ٢) المنازعات التى تقع بين شركة من شركات القطاع العام وبين جهة حكومية مركزية أو محلية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام أو مؤسسة عامة فيخرج من هذه المنازعات ما يأتى:

- أ) المنازعات التى تقع بين جهات الحكومة مركزية كانت أو محلية.
- ب) المنازعات التى تقع بين إحدى جهات الحكومة مركزية كانت أو محلية وبين إحدى الهيئات العامة أو هيئات القطاع العام أو المؤسسات العامة.
- ج) المنازعات التى تقع بين إحدى الهيئات العامة وبين إحدى هيئات القطاع العام أو إحدى المؤسسات العامة.
- د) المنازعات التى تقع بين الهيئات العامة أو بين هيئات القطاع العام أو بين المؤسسات العامة.

وهذا الاختصاص الذى أناطه القانون بهيئات التحكيم يسرى على كافة المنازعات ومن بينها المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن والمشار إليها بالمادة الخامسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فإذا عرضت مثل هذه المنازعات على المحكمة الابتدائية أو الجزئية تعين عليها القضاء من تلقاء نفسها بعدم اختصاصها ولائياً بنظر الدعوى لتعلق قواعد الاختصاص الولائى بالنظام العام (م ١٠٩ مرافعات)، كما يتعين عليها أن تأمر بإحالة الدعوى إلى هيئة التحكيم لنظرها عملاً بالمادة ١١٠ مرافعات.

(طعن رقم 634 لسنة 45 ق جلسة 1979/3/27 - طعن رقم 311 لسنة 41 ق)

جلسة 1982/3/30

(أنظر أيضا حكم النقض الصادر بتاريخ 1982/3/25 فى الطعن رقم 59 لسنة

49ق المنشور بالجزء الثانى ببند 223)

67مكرر- خروج المنازعات الناشئة عن قوانين إيجار الأماكن من ولاية لجان

التوفيق فى بعض المنازعات المنصوص عليها بالقانون رقم 7 لسنة 2000 :

تنص المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ بإنشاء لجان التوفيق فى بعض المنازعات التى تكون الوزارات والأشخاص الاعتبارية العامة طرفا فيها على أن: «ينشأ فى كل وزارة أو هيئة عامة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة لجنة أو أكثر، للتوفيق فى المنازعات المدنية والتجارية والإدارية التى تنشأ بين هذه الجهات وبين العاملين بها، أو بينها وبين الأفراد والأشخاص الاعتبارية الخاصة». وكانت المادة الرابعة من ذات القانون قد أوردت ضمن المنازعات التى تخرج عن ولاية تلك اللجان المنازعات التى أفردتها القوانين بأنظمة خاصة فى التقاضى، وكان الشرع فى قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة قد أفرد قواعد خاصة فى شأن المنازعات الناشئة عن عقود إيجار الأماكن الخاضعة للقوانين المذكورة، منها ما يتعلق بالأحكام الموضوعية ومنها ما يتعلق بالأحكام الإجرائية، وهى قواعد تتعلق بالنظام العام، ومن ثم فإن هذه المنازعات تخرج عن ولاية لجان التوفيق المشار إليها ولا يجوز اللجوء فى هذه المنازعات إلى اللجان المذكورة قبل سلوك طريق التقاضى.

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض، إذ قضت بأن :

"وحيث إن مما ينهائى الطاعنون على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون، وفى بيان ذلك يقولون إنه قضى بعدم قبول الدعوى على سند من أن المنازعة المطروحة تعد من المنازعات التى أوجب المشرع على أصحاب الشأن عرضها على لجان التوفيق فى المنازعات المدنية والتجارية والإدارية المنشأة بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ قبل اللجوء إلى القضاء فى حين أن هذه

المنازعة ليست من اختصاص تلك اللجان لأن قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة قد أفردت لها نظاما خاصا في التقاضى، وبالتالي فهي المنازعات التى استثنائها المشرع من شرط اللجوء إلى لجان التوفيق، الأمر الذى يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد ذلك بأنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ بشأن لجان التوفيق فى بعض المنازعات التى تكون الوزارات والأشخاص الاعتبارية طرفا فيها تنص على أن «تتشأ فى كل وزارة أو محافظة أو هيئة عامة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة لجنة أو أكثر للتوفيق فى المنازعات المدنية والتجارية والإدارية التى تنشأ بين هذه الجهات وبين العاملين بها، أو بينها وبين الأفراد والأشخاص الاعتبارية الخاصة»، وكانت المادة الرابعة من ذات القانون قد أوردت ضمن المنازعات التى تخرج عن ولاية تلك اللجان المنازعات التى أفردتها القوانين بأنظمة خاصة فى التقاضى، وكان المشرع فى قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - وأخذا منه بأسباب الحرص على المستأجر وقتئذٍ - قد أفرد قواعد خاصة فى شأن المنازعات الناشئة عن عقود إيجار الأماكن التى تسرى عليها هذه القوانين الاستثنائية، من هذه القواعد أنه رأى تعيين أسباب الإخلاء بأحكام أمرة ومتعلقة بالنظام العام أوردها على سبيل الحصر، واستلزم من المؤجر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة قبل استعمال حقه فى المطالبة بالإخلاء لعدم الوفاء بها، وأمهل الأخير خمسة عشر يوما لأدائها، كما وقاه الجزاء المترتب على تخلفه عن ذلك إن هو تدارك الأمر فوفى بها والمصروفات والنفقات الفعلية قبل إقفال باب المرافعة فى دعوى الإخلاء، وأنه إذ أوجب الحكم بالإخلاء عند تكرار امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة دون مبرر فقد اشترط لتوفر حالة التكرار أن يكون الامتناع أو التأخير قد رُفِعَتْ بشأنه دعوى إخلاء موضوعية أو دعوى طرد مستعجلة وتوفى المستأجر صدور الحكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم الطرد المستعجل بسداد الأجرة المستحقة والمصروفات، ومن هذه القواعد أيضاً ما يتعلق بالإجراءات إذ اشترط لسماع دعوى المؤجر فى المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار المفروش قيد العقد بالوحدة المحلية المختصة، ومنها ما يتعلق بوسيلة الإثبات إذ أوجب المشرع فى حالة طلب الإخلاء بسبب استعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله

بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة أن يثبت ذلك بموجب حكم قضائى نهائى قاطع فى ثبوت هذه الإساءة فى الاستعمال. لما كان ذلك، وكانت المنازعة فى الدعوى المطروحة من المنازعات الناشئة عن عقود الإيجار الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية، وكانت هذه القوانين قد أفردت لها نظاما خاصا فى التقاضى لا تجوز مخالفته لتعلقه بالنظام العام، ومن ثم فإنها تخرج عن ولاية لجان التوفيق فى المنازعات المدنية والتجارية والإدارية المنشأة بالقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر المتقدم، وقضى بعدم قبول الدعوى لعدم اللجوء إلى لجان التوفيق سالفة البيان، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه، وإذ وقف الحكم المطعون فيه عند حد المظهر الشكلى لقبول الدعوى، مما حجب عنه نظر موضوع الاستئناف، فإنه يكون مع النقض الإحالة.

٦٨- الاختصاص النوعى والقيمي:

تخضع المنازعات الناشئة عن هذا القانون للقواعد العامة فى الاختصاص النوعى والقيمي الواردة فى قانون المرافعات، ولا يستثنى من ذلك إلا ما ورد بشأنه نص خاص كما سيأتى فى موضعه^(١).

فتختص المحاكم الجزئية بنظر الدعاوى التى لا تتجاوز قيمتها أربعين ألف جنيه (م ٢٢ مرافعات معدلة بالقانون رقم ٦٦ لسنة ٢٠٠٧).

وتختص المحاكم الابتدائية بالدعاوى التى ليست من اختصاص المحاكم الجزئية (م ٤٧ مرافعات معدلة بالقانون رقم ٦٦ لسنة ٢٠٠٧) أى تختص بالدعاوى التى تتجاوز قيمتها أربعين ألف جنيه والدعاوى غير مقدرة القيمة.

كما تختص بالحكم فى سائر الطلبات العارضة وكذلك الطلبات المرتبطة بالطلب الأصلى مهما تكن قيمتها أو نوعها (م ٤٧ معدلة بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢). وعدل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بذلك عن الاختصاص النوعى الاستثنائى للمحكمة الابتدائية بنظر المنازعات الإيجارية، الذى كان معمولا به فى ظل القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، فالمادة ١/١٥ من القانون

(١) أنظر على سبيل المثال المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالجزء الثانى.

رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كانت تنص على أن «ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية ... الخ». وكان نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يجرى على أن «تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون. وترفع الدعاوى إلى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار».

وبمقتضى هذين النصين كانت تختص المحكمة الابتدائية بنظر جميع المنازعات الإيجارية التى تنشأ عن تطبيق قانون إيجار الأماكن، أيا كانت قيمتها أى ولو كانت تدخل بحسب الأصل فى حدود نصاب القاضى الجزئى.

وتعد المنازعة إيجارية وتخضع لهذا الاختصاص الاستثنائى إذا كان الفصل فيها يستلزم تطبيق حكم من أحكام التشريع الاستثنائى والعبارة فى ذلك بطبيعة المنازعة وما تقضى به المحكمة فيها لا بما يطلبه الخصوم، ومن أمثلة ذلك الدعوى بطلب تخفيض الأجرة واسترداد ما دفع زائدا على الحد الأقصى الذى يحدده القانون.

أما المنازعات المدنية الأخرى التى كانت تنشأ بين المؤجر والمستأجر فقد ظلت خاضعة للقواعد القانونية العامة فى الاختصاص القضائى.

وقد ترتب على صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن هذا الاختصاص الاستثنائى أصبح غير معمول به إلا بالنسبة للدعاوى التى رفعت قبل العمل به أى قبل ١/٩/١٩٧٧^(١).

٦٩- الاختصاص بنظر المسائل المستعجلة ومنازعات التنفيذ:

(١) أما بالنسبة للاختصاص بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - فالتأثير أن هذا القانون قد صدر منفصلا عن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولم يندمج فيه واقتصر على مجرد الإشارة إليه، وعلى ذلك فلا تعتبر المنازعات التى تنشأ عن تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ منازعات إيجارية تختص بها استثناء المحكمة الابتدائية، وإنما تظل خاضعة للقواعد العامة فى الاختصاص.

(نقض طعن ١٠ لسنة ٣٨ قى جلسة ٢٩٧٢/٢/١٧ - طعن رقم ٢٥٣ لسنة ٤٢ قى -

جلسة ١٩٧٥/٢٢/٣١)

يختص قاضى الأمور المستعجلة طبقاً لقواعد قانون المرافعات، بالنظر فى المسائل المستعجلة المتعلقة بتطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن، إذا توافر شرطاً اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، كما يختص ببعض هذه المسائل دون أن يكون مكلفاً بالتحرى عن توافر شرط الاستعجال، وهى المسائل التى ينص فيها القانون على اختصاص القاضى المستعجل بنظرها بنص صريح، وسترّد هذه الحالات تفصيلاً فى موضوعها من الكتاب وسنشير إليها بإيجاز فى البند التالى.

وإذا رفع النزاع الموضوعى على أصل الحق إلى محكمة الموضوع فإن هذه المحكمة تختص بنظر الأمور المستعجلة المتعلقة بالموضوع المعروض عليها باعتبارها تابعة لموضوع الدعوى، وذلك إلى جانب اختصاص محكمة الأمور المستعجلة بنظر النزاع بحيث يكون للطالب الخيار بين اللجوء إلى أى من المحكمتين (م ٤٥ مرافعات).

ويختص قاضى التنفيذ بالفصل فى جميع منازعات التنفيذ الموضوعية والوقائية التى ينطبق عليها قانون إيجار الأماكن، ويفصل فى منازعات التنفيذ الوقائية بوصفه قاضياً للأمور المستعجلة طبقاً للأصل العام فى اختصاصه المنصوص عليه فى المادة ٢٧٥ مرافعات.

٧٠- المسائل التى ينص فيها القانون على اختصاص القاضى المستعجل

بنظرها:

1- إعادة الحق أو الميزة: تنص الفقرة الأولى المادة ٨٨ من القانون على أنه لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها. وتجيز الفقرة الثانية منها لقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصماً من الأجرة المستحقة وذلك بعد إعدار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب.

٢- الترخيص بإخلاء وهدم ما يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية:

تنص الفقرة الأولى من المادة ٢٢ من القانون على أنه يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك..... وتجزئ الفقرة الثانية منها لقاضى الأمور المستعجلة الحكم بالترخيص للمالك بإخلاء وهدم ما قد يعترض بالإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية.

٧١- سلوك طريق أوامر الأداء:

المقرر أن للتقاضى طريقين: طريق أصلى هو طريق الدعوى بالإجراءات المعتادة وطريق استثنائى هو طريق أوامر الأداء.

وعلى ذلك إذا توافرت فى المنازعة التى تخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن شروط استصدار أوامر الأداء المنصوص عليها فى المادة ٢٠١ مرافعات كالمطالبة بأجرة العين المؤجرة إذا حل أجل استحقاقها، تعين على المدعى سلوك طريق أوامر الأداء، ولا يجوز له رفع دعوى بالإجراءات المعتادة، وإلا قضى بعدم قبول دعواه لرفعها بغير الطريق القانونى. وتقضى المحكمة بعدم قبول الدعوى من تلقاء نفسها لتعلق إجراءات التقاضى بالنظام العام^(١). وإذا كانت المادة ٢٠١/١ مرافعات نصت على أن سلوك طريق أوامر الأداء يلزم فى حالة ما إذا «كان كل ما يطالب به - الدائن - هو ديناً من النقود معين المقدار....» فإنه ينبنى على ذلك أنه إذا كانت المنازعة تتطوى على طلب تتوافر فيه شروط أوامر الأداء وطلب آخر لا تتوافر فيه هذه الشروط، مع وجود ارتباط بين الطرفين يستلزم تحقيقاً للعدالة جمعهما فى دعوى واحدة والفصل فيهما معاً. فإن الدعوى ترفع بالطلبين معاً بالطريق المعتاد، إنما لا يشترط أن يبلغ هذا الارتباط مبلغ عدم التجزئة، بل يكفى الارتباط البسيط.

ومثال ذلك أن يطلب المؤجر فسخ عقد الإيجار وإلزام المستأجر بالأجرة المتأخرة^(٢).

(١) نقض طعن رقم ٢٢٥ لسنة ٧٧ فى جلسة ٢٠/٣/١٩٧٢ - الطلب رقم ٦١ لسنة ٤٤٤ «رجال قضاء» جلسة ٢٥/١٢/١٩٧٥.

(٢) فقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ بتعديل بعض أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية (الملغى) أنه:

٧٢- كيفية تقدير قيمة بعض الدعاوى التى يسرى عليها قانون إيجار الأماكن:

1- دعوى صحة عقد الإيجار أو إبطاله أو فسخه (إنهائه) أو امتداده:

تنص المادة ٨/٢٧ مرافعات الواردة بالفصل الثانى من الباب الأول من الكتاب الأسمى (الخاص بتقدير الدعاوى) على أنه:

«إذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد مستمر أو بإبطاله كان التقدير باعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد كلها.

وإذا كانت بطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدى عن المدة الواردة فى العقد، فإذا كان العقد قد نفذ فى جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية.

وإذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد، كان التقدير باعتبار المقابل النقدى للمدة التى قام النزاع على امتداد العقد إليها.

ولما كان عقد الإيجار من العقود المستمرة^(١)، لأن المنفعة فيه تتحقق شيئاً فشيئاً، إلى الوقت الذى ينقضى فيه الإيجار، وليس فى فترات دورية^(٢)، فإن تقدير

«.... كما أوضح أن هذا الطريق الاستثنائى لا يتبع إلا إذا كان كل مطلوب الدائن هو دين تتوافر فيه شروط استصدار الأمر أما إذا كان بعض ما يطالب به مما لا تتوافر فيه هذه الشروط فلا يجوز الالتجاء إلى هذا الطريق ولو لم يكن بين طلباته رباط لا يقبل التجزئة» = راجع أيضاً المستشار مصطفى هرجه أوامر الأداء فى ضوء الفقه والقضاء طبعة ١٩٤٤ ص ٢٢ وما بعدها - الدكتور أمينة النمر أوامر الأداء فى القانون المصرى والتشريعات الأجنبية طبعة ١٩٦٩ ص ٧٤ - الدكتور رمزى سيف الوسيط فى شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية الطبعة الثامنة ١٩٦٨ / ١٩٦٩ ص ٧١٨ - الدكتور فتحى والى الوسيط فى قانون القضاء المدنى طبعة ١٩٨٠ ص ٨٨ - كوم حمادة الجزئية بتاريخ ٢٥/٢/١٩٨٦ فى الدعوى رقم ٧٨٨ سنة ١٩٨٥ مدنى - استئناف إسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ٢/٢/ ١٩٩١ الدعوى رقم ٤٧١ لسنة ٤٦ق مدنى.

(١) السنهورى الوسيط ج ١ طبعة ثانية ص ١٧٩.

(٢) تناغو فى عقد الإيجار ص ٦.

قيمة الدعوى بصحة العقد أو إبطاله أو فسخه «إنهائه»⁽¹⁾ أو امتداده يخضع للقاعدة الواردة في النص المذكور. والعبرة في تقدير قيمة الدعوى بمدة العقد الاتفاقية إذا رفعت الدعوى أثناء سريان هذه المدة. فإذا كان المتفق عليه في العقد أن الإيجار لمدة سنة نظير أجره شهرية قدرها خمسون جنيها، ورفعت الدعوى بفسخ العقد بعد مضي خمسة أشهر من تاريخ سريانه، فإن الدعوى تقدر بمجموع المقابل النقدي عن المدة الباقية من العقد وهي ٧ شهور، فتكون ٧ شهور × ٥٠ جنيها = ٣٥٠ جنيها، وتضحى الدعوى من اختصاص المحكمة الجزئية⁽²⁾.

وإذا كانت مدة الإيجار غير معينة بالعقد، فإن الإيجار يعد طبقاً للمادة ٥٦٣ مدني منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة، فإذا كانت الأجرة مشاهرة كان العقد منعقدا لمدة شهر، وإذا كانت الأجرة سنوية كان الإيجار منعقدا لمدة سنة، فأحكام الامتداد القانوني للإيجار ليس من شأنها أن تجعل العقد في هذه الحالة منعقدا لمدة غير معينة وممتدا لمدة غير معينة، لأن الامتداد القانوني للإيجار لا يلحق بالعقد إلا بعد انتهاء مدته، ففكرة الامتداد القانوني للإيجار وما يترتب عليها من آثار، تجعل العلاقة الإيجارية في فترة الامتداد استمرارا للعقد الأول.

أما إذا رفعت الدعوى بعد انتهاء المدة الاتفاقية، أي بعد انتهاء مدة السنة في المثال السابق أو بعد انقضاء الفترة المعينة لدفع الأجرة في حالة عدم تعيين مدة الإيجار بالعقد، فإن الدعوى تضحى غير مقدرة القيمة لأن عقود إيجار الأماكن تمتد امتدادا تلقائيا بقوة القانون بعد انتهاء مدتها الأصلية المتفق عليها فيها دون تفرقة بين مدة ينقضى بانتهائها العقد تلقائيا أو مدة محددة قابلة للامتداد مالم يخطر أحد

(1) نقض طعن رقم ٢٠٧ لسنة ١٩٧٣/٣/٢٧ - طعن رقم ٢١٢ لسنة ١٩٧٢/٢/٢٢ جلسة ١٩٦٦/١١/١٠.

(2) يلاحظ أنه إذا نص في نص في عقد الإيجار على أن الإيجار مشاهرة قابلا للامتداد من شهر إلى آخر، فإن الإيجار يكون معقودا لمدة شهر واحد قابلا للامتداد من شهر إلى آخر طالما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته في إنهاء العقد، وتقدير قيمة الدعوى بالمقابل النقدي عن المدة الباقية من الشهر - مرقس في الجزء الثاني من الطبعة السابعة ١٩٧٨ ص ٤٤٩ الهامش - طنطا الابتدائية في ٤ يناير سنة ١٩٧٩ الدعوى ١٦٦ لسنة ١٩٧٨ مدني - الإسكندرية الابتدائية في ١٣/١١/١٩٧٩ الدعوى ٢٦٦ لسنة ١٩٧٩ مدني.

الطرفين الآخر في الميعاد القانوني بعدم رغبته في الامتداد، متى كان العقد يعتبر طبقاً للقواعد العامة منعقداً أو محدداً للفترة المعينة لدفع الأجرة، وبذلك تكون الفترة الباقية من العقد غير معينة، وبالتالي غير مقدرة القيمة وزائدة على أربعين ألف جنيه.

وهذا الرأي هو المستفاد من قضاء محكمة النقض. إذ ذهبت إلى أن:

(أ) - «لما كان ذلك وكان لا محل لإطلاق القول بأن الامتداد القانون لعقد الإيجار يقتصر على حالة انقضاء مدة العقد الاتفاقية أو التي صار امتداده إليها طبقاً لأحكامه وبعد ثبوت عدم قابلية العقد للامتداد الاتفاقية بإبداء التنبيه بالرغبة دون الأحوال التي تكون المدة المعينة التي صار امتداده إليها وفقاً لأحكام العقد ذاته لما تقتضى لعدم إبداء التنبيه بالإخلاء في الميعاد، لأن المشرع قد فرض بنصوصه الأمرة امتداد عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن إلى مدة غير محدودة دون حاجة إلى توافق إرادة العاقدین صريحة أو ضمنية، ما دامت مدة العقد الأصلية المتفق عليها قد انتهت، ولا اعتداد بكون هذه المدة قد صار تجديدها بعدم توجيه التنبيه بالإخلاء من أى من الطرفين أو امتدت اتفاقاً، أو اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة تبعاً لعدم الاتفاق على المدة أصلاً أو عدم تعيينها أو تعذر إثباتها في معنى المادتين ٥٦٣، ٥٦٩ مدنى، يؤيد ذلك أنه طالما سلب المشرع من المؤجر حقه في عدم تجديد العقد أو عدم امتداده بإرادته المنفردة فلم يعد ثمة جدوى من التذرع بأن عدم توجيه التنبيه يتضمن تجديداً للعقد لأن عقود إيجار الأماكن المشار إليها لا تنتهى بانتهاء مدتها بل تمتد إلى مدة غير محدودة كما سلف القول وتنظم هذا الامتداد وتضع ضوابطه وتحكم آثاره قوانين إيجار الأماكن على نحو يغير أحكام القانون المدنى، لا يوهن من ذلك أنه قد يكون للتنبيه بالإخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الإيجارية خلال مدة العقد الاتفاقية أو الممتدة اتفاقاً وتلك التي تليها بسبب الامتداد القانون لأن هذه الآثار لا تنفى أن التنبيه المشار إليه فقد فائدته المباشرة في تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للامتداد القانوني»^(١).

(طعن رقم 212 لسنة 42 ق جلسة 1976/11/10)⁽¹⁾

(ب) - «لما كان ذلك وكان الامتداد القانوني يدرك عقد الإيجار بانتهاء مدته الأصلية المتفق عليها فيه، دون تفرقة بين مدة ينقضى بانتهائها العقد تلقائياً، أو مدة محددة قابلة للامتداد مالم يخطر أحد الطرفين الآخر في الميعاد القانوني بعدم رغبته في الامتداد، أو متى كان العقد يعتبر طبقاً للقواعد العامة منعقداً أو مجدداً للفترة المعينة لدفع الأجرة، ذلك لأن صدور قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة التي قررت الامتداد القانوني لعقود الإيجار بعد انتهاء مدتها الاتفاقية، أفقد التنبيه برغبة المؤجر في إنهاء العقد القابل للامتداد امتداداً اتفاقياً فائدته طالما أنه لا يترتب عليه إمكان إخلاء المستأجر، فصار قعود المؤجر عن إرسال التنبيه المشار إليه لا يعد دليلاً على قبوله الامتداد الاتفاقى بعد انقضاء مدة العقد الأصلية، الأمر الذى يجعل الامتداد القانوني متحققاً بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد دون حاجة للتنبيه بالرغبة في عدم الامتداد الاتفاقى، يؤيد هذا النظر أنه لا يقبل أن يطالب القانون المؤجر بإبداء رغبته في عدم تجديد العقود عند انتهاء مدتها المقررة، فى الوقت الذى يحرم عليه فيه المطالبة بفسخها وإنهائها وإخلاء المستأجر من العين المؤجرة لا يقدح فى ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه قد يكون للتنبيه بالإخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الإيجارية خلال مدة العقد الاتفاقية أو الممتدة اتفاقاً، وتلك التى تليها بسبب الامتداد القانونى لأن هذه الآثار لا تنفى أن التنبيه المشار إليه فقد فائدته وجدواه المباشرة فى تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للامتداد القانونى».

(1) وقد انتقد الدكتور سليمان مرقس هذا الحكم فى الجزء الثانى من مؤلفة المشار إليه الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٥٨٥ هامش (٢٢) استناداً إلى أن نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (م ٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، م ١٨ من القانون ١٢٦ لسنة ١٩٨١) يقول «ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد» ولا يحدد المدة، بالمدة الأصلية الأمر الذى =

= يجعلها تشمل كل المدة المتفق عليها فى العقد أياً كانت طريقة تعيينها، أى سواء كانت محددة ينقضى بانتهائها العقد من تلقاء ذاته أم مدة محددة قابلة للامتداد إلى مدة أو مدد أخرى معينة، ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر فى موعد معين بعدم رغبته فى الامتداد، أو المدة المعينة لدفع الأجرة.

(طعن رقم 281 لسنة 48 ق جلسة 1979/3/11)

كما قضت محكمة النقض بأن :

١- «من المقرر أن الدعوى بطلب صحة عقد إيجار أو إبطاله تقدر قيمتها طبقاً للمادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات باعتبار مجموع المقابل النقدي عن المدة كلها، وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الذي يحكم واقعة النزاع - قد أضفى على عقود إيجار الأماكن التي تخضع لحكمه امتداداً قانونياً غير محدود المدة، مما تعتبر معه قيمة عقد الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - غير قابلة للتقدير، ومن ثم وعملاً بالمادة ٤١ من قانون المرافعات - قبل تعديلها بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٨٠ - تعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنيهاً، ويكون الاختصاص بنظر الدعوى للمحكمة الابتدائية، لما كان ذلك وكانت الدعوى الماثلة تتعلق بإبطال عقد إيجار شقة النزاع - الذي حرره الطاعن للمطعون ضدهما السادسة والسابع - فإن محكمة الإسكندرية الابتدائية تكون هي المختصة قيمياً بنظر الدعوى».

(طعن رقم 544 لسنة 49 جلسة 1984/22/27)

٢- «إذا كانت مدة الإيجار في العقود الخاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن أصبحت غير محددة لامتدادها بقوة القانون إلى أجل غير معين وإذا كانت دعوى المستأجر بمنع تعرض المؤجر له وتمكينه من الانتفاع بالعين استناداً إلى عقد استئجاره لها في حقيقته دعوى بصحة العقد ونفاذه تقدر قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها وفقاً لنص المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات فإن عقد الإيجار موضوع الدعوى وقد امتد إلى مدة غير محددة يكون المقابل النقدي لهذه المادة غير محدد ويكون الطلب في الدعوى غير قابل للتقدير بحسب القواعد الواردة في قانون المرافعات وبالتالي تعتبر قيمة الدعوى زائدة على خمسمائة جنية طبقاً لنص المادة ٤١ من القانون المذكور وتكون المحكمة الابتدائية هي المختصة قيمياً بنظر الدعوى إعمالاً لنص المادة ٤٧/١ منه، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه وقد فصل في النزاع المطروح عليه باعتبار أن المحكمة الابتدائية هي صاحبة الاختصاص بالفصل في الدعوى يكون متفقاً وصحيح القانون».

(طعن رقم 1818 لسنة 51 ق جلسة 1989/1/88 - غير منشور)

٢- دعوى تحديد أجرة الأماكن التى لا تخضع فى تقدير أجرتها لقرارات لجان تقدير الأجرة؛

دعوى تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة - التى لا تخضع فى تقدير أجرتها لقرارات لجان تحديد الأجرة - هى دعوى بطلب صحة أو إبطال عقد مستمر، ومن ثم فإن قيمتها تقدر باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها، وإذا كان عقد الإيجار يمتد امتداداً تلقائياً بقوة القانون بعد انتهاء مدته الأصلية، فإنه يضحى غير مقدر القيمة، وتكون قيمته زائدة على أربعين ألف جنيهه (م ٤١ مرافعات).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«لما كانت مدة الإيجار فى العقود الخاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن أصبحت غير محددة بعد انتهاء مدتها الأصلية لامتدادها بحكم القانون، وكانت دعوى تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة هى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - دعوى بطلب صحة أو إبطال عقد مستمر تقدر قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها، فإن عقد الإيجار موضوع الدعوى وقد امتد بعد انتهاء مدته الأصلية إلى مدة غير محددة طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن، فتصبح قيمته زائدة عن النصاب الانتهاى للمحكمة الابتدائية، ويجوز استئنافه، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 225 لسنة 50 قى جلسة 1985/3/88 - ذات المبدأ طعن رقم 878 لسنة 45 قى جلسة 1978/11/29)

٣- دعوى تخفيض الأجرة؛

دعوى تخفيض الأجرة مبناها بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون، وهو بطلان متعلق بالنظام العام (طعن رقم ٢٦٥ لسنة ٤٩ قى جلسة ١٩٧٣ / ٣ / ٢٧ - طعن رقم ١٣٦٠ لسنة ٤٩ قى جلسة ١٩٨٥ / ٣ / ٢٧) فهى دعوى بطلب إبطال عقد مستمر، وتقدر قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدي عن

مدة العقد كلها، وإذا كان عقد الإيجار يمتد امتداداً تلقائياً بقوة القانون بعد انتهاء مدته الأصلية، فإنه يضحى غير مقدر القيمة، وتكون قيمته زائدة على عشرة آلاف جنيه (م ٤١ مرافعات)^(١).

قد قضت محكمة النقض بأن :

«إذا رفعت دعوى بطلب تنفيذ عقد باطل فأقام الخصم دعوى فرعية ببطلانه تعين على المحكمة أن تفصل في طلب البطلان باعتباره دفعا لا يسقط بالتقادم حتى لو سقط الحق في رفع الدعوى به، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بسقوط حق الطاعن في رفع الدعوى الفرعية بتخفيض الأجرة بالتقادم رغم أنها دعوى بطلب عدم الاستمرار في تنفيذ شرط باطل تعتبر دفاعا موضوعيا في الدعوى الأصلية لا يرد عليه السقوط بالتقادم ومسألة أولية لازمة للفصل في الدعوى الأصلية فإنه يكون أخطأ في تطبيق القانون وحجبه ذلك عن تحقيق دفاع الطاعن بأن الأجرة الواردة بعقد الإيجار تجاوز الأجرة القانونية وببطلان التكاليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بالأجرة الاتفاقية واحتساب الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ على أساسها فيكون مشوبا أيضا بالإخلال بحق الدفاع.

(طعن رقم 2415 لسنة 70 ق جلسة 2002/4/8)

٤- دعوى المطالبة بالأجرة أو المطالبة بالزيادة في الأجرة:

تقدر قيمة هذه الدعوى بقيمة الأجرة المطالب بها، أو بقيمة الزيادة في الأجرة المطالب بها. فإذا كانت الأجرة القانونية للعين مثلا ٢٠ جنيها شهريا، وطالب المؤجر بأجرة ثلاثة أشهر، كانت قيمة الدعوى ٦٠ جنيها، وتدخل في نصاب المحكمة الجزئية، ويسرى هذا التقدير سواء رفعت الدعوى أمام المحكمة مباشرة، أم كانت تتوافر في المطالبة شروط استصدار أمر الأداء.

أما إذا حصل نزاع في أصل الحق، كأن يدعى المستأجر أن الأجرة المطالب بها تزيد على الأجرة القانونية أو أن الزيادة المطالب بها غير مستحقة، فإن قيمة

(١) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٢ ص ٥٨٩ وما بعدها.

الدعوى تقدر بقيمة أصل الحق وذلك عملاً بالمادة ٤٠ من قانون المرافعات^(١).

٥- دعوى الطرد المرفوعة من مستأجر ضد مستأجر آخر استناداً إلى أفضلية

عقده:

قضت في ذلك محكمة النقض بأنه :

«لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الأول طلب الحكم بطرد الطاعن وإخلاء العين المتنازع عليها استناداً إلى استجاره لذات العين وأفضليته في حيازتها تنفيذاً لعقد الإيجار، ولما كان الفصل في طلبات المطعون عليه الأول يستلزم المفاضلة بين عقده وعقد الطاعن المستأجر من نفس المؤجر له وكانت هذه الطلبات تقتضي الفصل في صحة عقد إيجاره ونفاذه حتى تكون له الأولوية على عقد إيجار الطاعن، فإن تقدير قيمة الدعوى في هذه الحالة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يكون باعتبار مجموع الأجرة عن مدة عقد إيجار المطعون عليه الأول وإذ كانت تلك المدة طبقاً لقوانين إيجار الأماكن مستمرة إلى مدة غير معلومة فإن قيمة الدعوى تكون مجهولة ومن ثم تعتبر أكثر من ٥٠ جنيه ويكون الاختصاص بنظر المنازعة منعقداً

(١) وقد قضت محكمة النقض في الطعن رقم ٦٦٤ لسنة ٤٩١ ق - جلسة ١٣/١٢/ ١٩٨٠ (غير منشور) بأن:

«لما كان المقرر بالمادة ٢٢٣ من قانون المرافعات أنه «تقدر قيمة الدعوى فيما يتعلق بنصاب الاستئناف وفقاً لأحكام المواد من ٣٦ إلى ٤٠..» وكانت المادة ٤٠ قد نصت على أن = «إذا كان المطلوب جزءاً من حق قدرت الدعوى بقيمة هذا الجزء إلا إذا كان الحق متنازعا فيه، ولم يكن الجزء المطلوب باقياً منه، فيكون التقدير بقيمة الحق بأكمله....» وكان الثابت بالأوراق أنه وإن كانت الدعوى قد رفعت بطلب قيمة زيادة الأجرة المدعى باستحقاقها عن مدة محدودة إلا أن الطاعنة وقد تمسكت بعدم استحقاق تلك الزيادة أصلاً عن العين المؤجرة فإنه لذلك تكون المنازعة قد استطلت إلى أصل الحق في اقتضاء الزيادة المطالب بها وعدم انطباق حكمها على العين المؤجرة وفقاً لطبيعتها ومن ثم تكون الدعوى بذلك غير مقدرة القيمة وبالتالي تعتبر قيمتها زائدة على مبلغ مائتين وخمسين جنيهاً طبقاً لمادة ٤١ مرافعات ويكون الحكم الصادر فيها جائزاً استئنافه... الخ».

للمحكمة الابتدائية مما يضحى معه النعى على غير أساس».

(طعن رقم 1025 لسنة 46 ق جلسة 1979/22/26)

٦- دعوى المطالبة بقيمة استهلاك المياه:

تأخذ هذه الدعوى حكم دعوى المطالبة بالأجرة، فقد جعل قانون إيجار الأماكن قيمة استهلاك المياه ملحقة بالأجرة (م ٣٧) ووضع قواعد الالتزام بها - وعلى ذلك تقدر قيمة الدعوى بقيمة المبلغ المدعى به، أمام إذا دار نزاع بين المؤجر والمستأجر حول تحديد قيمة استهلاك المياه التي يلتزم بها المستأجر شهرياً، فإن الدعوى تضحى غير مقدرة القيمة باعتبار أن هذه القيمة تستحق طالما استمر عقد الإيجار.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ٢٦ / ١٢ / ١٩٧٩

في الطعن رقم ٧٧٢ لسنة ٤٦ ق بأن:

«وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك أن المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وإن كانت تقضى بأن تختص المحكمة الابتدائية بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيقه وإن كانت قيمتها تقل عن مائتين وخمسين جنيهاً، ولم يرد به نص يجيز الطعن في الأحكام الصادرة في تلك المنازعات مهما كانت قيمتها، وكانت مفاد ذلك أن المشرع جعل الطعن في هذه الأحكام خاضعاً للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون المرافعات، إلا أنه لما كانت عقود إيجار الأماكن المشار إليها تعتبر ممتدة تلقائياً لمدة غير محدودة بحكم التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن التي منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار وكان النزاع في الدعوى يدور حول تحديد قيمة استهلاك المياه وما إذا كان المطعون ضدهم يلتزمون بقيمة استهلاكهم الفعلي للمياه كما جاء بعقد الإيجار فتقدر قيمتها بقيمة الاستهلاك الحاصل في المدة المطالب عنها أو أن عقد الإيجار تعدل في هذا الخصوص باتفاق لاحق يحدد مقابل استهلاك المياه بمبلغ ثابت يضاف للأجرة، أخذاً بما تمسك به المطعون ضدهم، فتعتبر قيمتها غير محددة باعتبار هذا المبلغ يستحق طالما استمر عقد الإيجار لمدة غير معلومة تلقائياً طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن، مما يجعل قيمة هذا الاتفاق غير قابلة للتقدير، وإذ

كان الفصل فى الدعوى يقتضى بحث قيام هذا الاتفاق ونفاذه من عدمه، فإن قيمتها تكون غير قابلة للتقدير، فتعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنيهاً، طبقاً للمادتين ٤٠، ٤١ من قانون المرافعات، ويكون الحكم الصادر فيها جائزاً استثناءً، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف، وبقبوله شكلاً فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وإن أخطأ فى تقريراته القانونية من أن الأحكام التى تصدر فى جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قابلة للاستئناف باعتبارها غير مقدرة القيمة مادام انتهى إلى النتيجة الصحيحة مما يجعل هذا الخطأ غير منتج».

٧- الدعوى التى يدور جوهر النزاع فيها عما إذا كان عقد الإيجار وارداً على مكان خال أو على مكان مفروش:

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «إذا كان جوهر النزاع حول طبيعة العلاقة الإيجارية بين الطرفين وما إذا كانت عن عين خالية فيمتد عقد إيجارها أم عين مفروشة فلا يمتد العقد، ولما كانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التى قام النزاع على امتداد العقد إليها، وكانت المدة المشار إليها فى الدعوى المطروحة غير محدودة فإن هذه الدعوى تكون غير قابلة لتقدير قيمتها فينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية ويجوز الطعن فى الحكم الصادر فيها بالاستئناف».

(طعن رقم 1558 لسنة 51 قى جلسة 1982/6/10)

٢- «الدعوى التى يقيمها المؤجر بطلب فسخ عقد الإيجار ويدور النزاع فيها حول امتداده تقدر قيمتها طبقاً للمادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة فى العقد إذا لم يكن قد نفذ أو المدة الباقية متى نفذ جزئياً فإن امتد العقد بقوة القانون إلى مدة غير محددة فإن المدة الباقية منه أو التى يقوم النزاع على امتداده إليها تكون غير محددة ويكون المقابل النقدي عنها غير محدد ويكون طلب فسخ العقد أو امتداده طلباً غير قابل لتقدير قيمته وتعتبر الدعوى زائدة عن مائتين وخمسين جنيهاً طبقاً للمادة ٤١

من قانون المرافعات قبل تعديلها بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٨٠ وينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية، ومن ثم يكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه».

(طعن رقم 308 لسنة 52 ق جلسة 1983/1/24)

٣- «تقدير قيمة الدعوى فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وجوب الرجوع إلى القواعد العامة لتحديد المحكمة المختصة قيميا وتعيين نصاب الاستئناف. المنازعة حول امتداد عقد الإيجار. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة. اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها وجواز استئناف الحكم الصادر فيها».

(طعن رقم 973 لسنة 53 ق جلسة 1987/1/88 - لم ينشر)

٤- «تعلق المنازعة فى الدعوى بامتداد العقد. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة. أثره. اختصاص المحكمة الابتدائية قيميا بنظرها. المادتان ٨/٢٧، ٤١ مرافعات».

(طعن رقم 333 لسنة 52 ق جلسة 1988/4/27 - لم ينشر)

٥- «طلب إنهاء عقد إيجار المسكن المفروش لانتهاؤه مدته. دفاع المستأجر بأن عقد الإيجار المفروش قد لحقه الامتداد القانونى طبقا للمادة ٤٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مؤداه. وجود نزاع حول امتداد عقد الإيجار. أثره. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة. جواز استئناف الحكم الصادر فيها».

(طعن رقم 909 لسنة 53 ق جلسة 1989/5/25)

٦- «تعلق المنازعة فى الدعوى بامتداد عقد الإيجار امتدادا قانونيا من عدمه. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة وانعقاد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية المادتان ٨/٢٧ ، ٤١ مرافعات».

(طعن رقم 314 لسنة 51 ق جلسة 1989/9/25 - لم ينشر)

ويسرى ما تقدم على الدعاوى التى يثور فيها النزاع حول ما إذا كان عقد الإيجار واردا على أرض فضاء لا تخضع لأحكام الامتداد القانونى أم أنها مكان يخضع لهذه الأحكام.

الاختصاص المحلى :

٧٣- (أ) القاعدة العامة :

تخضع المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن للقواعد العامة فى الاختصاص المحلى المنصوص عليها فى قانون المرافعات.

وقد نصت المادة ٤٩ مرافعات على أن: «يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه، مادام لم ينص القانون على خلاف ذلك.

فإن لم يكن للمدعى عليه موطن فى الجمهورية يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها محل إقامته.

وإذا تعدد المدعى عليهم كان الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن أحدهم».

أما إذا كانت المنازعة متعلقة بأجرة المسكن فإنه يحكمها نص المادة ٥١ مرافعات التى تجرى على أن: «فى المنازعات المتعلقة بالتوريدات والمقاولات وأجرة المساكن وأجور العمال والصناع والأجراء يكون الاختصاص لمحكمة موطن المدعى عليه أو للمحكمة التى تم الاتفاق أو نفذ فى دائرتها متى كان فيها موطن المدعى»^(١).

(١) ويرجع أيضا إلى نص المادة (٥١) مرافعات بالنسبة للدعاوى الجزئية التى ترفع على الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الهيئات العامة أو المؤسسات العامة فقد نصت على أن يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها مقر المحافظة مع مراعاة القواعد المتقدمة وإلى نص المادة (٥٢) مرافعات بالنسبة للدعاوى المتعلقة بالشركات أو الجمعيات القائمة أو التى فى دور التصفية أو المؤسسات الخاصة فقد نصت على أن يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها مركز إدارتها سواء أكانت الدعوى على الشركة أو الجمعية أو المؤسسة أم من الشركة أو الجمعية أو المؤسسة على أحد الشركاء أو الأعضاء أم من شريك أو عضو على آخر، ويجوز رفع الدعوى إلى المحكمة التى يقع فى دائرتها فرع الشركة أو الجمعية أو المؤسسة وذلك فى المسائل المتصلة بهذا الفرع.

وإلى المادة (١/٥١) مرافعات بالنسبة للدعاوى المتضمنة طلب اتخاذ إجراء وقتى فقد جعلت الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه أو المحكمة المطلوب حصول الإجراء فى دائرتها.

ويجب مراعاة ما نصت عليه المادة ٦٢ مرافعات من أنه «إذا اتفق على اختصاص محكمة معينة يكون الاختصاص لهذه المحكمة أو للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه، على أنه في الحالات التي ينص فيها القانون على تخويل الاختصاص لمحكمة على خلاف المادة ٤٩ لا يجوز الاتفاق مقدما على ما يخالف هذا الاختصاص».

وبذلك يكون القانون قد عدل عن القاعدة التي قررتها المادة ٢/٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى وهي جعل الاختصاص المحلى في جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون من اختصاص المحكمة الكائن في دائرتها العقاري^(١).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «إذ لم يتضمن قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في مادته التاسعة الإبقاء على المادة ٢/٤٠ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتي كانت تجعل المنازعات الإيجارية الناشئة عن تطبيق أحكامه من اختصاص المحكمة الكائن بدائرتها العقاري

وإلى المادة (٢/٥٩) مرافعات بالنسبة للمنازعات المستعجلة المتعلقة بتنفيذ الأحكام والسندات فقد جعلت الاختصاص للمحكمة التي يجرى في دائرتها التنفيذ.

وإلى المادة (٦٠) مرافعات بشأن الطلبات العارضة فقد جعلت الاختصاص بنظرها للمحكمة التي تنظر الدعوى الأصلية على أنه يجوز للمدعى عليه في طلب الضمان أن يتمسك بعدم اختصاص المحكمة إذا ثبت أن الدعوى الأصلية لم تتم إلا بقصد جلبه أمام محكمة غير محكمته.

= وإلى المادة (٦١) مرافعات بالنسبة لمن لا يكون لهم موطن أو محل إقامة في مصر فقد جعلت الاختصاص بالنسبة لهم للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى أو محل إقامته فإن لم يكن له موطن ولا محل إقامة كان الاختصاص لمحكمة القاهرة.

(١) أما الاختصاص المحلى في ظل القانونين رقمي ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فكان ينعقد للمحكمة المختصة طبقا للقواعد العامة، فقد نصت المادة (١٥) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن «ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة».

(راجع في شأن القانون رقم 46 لسنة 2962 بند 68 هامش (5)).

الذى يشمل عين النزاع، كما خلا القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص خاص ينظم قواعد الاختصاص المحلى لهذه المنازعات، فيحكم الاختصاص بها نص المادتين ٥٢، ٦٢ من قانون المرافعات».

(طعن رقم 1689 لسنة 72 ق جلسة 2003/5/22)

٢- «إذ كان الثابت بالأوراق أن الشركة الطاعنة دفعت أمام محكمة الموضوع بدرجتها بعدم اختصاص محكمة أول درجة محليا بنظر الدعوى، وكان طرفا الدعوى قد اتفقا فى البند التاسع من عقد إيجار المخزن على اختصاص محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بنظر ما قد ينشأ بينهما من منازعات، وهى ذات المحكمة التى يقع بدائرتها مركز إدارة الشركة، فتكون تلك المحكمة مختصة محليا بنظر هذا النزاع، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذه الوجهة ورفض هذا الدفع بزعم أن المنازعات الإيجارية الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن من اختصاص المحكمة الكائن بدائرتها العقار بالمخالفة للقواعد المنظمة للاختصاص المحلى بقانون المرافعات، فإنه يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم 1689 لسنة 72 ق جلسة 2003/5/22)

٧٤- (ب) - الاستثناءات على القاعدة السابقة:

ترد على القاعدة العامة السابقة فى الاختصاص المحلى بالمنازعات المتعلقة بقانون إيجار الأماكن عدة استثناءات ورد بشأنها نص صريح فى القانون ومن أمثلة هذه الاستثناءات ما يأتى:

١- ما نصت عليه المادة (١٨) من القانون من أن الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة يكون أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر (أنظر شرح المادة ١٨).

٢- ما نصت عليه المادة (٨٨) من القانون من أنه إذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة التى كان ينتفع بها المستأجر وحرمه منها المؤجر جاز للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل

الحق أو الميزة (أنظر شرح المادة ٨٨).

٣- ما نصت عليه المادة (٥٩) من القانون من أن الطعن في القرار الصادر من اللجنة المشكلة طبقاً للمادة (٥٧) يكون أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار.

٧٥- (ج) القاعدة أن الاختصاص المحلى فى منازعات إيجار الأماكن لا

يتعلق بالنظام العام :

القاعدة العامة فى قانون المرافعات أن الاختصاص المحلى لا يتعلق بالنظام العام (م ١٠٨ مرافعات) ومن ثم فإنه يجوز للطرفين الاتفاق على ما يخالفه، كما يصح النزول عنه صراحة أو ضمناً، ولا يجوز للمحكمة التصدى له من تلقاء نفسها.

ولا يستثنى من ذلك سوى ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٦٢ مرافعات من أنه فى الحالات التى ينص فيها القانون على تحويل الاختصاص لمحكمة على خلاف حكم المادة ٤٩ لا يجوز الاتفاق مقدماً على ما يخالف هذا الاختصاص، فإن حكمها مما يتعلق بالنظام العام^(١).

(١) وقد أوضحت ذلك محكمة النقض بتاريخ ١٤/٥/ ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٩٧ لسنة ٤٥ق (غير منشور) إذ قضت بأن:

«وحيث إن هذا النعى صحيح، ذلك أن جعل الاختصاص فى المنازعات الإيجارية الناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة النزاع للمحكمة الكائن فى دائرتها العقار عملاً بالمادة ٤٠/٢ منه خلافاً للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٤٩ من قانون المرافعات يترتب عليه أنه لا يجوز الاتفاق مقدماً على مخالفته طبقاً للمادة ٦٢/٢ من هذا القانون الأخير، إلا أن ذلك لا ينفى أن هذا الاختصاص محلى، لا تتعلق قواعده - عدا قاعدة حظر الاتفاق مقدماً على مخالفته بالنظام العام. ومن ثم فلا يجوز للمحكمة من تلقاء نفسها الحكم بعد الاختصاص دون دفع من الخصم قبل إيداء أى طلب أو دفاع فى الدعوى أو دفع بعدم القبول عملاً بالمادة ١٠٨ من قانون المرافعات. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المطعون عليه لم يدفع بعدم اختصاص محكمة القاهرة الابتدائية محلياً بنظر الدعوى وباختصاص محكمة الإسكندرية الكائن بدائرتها العقار، فإن الحكم إذ قضى

ويسرى ما تقدم على قواعد الاختصاص المحلى فى منازعات إيجار الأماكن.

مادة (٦)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار.
وتعتبر الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

٦٦- (أ) - وضع مالك العقار المنزوعة ملكيته :

إذا قام دائنو مالك العقار بنزع ملكية العقار لاقتضاء حقوقهم من ثمنه وحكم برسو المزاد على المشتري، كان نزع ملكية العقار بمثابة بيعه، فإذا كان العقار كله أو بعضه مشغولا بالمالك نفسه فإنه - طبقاً للقواعد العامة - يكون شاغلاً له بلا سند ويحق للقضاء المستعجل طرده إذا توافر شرط اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق ولذا أتت المادة بحكم يعد استثناء من القواعد العامة إذ جعلت العلاقة بين مالك العقار المنزوعة ملكيته والراسى عليه المزاد فيما يختص بما يشغله من العقار علاقة مالك بمستأجر، حتى يظل المالك المنزوعة ملكيته شاغلاً لهذا العقار، وتسرى على العلاقة بينهما أحكام الباب الأول من القانون ومنها التحديد القانوني للأجرة والامتداد القانوني للإيجار^(١).

وقد راعى المشرع في هذا الحكم حالة المالك المنزوعة ملكيته فلم يشأ أن يضيف إلى فقدته عقاره، طرده أيضاً منه خاصة في ظل الأزمة الطاحنة في الأماكن.

(١) السنهاورى ص ١١٤.

ويسرى هذا الحكم على مالك العقار المنزوعة ملكيته أيا كان الغرض الذى يشغل فيه العقار، فلا يشترط أن يكون هذا الغرض هو السكنى فعبارة «ما يشغله من هذا العقار» الواردة بالنص عبارة عامة تشمل شغله للسكنى ولغير ذلك من الأغراض، فإذا كان العقار عبارة عن حانوت يقيم مالكة تجارة فيه، فإنه يستمر فى شغله رغم بيعه بالمزاد العلنى^(١).

ويذهب الرأى الغالب إلى أن نص الفقرة الأولى من المادة جاء مطلقا، فيسرى على كل عقار نزع ملكيته سواء أكان واقعا فى إحدى البلاد والمناطق المبينة فى المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن، أم واقعا فى غير هذه البلاد والمناطق إذ يدل إطلاقه على أنه لا يشترط أن تكون الأماكن المنزوعة ملكيتها واقعة فى البلاد والمناطق المشار إليها^(٢)، ولكننا نؤيد ما ذهب إليه البعض من أن نص المادة الأولى من القانون قاطع وصريح فى أن أحكام الباب الأول كله، بما فيها حكم المادة السادسة يسرى فقط على البلاد والمناطق المبينة بالمادة الأولى، ولما كان قانون إيجار الأماكن قانونا استثنائيا فإن الأحكام الواردة به لا يتوسع فى تفسيرها، ولا يقاس عليها طبقا للقواعد العامة^(٣).

ونظرا للطبيعة الاستثنائية للمادة السادسة فإن حكمها لا يسرى على من صودرت أمواله لصالح الشعب لإثرائه بطريق غير مشروع.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٨ / ٣ / ١٩٩٨ فى الطعن رقم ٦٤٤٥

لسنة ١٣٩٣ ق بأن:

«إن النص فى المادة السادسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن هو استثناء خرج به المشرع على الأصل العام فلا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه ومن ثم فلا يسرى حكمه على من صودرت أمواله لصالح الشعب لإثرائه بطريق غير مشروع لما فى ذلك من مصادرة على الحكمة من النص فى

(١) شنب ص ١٢.

(٢) السنهورى ص ١١٤ - مرقس ج ١ ص ٣٦.

(٣) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٤٦.

المادة ٣ من القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب والتي تقوم فيه فكرة المصادرة على حرمان من صودرت أمواله من ممتلكاته التي تحصل عليها نتيجة نشاطه غير المشروع».

٧٧- (ب) الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء:

للدولة أن تستولى على بعض الأماكن استيلاء مؤقتاً للمنفعة العامة، وقرار الاستيلاء قرار إداري يصدر عن إرادة منفردة. وتخضع المنازعات المتعلقة بالاستيلاء للقانون الإداري، وتدخل في اختصاص القضاء الإداري. أما إذا استقر أمر الاستيلاء وكان صحيحاً أو حكم نهائياً بصحته، فإن المكان المستولى عليه يعتبر في حكم المؤجر إلى الجهة التي تم الاستيلاء لصالحها. أما إذا لم يتم الاستيلاء وفق القانون، فإن المكان يظل بمنأى عن الخضوع لأحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن^(١). إنما يجب لسريان النص أن يكون الغرض من الاستيلاء على المكان هو «شغله» لا لغرض آخر كالهدم مثلاً^(٢).

٧٨- الآثار التي تترتب على اعتبار الأماكن الصادرة بشأنها قرارات استيلاء مؤجرة:

يترتب على اعتبار الأماكن الصادرة بشأنها قرارات استيلاء مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها، خضوع هذه الأماكن لأحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن، فتسرى على الطرفين الالتزامات التي يترتبها هذا الباب على عاتق كل منهما، فإذا تخلفت الجهة المسؤولة عن الوفاء بالأجرة في مواعيدها مثلاً جاز الحكم بإخلائها من العين التي تشغلها بموجب قرار الاستيلاء^(٣).

(١) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٤٧.

(٢) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٤٧.

(٣) مصر الابتدائية في ١٤/٤/ ١٩٥١ - الدعوى رقم ١٩٢١ لسنة ١٩٥٥.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كانت المادة ٢/٦ من القانون رقم ٤١ لسنة ١٩٧٧ تنص على اعتبار الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها، وإعمالاً لهذا النص يعتبر المطعون ضده الثالث بصفته مستأجراً للعين محل النزاع، ولما كانت المادة ٢٧ من هذا القانون توجب على المستأجر الوفاء بالأجرة إلى المؤجر ويحق للمؤجر طلب الإخلاء إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة وذلك عملاً بالمادة ١/٢١ من القانون المذكور، وإعمالاً لقاعدة حلول من انتقلت إليه الملكية بالتسجيل محل المؤجر حلاً قانونياً على ما سلف بيانه فإن الطاعنين وقد قدموا الحكم المشهر برقم (.....) لسنة ١٩٧٩ شهر عقارى الأقصر يفيد انتقال ملكية عقار النزاع إليهم وهو حجة فيما بين أطرافه بالنسبة إلى الغير وكان الثابت أن الطاعنين أنذروا المطعون ضدهما الثانى والثالث بصفتهما فى (.....) بضرورة سداد الأجرة إليهم لانتقال ملكية العقار إليهم بموجب الحكم المشهر سالف البيان وكانوا قد قدموه لمحكمة أول درجة بجلسة (...) أثناء نظر دعوى النزاع المتداولة بين الطرفين وهو دليل على علم المستأجر بحلول الطاعنين محل (....) المالك السابق فى الملكية، وكان الثابت من تقرير خبير الدعوى أن الأجرة عن المدة من ١/١/ ١٩٦٦ حتى ٣٠/٤/ ١٩٧٨ قد سددها الجهة المستأجرة للبنك العقارى بالمنيا نفاذا لحجز ما للمدين لدى الغير التنفيذى الموقع على المالك السابق ويعتبر ذلك مبرئاً لذمة المستأجر إذا تم قبل انتقال الملكية إلى الطاعنين، أما عن المدة من ١/٥/ ١٩٧٨ حتى ٣١/١٢/ ١٩٨٠ فالثابت من التقرير أن المستأجر أراد إيداعها بخزينة الضرائب العقارية بالشيك رقم (....) فى ٨٨/١/ ١٩٨١ ولم يتم الإيداع وردت إلى المستأجر فأعاد إيداعها بخزينة محكمة قنا الابتدائية فى ٣/١١/ ١٩٨٢ باسم ورثة المالك ثم توالى إيداع الأجرة بعد ذلك بخزينة المحكمة بشيكات، وقد كان إيداع الأجرة من ١/٥/ ١٩٧٨ قد تم بعد ٨٨/١/ ١٩٨١ بعد علم المطعون ضده الثالث بصفته بالحكم المشهر المقدم بدعوى النزاع فى ٢٣/١١/ ١٩٨٠ ورغم إنذاره الحاصل فى ٢٧/١٢/ ١٩٧٩ ومن ثم فإن هذا الإيداع وقد تم باسم ورثة المالك السابق لا تبرأ به ذمته من دين الأجرة حتى ولو كان مستوفياً لشروط العرض والإيداع المنصوص عليها فى قانون المرافعات. لما كان

ذلك، وكان هذا الواقع مطروحا على محكمة الموضوع إلا أن الحكم المطعون فيه أغفل دفاع الطاعنين وذهب إلى ضرورة استصدار الطاعنين لحكم قضائي بتحديد شخص المنتفع بمقابل حق الانتفاع قبل رفع الدعوى ورتب على ذلك قضاءه بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان مما يعيب الحكم ويوجب نقضه».

(طعن رقم 1574 لسنة 57 ق جلسة 19/11/1992)

٢- «قرارات الاستيلاء للمصلحة العامة صدورها صحيحة ووضع جهة الاستيلاء يدها على العقار أثره. نشوء علاقة إيجارية بينها وبين مالك العقار خضوعها للتشريعات الاستثنائية (م ١/٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧)
(طعن رقم 977 لسنة 00 ق جلسة 19/6/1994)

إلا أنه يراعى فى هذا الصدد عدة أمور نعرض لها فيما يأتى :
أولاً :

أن أحكام الباب الأول تسرى على هذه الأماكن فى الحدود التى لا تتعارض فيها هذه الأحكام مع أحكام القوانين المنظمة للاستيلاء، فإذا كان القانون الذى تستند إليه السلطة العامة فى الاستيلاء على المكان يحدد أسس تقدير الأجرة أو التعويض الذى يدفع إلى مالك المكان المستولى عليه. فإنه يجب اتباع هذه الأسس، وطرح أحكام قانون إيجار الأماكن الخاصة بالحد الأقصى للأجرة ومثل ذلك المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين (المعدل بالقانون رقم ١٢٨ لسنة ١٩٥٢ والمرسوم بقانون رقم ٢٥٠ لسنة ١٩٥٢) فقد وضع قواعد خاصة لتقدير التعويض عند الانتفاع بالأشياء المستولى عليها.

ثانياً :

أنه لا تسرى على الأماكن المستولى عليها أحكام الامتداد القانونى للإيجار، إذ بموجب القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة لا يجوز أن تتجاوز مدة الاستيلاء ثلاث سنوات فقد نصت المادة ١٦ منه على أن: «تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى أيهما أقرب ويجب إعادة العقار فى نهاية هذه المدة بالحالة التى كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض عن كل تلف أو نقص فى قيمته.

وإذا دعت الضرورة إلى مد الثلاث السنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك، وجب على الجهة المختصة أن تتخذ قبل مضي هذه المدة بوقت كاف إجراءات نزع الملكية... الخ».

ثالثاً:

أن المشرع لم يقصد تغيير طبيعة العلاقة المترتبة على الاستيلاء ويجعل منها علاقة إجارية على إطلاقها فى مفهوم قواعد الإيجار الواردة فى القانون المدنى، على الرغم من انعدام رضا أحد طرفيها بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام قانون إيجار الأماكن يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار، فإذا أقامت الجهة المستولية بناء على العقار المستوى عليه فلا يحكمه نص المادة ٥١٢ مدنى الواردة ضمن أحكام عقد الإيجار فى القانون المدنى وإنما تسرى عليه أحكام الالتصاق المنصوص عليها فى المادة ١٤٤ من هذا القانون.

وفىما يلى بعض الأمثلة على ما تقدم من قضاء محكمة النقض.

٧٩- قضاء النقض:

١- «مفاد نص المادة ٥٥٨ من القانون المدنى أن عقد الإيجار من العقود الرضائية وأنه إذا انتفع شخص بشيء بغير رضا من ماله لا يعد مستأجراً. ولما كان القرار الذى يصدر بالاستيلاء مؤقتاً على عقارات الأفراد طبقاً للقواعد التى أوردها المشرع فى القانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ والتى خول بها وزير التربية والتعليم حق الاستيلاء المؤقت على عقارات الأفراد اللازمة للوزارة ومعاهد التعليم يعد قراراً إدارياً يتم جبراً عن أصحاب هذه العقارات، وهو ما يتمتع معه القول بأن العلاقة التى تنشأ بين الوزارة وبين أصحاب هذه العقارات علاقة إجارية، وكان غير صحيح ما تقول به الطاعنة من أن المشرع قد أفصح عن مراده باعتباره علاقة الوزارة بأصحاب العقارات المستولى عليها مؤقتاً علاقة إجارية بما نص عليه فى المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أن (الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات الاستيلاء تعتبر فيما يتعلق هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها) ذلك أنه وقد وردت عبارة هذا النص صريحة فى أن الأماكن المستولى عليها تعتبر مؤجرة فى خصوص تطبيق أحكام هذا القانون، فقد

دلت على أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على الاستيلاء ويجعل منها علاقة إجارية على إطلاقها في مفهوم قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني على الرغم من انعدام رضا أحد طرفيها بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أخذ بهذا النظر وانتهى إلى أن استيلاء الوزارة الطاعنة على عقار المطعون ضده جبرا عليه لا ينشئ بينهما علاقة إجارية بما يتمتع معه تطبيق المادة ٥١٢ الواردة ضمن أحكام عقد الإيجار في القانون المدني على واقعة الدعوى ورتب على ذلك تطبيق أحكام الالتصاق المنصوص عليها في المادة ٩٤٤ من هذا القانون، فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس^(١).

(طعن رقم ١٤٥ لسنة ٣٤ جلسة ١٩٦٨/٦/٤)

٢- «وإن نصت المادة ٧ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها، إلا أن القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٤٧ الذي خول لوزير التربية والتعليم سلطة إصدار قرارات استيلاء على الأماكن اللازمة لشئون وزارته والذي استمر العمل به بالمرسوم الصادر في ١١/٧/١٩٨٨، قد نص في مادته الأولى على أن يتبع في تقدير التعويض عن الأماكن المستولى عليها الأحكام المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين، وإذ وضع هذا المرسوم الأخير قواعد خاصة لتقدير التعويض عن الانتفاع بالأشياء المستولى عليها على أساس فائدة رأسمال المال المستثمر وفقا للسعر العادي الجاري بالسوق في تاريخ حصول الاستيلاء يضاف إليها مصروفات الاستهلاك والصيانة للمباني أو للمنشآت، وكانت تلك القواعد تغاير الأسس التي اتخذها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لتحديد أجره الأماكن التي يسرى عليها، فإنه

(١) وقضت محكمة النقض بتاريخ ١٩/٢/١٩٤٤ في الطعن رقم ٥١٩ لسنة ٥٠ بأن المفاضلة بين الأماكن الصادرة بشأنها قرارات استيلاء وبين عقد إيجار آخر عن ذات العين وفقا للمادة ٥٧٣ مدني خطأ في تطبيق القانون.

يتعين التزام القواعد المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥ عند تقدير مقابل انتفاع الأماكن المستولى عليها واستبعاد ما ورد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أحكام خاصة بتحديد الأجرة وما يرد عليها من زيادة أو خفض».

(طعن رقم 577 لسنة 35 ق جلسة 1970/2/26)

٣- «النص في المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن «الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها». وكان الثابت من القرار رقم ١٠ لسنة ١٩٧٧ الصادر من وزير التموين الاستيلاء على المحل المذكور لصالح الطاعنة، فإن العلاقة الإيجارية بين الطاعنة والمطعون ضده الخامس هي أثر قانوني لقرار الاستيلاء، ولما كان يترتب على صدور حكم القضاء الإداري بإلغاء قرار الاستيلاء اعتباره كأن لم يكن وزواله وكافة الآثار القانونية المترتبة عليه ومنها العلاقة الإيجارية التي قامت بين الطاعنة والمطعون ضده الخامس وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل صدوره فيعود المطعون ضدهما الأول والثاني والمستأجرين إلى مركزهما القانوني السابق على صدور القرار وتعتبر العلاقة الإيجارية التي قامت بين المطعون ضده الخامس والطاعنة كأن لم تكن، وإذ كان المطعون ضدهما الأول والثاني قد سبقا في وضع يدهما على العين وأن هذه الحيازة لم ترتفع عنهما قانونا وإن حال بين مباشرتها ماديا مانع عارض من القسر هو قرار الاستيلاء الذي زال بصدور حكم القضاء الإداري وبذلك يكون لهما الأفضلية لسبقهما في حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجرة الأخرى الطاعنة عملا بحكم المادة ١/٥٧٣ من القانون المدني».

(طعن رقم 662 لسنة 48 ق جلسة 1982/11/29)

٤- «النص في المادة السادسة الواردة في الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بخصوص إيجار الأماكن على أنه «يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوع ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار

وتعتبر الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها يدل على أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجعل منها علاقة إيجارية على إطلاقها في مفهوم قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني على الرغم من انعدام رضا أحد طرفيها بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام الباب المذكور المتعلقة بإيجار الأماكن يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه على قوله بما مفاده أنه قد أسس قضاءه على إجراء المفاضلة بين عقد الإيجار الصادر للمطعون ضدها والعلاقة المترتبة على قرار الاستيلاء الصادر لصالح الطاعنة بفرض صدوره على أساس قواعد القانون المدني فتكون قد أخطأت تطبيق القانون».

(طعن رقم 569 لسنة 50 ق - جلسة 1984/3/19)

٥- «النص في المادة الأولى من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين على أنه «يجوز لوزير التموين لضمان تمويل البلاد بالمواد الغذائية وغيرها من مواد الحاجيات الأولية وخامات الصناعة والبناء ولتحقيق العدالة في توزيعها أن يتخذ قرارات يصدرها بموافقة لجنة التموين العليا كل أو بعض التدابير الآتية:

٦- الاستيلاء على أية واسطة أو عقار أو أى منقول... يدل على أن المشرع قصد إلى أن يكون هذا الاستيلاء مختلفا عن الاستيلاء المؤقت المنصوص عليه في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الذى نص فيه على تأقيت القرار بمدة أقصاها ثلاث سنوات والاختلاف بين قرار الاستيلاء فى كل من القانونين ظاهر فى أن استيلاء وزارة التموين على الأشياء غير محدد بمدة معينة فى حين أن الاستيلاء المؤقت طبقا لقانون نزع الملكية محددة مدته ابتداء بحيث لا تزيد على ثلاث سنوات وقد رسم المشرع لكل حالة إجراءات وأحكام خاصة بتقدير مقابل الانتفاع ولم يضع فى القانون الأول قواعد خاصة بتقدير ثمن

العقار مهما طالّت مدة الاستيلاء عليه بينما عمد بالنسبة للاستيلاء الذى تزيد مدته على ثلاث سنوات فى قانون نزع الملكية إلى بيان كيفية تقدير ثمن العقار المستولى عليه، وإذ كان إنهاء قرار الاستيلاء على العقار الصادر وفقا لأحكام القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥ رهن بصدر قرار من وزير التموين برده إلى صاحبه إذا ما انتفت الحاجة إليه وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بإخلاء العقار محل النزاع على سند من أن قرار وزير التموين بالاستيلاء عليه هو استيلاء مؤقت يحكمه قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ وقد زال أثره بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ صدوره دون أن تتخذ الجهة الإدارية إجراءات نزع الملكية فإنه يكون قد خالف صحيح القانون».

(طعن رقم 1188 لسنة 57 ق جلسة 1988/2/3 - ذات المبدأ: طعن رقم 194

لسنة 51 ق جلسة 1988/3/88)

٧- «الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء. اعتبارها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها. م ٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم اعتبار هذه العلاقة إيجارا بمطلق مفهوم القانون المدنى مؤداه. عدم تطبيق قواعد الإيجار الواردة بالقانون المدنى عليها».

(طعن رقم 1493 لسنة 00 ق جلسة 1994/5/25)



مادة (٧)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان. ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة.

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه.

وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر، وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير^(١).

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

أولا : أولوية العامل المنقول في تأجير المسكن :

٨- حكمة الأولوية :

منحت الفقرة الأولى من المادة العامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل أولوية على غيره في تأجير المسكن الذي كان يشغله العامل الذي حل محله، وفقا للضوابط التي سنوضحها فيما بعد، وليس في هذه الأولوية جنوح إلى تمييز طائفة العاملين على غيرهم ولكن لما كان نقل العامل إلى بلد ما ليباشر شئون وظيفته أو ليقوم بالعمل الذي عهد به إليه مما يرتبط بالصالح العام بل

(١) صدر حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٧١ لسنة ١٩٨١ قضائية «دستورية»

بتاريخ ٤/ ١٠/ ١٩٩٧ بعدم دستورية هذه الفقرة وسننشر الحكم فيما بعد.

بمصلحة الأهلين أنفسهم فإنه يكون من المتعين أن تيسر له طريقة السكنى لكى يتوافر له الاطمئنان والاستقرار^(١).

٨١- عدم سريان حكم المادة على حالات التقاعد عن العمل أو الإحالة إلى

المعاش:

واضح من عبارة النص أن حكمه قاصر على العامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل فلا يسرى حكم المادة على العامل الذى يتقاعد عن العمل أو يحال إلى المعاش.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«تبادل العاملين فى جهة العمل الواحدة لمساكنهم بسبب النقل (م ٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) عدم سريانه على حالات التقاعد عن العمل أو الإحالة إلى المعاش. علّة ذلك حكمة التشريع ودواعيه. عدم اللجوء إليها مع صراحة النص».

(طعن رقم 953 لسنة 52 ق جلسة 1989/6/4)

٨٢- الشروط الواجب توافرها فى العامل المنقول مستأجر المسكن:

١- أن ينقل العامل المستأجر للمسكن من البلد الذى يقيم فيه، والمقصود بالعامل فى هذا الخصوص العامل بمعناه الواسع لعموم النص، فيشمل العامل بالحكومة والقطاع العام وقطاع الأعمال العام والقطاع الخاص^(٢).

ويجب أن يكون العامل قد نقل نهائيا من البلد الذى يقيم فيه، أما إذا ندب أو أعير لمدة محددة فلا يلزم بإخلاء مسكنه.

٢- أن يكون المكان الذى يستأجره العامل مسكنا، فلو كان العامل المنقول يستأجر مسكنا وجراجا، فإن الأولوية للعامل الوافد تكون فى المسكن لا فى الجراج^(٣).

(١) المذكرة التفسيرية للاقتراح بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

(٢) كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يقصر هذا الحكم على الموظف فقط (م ١).

(٣) السنهاورى ص ١٢٠٦.

وقد قضت محكمة استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ١٠/٥/١٩٤٤ في الاستئناف رقم ٥٧٧ لسنة ٣٩ ق مدني بأن:

«وحيث إنه عما تمسك به دفاع المستأنفين من إعمال حكم المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فمردود بأن المادة المذكورة تجرى على «للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب موسى مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة. وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه.... الخ» ومن ثم فإنه يشترط لتحديد المستأنفين بهذه المادة أن يكون المكان الذي يستأجره المستأنف عليه سكنا. وليس معدا لغرض آخر كعبادة - والعبرة في تحديد الغرض من المكان المؤجر بالوقت الذي ينشأ فيه حق المؤجر في استرداد المسكن وليس بوقت استئجار المكان، والثابت من إقرار طرفي الدعاى أن المستأنف عليه قد غير استعمال المكان المؤجر إلى استعمال غير سكني (عبادة) الأمر الذي يتعين معه الالتفات عما ذهب إليه المستأنفون في هذا الصدد».

٣- «أن يحصل العامل المنقول على مسكن يستقر فيه في البلد الذي نقل إليه، فإذا اتخذ له في مقر عمله الجديد مسكنا مؤقتا حتى يجد ما يصلح أن يكون له مسكنا دائما، فإنه لا يلزم بإخلاء مسكنه في البلد الذي نقل منه إلى أن يتخذ له مسكنا دائما في البلد الذي نقل إليه^(١).

ويقع عبء إثبات حصول العامل المنقول على مسكن يستقر فيه في البلد الذي نقل إليه، على عاتق العامل الوافد باعتباره مدعيا، ونقل العامل إلى بلد آخر وتأجير مسكنه من الباطن لا يكفي بمجرد لإثبات استقراره في البلد المنقول إليها.

(١) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ص ١٨٨ هامش (٤٩).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «العامل المنقول إلى بلد آخر. وجوب إخلائه لمسكنه في البلد المنقول منه (م ٨/٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧). مناطه. ثبوت استقراره بمسكن آخر في البلد المنقول إليها».

(طعن رقم 1910 لسنة 51 ق جلسة 1989/3/8)

٢- «عبء الإثبات وقوعه على عاتق المدعى. نقل العامل إلى بلد آخر وتأجير مسكنه من الباطن لا يكفي بمجرد إثبات استقراره في البلد المنقول إليها».

(طعن رقم 1910 لسنة 51 ق جلسة 1989/3/8)

٣- ألا تكون هناك ضرورة تلجئ العامل المنقول إلى الاحتفاظ بمسكنه الأول، ومن قبيل الضرورة الملجئة مرض أحد أولاده أو زوجته أو كون زوجته في حالة وضع، أو التحاق أولاده بمدرسة في البلد الذى يقع فيه المسكن مما يستدعى استمرارهم بالمدرسة إلى نهاية العام الدراسى.

إلا أنه إذا زالت هذه الضرورة وجب على العامل إخلاء المسكن.

ويستقل قاضى الموضوع بتقدير الضرورة الملجئة فى كل حالة تعرض عليه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«الأصل أن العامل المنقول من بلد يجوز له كغيره من الناس أن يحتفظ بمسكنه فيه فضلا عن استئجاره مسكنا فى البلد المنقول إليه، غير أنه بسبب أزمة الإسكان منح المشرع فى المادة ١/٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - المقابلة للمادة ١/٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٩ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل بشروط معينة، ولتمكين العامل المنقول إلى بلد من سكنى المكان الذى كان يشغله العامل المنقول منها نصت الفقرة الثانية من المادة المذكورة على وجوب أن يخلى العامل الأخير المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه إلا إذا قامت ضرورة

ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه وبمجرد زوال الضرورة يلتزم العامل بإخلاء المسكن ويخلص من كل ذلك إلى أن التزام العامل المنقول من البلد بإخلاء مسكنه التزام مقرر لمصلحة العامل الجديد ومشروط برغبة الأخير في شغل ذلك المسكن».

(طعن رقم 851 لسنة 52 ق جلسة 1989/1/9 - ذات المبدأ طعن رقم 953 لسنة 52 ق جلسة 1989/6/4)

٨٣- الشروط الواجب توافرها في العامل طالب الاستئجار (العامل الوافد) :

١- يجب أن يكون العامل طالب الاستئجار (العامل الوافد) منقولاً إلى نفس جهة العمل الذي كان يشغله العامل المنقول المستأجر^(١). ولما كان نقل العاملين لا يكون في الغالب نقلاً فردياً فإن إعمال النص يقتضى أن يكون لأى عامل يعمل تبع نفس المصلحة التي يعمل بها العامل الآخر وفي نوع العمل الذي يؤديه الأولوية على غيره في تأجير المسكن الذي خلا بنقل مثيله من العاملين فلا يشترط أن يكون التبادل مزدوجاً بين العاملين أى أن يكون كل منهما حل محل الآخر بالذات، فلا يشترط أن يكون ضابط شرطة الأولوية على غيره في تأجير المسكن الذي خلا بنقل ضابط شرطة آخر، إنما ليس له الأولوية في تأجير المكان الذي يخلو بنقل ضابط جيش مثلاً، ويحل كاتب بالداخلية محل كاتب آخر... وهكذا^(٢).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«وحيث إن هذا النعى مردود ذلك أن النص في المادة الرابعة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الواجبة التطبيق على واقعة الدعوى - المقابل للمادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «للعامل المنقول إلى بلد بدلاً من عامل آخر

(١) تناغو في عقد الإيجار ص ٤٠٥.

(٢) كامل بدوى ص ١٩٢ وما بعدها - وهذا الوضع لم يكن منصوصاً عليه في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إنما جرى عليه العمل مراعاة لروح التشريع وهو ما كان يستفاد من الأعمال التحضيرية للمرسوم بقانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٤٦ وهو الذى حل محله القانون المشار إليه، إذ جاء بتقرير اللجنة المشكلة في وزارة العدل عام ١٩٤٦ لوضع المرسوم بقانون المذكور: «وضع نص في القانون الجديد يعطى الأولوية في المسكن الذى يخلو بنقل موظف للموظف الذى يحل محله».

حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذى يشغله هذا العامل....» يدل على أن المشرع أراد تمكين العامل المنقول إلى بلد الحلول محل العامل الذى نقل هو بدلا منه سواء فى عمله أو فى مسكنه وذلك تحقيقا للصالح العام. وقد أفصح المشرع عن قصده هذا منذ صدور المرسوم بالقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ الذى جاء بتقرير اللجنة المشكلة لوضعه بأنه روعى فيه أن يتضمن نصا «يعطى الأولوية فى المسكن الذى يخلو بنقل موظف للموظف الذى يحل محله» والتزام هذا النظر أيضا عند صدور القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إذ جاء بالتقرير الأول للجنة التشريعية بمجلس النواب أن المادة التاسعة منه «منحت الموظف حق الأولوية فى استئجار المسكن الذى كان يشغله الموظف المنقول بدله بشروط معينة» وبصدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تأكد ذلك بتضمين نص المادة الرابعة منه عبارة صريحة تدل على وجوب أن يكون العامل المنقول قد حل محل العامل الآخر فى عمله. وأخذ بذلك أيضا القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عندما نصت المادة السابعة منه صراحة على أن للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل حق الأولوية فى استئجار المسكن الذى كان يشغله بديله. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإنه يكون قد صادف صحيح القانون ويكون النعى على غير أساس».

(طعن رقم 1682 لسنة 49 ق جلسة 1986/3/22)

٢- ألا يكون العامل الوافد مقيما بالبلد المنقول إليه، فإذا كان مقيما فيه من قبل فلا تثبت له الأولوية فى الحصول على المسكن، ولو كان مسكن الموظف المنقول أكثر ملاءمة له.

٣- ألا يكون العامل الوافد قد حصل فعلا على مسكن فى البلد المنقول إليه، لأنه فى هذه الحالة قد تيسر له السكن، الأمر الذى أرادت المادة أن تعالجه^(١).
وغنى عن البيان أن المقصود بالعامل هنا هو العامل بالمعنى الواسع كما أوضحنا فى البند السابق.

(١) كامل بدوى ص ١٩٢.

٤٤- الإجراءات الواجب إتباعها للحصول على الأولوية في التأجير:

١- إعلان العامل الوافد رغبته في استئجار المسكن:

يجب على العامل الوافد إذا أراد شغل مسكن زميله المنقول أن يعلن مؤجر المسكن في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في شغل المسكن بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول، ويصح من باب أولى أن يكون الإعلان على يد محضر.

ويجوز أن يتم هذا الإعلان قبل إخلاء المسكن، دون حاجة إلى إخطار جديد بعد الإخلاء^(١).

٢- تعزيز الجهة التي يعمل بها العاملان:

يجب على الجهة التي يعمل بها العاملان تعزيز إعلان المستأجر الوافد للمؤجر برغبته في شغل المسكن.

ويستوى أن يكون هذا التعزيز بإعلان مستقل يوجه إلى المؤجر بأحد الطريقين سالفى الذكر، أو ببيان يرفق بإعلان المستأجر الوافد. ويتعين أن يفصح هذا التعزيز عن أن العامل الوافد قد حل محل العامل المنقول في جهة العمل وأن له حق الأولوية في شغل المسكن، والحكمة من هذا التعزيز إيضاح حقيقة وضع العامل الوافد وأولويته في شغل المسكن أمام المؤجر حتى يكون على بينة من أمره، فهذا التعزيز تأكيد لصحة طلب العامل الوافد.

ويجب أن يعلن المؤجر بالتعزيز في خلال أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء، وهذا مستفاد من النص في عجز الفقرة الأولى من المادة على أنه: «يحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة» وهذه المدة كما وردت بالفقرة ذاتها أسبوعان على الأكثر من تاريخ الإخلاء^(٢). ويصح من باب أولى - كما هو الحال

(١) السنهاورى ص ١٢٠٧ - العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٤٠٧.

(٢) قارن العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٨٠٨ إذ يرى أنه لا يشترط أن يصل التعزيز إلى المؤجر خلال هذا الميعاد وإن كان للمؤجر أن يطلب هذا التعزيز قبل التعاقد مع العامل الجديد.

بالنسبة لإعلان رغبة العامل الوافد - أن يوجه التعزيز إلى المؤجر قبل إخلاء المسكن.

فإذا تأخر وصول إعلان الرغبة في شغل المسكن وتعزيز الجهة التى يتبعها العاملان عن الموعد المشار إليه، كان المؤجر فى حل من تأجير المسكن لمن يشاء. وبالبناء على ذلك، فإنه يتعين لإجابة العامل الوافد إلى طلب الحكم بأحقية فى شغل المسكن، أن تتضمن أوراق الدعوى ما يفيد حصول إعلان الرغبة والتعزيز فى الميعاد القانونى وبالطريق الذى رسمه القانون.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة الإسكندرية الابتدائية بتاريخ 1979/11/20 فى الدعوى رقم 1611 لسنة 1979 بأن:

«وحيث إن المادة ١/٧ تنص على (...) وكان الظاهر من النص أن المشرع قد أوجب على العامل المنقول من بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل والذى يطالب بإعطائه الأولوية فى التأجير فى مبادلة الوحدة السكنية أن يعزز طلب العامل الوافد عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان هذا فضلا عن توافر باقى الشروط المبينة بتلك المادة.....، ولما كان الثابت أن المدعين لم يقدموا ما يفيد تعزيز جهة عملهما على مبادلتهم لوحدهما السكنية بل إنهما لم يشيرا فيما قدماه من أوراق فى هذه الدعوى إلى سبق حصولهما على هذا التعزيز وفقا للمادة ١/٧ سالفه الذكر. الأمر الذى تكون معه دعواهما الماثلة فاقدة لشرط من شروط قبولها ومن ثم فإن المحكمة تقضى بعدم قبولها».

٨٥- حالة نقل أكثر من عامل بدلا من العامل المنقول المستأجر للمسكن:

إذا نقل أكثر من عامل إلى بلد بدلا من عامل واحد هو المستأجر للمسكن، وأعلن كل منهم رغبته للمؤجر فى استئجار مسكن بديله، وعززت هذه الرغبة عن طريق جهة العمل فى الميعاد القانونى، كان على المؤجر تأجير المسكن إلى أحدهم، ولا يلزم بتأجيره لمن يصل إعلانه إليه قبل الآخرين أو يتقدم إليه قبل زملائه، لأن كل منهم يتساوى فى سبب الأولوية مع زملائه، فكان للمؤجر حرية اختيار المستأجر الذى يتعاقد معه من بينهم^(١).

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٠٩ وما بعدها

٨٦- حالة رغبة المؤجر فى شغل المسكن :

إذا كان المؤجر لا يرغب فى تأجير المسكن الذى يشغله العامل المنقول، وأراد شغله بنفسه أو بأى ممن يلتزم قانون بسكناهم كان له ذلك ولا يجوز إلزامه بتأجيره إلى العامل الوافد. ذلك أن حق العامل الوافد ينحصر فى وجود أولوية له عند تأجير المؤجر للمسكن، وهذه الأولوية ليست قيداً على انتفاع المالك بملكه وإنما هى قيد على استغلاله لهذا المسكن بتأجيره للغير^(١).

جزاء رفض المؤجر تأجير المسكن للعامل الوافد :

٨٧- (أ) الجزاء المدنى :

نصت المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن: «يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر وفضلاً عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتضى الخ».

فاذا رفض المؤجر تأجير المسكن إلى العامل الوافد كان له اللجوء إلى المحكمة المختصة وهى المحكمة الابتدائية بطلب إلزامه بتأجير المسكن له، ويقوم حكم القاضى مقام التنفيذ العينى وفقاً للمادة ٢١٠ من القانون المدنى، فإذا كان المؤجر قد تعاقد على إيجار المسكن مع الغير، كان هذا التعاقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، وتقضى المحكمة بإبطاله وباعتباره كأن لم يكن وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون أى بإلزام المؤجر بتأجير المسكن إلى العامل الوافد، فالعامل ذو مصلحة فى طلب البطلان. ويجوز للعامل الوافد أيضاً مطالبة المؤجر بالتعويض إذا ترتب على رفض المؤجر التعاقد معه ضرر به طبقاً للقواعد العامة.

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٠٩.

والبطلان المنصوص عليه في المادة، تملية أيضا القواعد العامة، ومن ثم فإن هذا البطلان واجب الإعمال في القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١- وهو ما نصت عليه المادة صراحة - ذلك أن المشرع بسبب وجود أزمة الإسكان حرص على تدبير مسكن للعامل الوافد حتى يستطيع أداء عمله تحقيقا للصالح العام، ومن ثم حظر على المؤجر تأجير مسكن العامل المنقول إذا رغب العامل الوافد في استئجاره، كما ألزمه بالتمهل حتى يبدي رغبته في المهلة المشار إليها، ورصد على مخالفة ذلك جزاء جنائيا. الأمر الذي يجعل هذا الحكم متعلقا بالنظام العام. فإذا تعاقد المؤجر مع الغير على خلاف ذلك كان تعاقدته باطلا^(١).

(ب) الجزاء الجنائي:

٨٨- (١) في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب المؤجر بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين، إذا رفض التأجير للعامل الوافد، أو إذا قام بتأجير المسكن إلى الغير قبل انقضاء أسبوعين من تاريخ إعلان برغبة العامل الوافد بالاستئجار وتعزيز الجهة التي يعمل بها.

(م ١/٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

٨٩- (٢) في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يعاقب المؤجر بغرامة لا تقل عن ١٠٠ جنيه ولا تجاوز ٥٠٠ جنيه.
(م ١/٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ معدلة بالمادة ٤٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)^(٢).

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني ج ٢ ص ٢٥٦.

(٢) فقد نصت المادة ٤٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: «فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة ومع ذلك يعفى الخ» وبالبناء على ذلك إذا كان لم يصدر في التهمة =

جزاء إخلال العامل المنقول بالتزامه بإخلاء مسكنه في الجهة المنقول

منها:

٩- (أ) الجزاء المدني:

إذا وجب على العامل المنقول إخلاء مسكنه لقيام سبب الإخلاء، ولم يشأ بغير ضرورة أن يخليه. كان للعامل الوافد أن يطلب من القضاء إخلاءه منه لأن بقاءه فيه يكون على غير إرادة المشرع وتقويتا للصالح العام الذي رأى تحقيقه بما ضمنه التشريع الاستثنائي من قيود.

ولما كان المؤجر ملزماً بالتأجير للعامل الوافد وبتمكينه من السكنى، كان له أيضاً طلب إلزام العامل المنقول بإخلاء مسكنه إذا تقدم له العامل الوافد طالباً بالاستئجار.

٩١- (ب) الجزاء الجنائي:

راجع بندى (٨٨ ، ٨٩)

ثانياً: تبادل المساكن:

تناولنا هذا الموضوع في مؤلفنا «إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق» وقد خصصنا له الكتاب الثانى من المؤلف المذكور، فنحيل إليه فى شأن تبادل المساكن ونكتفى هنا بالإشارة إلى أنه صدر حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 71 لسنة 19 قضائية «دستورية» بجلسة 1997/10/4 يقضى بما يأتى:

أولاً: بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: بسقوط أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، وذلك فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدات السكنية.

= المسندة إلى المؤجر حكم نهائى قبل صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمقصود بالحكم النهائى هنا الحكم البات، فإن القانون الأخير باعتباره قانوناً أصلح للمتهم يضحى واجب التطبيق (م ٥ عقوبات).

ثالثاً: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة^(١).
 (راجع فى أثر الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا الجزء الثانى
 بند 8)^(١)

() وننشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٤ أكتوبر سنة ١٩٧٧م الموافق ٢ جمادى الآخرة سنة ١٤١٨هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة
 وعضوية السادة المستشارين: عبد الرحمن نصير والدكتور/ عبد المجيد فياض وماهر أحمد
 البحيرى ومحمد على سيف الدين وعدلى محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله.
 وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى رئيس هيئة المفوضين
 وحضور السيد/ حمدى أنور صابر أمين السر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٧١ لسنة ١٩ قضائية «دستورية».

المقامة من

السيد/ إسماعيل أحمد إسماعيل.

ضد

- ١- السيد/ رئيس الجمهورية وآخرين.
- ٢- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.
- ٣- السيد/ أحمد عبد المالك عبد الله.
- ٤- السيدة/ درية عواد عبد الغنى.
- ٥- السيد/ هشام سمير فهمى سلمان.
- ٦- السيد/ سيد إبراهيم كوسبر.
- ٧- السيدة/ حكمت إبراهيم سيد كوسبر.
- ٨- السيدة/ نائلة إبراهيم سيد كوسبر.
- ٩- السيد/ حمد إبراهيم سيد كوسبر.
- ١٠- السيد/ عبد الحميد إبراهيم سيد كوسبر.
- ١١- السيدة/ ملكة إبراهيم سيد كوسبر.
- ١٢- السيدة/ عنايات إبراهيم سيد كوسبر.

الإجراءات

فى التاسع من أبريل سنة ١٩٩١، أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماتلة، طالبا فى ختامها الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى. وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها. ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - حسبما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى عليها الرابعة ونجلها المدعى عليه الخامس، كانا يقيمان فى وحدة سكنية بعقار للمدعى بدائرة قسم مصر القديمة؛ وقد أبرما مع المدعى عليه الثالث المقيم بالدور الأرضى بالزمالك بالعقار المملوك للمدعى عليهم من السادس إلى الأخير، عقدا تبادلًا بمقتضاه مسكنيهما المؤجرين، على سند من مقتضيات الحالة الصحية للمدعى عليها الرابعة، وتغير الظروف الاجتماعية للمدعى عليه الثالث لازدياد عدد أفراد أسرته. وقد أخطر المتبادلان ملاك العقارين بصور من عقد التبادل، وبمستنداتهما التى تؤكد حقهما فى إجراءاته، وذلك وفقا لأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وبعد مضى أكثر من ثلاثين يوما على هذا الإخطار دون رد من الملاك بقبول التبادل أقام المتبادلان ضدهم الدعوى رقم ٦٢٩ لسنة ١٩٩٥ بإجارات كلى جنوب القاهرة. وأثناء نظرها دفع المدعى فى الدعوى الماتلة بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع، وصرحت بالطعن بعدم الدستورية فقد أقام المدعى الدعوى الماتلة.

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص على ما يأتى: «.... وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار وزير الإسكان والتعمير».

وعملا باللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بها قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، فإن تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق لأحكام الفقرة الثالثة المشار إليها، يتم فى الأحوال التى حددتها، وهى:

= أولاً:.....

ثانياً: أن تستلزم الحالة الصحية لكل من المستأجرين راغبى التبادل أو كليهما الانتقال من مسكنه إلى آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية التي لا يجوز إثباتها إلا بتقرير قاطع من طبيبين متخصصين، متضمناً بياناً دقيقاً بها، واقتضائها تغيير المسكن بسببها.

ثالثاً: أن يقع تغيير فى الأوضاع الاجتماعية لأحد راغبى التبادل من المستأجرين أو كليهما، ويندرج تحتها تغيير حجم الأسرة، وما يقتضيه من ضيق أو اتساع مسكنها.

..... ويكون التبادل فى الحالتين المنصوص عليهما فى ثانياً وثالثاً فى عواصم المحافظات وغيرها من البلاد التى تسرى فيها أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، سواء أكان ذلك فى عقار واحد أو بين عقار وآخر داخل البلدة الواحدة.

وتشترط المادة ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون، لإجراء التبادل - وقبل البدء فيه - وفاء كل من المستأجرين الراغبين فى التبادل، بالتزاماته المالية الناشئة عن عقد الإجارة. وفيما عدا التبادل بسبب مقتضيات الحالة الصحية المبينة فى البند (ثانياً) يشترط لجواز التبادل، انقضاء سنة كاملة على الأقل على إقامة كل مستأجر فى مسكنه قبل البدء فى إجراءات التبادل، ويبقى المستأجران ضامنين متضامنين - كل منهما قبل الآخر وفى مواجهة المؤجر - إيفاء التزاماتهما المالية الناشئة عن عقد الإيجار، وذلك لمدة سنتين من تاريخ إتمام التبادل.

وعملًا بالمادة ٥ من اللائحة التنفيذية، يحرر المستأجران راغبى التبادل خمس نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرفق بهذه اللائحة. ويخطران مالكي العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج، على أن تكون موقعاً عليهما منهما، ومرفق بها مستنداتهما التى تؤكد صحة بياناتهما، وعلى كل من الملاك - وخلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره برغبة المستأجرين - إبلاغهما بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول برأيه فى طلباتهم، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد من قبله، بمثابة رفض للتنازل.

ونقضى المادتان ٦ و ٧ من هذه اللائحة، بأن يتنازل كل من المستأجرين راغبى التبادل عن عقد الإيجار الخاص به إلى المستأجر الآخر، وذلك بعد رضاء الملاك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل، ويقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لإثبات التبادل.

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، كان قد تضمنها مشروع قانون عرض على مجلس الشعب بجلسته المعقودة فى ١٩ يوليو ١٩٧٧، إلا أن لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية لهذا المجلس ارتأت ضرورة حذفها تأسيساً على انحيازها لمصلحة مستأجرى الأعيان بإضرار أصحابها الذين سلبهم المشرع الحق فى تحديد الأجرة، وفرض عليهم امتداد الإجارة بعد انتهاء مدتها، وعرضهم كذلك لقيود صارمة نظم بها الروابط الإيجارية فى عديد من جوانبها. ولم يبق لهم بعدئذٍ إلا حق اختيار مستأجر =

= العين التي يملكونها، فإذا أسقط المشرع عنهم هذا الحق، نالتهم مضار كثيرة يندرج تحتها أن يتحول المستأجرون إلى مستغلين من خلال عمليات التبادل التي يجبرونها ويفاجئون بها من يملكون الأماكن التي يشغلونها. بيد أن المجلس رفض إقرار ما انتهت إليه لجنة الشئون الدستورية والتشريعية، وأعاد إدراج الفقرة الثالثة المشار إليها بنصها الوارد بمشرع الحكومة، ثم أقرها.

وحيث إن المدعى يعنى على الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، مخالفتها للمواد ٢ و ٧ و ٢٣ و ٢٤ من الدستور، وذلك من عدة أوجه حاصلها أن حكم الفقرة المطعون عليها يناقض الشريعة الإسلامية في أصولها الكلية، ويتضمن إسقاطا للملكية عن أصحابها بما فرضه المشرع من قيود عليها، وتحويرا للإجارة عن طبيعتها الشخصية من خلال أغيار يبادلون الوحدة السكنية التي كانوا يشغلونها، بوحدة أخرى كان مستأجر آخر مقيما بها، فلا يكون إنفاذ التبادل فيما بين هاتين الوحدتين، إلا إقحاما عليهما لأشخاص لا تربطهم بصاحبها صلة منطقية.

هذا فضلا عن أن هذا التبادل لا يتم في الأعم من الأحوال إلا مقابل مبالغ مالية باهظة يدفعها أحد المتبادلين لثانيهما، ولا يحصل المؤجر على شيء منها.

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها ارتباطها بصلة منطقية بالمصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي؛ وكان المدعى وإن قصر الدفع بعدم الدستورية الذى أبداه أمام محكمة الموضوع، على حكم الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلا أن الخصومة الدستورية الماثلة، لا تكتمل عناصرها بعيدا عن الشروط والأوضاع التى نظم وزير الإسكان التبادل من خلالها، وهو ما يعنى تكوينها مع الفقرة المطعون عليها، كلا لا يتجزأ.

وحيث إن مؤدى الأحكام التى تضمنتها الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٩ - وفى إطار ربطها باللائحة التنفيذية لهذا القانون - أن تبادل الوحدات السكنية فيما بين مستأجرين يرغبان فيه، ليس عملا رضائيا، بل يقع فى الأحوال التى حددتها اللائحة التنفيذية، وبالشروط التى عينتها، ووفق الأوضاع الإجرائية التى حددتها. ومن ثم يكون نص القانون مصدرا مباشرا لتبادل الوحدات السكنية، يحيط بالأحوال والشروط والأوضاع التى يتم فيها، فلا يحول دون نفاذه اعتراض أصحابها عليه، كلما توافرت الواقعة التى اعتبرها المشرع مصدرا للحق فيه، وهو ما يعنى أن الحق فى التبادل، لا ينشأ إلا من النصوص القانونية التى تستهضها إرادة مستأجرين توافقا على إجراء التبادل، وأرادا أن يتمناه وفقا لأحكامها، فلا يدور إلا معها.

= وحيث إن المادة ١٤٤ من الدستور تقضى بأن لرئيس الجمهورية إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره في إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه.

وحيث إن من المقرر، أنه لا يجوز للسلطة التشريعية - في ممارستها لاختصاصاتها في مجال إقرار القوانين - أن تتخلى بنفسها عنها، إهمالا من جانبها لنص المادة ٨٦ من الدستور التي تعهد إليها أصلا بالمهام التشريعية، ولا تخول السلطة التنفيذية مباشرتها إلا استثناء، وفي الحدود الضيقة التي بينها نصوص الدستور حصرا، ويندرج تحتها إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين التي لا يدخل في مفهومها، توليها ابتداء تنظيم مسائل خلا القانون من بيان الإطار العام الذي يحكمها، فلا تفصل اللائحة عندئذ أحكاما أوردها المشرع إجمالا، ولكنها تشرع ابتداء من خلال نصوص جديدة لا يمكن إسنادها إلى القانون، وبها تخرج اللائحة عن الحدود التي ضبطتها بها المادة ١٤٤ من الدستور.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أنه متى عهد القانون إلى جهة بذاتها بتنفيذ أحكامه، كان إجراؤه مما تستقل به هذه الجهة دون غيرها؛ وكان قانون بيع وتأجير الأماكن قد أورد نص الفقرة الثالثة المطعون عليها مجيزا بموجبها تبادل الوحدات السكنية - في البلد الواحد - بين مستأجر وآخر، ومتسلبا في تحديد القيود والضوابط التي يباشر هذا الحق على ضوئها حتى في خطوطها الرئيسية، تاركا إحداثها - لا تفصيلها - لللائحة تنفيذية يصدرها وزير الإسكان محددا بها أحوال هذا التبادل، والشروط التي يتم على ضوئها، والأوضاع الإجرائية التي يلتزمها، وكذلك ضماناته؛ وكان ذلك مؤداه أنه فيما خلا مبدأ جواز التبادل في البلد الواحد الذي تقرر بالفقرة المطعون عليها، فإن أسس هذا التبادل، والقواعد التي يقوم عليها وإجراءاتها، ظل بيد السلطة التنفيذية تتولاها من خلال لائحة تصدرها، فلا تكون أحكامها تنفيذيا لقانون قائم، بل تشريعا مبتدئا يؤثر على الأخص في حرية التعاقد والحق في الملكية، وهما من الحقوق التي كفلها الدستور.

وحيث إن من المقرر كذلك أن حرية التعاقد فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، إنها كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية؛ وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها، أيا كان المدين بأدائها.

وحيث إن السلطة التشريعية، وإن ساغ لها استثناء أن تتناول أنواعا من العقود لتحيط بعض جوانبها بتنظيم أمر يكون مستندا إلى مصلحة مشروعة؛ إلا أن هذه السلطة ذاتها لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة حركتها، فلا يكون لسلطانها بعد هدمها من أثر، ذلك أن الإرادة وإن لم يكن دورها كاملا في تكوين العقود وتحديد الآثار التي ترتبها، إلا أن الدائرة المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها، لا يجوز اغتيالها بتمامها، وإلا كان ذلك =

= إنهاء لوجودها، ومحوها كاملاً للحرية الشخصية في واحد من أكثر مجالاتها تعبيراً عنها، ممثلاً في إرادة الاختيار استقلالاً عن الآخرين، بما يصون لهذه الحرية مقوماتها، ويؤكد فعاليتها.

وحيث إن الأصل في الروابط الإيجارية، أن الإرادة هي التي تنشئها، فإذا جردها المشرع من كل دور في مجال تكوين هذه الروابط وتحديد آثارها، كان تنظيمها أمراً منافياً لطبيعتها. ومن البدهي، أن القيود التي فرضها المشرع على الإجارة، اقتضتها أزمة الإسكان وحدة ضغوطها، وضرورة التدخل لمواجهتها بتدابير استثنائية تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها؛ وقد أصابها هذا التنظيم الخاص في كثير من جوانبها، مقيداً عمل الإرادة في مجالها، وعلى الأخص في مجال تحديد الأجرة وامتداد العقد بقوة القانون، إلا أن الإجارة تظل - حتى مع وجود هذا التنظيم الخاص - تصرفاً قانونياً ناشئاً عن حرية التعاقد التي أهدرتها النصوص المطعون فيها من خلال إنفاذها التبادل بقوة القانون في شأن الأعيان التي تعلق بها - فلا تكون الإجارة عقد يقوم على التراضي، بل إملاء يناقض أساسها ويقوضها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة مطرد على أن صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها أجزاءها، ولا أن ينقص من أصلها أو يعدل من طبيعتها أو يزيلها، ولا أن يقيد من مباشرة الحقوق المتفرعة عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية؛ وكان ضمان وظيفتها هذه، يفترض ألا ترهق القيود التي يفرضها المشرع عليها جوهر بنيانها، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها، وكان صون الملكية وإعاققتها لا يجتمعان، فإن هدمها من خلال قيود ترهقها، ينحل عصفاً بها، منافياً للحق فيها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى كذلك، على أن الملكية لا تعتبر حقاً مطلقاً، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها. ومن ثم جاز تحميلها ببعض القيود التي يقتضيها صون وظيفتها الاجتماعية التي لا يجوز أن يتذرع المشرع بها ليجرد الملكية من ثمارها أو منتجاتها أو ملحقاتها، وكان الدستور قد كفل للملكية حرمتها ولم يجز المساس بها إلا استثناء. وكان تنظيمها لدعم وظيفتها الاجتماعية لا يجوز إلا بقانون يوازن به المشرع حقوق أصحابها بما يراه من المصالح أولى بالاعتبار؛ وكانت الفقرة المطعون عليها التي تضمنها قانون الإسكان، لا تتناول غير أصل الحق في التبادل في البلد الواحد على أن تحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التي يتم فيها التبادل وشروط إنفاذه، فإن التنظيم الوارد بها لحق الملكية، يكون متضمناً فرض قيود عليها تنال من محتواها، وعلى الأخص من خلال الآثار التي ترتبها في مجال استعمالها.

وحيث إن التبادل المقرر بالنصوص المطعون عليها، ليس إلا تنازلاً رخص به المشرع، وبه يحل كل متبادل محل نظيره في الوحدة المؤجرة التي يشغلها؛ وكان تبادل الأعيان على هذا =

= النحو، لا يعدو أن يكون تصرفاً قانونياً كثيراً ما يقتزن بمقابل يختص به أحدهما، ولا يعود شيء منه - وأياً كان مقداره - على من يملكها، مما يخل بتساويهم مع نظرائهم فى شأن الحقوق التى يستمدونها من تنازل المستأجر الأصلي عن الإجارة إلى غيره وفقاً لنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ذلك أن من يؤجرون أعياناً يملكونها بالخيار وفقاً لحكمها بين اعتماد تنازل مستأجرها عن إيجارتها مع الحصول من المتنازل على ٥٠% من مقابل التنازل المعروض عليه؛ أو رفض هذا التنازل استقلالاً منهم بالعين المؤجرة من دون المتنازل، على أن يؤدى إليه مالها عندئذ النسبة ذاتها من المعروض عليه مقابلاً للتنازل عنها.

ولا كذلك الفقرة المطعون عليها - مكملاً مضمونها باللائحة التنفيذية - لأنها تجعل تبادل الأعيان المؤجرة وفقاً لأحكامها نافذاً بقوة القانون فى شأن أصحابها، ودون مقابل يعود عليهم من إتمام التنازل. وليس ذلك إلا تمييزاً منهيها عنه دستورياً بين فئتين توجران أعياناً تملكها، إحداهما تلك التى يتعلق التبادل بأعيانها وفقاً للنصوص المطعون عليها؛ وأخرها تلك التى يكون التنازل عن الإجارة منصرفاً إلى أعيانها فى الحدود التى بينها المادة ٢٠ المشار إليها. ولا يستقيم هذا التمييز - وقد افترق إلى الأسس الموضوعية التى ينهض بها سويًا - ومبدأً تساويهم أمام القانون وفقاً لنص المادة ٤٠ من الدستور التى تكفل صون محتواه، باعتباره مدخلاً للحرية، وطريقاً إلى العدل والسلام الاجتماعى لا يجوز أن يعاق من خلال أضرار لا اعتبار لها.

وحيث إن تبادل الأعيان المؤجرة وفقاً للنصوص المطعون عليها، لا يحول دون انتقال منافعتها بين أكثر من مستأجر يتعاقبون عليها اتصالاً بها، كلما طرأ تغيير على الأوضاع التى قام عليها التبادل الأول.

فما يكون من الأعيان المؤجرة بعيداً عن موقع العمل الأصلي، قد يصير قريباً منه فى وقت لاحق. ومن بادل عينا بأخرى لاتساعها، قد يظهر ضيقها من بعد. ومن يبادل مستأجراً اعتل صحياً، قد يغدو هو عليلًا، فلا يبقى فى الوحدة التى انتقل إليها - والفرض أنها بطابق أعلى - بل يبدلها بأخرى توافق ظروفه الصحية الجديدة، فلا يكون التبادل الأول إجراءً نهائياً فى كل الأحوال، بل حلاً مرحلياً يتصل بأوضاع بذواتها تقتضى ثباتها، فإذا اعتراها التغيير، قام بها مسوغ جديد للتبادل، فلا تخلص الأعيان المؤجرة لأصحابها، بل تتحدد حقوقهم بشأنها إلى مرتبة الحقوق المحدودة أهميتها، مع انبساط سلطة المستأجرين عليها إلى حد يخل بالملكية الخاصة التى حرص الدستور على صونها؛ تقديراً بأن المزايا التى تنتجها هى التى تبلور جوهرها، فإذا انقضض المشرع عليها، صار أمرها صريحاً، ومسها بذلك ضرر عظيم. =

= وحيث إن ما نص عليه الدستور في المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي، يعني وحدة الجماعة في بنائها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزامنها، واتصال أفرادها وتربطهم ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، فلا ينفرون بددا أو يتناحرون طمعا، أو يتنازحون بغيا، وهم بذلك شركاء في مسؤوليتهم قبلها، لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها، وليس لفريق منهم بالتالي أن يتقدم على غيره انتهازا، ولا أن ينال من الحقوق قدرا منها يكون به - عدوانا - أكثر علوا، بل يتعين أن تتصافر جهودهم لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق، وتتهيأ معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار.

وحيث إن الفقرة المطعون عليها - ومن خلال مطلق انحيازها لمصلحة من يقرون التبادل - لا تقيم وزنا لتوازن علاقاتهم مع مؤجريها، ولكنها تتحدر بها إلى ما دون مستوياتها المنطقية التي تكفل لعقود الإيجار خصائصها، وكانت السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في مجال تنظيم الحقوق، لا يجوز أن ينفلت مداها بما يفقد الملكية مقوماتها، وعلى الأخص من خلال اقتلاع مزاياها أو تهमيشها تسترا بتنظيم الحقوق التي يدعيها مستأجرون ما فتئوا يرجحون مصالحهم على ما سواها، إضرارا بحقوق المؤجرين؛ وكان المشرع قد تدخل بالقواعد التي فرضها إطارا لتبادل الانتفاع بالأعيان المؤجرة، بما ينال من حق أصحابها في مباشرة سلطتهم في محال استعمالها، وعلى الأخص عن طريق اختيارهم لمن يشغلونها، مغلبا على مصالحهم حقوقا لا ترجحها، بل تراحمها وتعلو عليها دون مقتض، فلا يكون المستأجر إلا مناهضا مؤجرا متحيفا الحقوق المشروعة التي كان يجب أن يقتضيها، ليكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما، مما يخل بتضامنها اجتماعيا، وتوافق مصالحهما اقتصاديا.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، فإن الفقرة المطعون عليها تكون مخالفة لأحكام المواد ٧ و ٢٢ و ٢٤ و ٤٠ و ٤١ و ٨٦ و ١٤٤ من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولاً: بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: بسقوط أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩١ لسنة ١٩٧٨، وذلك في مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدات السكنية.

ثالثاً: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أنعاب المحاماة.

مادة (٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض (١). ولا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية. ويعتبر في حكم إبقاء المساكن خالية التراخي عمدا عن إعدادها للاستغلال، وفي هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لإعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت باستكمالها من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة رقم (٨٤٤٨) من القانون المدني. ويكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبنى التي لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التي أنفقتها والمصروفات الإدارية، ولكن للمالك أن يحصل على ٢٠% من تلك الأجرة شهريا.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

(١) قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة في القضية رقم ٥٦

لسنة ١٨ قضائية «دستورية» بتاريخ ١٥ نوفمبر سنة ١٩٩٧ (الجريدة الرسمية العدد (٨٨)

في ٢٧ نوفمبر ١٩٩٧.

الشرح

أولا : حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض :

(أ) الأحكام الخاصة بالحظر قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» بتاريخ ١٥ نوفمبر . ١٩٩٧

٩٢ - شمول الحظر المالك والمستأجر :

نصت المادة في فقرتها الأولى على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» فجاء النص بصيغة عامة دون تفرقة بسبب سند حيازة المسكن، ومن ثم فهو ينطبق على المالك والمستأجر معا^(١).

(١) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٢ ص ٤٠١ - تناغو في عقد الإيجار ص ٤٠٦.

وقد أفصحت المناقشات التي دارت بمجلس الأمة (مجلس الشعب الآن) عند مناقشة المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٩ المقابلة لنص المادة الثامنة من القانون الحالي على أن الحظر يشمل المالك والمستأجر ونورد بعض هذه المناقشات فيما يلي.

العضو السيد/ السباعي إبراهيم عبد النبي:

وما الحكم إذا كان المالك نفسه هو الذي يحتجز أكثر من مسكن، ونحن نعلم أن كثيرا من الملاك يمتنعون عن تأجير بعض الوحدات السكنية ويحتفظون بها خالية؟

رئيس المجلس:

هذه المادة لا تجيز ذلك فهي لا تجيز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، ولم تحدد ما إذا كان الشخص مالكا أو مستأجرا.

العضو السيد أحمد الخواجه:

لست مقتنعا بأن نص هذه المادة يشمل المالك، لأن الخطاب فيها موجه إلى المستأجر.

رئيس المجلس:

أعتقد أن النص لا يحتمل هذا التفسير.

السيد/ أحمد الخواجه:

ينبغي أن يكون النص صريحا في شموله المالك، والنص الذي يغطي ذلك هو نص المادة ١١ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لأنها تقول «لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية» وهذا الحظر كان بسبب أن هناك ملاكا كثيرين يحتجزون المساكن لأسباب عدة، فقد يحتجز أحد الملاك شقة لأحد أبنائه أو لإحدى بناته لتشغلها بعد زواجها، أو لغير ذلك من الأسباب.

= وأقترح إضافة نص المادة ١١ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، التي تلوتها الآن كفقرة ثانية للمادة.

رئيس المجلس:

هذا إذا كانت كلمة «شخص» لا تنسحب على المالك. فهل رأى الحكومة أن كلمة «شخص» تنطبق على المالك والمستأجر أم على المستأجر فقط؟

السيد وزير الشؤون الاجتماعية ووزير الدولة لشئون مجلس الأمة:

أؤيد ابتداء الأخ أحمد الخواجه في اقتراحه. هذه ناحية، والناحية الثانية أن كلمة «شخص» تنطبق على المالك كما تنطبق على المستأجر تماما.

السيد/ أحمد الخواجه:

إننى ضد هذا التفسير.

السيد وزير الشؤون الاجتماعية ووزير الدولة لشئون مجلس الأمة:

إذا كان المقصود هو المستأجر فقط لكان النص «لا يجوز لمستأجر....» وهناك ناحية أخرى أود أن أشير إليها وهى أننى اختلف مع السيد/ أحمد الخواجه فيما قاله من أن المالك وحده هو الذى يستفيد من نص المادة ٥ وأقول إن المادة ٤٤ من هذا المشروع بقانون تعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين الشخص الذى يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى. إذن فهذه جريمة، وما دامت كذلك فمن حق أى إنسان أن يبلغ عن هذه الجريمة.

السيدة بثينة الطويل:

فى الواقع أن النص يوفى بالغرض تماما، ولكننى اختلف مع السيد الوزير فى التفسير من أنه ينطبق على المالك والمستأجر، فالمفهوم أنه ينصب على المستأجر فقط فى أنه لا يجوز له أن يحتجز أكثر من شقة واحدة، وهناك بعض الملاك يبنون عمارة أو عدة شقق، ويخصصونها لأولادهم عند زواجهم، وهناك حالات كثيرة على هذه الصورة، وأعتقد أننا لا نستطيع أن نسلب هذا الشخص حقه فى أن يقيم مبنى يخصصه لسكن أولاده.

رئيس المجلس:

إن المالك وابنه وابنته أشخاص مختلفون، والمهم هو أن المالك نفسه لا يكون له شقة فى شارع طلعت حرب وأخرى فى العجوزة مثلا.

السيدة/ بثينة الطويل:

إن ما أقصده هو حالة ما إذا بنى شخص عدة شقق وتركها خالية لأولاده لحين زواجهم.

رئيس المجلس:

أنتم الآن تشرعون وسيثبت فى المضبطة كل الآراء التى تبدونها وهى بمثابة تفسير ملزم للمحاكم، وفى رأى أن كلمة شخص مقصود بها المالك والمستأجر.

= السيد/ مختار هاني:

إن هذا النص بحرفيته في الحقيقة يؤدي بلا جدال الغرض المقصود، ولا يمكن أن يثور فيه جدل كما يتخيل بعض السادة الزملاء، لأن العبارة المطلقة يجب أن تؤخذ على إطلاقها، والنص واضح وصريح وقطعي الدلالة على أن الشخص لا يجوز له أن يحتجز - ولم يقل المستأجر ولا المالك - وعلى هذا فالنص عام ويجب أن يؤخذ على عموميته، وهذا كله واضح في أعمال اللجنة التحضيرية لهذا المشرع بقانون.

السيد/ أحمد الخواجه:

سيادة رئيس المجلس، السادة الأعضاء: طالما أن المجلس يقرر في مداولاته ومناقشاته أن المقصود بالشخص الواحد هو الحائز للعين مالكا كان أو مستأجرا فقد زال كل لبس حول النص، وإنما الذي أود أن أقرره هو أن قضاء المحاكم سار على غير ذلك إذ القانون ينظم علاقة المؤجرين والمستأجرين، ولا ينظم علاقات الملاك، وعلى هذا الأساس كان النص يتجه في التفسير إلى المستأجر، لا سيما وأنا لم نورد قيда على حق أى مالك فى حيازة أى مسكن بل إن من حقه أن يقيم عمارة، ويستطيع أن يسكن فيها بمفرده، وعلى ذلك لا بد أن يكون التفسير واضحا وصريحا فى هذا الصدد لأن قيد هذا النص يرسم قيда على الملكية، ولا يرسم قيда على علاقات الإيجار، فإذا كان المجلس ينتهى إلى ذلك فلا ضير، والمسألة تختص بتفريغ أزمة المساكن.

رئيس المجلس:

ما رأى الحكومة فى كلمة شخص، وهل المقصود به المستأجر أو المالك؟

السيد وزير الإسكان والمرافق:

المقصود بها المالك والمستأجر.

رئيس المجلس:

الآن وقد وضح الموضوع فهل توافقون حضراتكم على إقفال باب المناقشة؟
(موافقة).

رئيس المجلس:

لقد وضح الآن أن كلمة شخص تعنى المالك والمستأجر، وسأعرض الآن كل الاقتراحات التى قدمت، فالموافق على اقتراح الأخ محمد صبرى مبدى بتعديل نص المادة ليصبح كالآتي: «لا يجوز لشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن لسكنه أو لتأجيريه من الباطن» يتفضل برفع يده.

(أقلية)

(جلسة 39 بتاريخ 1969/7/13 - مجلة المحاماة - العدد السابع والثامن - السنة 49ق)

63ص وما بعدها).

وبهذا قضت محكمة النقض فقد ذهبت إلى أن :

١- «.... كما نص في المادة الخامسة من ذات القانون (المقصود المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) على أنه «لا يجوز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» مما يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر الخ».

(طعن رقم 220 لسنة 46 ق جلسة 1980/4/30)

٢- «وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن النص في كل من الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه الخ».

(طعن رقم 1574 لسنة 50 ق جلسة 1982/3/31)

٣- «النص في الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المستأجرين على أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه الخ».

(طعن رقم 27 لسنة 48 ق جلسة 1982/4/7)

٤- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض. المادتان ١/٨ ، ٦٦ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تعلقه بالنظام العام الخ».

(طعن رقم 2239 لسنة 59 ق جلسة 1996/3/14، طعن رقم 1844 لسنة 62 ق

جلسة 1995/22/3)

ويستوى أن يكون الشخص قد احتجز المسكن أو المساكن الزائدة ليسكن فيها أو ليستغلها بتأجيرها من الباطن^(١).

ويسرى هذا الحظر على الشخص الطبيعي والشخص الاعتباري على السواء، حتى لا تتخذ الأشخاص الاعتبارية من عدم إعمال النص عليها ذريعة لتعدد مساكنها (لموظفيها وعمالها) في البلد الواحد بغير مقتض).^(٢)

وفي هذه الحالة يوقع الجزاء الجنائي الذي سنتناوله فيما بعد على من يمثل الشخص الاعتباري^(٢).

١٣- الحظر قاصر على احتجاز أكثر من مكان واحد للسكن (مسكن) في البلد الواحد:

هذا الحظر قاصر على احتجاز أكثر من مكان واحد في البلد الواحد للسكن، أى قاصر على احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد.

ومن ثم لا يسرى الحظر على احتجاز الشخص لجراج منفصل أو مخزن قائم بذاته، أو مكان ليكون مقرا لحرفة أو مهنة أو تجارة. فيجوز أن يكون للمحاسب مثلا أكثر من مكتب في ذات البلد أو للتاجر أكثر من محل في ذات البلد، طالما لم يحظر قانون خاص بذلك.

والعبرة في الاحتجاز بحقيقة الواقع فإذا كان الشخص يحتجز مسكنين في بلد واحد ثم غير استعمال أحدهما إلى استعمال غير سكني فإن الحظر يضحى غير قائم.

(١) وكان نص المادة ١٠ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ صريحا في اعتبار الشخص محتجزا المسكن سواء أكان احتجازه إياه ليسكن فيه أم ليستغله بتأجيرها من الباطن وقد استغنى في المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (المقابلة للنص الحالي) عن عبارة «لسكنها أو تأجيرها من الباطن» باعتبارها بيانا لما لا يحتاج إلى بيان ولم يوافق مجلس الأمة على طلب بعض أعضائه - أثناء مناقشة النص المذكور - إعادة العبارة المشار إليها منعاً لكل لبس، إنما صرف النظر عن ذلك لعدم الحاجة إليها.

(٢) الدكتور أحمد أبو الوفا التعليق على النصوص الإجرائية في قانون إيجار الأماكن طبعة ١٩٢٢ ص ١٢١.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «النص فى المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل على أن الحظر الذى فرضه القانون يتعلق باحتجاز الوحدات السكنية وحدها، فلا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة فى غير أغراض السكنى كالمكاتب وغيرها، والعبرة بحقيقة الواقع، حتى ولو كان هذا التغيير بغير إذن من المالك ويخالف شروط العقد، إذ أن المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتباراً من ٢١/٧/١٩٨١ والذى لحق الدعوى أمام محكمة الاستئناف أجازت للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة على الوجه المبين بهذه المادة بشرط ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه، فإذا تم تغيير الاستعمال لغير أغراض السكنى وفقاً لما تقدم، فإن الاحتجاز لوحدة سكنية لا يعتبر قائماً».

(طعن رقم 2381 لسنة 51 ق جلسة 1986/3/27)

٢- «النص فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير الأماكن يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الحظر الذى فرضه القانون يتعلق باحتجاز الوحدات السكنية وحدها حسبما ينبئ صريح النص فلا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة فى غير أغراض السكنى كالمكاتب والعيادات وغيرها، والعبرة فى ذلك هى بحقيقة الواقع بحسب طريقة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة».

(طعن رقم 995 لسنة 51 ق جلسة 1989/2/8)

(طعن رقم 2410 لسنة 52 ق جلسة 1989/3/2)

٣- «الحظر الوارد فى م ٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعدم احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن فى البلد الواحد. انصرافه إلى الوحدات السكنية دون المستعملة فى غير أغراض السكنى. العبرة بحقيقة الواقع - لمحكمة الموضوع سلطة تقدير أدلة

ما إذا كان الاحتجاز لوحدة سكنية من عدمه من الأدلة المطروحة في الدعوى متى كان استخلاصها سائغا».

(طعن رقم 1139 لسنة 56 ق جلسة 1992/7/19)

(طعن رقم 4575 لسنة 61 ق جلسة 1995/5/88)

٤- «احتجاز الشخص أكثر من مسكن. كفاية تحقق حيازته المادية والقانونية عليها. سواء كان مستأجرا أم مالكا حتى ولو كانت الملكية غير خالصة له وحده (مثال الشريك على الشيوع مع آخرين في ملكية العقار)».

(طعن رقم 3376 لسنة 61 ق جلسة 1995/10/11)

٥- «حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. م ٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مناطه انصرافه إلى الوحدات السكنية دون المستعملة في غير أغراض السكنى. تقدير ذلك من سلطة قاضى الموضوع».

(طعن رقم 2239 لسنة 59 ق جلسة 1996/3/14)

(طعن رقم 439 لسنة ٥0 ق جلسة 1994/22/29)

٦- «حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. مناطه انتفاع الشخص بنفسه بأكثر من وحدة سكنية سواء كان مالكا أو مستأجرا أو صاحب حق انتفاع بها ولو قام بتأجيرها خالية أو مفروشة خلاف ما رخص به القانون. تحقق السيطرة المادية على العين المؤجرة بتسليم المستأجر لها حقيقة أو حكما وعلى العين التى يمتلكها منذ صلاحيتها للسكنى».

(طعن رقم 167 لسنة 62 ق جلسة 1996/7/8)

غير أنه يشترط لانتفاء الاحتجاز أن يكون تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى قد تم قبل تحقق الاحتجاز، وإلا كان هذا التغيير تحايلا على حكم المادة (٢/٨) الذى يتعلق بالنظام العام.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «وجوب توافر المقتضى وقت الاحتجاز. قيام المستأجر بتغيير استعمال

العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى بعد تحقق الاحتجاز. لا أثر له على وقوع المخالفة».

(طعن رقم 529 لسنة 58 ق جلسة 1993/7/4)

٢- «النص في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل على أن الحظر الذى فرضه القانون يتعلق باحتجاز الوحدات السكنية وحدها، فلا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة في غير أغراض السكنى كالمكاتب والعيادات وغيرها والعبرة بحقيقة الواقع حتى ولو كان ذلك التغيير بغير إذن من المالك ويخالف شروط العقد، إذ أن المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتباراً من ٣١/٧/١٩٨١ أجازت للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة على الوجه المبين بهذه المادة بشرط ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه، فإذا تم تغيير الاستعمال لغير أغراض السكنى دون تحايل قبل ثبوت حق المؤجر فى طلب الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن وقبل رفع الدعوى وفقاً لما تقدم، فإن الاحتجاز لوحدة سكنية لا يعتبر قائماً».

(طعن رقم 741 لسنة 63 ق جلسة 1993/10/88)

٣- «العبرة فى توافر المقتضى يكون وقت الاحتجاز. قيام المستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى بعد تحقق الاحتجاز. لا أثر له على وقوع المخالفة».

(طعن رقم 3372 لسنة 58 ق جلسة 1995/4/23)

٤- «قيام المستأجر بتغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى وقبل تحقق الاحتجاز. أثره. عدم تحقق الاحتجاز فى حقه. شرطه. العبرة فى توافر المقتضى يكون وقت الاحتجاز».

(طعن رقم 1844 لسنة 62 ق جلسة 1995/22/3)

٥- «تمسك الطاعن فى دفاعه بأن المطعون ضده يحتجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض وأن تغييره استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض

السكنى تم بعد توجيه الإنذار إليه بالإخلاء بقصد التحايل على أحكام القانون. قضاء الحكم المطعون فيه بنفى مخالفة الحظر استنادا إلى أن المطعون ضده يحتجز شقة النزاع لاستعمالها مكتبة دون تمحيص دفاع الطاعن قصور».

(طعن رقم 2239 لسنة 59 ق جلسة 1996/3/14)

(طعن رقم 439 لسنة 00 ق جلسة 1994/22/29)

وهذا الحظر ينصرف إلى كافة الأماكن المؤجرة للسكنى دون تفرقة بين المكان المؤجر للإقامة الدائمة أو كمصيف.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «الحظر الوارد بالمادة الثامنة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعدم احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن في البلد الواحد. انصرافه إلى كافة الأماكن المؤجرة للسكنى دون تفرقة بين المكان المؤجر للإقامة الدائمة أو كمصيف».

(طعن رقم 796 لسنة 51 ق جلسة 1991/9/30)

٢- «الحظر الوارد بالمادة الثامنة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعدم احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن في البلد الواحد. انصرافه إلى كافة الأماكن المؤجرة للسكنى دون تفرقة بين المكان المؤجر للإقامة الدائمة أو كمصيف علة ذلك».

(طعن رقم 643 لسنة 00 ق جلسة 1994/4/13)

(طعن رقم 4575 لسنة 61 ق جلسة 1995/5/88)

وشغل الشخص لجزء من شقة لا يجعله محتجزا لمسكن متكامل وبالتالي لا يجعله محتجزا لأكثر من مسكن.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أيضا أن استخلاص الواقع في الدعوى واستنباط القرائن من الأوراق المقدمة فيها وتقدير توافر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد واستخلاص أدلة الصورية أو انتفائها من سلطة محكمة الموضوع ولا رقابة عليها في ذلك طالما ركنت في ذلك إلى أسباب سائغة لها أصلها الثابت

بالأوراق ومؤدية عقلا إلى النتيجة التي انتهت إليها وهى لا تلتزم من بعد بأن تضمن أسباب حكمها ردا على جميع الحجج التي يسوقها الخصم لتقدير وجهة نظره فى النزاع مادام فى قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمنى المسقط لما يخالفها لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بانتفاء احتجاز المطعون ضده لأكثر من مسكن فى البلد الواحد على ما استخلصه من الثابت بالأوراق وتقرير الخبير من أن عقد البيع والقرض الصادر من الجمعية التعاونية الكبرى للإسكان والتعمير يتضمن بيع الأرض التي أقيم عليها العقار الكائنة به الشقة محل النزاع منصفة بين المطعون ضده وزوجته وأن تلك الشقة لا ينفرد المستأجر بشغلها بصفته مالكا أو مستأجرا لذاته إنما تشاركه فى الملكية والاحتجاز زوجته المالكة للشقة بحق النصف وانتهى إلى أنه لا يعد مسكنا خالصا له وحده مما ينحسر عنه حكم المادة الثامنة من القانون سالفه الذكر وإذ كان هذا الذى خلص إليه الحكم سائغا وله أصله الثابت بالأوراق وكافيا لحمل قضاائه مؤديا إلى النتيجة التي انتهت إليها فإن النعى لا يعدو أن يكون جدلا فيما لقاضى الموضوع سلطة استخلاصه ويضحي النعى بهذه الأسباب على غير أساس».

(طعن رقم 348 لسنة 58 قى جلسة 1993/4/22)

٢- «وحيث إن هذا النعى فى محله. ذلك أن النص فى المادة ١/٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى والنص فى المادة ٦١ من هذا القانون على أن يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١/٧، ١، ٨، ١٣/١، ٤٤، ٢٥ من هذا القانون ويحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة ١/٨ بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن حظر احتجاز أكثر من مسكن دون مقتضى من النصوص الأمرة المتعلقة بالنظام العام، ومخالفته توجب المسؤولية الجنائية ويقع عقد استئجار المسكن المخالف لهذا الحظر باطلا بطلانا مطلقا، ويكون

لكل ذي مصلحة مالكا كان أو طالب استئجار طلب الإخلاء بشرط ألا يكون محتجزا لمسكن آخر بذات المدينة وأنه يشترط لتحقيق المصلحة القانونية في الدعوى المقامة من طالبى السكنى ألا يكون له مسكن خاص بالبلد الموجود به المسكن المطعون إخلاؤه وألا يترتب على إجابة طلبه وقوعه فيما نهى عنه القانون ومناطق الاحتجاز المحظور فى حكم المادة ٨/١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو انفراد المستأجر أو طالب السكنى بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن فإن اقتصرت هذه السيطرة على مسكن واحد فقط انتفت واقعة الاحتجاز وبديهي أن بطلان عقد الإيجار أو انفساخه مرتبط بما قد يترتب عليه من وجود أكثر من مسكن دون مقتض فى يد شخص واحد بما يستتبعه من حرمان راغبي السكنى من شغل ما يزيد على حاجة من يحتجز أكثر من مسكن، وهو ما لا يتوافر فى حالة ما إذا شغل المستأجر لجزء من شقة إذ أن ذلك لا يجعله محتجزا لمسكن متكامل. ومن ثم فإن إجابة الطاعن إلى مطلبه لا يترتب عليه اعتباره محتجزا لأكثر من مسكن مستقل إذ أن ضم حجرة النزاع التى يشغلها المطعون ضده الثانى إلى حجرتى الطاعن تعود معه الشقة إلى أصلها باعتبارها وحدة سكنية قائمة بذاتها وتعتبر حيازتها حيازة لمسكن واحد، ويكون لازم ذلك ومقتضاه أن حيازة الطاعن لجزء من شقة النزاع لا يحول دون مطالبته بإخلاء الجزء الآخر منها للاحتجاز، كما أن حيازة الطاعن لجزئى الشقة بعد ذلك لا يعتبر البتة حائزا لمسكنين فى وقت واحد. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتبر حيازة الطاعن لجزء من شقة فى حكم المحتجز لمسكن فى حكم نص المادة ٨ سالف الذكر، ورتب على ذلك رفضه طلب الإخلاء لتخلف شرط من شروط أعمال النص المذكور، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن، ولما كان خطأ الحكم قد حجب عنه بحث مدى مخالفة المطعون ضده الثانى للحظر القائم على الاحتجاز فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم 3474 لسنة 00 ق جلسة 15/22/1994)

ويجب أن يتوافر للشخص الانفراد المطلق والمستمر بالانتفاع بسكنى كل عين فإذا اقتصر الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد ظهوره

كمستأجر فيها، دون أن تكون له سيطرة مادية إلا على مسكن واحد مما استأجره، فإنه يرتفع الحظر المنصوص عليه في المادة المذكورة، لما كان ذلك وكانت السيطرة المادية على العين المؤجرة لا تتحقق إلا بتسليم المستأجر لها لينتفع بها وفقا للغرض الذي خصصت من أجله بعقد الإيجار، فإذا لم تكن قد سلمت له أو حيل بينه وبين الانتفاع بها لسبب لا دخل لإرادته فيه، فإن ذلك لا يعد احتجازا لها إذ أن الأصل أن المشرع لا يؤثم إبرام المستأجر أكثر من عقد إيجار، لأن التعاقد في حد ذاته جائز.

ويجب لإعمال الحظر أن يكون المسكن أو المساكن الزائدة مهيأة للسكنى فلا يسرى الحظر على مسكن آخر لم يتم بناؤه.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «النص في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - المقابلة لنص المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ - على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن مناط الاحتجاز - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين أو المساكن التي أبرم عقود إيجارها بحيث لا تقتصر الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد كونه طرفا في العقد كمستأجر فيها وإنما لابد أن يتوافر في شأنه الانفراد المطلق والمستمر بالانتفاع بسكنى كل عين، فإذا اقتضت الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد ظهوره كمستأجر فيها، دون أن تكون له سيطرة مادية إلا على مسكن واحد مما استأجره، فإنه يرتفع الحظر المنصوص عليه في المادة المذكورة، لما كان ذلك وكانت السيطرة المادية على العين لا تتحقق إلا بتسليم المستأجر لها لينتفع بها وفقا للغرض الذي خصصت من أجله بعقد الإيجار، فإذا لم تكن قد سلمت له أو حيل بينه وبين الانتفاع بها بسبب لا دخل لإرادته فيه، فإن ذلك لا يعد احتجازا لها إذ أن الأصل أن المشرع لا يؤثم إبرام المستأجر أكثر من عقد إيجار، لأن التعاقد في حد ذاته جائز وبطلان عقد الإيجار أو انفساخه في هذه الحالة مرتبط بما قد يترتب عليه من وجود أكثر من

مسكن دون مقتض في يد شخص واحد بما يستتبعه من حرمان راغبى السكن من شغل ما يزيد عن حاجة من يحتجز أكثر من مسكن وهو ما لا يتوافر في الأماكن التى لا تصلح للسكنى، إذ اقتصر الحظر الوارد في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الاحتجاز دون مقتض، فإذا تحقق المقتضى فلا حظر، ومن ثم فإنه يبين أن مقصود المشرع لم ينصرف إلى حظر التعاقد عن مسكن لم يتم بناؤه، وإلا انطوى هذا الحظر على الإلزام بالإقامة في مسكن معين لا يستطيع المستأجر أن يستبدل به آخر أكثر سعة أو ملائمة لما قد يطرأ من ظروف أو تحقيقا لغير ذلك من المقاصد المشروعة التى أباحها القانون، طالما أنه لم يحتجز المسكن الجديد بعد تسلمه بالإضافة إلى مسكنه السابق دون مقتض، إذ أن مؤدى ما يثيره الطاعن إلزام المستأجر بالتخلي عن مسكنه الذى يشغله، والافتراض مسبقا أنه سوف يحتجز أكثر من مسكن في البلد الواحد على خلاف القانون، وأن يمنع بداءة من التعاقد».

(طعن رقم 1646 لسنة 52 ق جلسة 1988/3/88)

٢- «النص في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن مناط الاحتجاز هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن في البلد الواحد منتفعا بسكنى كل من الأماكن المحتجزة، وبالتالي يلزم أن يكون المسكن الآخر المدعى باحتجاز المستأجر له أيضا صالحا للانتفاع به ومعدا للسكنى فيه لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على سند من احتجاز الطاعن الأول لكامل الطابق الثانى بالعقار مشتراه والطاعنة الثانية زوجته وذلك على الرغم من أنه قد خلص في مدوناته إلى أن الثابت من تقريرى الخبيرين المنتدبين أمام محكمة أول وثانى درجة أن هذا الطابق غير مستغل لعدم إتمام تشطيبه وأن تقاعس الطاعن الأول عن إتمام تشطيبه لا يحول دون تحقق الاحتجاز المنصوص عليه في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والأثر المترتب على توافر شروطها ومن ثم فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما

يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 2460 لسنة 00 ق جلسة 1991/6/22)

٣- «حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. م ٨/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية عليه وانتفاعه بسكنى كل عين القضاء بالإخلاء رغم ثبوت أن المسكن الآخر لم يهياً للسكنى يعد قصوراً».

(طعن رقم 98 لسنة 61 ق جلسة 1995/11/15)

(طعن رقم 1126 لسنة 52 ق جلسة 1991/22/1)

(طعن رقم 2460 لسنة 00 ق جلسة 1991/6/22)

٤- «تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأنه تعاقد على الشقة محل النزاع وهى غير صالحة للسكنى والانتفاع بها لعدم تشطبيها وتجهيزها وهو ما لا يتوافر به الاحتجاز فى حقه. انتهاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى الذى قضى بالإخلاء لتوافر الاحتجاز فى حق الطاعن لتقاعسه فى تجهيزها باعتباره مسئولاً عن تنفيذ هذا الالتزام. خطأ. علة ذلك».

(طعن رقم 3114 لسنة 62 ق جلسة 1996/1/88)

٩٤- حكم إضافة مسكن لآخر:

إذا استأجر شخص وحدتين فى عقار واحد حرر بهما عقد واحد وأضاف إحدهما إلى الأخرى فإن هاتين الوحدتين تعتبران مسكناً واحداً إذا اتجهت إرادة المتعاقدين إلى اعتبارهما مسكناً واحداً، أما إذا لم تتجه إرادتهما إلى ذلك اعتبرتا مسكنين، وخضع الشخص للحظر ولذلك يجب على المحكمة التحقق من قصد المتعاقدين من تأجير أحدث الوحدتين.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «لما كان تحصيل فهم الواقع فى الدعوى والتعرف على حقيقة ما عناه المتعاقدان فى العقد هو مما يدخل فى سلطة قاضى الموضوع ولا يخضع فيه لرقابة محكمة النقض متى أقام قضاؤه على ما يكفى لحمله، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه على ما استخلصه فى حدود سلطته التقديرية - من أن المطعون ضده

لا يحتجز في عقار الطاعنة سوى مسكنا واحدا بعد أن أدمجت الشقتان رقمى ١٢، ١٣ المؤجرتين له في تاريخ واحد هو ١٣/٨/ ١٩٦٦ وفقدت كل منهما ذاتيتها كمسكن مستقل وصارتا مسكنا واحد مناسباً كما حدث في بعض شقق العقار الأخرى وتم ذلك بفعل المكاوول الذى قام بأعمال البناء وتحت إشراف شقيقتها المهندس الذى أشرف على البناء حسبما تبين من المحضر رقم ٥٧٤ سنة ١٩٧٩ إدارى مصر الجديدة الذى حرره المطعون ضده لتسجيل هذه الوقائع بعد أن أقامت الطاعنة دعواها الراهنة وخلص من ذلك إلى انتفاء شروط تعدد المساكن المحتجزة بالمخالفة لنص المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإذ كان هذا الاستخلاص سائغا وله أصله الثابت فى الأوراق فإن النعى عليه بسبب الطعن لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 1100 لسنة 50 ق جلسة 1987/3/23)

٢- «النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل على أن المشرع قد اتجه - تفريجا لأزمة المساكن - إلى التضيق من حقوق المستأجر المستمدة من القانون العام فحظر عليه بهذا النص أن يحتجز لنفسه فى البلد الواحد أكثر من مسكن مالم تقتض ظروفه هذا الاحتجاز وكان المراد بالمسكن هو ما يتخذ منه الشخص مأوى له ولأفراد أسرته، وهو ما يتحدد فى حجمه ومستواه وفقا للظروف الاجتماعية للمستأجر الذى يتخير عند التعاقد موقعه وعدد حجراته بما يتفق مع هذه الظروف، ولو تكون هذا المسكن من وحدتين تحرر عن كل منهما عقد إيجار مستقل، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما استخلصه من الواقع المطروح فى الدعوى من أن المطعون ضده الثانى قد احتفظ لنفسه بالشقتين رقمى ٥، ٨ بالعقار سكنا خاصا له ولأفراد أسرته منذ أن كان مالكا للعقار وبعد أن باعه للطاعنتين استمرت علاقته بهذا المسكن باعتباره مستأجرا ولا يؤثر فى ذلك أنه قام بتخصيص إحدى شقتى مسكنه لأبنائه - ومنهم المطعون ضدها الثانى والشقة الثانية لزوجته أخرى، بما مفاده أن الحكم قد رأى أن الانتفاع بالمسكن الواحد المكون من شقتين فى عقار واحد لا يدل بذاته على احتجاز أكثر

من مسكن دون مقتض فلا يغير من ذلك أن تترك الزوجة ما خصص لها من هذا المسكن للانتفاع به».

(طعن رقم 2202 لسنة 52 قى جلسة 1989/3/20 - لم ينشر)

١٥- المقصود بالاحتجاز:

المقصود بالاحتجاز الذى يخضع للحظر هو انفراد الشخص بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن، ولذلك فإن مجرد التواجد أو الإقامة فى مسكن ما لا يكفى بذاته لاعتبار المتواجد أو المقيم محتجزاً له بالمعنى الذى قصده القانون، ما لم يثبت أنه مالك أو مستأجر لهذا المسكن.

فإذا كان للشخص سيطرة على مسكن واحد، بينما استقل آخرون من ذويه المبيينين بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالانتفاع بباقى المساكن استقلالا فإنه ينتفى عنه الحظر المنصوص عليه فى المادة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «مجرد التواجد أو الإقامة فى مسكن ما لا يكفى بذاته لاعتبار المتواجد أو المقيم محتجزاً بالمعنى الذى قصده القانون طالما أنه ليس مالكا أو مستأجراً ويكون ما أضافه الحكم المطعون فيه من أنه ليس فى أقوال الشهود دليل على احتجاز المطعون ضده أكثر من مسكن فى المدينة الواحدة صحيحاً لا مخالفة فيه للثابت بأقوال الشهود - ويكون تعييبه فى تأييد الحكم الابتدائى فيما قرره من احتجاز المطعون ضده لشقة النزاع فى حدود مقتضياته - أياً كان وجه الرأى فيه - غير منتج».

(طعن رقم 590 لسنة 49 قى جلسة 1983/22/26)

٢- «النص فى المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن المشرع حظر على المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ومن ثم فإن إقامة شخص فى مكان ما لا يتوافر به الاحتجاز المحظور قانوناً ما لم

يثبت أنه مالك أو مستأجر لهذا المكان، لما كان ذلك وكان المقرر أن لمحكمة الموضوع كامل الحرية في تقدير الدليل من كافة الأوراق المقدمة في الدعوى، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بنفي احتجاز المطعون ضده لمسكن آخر غير العين موضوع النزاع على ما أورده في مدوناته من أن... بما مفاده أن الحكم لم ير في أقوال الشهود والمستندات المقدمة من الطاعنين والأوراق القضائية ما يؤيد أن المطعون ضده قد احتجز العين التي أعلن فيها ونقل إليها تليفونه بصفته مستأجرا لها حتى يتحقق بذلك الاحتجاز الممنوع قانونا بالمعنى السالف ذكره وإذا كان هذا الذي انتهى إليه الحكم سائغا وله أصله الثابت بالأوراق، وكان الطاعنون لم يدعوا أن المطعون ضده مالكا لتلك العين، فإن النعى لا يعدو أن يكون مجرد جدل موضوعي في تقدير الدليل بما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 1367 لسنة 48 ق جلسة 1984/1/16)

٣- «احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المساكن التي أبرم عقود إيجارها. استقلال الأقارب مما أوردتهم المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استقلا لا فعليا بأحد المساكن المؤجرة للمستأجر. أثره. توافر مقتضى الاحتجاز».

(طعن رقم 2475 لسنة 59 ق جلسة 1990/5/14)

(طعن رقم 108 لسنة 55 ق جلسة 1990/5/88)

(طعن رقم 2065، 2067 لسنة 60 ق جلسة 1991/1/30)

(طعن رقم 937 لسنة 51 ق جلسة 1991/1/31)

٤- «احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتضى م ٨/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية عليها. استقلال آخرون من ذويه استقلا لا فعليا بالمسكن. أثره انتفاء الاحتجاز المحظور قانونا».

(طعن رقم 1841 لسنة 57 ق جلسة 1993/11/14)

(طعن رقم 949 لسنة 57 ق جلسة 1993/22/19)

٥- «حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتضى. مناطه انفراد

الشخص بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين أو المساكن التي أبرم عقود إيجارها. توافر سيطرته على مسكن واحد واستقلال آخرون من ذويه استقلالاً فعلياً بالمسكن أو المساكن الأخرى. مؤداه. انتفاء الاحتجاز المحظور قانونياً.

(طعن رقم 8796 لسنة 63 ق جلسة 1994/22/14)

٦- «حظر احتجاز الشخص مالكا كان أو مستأجرا لأكثر من مسكن في البلد الواحد م ٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. قصره على الشخص بذاته دون غيره عدم امتداد الحظر لأى من أفراد أسرته. مجرد التواجد أو الإقامة في مسكن ما. عدم كفايته لاعتبار المقيم محتجزا لأكثر من مسكن».

(طعن رقم 2386 لسنة 57 ق جلسة 1995/10/26)

٧- «احتجاز الشخص لأكثر من مسكن في البلد الواحد. مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين. استقلال أى من ذويه استقلالاً فعلياً بأحد المسكنين. أثره. انتفاء الاحتجاز المحظور قانوناً».

(طعن رقم 1059 لسنة 62 ق جلسة 1995/11/22)

(طعن رقم 793 لسنة 54 ق جلسة 1991/5/8)

٨- «تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأنه المستأجر الأصلي لشقة النزاع ولم يتخل عنها وأن إقامة والدته بها من قبيل البر وأن الشقة التي يقيم بها ملك أولاده بعقد مسجل مما ينتفى معه الاحتجاز. دفاع جوهرى. التفات الحكم عنه خطأ وقصور».

(طعن رقم 1462 لسنة 65 ق جلسة 1996/2/26)

٩- «حظر احتجاز الشخص لأكثر من مسكن في البلد الواحد م ٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. نطاقه. انصرافه إلى الشخص بذاته دون غيره من أفراد أسرته. مجرد إقامة المستأجر في عقار مملوك لأبنائه لا يتوافر به الاحتجاز».

(طعن رقم 3853 لسنة 00 ق جلسة 1996/3/27)

(طعن رقم 5439 لسنة 63 ق جلسة 1994/2/7)

وثبوت إعلان الخصم في مسكن معين لا ينهض بمجرد دليله على احتجازه

المسكن الذى تم إعلانه فيه بالمعنى المقصود فى المادة الثامنة من القانون.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن على أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، يدل على أن مناط الاحتجاز هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين بحيث يتوافر فى شأنه الانفراد بالانتفاع بسكنى كل منهما دون مقتض، وأن عبء إثبات مخالفة هذا الحظر يقع على من يدعيه، وإذا كان ثبوت إعلان الخصم فى مسكن معين لا ينهض بمجرد دليل على احتجازه للمكان الذى تم إعلانه فيه بالمعنى المقصود فى المادة الثامنة من القانون المشار إليه، لما كان ذلك وكانت الأوراق قد خلت مما يفيد ثبوت مخالفة المطعون ضدهما للحظر بالفعل وكان الحكم المطعون فيه قد اطرح ادعاء الطاعنين فى هذا الخصوص على سند من انتفاء الدليل على احتجاز أى من المطعون ضدهما مسكن آخر دون مقتض فإنه لا يكون قد خالف القانون أو شابه القصور فى التسبيب».

(طعن رقم 88 لسنة 52 ق جلسة 1989/3/1 - غير منشور)

٢- «إعلان المستأجر فى مسكن معين. لا ينهض بذاته دليلاً على احتجازه

له».

(طعن رقم 1509 لسنة 62 ق جلسة 1995/11/22)

ولا ينهض ثبوت استهلاك المستأجر لقدر يسير من التيار الكهربائى وإقامته بمسكن آخر خلاف العين المؤجرة وقت إجراء المعاينة دليلاً على توافر الاحتجاز بالمعنى المقصود بالمادة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«مناط احتجاز الشخص لأكثر من مسكن فى مدلول نص المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن ينفرد الشخص بالسيطرة الفعلية والقانونية على أكثر من مسكن

فى البلد الواحد فإذا اقتضت هذه السيطرة على مسكن واحد فقد انتفت واقعـة الاحتجاز، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء عين النزاع على ما أورده بمدوناته من أن «.....» وإذ كانت هذه الأسباب غير سائغة ولا تؤدى إلى النتيجة التى خلص إليها الحكم من ثبوت احتجاز الطاعن لأكثر من مسكن فى البلد الواحد ذلك أن ثبوت استهلاك المستأجر لقدر يسير من التيار الكهربائى وإقامته بمسكن آخر خلاف العين المؤجرة وقت إجراء المعاينة لا يفيد بمجرد وبطريق اللزوم توافر واقعة الاحتجاز بالمعنى المقصود به فى نص المادة الثامنة من القانون سالف الذكر، إذ تمسك الطاعن أمام المحكمة بأن إقامته بالمسكن الآخر إنما كان على سبيل الاستضافة لحين إتمام عمليات الترميم بشقة النزاع وقد أثبت الخبير فى محضر المعاينة إقرار المطعون ضده بأن الشقة فى حيازته لإجراء ترميمات بها كما أثبت الخبير فى تقريره أن الشقة كانت خالية من المنقولات وقت إجراء المعاينة وجارى عمل الإصلاحات بها ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شابه الفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 1975 لسنة 58 قى جلسة 1988/22/14 - غير منشور)

١٦- المقصود بالبلد الواحد :

نصت المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على سريان أحكام الباب الأول من القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له، والذى حل محله القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ (المعدل) بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية، ولما كان القرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ الصادر نفاذا للمادة الأولى من قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠ قد نص على تقسيم الجمهورية إلى محافظات ومدن وقرى وفقا للجدول المرافقة للقرار والمتضمنة أسماء المدن والقرى فى كل محافظة، وهذا القرار وإن كان قد صدر نفاذا لقانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠، الذى ألغى بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الذى حل محله القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ القائم، إلا أن هذين القانونين الأخيرين قد نصا صراحة على استمرار العمل بأحكام اللوائح والقرارات التنظيمية

العامة السارية فيما لا يتعارض مع أحكامهما، مما تقتضاه بقاء القرار الجمهوري آنف البيان قائما حتى الآن، ويتعين الاعتداد به في تحديد مدلول البلد في قانون إيجار الأماكن.

وبذلك يكون مدلول لفظ (البلد) الذي لا يجوز للشخص احتجاز أكثر من مسكن فيه طبقا للمادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إنما ينصرف إلى المدينة أو القرية وفقا للبيان الوارد بالجدول المرفقة للقرار الجمهوري رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠. وهو ما يتأدى إلى أن البلد الواحد لا يعدو مدينة واحدة أو قرية واحدة اعتبارا بأن كل وحدة منها لها كيائها المستقل عن الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقا لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية.

وهذا المدلول هو الذي أخذت به هيئات المواد الجنائية والمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها بمحكمة النقض مجتمعتين بتاريخ ٣٠/٢/ ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٤٤ لسنة ٥٦ق (منشور في هذا البند)

وقد اختلف فيما إذا كانت مدينة القاهرة ومدينة الجيزة وشبرا الخيمة تعتبر جميعا مدينة واحدة أم تعتبر كل منها مدينة مستقلة في نطاق الحظر.

فذهبت الدائرة الجنائية بمحكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ 23 فبراير سنة 1911 في الطعن رقم 1646 لسنة 50ق إلى أنها جميعا تعتبر مدينة واحدة في نطاق الحظر إذ جرى الحكم على أن:

«لما كانت الفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر نصت على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» ونص في المادة ٦٦ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور وعلى أن يحكم فضلا عن العقوبة بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون، وكان البين من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ الذي يشير إليه الطاعن أنه خاص بتبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وأنه قد نص في الفقرة الأولى من مادته الثانية على أنه «يجوز بأحياء كل من مدينتي القاهرة والإسكندرية تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروف العمل إذا كانت

مقار أعمالهم تبعد عن محال إقامتهم، وفي تطبيق هذا الحكم تعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة - الجيزة - شبرا الخيمة) مدينة واحدة»، مما مفاده أن اعتبار مدن القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة واحدة خلافا للأصل إنما يكون بصدد تبادل الشقق السكنية بين مستأجر وآخر دون غيره، وهو ما لا يجوز التوسع في تفسيره أو القياس عليه، يؤكد ذلك أنه بالرجوع إلى مضبطة مجلس الأمة الجلسة التاسعة والثلاثين في ١٢ يولية ١٩٦٩ أنه حين عرض نص الفقرة الأولى من المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهي مطابقة للفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه اقترح أحد أعضاء المجلس اعتبار القاهرة الكبرى بلدا واحدا ليسر الانتقال بين القاهرة والجيزة، أو بين شبرا وشبرا الخيمة فلم يوافق المجلس على هذا الاقتراح مما لا محل معه للقول به، ومن ثم يكون النعى على الحكم بقالة الخطأ في تطبيق القانون في هذا الشأن غير سديد».

بينما ذهب الدائرة المدنية بمحكمة النقض إلى اعتبار القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة مدينة واحدة في نطاق الحظر إذ قضت بتاريخ 2922/3/31 في الطعن رقم 1544 لسنة 50 ق - غير منشور - بأن^(١):

«وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن النص في كل من الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه وإذ استهدف المشرع من النص توفير المساكن، فإنه يحق لكل ذي مصلحة مالكا كان أو طالب سكنى أن يتمسك به بل ويبين من مناقشات مجلس الشعب لمشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن أحد الأعضاء اقترح أن يضاف إلى المادة الخامسة منه آفة الذكر عبارة أن القاهرة الكبرى تعتبر مدينة واحدة لأن الانتقال بين القاهرة والجيزة وبين شبرا وشبرا الخيمة لا يستغرق سوى وقت ضئيل وقد وافق أعضاء المجلس على اعتبار القاهرة الكبرى مدينة واحدة دون حاجة إلى

(١) أيضا طعن رقم ٨٥٠٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٤/١/١٩٨٧ (غير منشور).

إضافتها إلى نص المادة الخامسة اكتفاء بإثبات هذه الموافقة في مضبطة الجلسة مما مفاده أن المشرع اعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة - الجيزة - شبرا الخيمة) بلدا واحدا في حكم هذه المادة ويؤيد اتجاه المشرع في الأخذ بهذا النظر ما نص عليه في الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من أنه في البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يحددها قرار وزير الإسكان والمرافق وقد أصدر وزير الإسكان والمرافق بناء على هذا التفويض التشريعي القرار رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ ناصا في مادته الثانية على أنه «يجوز بأحياء كل من مدينتي القاهرة والإسكندرية تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروف العمل إذا كانت مقار أعمالهم تبعد عن محال إقامتهم. وفي تطبيق هذا الحكم تعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة - الجيزة - شبرا الخيمة) مدينة واحدة». لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين تمسكا بأن المطعون ضده يحتجز مسكنا بشبرا الخيمة غير مسكن النزاع الكائن بمصر الجديدة. وكان الحكم المطعون فيه لم يعن ببحث هذا الدفاع وتمحيصه ومدى توافر المقتضى لاحتجاز المسكنين الكائنين في بلد واحد فإنه يكون مشوبا بالقصور في التسبيب بما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن»^(١).

إلا أن (هيئتي المواد الجنائية والمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها مجتمعين) قد حسمتا هذا الخلاف بحكمهما الصادر بتاريخ 1988/3/30 في الطعن رقم 8384 لسنة 56 ق ونورد هذا الحكم بأسبابه كاملة فيما يلي:

«بعد الإطلاع عل الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر محمد محمود راسم نائب رئيس المحكمة والمرافعة وبعد المداولة. ومن حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق -

(١) يلاحظ أن القرار الوزارى رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ الذى أشارت إليه الدائرتان الجنائية والمدنية بمحكمة النقض صادر تنفيذا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، بينما القانون المطبق على واقعات الطعنين القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقد صدر نفاذا له القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧.

تتحصل فى أن المطعون ضدها الأولى أقامت على الطاعنين والمطعون ضدها الثانية الدعوى رقم ٢٠٨ لسنة ١٩٧٩ مدنى الجيزة الابتدائية طالبة الحكم باستمرار عقد إيجار الشقة المبينة بالصحيفة لصالحها وكف منازعة الطاعنين ومنع تعرضهما لها فى حيازتها، وقالت شرحا لدعواها أنها كانت زوجة للمرحوم محمد على المغلاوى مستأجر الشقة بالعقار المملوك للمطعون ضدها الثانية وكانت تقيم معه بمفردها منذ زواجهما فى ١٤ من مايو ١٩٦٩ حتى وفاته فى ١١ من سبتمبر ١٩٦٦، ورغم أن الطاعنين وهما ابنا زوجها كانا يقيمان مع والدتهما المطلقة فى شقة أخرى إلا أنهما انتهزا فرصة وفاته واستصدرا قرارا من النيابة العامة بتمكينهما من وضع يدهما على عين النزاع، ولما كان ادعاؤهما الإقامة بها مع والدهما قبل وفاته هو ادعاء غير صحيح فقد أقامت الدعوى بتاريخ ١٥ مارس سنة ١٩٨١ قضت المحكمة برفضها. استأنفت المطعون ضدها الأولى هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٢٥١ لسنة ٩٨ق القاهرة، بتاريخ ٢٩ من ديسمبر ١٩٨٢ أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق لتثبت المستأنفة أنها كانت تقيم بمفردها مع زوجها إقامة مستقرة بشقة النزاع حتى تاريخ وفاته، وبعد أن استمعت المحكمة إلى شهود الطرفين قضت بتاريخ ١٩ من مارس ١٩٨٦ بإلغاء الحكم المستأنف وباستمرار عقد إيجار شقة النزاع لصالح المطعون ضدها الأولى وبمنع تعرض الطاعنين لها فى حيازتها لهذه الشقة. طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها رأى بنقضه، وإذ عرض الطعن على دائرة المواد المدنية - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

ومن حيث إن الدائرة المدنية قررت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٦ من مارس ١٩٨٧ إحالة الطعن إلى هيئتي المواد الجنائية والمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية مجتمعتين للفصل فيه عملا بنص الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢، وإذ حددت الهيئة جلسة لنظره فقد قدمت النيابة العامة مذكرة صممت فيها على رأيها السابق بنقض الحكم.

ومن حيث إن الشارع حدد فى كافة التشريعات المتعاقبة فى شأن إيجار

الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين النطاق المكانى لسريان أحكامها، فنص فى المادة الأولى من كل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على سريان أحكامها على «المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول المرافق ...» ثم استحدث فى القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ تعديلا للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أصبحت بمقتضاه المناطق الخاضعة لأحكامه هى «عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠، أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق» ولما أصدر الشارع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١، التزم فى المادة الأولى منه نهجه السابق فى تحديد البلاد التى تسرى عليها أحكامه، كما التزمه فى المادة الأولى من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ محيلا إلى أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى الذى حل محل قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠. ولما كانت الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ الذى يحكم واقعة الدعوى - وهى المقابلة لنص المادة العاشرة فى كل من القانونين السابقين رقمى ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ و ١٢١ لسنة ١٩٤٧، والمادة الثامنة من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - تنص على أن «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» وكان القرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠. الصادر نفاذا للمادة الأولى من قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠ - قد نص على تقسيم الجمهورية إلى محافظات ومدن وقرى وفق الجداول المرافقة للقرار والمتضمنة أسماء المدن والقرى فى كل محافظة فإن مفاد تلك النصوص مجتمعة أن لفظ «البلد» الذى لا يجوز للشخص احتجاز أكثر من مسكن فيه إنما ينصرف إلى المدينة أو القرية وفقا للبيان الوارد بالجداول المرفقة للقرار الجمهورى المشار إليه، وهو ما يتأدى إلى أن البلد الواحد لا يعدو مدينة واحدة أو قرية واحدة اعتبارا بأن كل وحدة منها لها كيائها المستقل عن الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقا لأحكام قانون نظام الحكم المحلى. يؤكد هذا النظر أنه بالرجوع إلى مضبطة مجلس الأمة فى جلسته المعقودة بتاريخ ١٣ من يوليو ١٩٦١ وعند مناقشة نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ آنف البيان، اقترح أحد

أعضاء المجلس اعتبار القاهرة الكبرى بلدا واحدا ليسر الانتقال بين القاهرة والجيزة وبين شبرا وشبرا الخيمة، فلم يوافق المجلس على هذا الاقتراح واكتفى بإثباته فى مضبطة الجلسة، وهو ما لا يحمل على معنى الموافقة على الاقتراح المذكور أو اعتباره تفسيرا للنص، ذلك بأن ما يجب على المخاطبين بالتشريع اتباعه هو ما ورد به نص، خاصة وقد فرض الشارع جزاء جنائيا على مخالفة ما استنته من حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض، مما يوجب التحرز فى تحديد نطاق تطبيق هذا الحظر والالتزام بما ورد فى عبارة النص، ولئن كان قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠ الذى صدر نفاذا له قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ - قد ألغى بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الذى حل محله قانون نظام الحكم المحلى القائم رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، إلا أن هذين القانونين الأخيرين قد نصا صراحة على استمرار العمل بأحكام اللوائح والقرارات التنظيمية العامة السارية فيما لا يتعارض مع أحكامهما، مما مقتضاه بقاء القرار الجمهورى آنف البيان قائما حتى الآن، فلا يكون ثمة محل للقول بوجود الاعتداد - فى صدد تحديد مدلول البلد فى قوانين إيجار الأماكن - بأحكام القرار الجمهورى رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ بتقسيم جمهورية مصر العربية إلى أقاليم اقتصادية وإنشاء هيئات التخطيط الإقليمى الذى أجرى تقسيم الجمهورية إلى ثمانية أقاليم وأدمج أكثر من محافظة فى كل إقليم منها، ذلك أن الهدف من هذا القرار هو تنسيق العمل بين محافظات الإقليم الواحد وتحقيق التعاون بينها فى كافة المجالات، فهو منبث الصلة بتشريعات إيجار الأماكن ولا شأن له بتقسيم الجمهورية إلى مدن وقرى داخل كل محافظة على نحو ما ورد بالقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠. لما كان ذلك وكانت الأحكام السابق صدورها من دائرة المواد المدنية قد خالفت هذا النظر فى تحديد مدلول البلد الواحد وجرت فى قضائها على أنه يمكن أن يشمل أكثر من مدينة واحدة. فإنه يتعين العدول عن هذا المبدأ وذلك بالأغلبية المنصوص عليها فى الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢.

ومن حيث إنه لما كانت الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية سالفة الذكر قد ناطت بالهيئتين مجتمعيتين الفصل في الدعوى المحالة إليها، فإنه يتعين عليها الفصل في هذا الطعن.

ومن حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

ومن حيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب، ينعي الطاعنان بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقولان أن الحكم منح المطعون ضدها الأولى حق اختيار شقة النزاع بالجيزة سكنا لها مع ثبوت احتجازها مسكنا آخر في القاهرة دون مقتض، رغم أن القاهرة الكبرى تعتبر بلدا واحدا ولا محل لتخيير المخالف بين المسكنين، هذا إلى أن الحكم لم يبحث دفاعهما القائم على أن تغيير المطعون ضدها الأولى مسكنها الكائن بالقاهرة إلى مخزن غير مدلول عليه دليل وأنها لم تقصد من ذلك سوى التحايل على القانون، ولم يقل الحكم كلمته بشأن ما زعمته من مقتض لاحتجاز المسكنين مما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومن حيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن البلد الواحد في مفهوم نص المادتين الأولى والخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن - المنطبق على واقعة النزاع وعلى ما سلف بيانه - لا يتسع لأكثر من مدينة واحدة، وإذ كان البين من الأوراق - وبما لا خلاف عليه بين طرفي الخصومة - أن المسكن محل النزاع يقع في مدينة الجيزة، ويقع المسكن الآخر الذي تستأجره المطعون ضدها الأولى في مدينة القاهرة وهما عاصمتان لمحافظةين مختلفتين تستقل كل مدينة منهما عن الأخرى حسب التقسيم الوارد بالقرار الجمهوري رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠، فإن المطعون ضدها الأولى لا تكون قد خالفت الحظر الوارد في نص المادة الخامسة المشار إليها، إذ هي لم تحتجز أكثر من مسكن في البلد الواحد، ومن ثم يضحى غير منتج نعي الطاعنين على الحكم قصوره في بحث مقتضى الاحتجاز أو تغيير وجه استعمال المسكن الواقع بمدينة القاهرة. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يعتد باحتجاز المطعون ضدها الأولى لهذا المسكن، فإنه يكون قد اقترن بالصواب ولا يعيبه - من بعد - ما يكون قد اشتملت عليه أسبابه من قرارات قانونية خاطئة، ما دامت لم تؤثر في النتيجة الصحيحة التي انتهى إليه.

ومن حيث إن حاصل النعى بالسبب الثالث أن الحكم قد شابه قصور فى التسبب وفى بيان ذلك يقول الطاعنان أن الحكم لم يواجه دفاعهما الوارد بالمذكرة المقدمة منها لجلسة ١٩ من مارس ١٩٨٦ بثبوت حقهما فى امتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع إليهما بعد وفاة والدهما إذ لم يتخذا لنفسيهما مسكنا آخر مستقلا ولم يصدر منهما ما يفيد صراحة أو ضمنا التخلّى عن تلك الشقة، ولا ينال من ذلك انقطاعهما عن الإقامة بها لسبب عارض ومؤقت هو اصطحاب والدتهما لهما إلى منزل شقيقها، وقد كانا وقتئذ حدثين لا يعتد بإرادتهما، ورغم أن هذا الدفاع يعد جوهريا يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم لم يعرض له ولم يرد عليه مما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومن حيث إن هذا النعى شديد، ذلك أن مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ - المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجه أو أولاده، أو والديه الذين كانوا يقيمون معه فيه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك، ولا يحول دون قيامها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما استطالت مدته مادام أنه لم يكشف عن إرادته فى التخلّى عنها صراحة أو ضمنا باتخاذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الموضوع بأنهما لم يتخليا عن الشقة محل النزاع وإن إقامتهما مع والدتهما كانت بصفة مؤقتة إذ لم يتخذا لهما مسكنا مستقلا، ويحق لهما بالتالى الاستفادة من حكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وكان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه باستمرار عقد إيجار تلك الشقة لصالح المطعون ضدها الأولى وحدها إلى أن الطاعنين لم تكن لهما إقامة فيها بشخصيهما قبل وفاة والدهما المستأجر الأصلى، كان هذا الذى ساقه الحكم لا يواجه دفاع الطاعنين المشار إليه، مع أنه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى، فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور فى التسبب بما يبطله ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث السبب الثانى من أسباب الطعن.

لذلك

نقضت الهيئتان مجتمعتين الحكم المطعون فيه وأحالتا القضية إلى محكمة استئناف القاهرة وألزمت المطعون ضدها الأولى المصاريف وثلاثين جنيها مقابل أتعاب المحاماة^(١).

أمين السر **رئيس المحكمة** ()

وقد اضطرت أحكام محكمة القضا بعد ذلك على هذه القاعدة.

(طعن رقم 789 لسنة 52 قى جلسة 1989/1/22 - طعن رقم 910 لسنة 51 قى جلسة 1989/3/8 - طعن رقم 788 لسنة 58 قى جلسة 1993/1/24 - طعن رقم 7943 لسنة 65 قى جلسة 1996/4/11)

(1) وننشر فيما يلى مناقشات مجلس الأمة حول نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة 1٩١١ (الملغى) المقابلة لنص المادة (٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى أشار إليها الحكم:

العضو سيد زكى:

أتناول فى تعليقى على هذه المادة نقطتين: الأولى، أننا نريد أن نعتبر القاهرة الكبرى بلدا واحدا، لأن الانتقال بين القاهرة والجيزة أو بين شبرا وشبرا الخيمة لا يستغرق سوى وقت ضئيل.

وفى ختام المناقشات التى دارت حول المادة وقبل نهاية الجلسة عرض رئيس المجلس الاقتراحات التى أبداهها الأعضاء للتصويت فقرر:

اقتراح مقدم من السيد/ سيد زكى بأن يوضع فى نص المادة عبارة «القاهرة الكبرى تعتبر مدينة واحدة» ولى وجهة نظر فى هذا الموضوع، هل توضع هذه العبارة فى النص أو يكتفى بإثبات ذلك فى المضبطة؟

فالموافق على أن ترد هذه العبارة فى نص المادة ينفصل برفع يده.

(أقلية)

رئيس المجلس:

إذن فالموافق على الاكتفاء بإثبات ذلك فى المضبطة ينفصل برفع يده

(موافقة)

(الجلسة 39 فى 1969/7/13 - مجلة المحاماة - العدد السابع والثامن - السنة 49 ص 62)

وما بعدها).

وقد قضت محكمة النقض أيضا بأن احتجاز الشخص مسكنا بمدينة القاهرة وآخر بمحافظة القليوبية يخرج عن نطاق الحظر^(١).
وبأن وقوع أحد المسكنين بمدينة الجيزة والآخر بمدينة القاهرة يخرج عن نطاق الحظر^(٢).

١٧- المقتضى الذى يبرر احتجاز أكثر من مسكن :

الحظر السابق رهن بعدم وجود مقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن.
ولم تضع المادة معايير محددة للمقتضى الذى يبرر احتجاز أكثر من مسكن.
ويمكن تعريف المقتضى بأنه الحاجة أو الضرورة التى تبرر للشخص احتجاز أكثر من مسكن وقد تكون هذه الحاجة أو الضرورة اجتماعية أو عائلية أو صحية^(٣).
إنما يجب أن تكون نابعة من حاجة الشخص للاستعمال الشخصى فلا تتصرف للرغبة فى المضاربة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «النص فى المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة رقم ١/٥ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ - على أن «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، والمقتضى الذى يبيح

(١) طعن رقم ٢٠٦١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٩ / ٥ / ٨.

(٢) طعن رقم ١٥٤٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٣ / ١٢ / ١٠ - طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٦٣ جلسة ١٩٩٥ / ٢ / ٨.

(٣) وحال مناقشة المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة الثامنة من القانون الحالى بمجلس الأمة طلب العضو سيد زكى تحديد مدلول كلمة (مقتض) والمقصود بها. فأجاب العضو أحمد الخواجه بأن المقصود بالمقتضى أن يشغل المستأجر أكثر من عين فعلا لا اعتبار معين كأن يكون متزوجا باثنتين، أو له أولاد من زوجة سابقة (الجلسة بتاريخ ١٣ / ٧ / ١٩٦٩ - مجلة المحاماة - العدد السابع والثامن ٤٩ ص ٦٢).

للشخص احتجاز أكثر من مسكن في المدينة الواحدة طبقاً للفقرة الأولى من المادة الثامنة سالفه الذكر، ووفقاً لما يستفاد من النص وحكمته هو السبب المبرر الذي ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله الشخصي. لما كان ذلك وكان تقدير قيام المقتضى من إطلاقات محكمة الموضوع، وكان الثابت بمدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أن الشهادة المقدمة منه ثبت بها بيانات عن محل إقامة المطعون ضده بناء على طلبه، وكان المقرر وفقاً لصريح نص المادة ١١ من قانون الإثبات رقم ٢٥ سنة ١٩٦٨ أن حجية الأوراق الرسمية تقتصر على ما ورد بها من بيانات قام بها محررها في حدود مهمته أو وقعت من ذوى الشأن في حضوره أما البيانات الأخرى التي يدلى بها أصحاب الشأن تحت مسؤوليتهم وليس نتيجة قيام محرر الواقعة بتحرى صحتها كبيان محل الإقامة الثابت بالشهادة المقدمة - فلا تلحقها الحجية، وتخضع لما لقاضى الموضوع من سلطة في تقدير الدليل، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما أورده في مدوناته من أن «... الثابت من أوراق الدعوى أن المستأنف ضده (المطعون ضده) شقيق مستأجر العين موضوع النزاع فهو قريب له من الدرجة الثانية مما في يفيد معه كذلك من حكم المادة ٢١ من قانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ المنطبق في شأن واقعة الدعوى، فيستمر عقد الإيجار بالنسبة له، ولا تنقضى بوفاة المستأجر على أساس ما ثبت من أقوال شاعدي المستأنف ضده وما قدمه من مستندات من أن إقامته مع المستأجر في العين استطلت عدة سنوات قبل وفاة الأخير وثبت للمحكمة من أقوال شاعدي المستأنف ضده أن الشقة الكائنة في شارع العادل أبو بكر بالزمالك قد غير وجه استعمالها بعد انتقال المستأنف ضده مع شقيقه فيها ليقاما في العين موضوع النزاع فأصبحت تستعمل منذ ذلك الحين مكتبا لإدارة الأعمال الفنية للمستأجر ومكانا لنزول ضيوفه القادمين من الخارج، مما لا يجدى معه استناد المستأنف (الطاعن) إلى الحظر الوارد بالمادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ في الادعاء بأن المستأنف ضده يجمع بين مسكنين في بلد واحد، ذلك أن تلك الشقة قد تغير وجه استعمالها أصلاً على النحو المتقدم، وليس في استعمالها داراً للضيافة أحياناً كوجه ثانوى للاستعمال ما ينطبق معه في شأنها وصف المسكن، ولا يغير من ذلك في شيء أن

يكون المستأنف ضده يستخدمها من حين لآخر مكانا للاستراحة فيه خاصة وأنه وكيل أعمال شقيقه، ويباشر إدارة هذه الأعمال في نفس الشقة المذكورة....» بما مفاده أن المحكمة لم تعتد ببيان الإقامة الثابت بالشهادة المقدمة من الطاعن وأقامت قضاءها على أدلة مناهضة استخلصتها في حدود سلطتها التقديرية مما أطمأنت إليه من أقوال شهود المطعون ضده والمستندات المقدمة منه أنه لا يحتجز أكثر من مسكن في بلد واحد دون مقتض، ومن ثم فإن النعي بما ورد في هذا الوجه يكون على غير أساس».

(طعن رقم 1605 لسنة 48 ق جلسة 1984/11/5 - غير منشور)

(أنظر أيضا نقض طعن رقم 1213، 1394 لسنة 49 ق)

جلسة 1980/5/14 منشورين بالبند 101)

٢- «... المقصود بالمقتضى حاجة المستأجر الاجتماعية أو الصحية أو العائلية. جواز إعداده مسكن آخر لأفراد أسرته أو ذويه الملزم بسكناهم الخ».

(طعن رقم 2254 لسنة 63 ق جلسة 1994/1/22)

إنما لا يسرى الحظر على الأماكن التي يؤجرها مالكها لحسابه مفروشة عملا بالرخصة المنصوص عليها في المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لأن توافر حق المالك في التأجير المفروش طبقا لهذه المادة يعد من قبيل المقتضى في نظر القانون.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «انتفاء مبرر الحظر من احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد بتوافر المقتضى. استعمال الشخص لحق أو رخصة في القانون يعد من قبيل المقتضى. مثال ذلك. ما خولته المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمالك من حق تأجير وحدتين مفروشتين غير مسكنه».

(طعن رقم 2508 لسنة 55 ق جلسة 1987/1/14)

٢- «النص في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة لنص الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» وفي

المادة ٢٩ منه على أنه «لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه، وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكا واحداً، واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في أى من الأحوال والأغراض الآتية» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحظر من احتجاز الشخص الواحد بذاته لأكثر من مسكن في المدينة الواحدة، لا يسرى على الأماكن التي يؤجرها مالکها لحسابه مفروشة أو خالية للغير عملاً بالرخصة المخولة له قانوناً بالمادة ٢٩ المشار إليها، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن الشقة الأخرى المملوكة له مناصفة مع ابنه، إنما يؤجرها منذ سنة ١٩٧٢ خالية إلى المطعون ضده الثاني، وقدم لها صورة عقد إيجارها، إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاؤه على سند من أن هذا التأجير للغير لا يعد من قبيل المقتضى، بل هو من قبيل المضاربة الممنوعة، ورتب على ذلك قضاؤه بإخلاء العين المؤجرة له باعتباره محتجزاً إياها مع الشقة الأخرى المؤجرة منه للغير ومن ثم فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون، وإذ حجه ذلك عن بحث حقيقة استئجار المطعون ضده الثاني لهذا المسكن وانفراده دون الطاعن بالسيطرة المادية والقانونية عليه، فإنه يكون قد شاب القصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 2561 لسنة 56 ق جلسة 1987/6/25)

٣- «حظر احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن في المدينة الواحدة. عدم سريانه على الأماكن التي يؤجرها مالکها لحسابه مفروشة أو خالية عملاً بالرخصة المخولة له بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. استعمال الشخص لحق أو رخصة في القانون يعد من قبيل المقتضى».

(طعن رقم 1780 لسنة 52 ق جلسة 1988/4/27 - غير منشور)

٤- «حظر احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن في المدينة الواحدة دون مقتضى م ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. توافر حق المالك في التأجير المفروش المنصوص عليه بالمادة ٢٩ من ذات القانون. اعتباره من قبيل المقتضى للاحتجاز مانع للمؤجر

من استعمال حقه فى طلب الإخلاء المؤسس على احتجاج أكثر من مسكن فى البلد الواحد. سريان هذا الحق على مالك العقار الذى يتكون من عدة وحدات أو وحدة واحدة علة ذلك».

(طعن رقم 897 لسنة 58 ق جلسة 1993/3/11)

ونرى أنه لا يشترط أن يكون المقتضى حالا أى معاصرا لاحتجاز المسكن أو المساكن الزائدة، وإنما يكفى أن يكون قريب التحقق، على أن يترك لقاضى الموضوع تقدير هذا القرب فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها. والقول بغير ذلك يؤدى إلى الحرج وينافى العدالة، فلا يسوغ مثلا أن يكون للشخص ابن على وشك الزواج أو التخرج من كلية الطب وينتوى فتح عيادة، ويحظر عليه احتجاز مسكن بعمارة مملوكة له ليتزوج فيه الابن أو ليحولها إلى عيادة ثم يزج به بعد فترة قصيرة للبحث عن مكان خال فى ظل أزمة طاحنة فى الإسكان.

ويستفاد من حكم لمحكمة النقض صادر بتاريخ 8980/5/11 فى الطعن رقم

787 لسنة 49 ق أنها تميل إلى هذا الرأى، إذ قضت بأن:

«إنه لما كانت الفقرة الأولى من المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر على الشخص مالكا كان أو مستأجرا أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد قد استثنيت من حكمها حالة وجود مقتضى للتعدد دون أن تضع المعايير المحددة له ومن ثم فإن أمر تقدير المقتضى لحجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد يخضع لمطلق سلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها ولا رقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض طالما ركن فى تقديراته إلى أسباب سائغة تؤدى إلى ما انتهى إليه فى قضائه... ومؤدى ما تقدم أنه يتعين على المحكمة عند نظر دعوى الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن، أن تستظهر عدم توافر المقتضى لاحتجاز المسكن المطلوب إخلاؤه وإلا كان حكمها معيبا بالقصور فى البيان. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى انتفاء المقتضى لاحتجاز الطاعن أكثر من مسكن فى مدينة القاهرة واستند فى ذلك إلى أن المبرر الذى ساقه فى هذا السبيل وهو إقامته فى أحدهما وإعداد الآخر لزواج ابنه يتعارض مع ما هو ثابت من أنه

استأجر الشقة الثانية قبل رفع الدعوى بفترة طويلة، وحرر عقد استئجارها باسمه، وقام بتركيب التليفون فيها باسمه أيضا وأن زواج الابن لم يتم أخيرا بعد إقامة الدعوى، وأنه لو صح أن الغرض من حجزه هذه الشقة هو اختصاص الابن المذكور بها وهو ضابط بالقوات المسلحة لتحرر عقد الإيجار باسمه، وكان لا يبين من هذه الأسباب أن احتجاز الطاعن للمسكن المحكوم بإخلائه بغير مقتض وفقا لما سبق بيانه، فإنه يكون معيبا بالقصور في التسبب مما يستوجب نقضه وعلى أن يكون مع النقض الإحالة وذلك دون حاجة لمناقشة ما بقى من أسباب الطعن.

إلا أنها عدلت عن ذلك في أحكام كثيرة لها واشترطت أن يكون مقتضى الاحتجاز حالا أى معاصرا لاحتجاز المسكن الزائد فقضت بأن:

١- «النص في المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه: «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن الاحتجاز المقصود بها هو الذى يرد على أكثر من مكان مخصص للسكنى وعلى أن المشرع لم يشترط حدا أدنى للزمن الذى يتحقق به ظرف احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد فإذا كان الواقع فى الدعوى هو أن الطاعن استأجر عين النزاع لسكنه وعائلته وإذ انتقلوا منها إلى مسكن آخر يملكه فى ذات المدينة أقام عليه المطعون ضده المؤجر الدعوى للحكم بالإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن، فدفعها الطاعن - المستأجر - بأنه وهو يعمل أستاذًا للمحاسبة فى إحدى الجامعات حصل على ترخيص بمزاولة مهنة المحاسبة فى غير أوقات العمل الرسمية وانتوى أن يتخذ من شقة النزاع مكتبا يزاول فيه مهنة المحاسبة، فإن مقطع النزاع فى الدعوى يكون هو مدى مزاولة الطاعن المهنة مزاولة فعلية فى شقة النزاع وتحويلها فعلا إلى مكتب يمارس المهنة فيه، فى وقت معاصر لانتقاله للسكنى فى العين الأخرى لأنه بذلك وحده يتغير وجه الانتفاع بشقة النزاع من مسكن إلى مكتب ولأن التراخى فى هذا التغيير يتحقق به الاحتجاز طالت مدته أو قصرت ويفوت به غرض الشارع من توفير المسكن لطالبيه وإذا كان دفاع الطاعن أمام محكمة الموضوع أن نشاطه فى تغيير وجه الانتفاع بعين النزاع اقتصر على مجرد نيته فى اتخاذها مكتبا ولم يحدث أن جعلها كذلك أو زاول فيها فعلا المحاسبة كمهنة

مزاولة تعاصرت فى الزمن مع انتقاله إلى مسكنه الجديد فإنها تظل رغم هذه النية مسكناً، وبذلك يكون الطاعن قد احتجز أكثر من مسكن فى بلد واحد».

(طعن رقم 849 لسنة 52 ق جلسة 1984/5/23 - غير منشور)

٢- «حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المساكن المحتجزة. م ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. استثناء حالة مقتضى للاحتجاز. المقصود بالمقتضى وجوب توافره وقت الاحتجاز. تقديره من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة».

(طعن رقم 643 لسنة 60 ق جلسة 1991/4/13)

٣- «وجوب توافر المقتضى وقت الاحتجاز. قيام المستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى بعد تحقيق الاحتجاز. لا أثر على وقوع المخالفة».

(طعن رقم 529 لسنة 58 ق جلسة 1993/7/4)

٤- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن دون مقتضى فى البلد الواحد. م ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعلقه بالنظام العام. مخالفة الحظر. أثره. بطلان العقد إذا توافر الاحتجاز عند التعاقد وانفساخه متى توافر فى وقت لاحق. للمؤجر حق إخلاء المستأجر. العبرة بتوافر المقتضى وقت الاحتجاز. علة ذلك».

(طعن رقم 464 لسنة ٥0 ق جلسة 1994/5/25)

(راجع أيضا طعن رقم 477 لسنة 55 ق جلسة 1990/3/31، 3372 لسنة 58 ق)

جلسة 1995/4/23 منشورين ببند 93⁽¹⁾.

ومع ذلك أخذت محكمة النقض بوجهة نظرنا فى وقت توافر المقتضى فى حكم لها صادر بتاريخ 1990/2/26 فى الطعن رقم 2297 لسنة 55 ق، إذ اعتبرت من قبيل المقتضى احتجاز شقة لزوج الابنة فى تاريخ سابق على عقد قرانها. فقد ذهبت إلى أن:

«إذا كان الطاعن قد لازم - أمام محكمة الموضوع بدرجتيها - بدفاع قوامه أنه وإن كان محتجزا أكثر من مسكن فى مدينة واحدة إلا أن ذلك له مقتضاه متمثلا فى

(1) ويتفق رأى الدكتور سليمان مرقس مع اتجاه هذه الأحكام الجزء الثانى طبعة ١٩٨٣

حاجته إلى شقة مستقلة من أجل زواج ابنته ... وأنه وإن كان عقد قرانها قد تم بتاريخ ١٤/٥/١٩٨٣ بعد واقعة الاحتجاز إلا أن هذا الزواج له مراحل سبقت عقد القران يتوافر بها المقتضى وقت الاحتجاز - لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يواجه هذا الدفاع رغم إيدائه على وجه صريح جازم مجتزئاً في أسبابه بالاعتداد بتاريخ تحرير عقد القران ملتفتاً عن مقتضيات الإعداد له السابقة عليه وكان هذا الدفاع من شأنه لو صح أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شابته القصور فى التسييب والفساد فى الاستدلال مما يتعين نقضه».

وقد دعا الشارع إلى هذا الحظر انتشار أزمة المساكن ولذلك لا ينبغي أن يحتجز الشخص أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد لسكنائه أو لتأجيريه من الباطن بلا ضرورة فى ذات الوقت الذى يبقى فيه غيره دون سقف يأويه، ولأن مثل هذا الاحتجاز إذا لم تكن الحاجة تقتضيه قد يخفى أهدافا غير مشروعة للمالك أو للمستأجر كما لو كان وسيلة لطلب بدل إخلاء (خلو رجل) أو أية مزايا أخرى.

٩٨- خضوع تقدير المقتضى لسلطان قاضى الموضوع:

يخضع تقدير المقتضى لسلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها ولا رقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض طالما ركن فى تقديراته إلى أسباب سائغة تؤدى إلى ما انتهى إليه فى قضائه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن المشرع حظر على المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ومن ثم فإن إقامة شخص فى مكان ما لا يتوافر به الاحتجاز المحظور

قانوننا ما لم يثبت أنه مالك أو مستأجر لهذا المكان، لما كان ذلك وكان المقرر أن لمحكمة الموضوع كامل الحرية في تقدير الدليل من كافة الأوراق المقدمة في الدعوى. وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بنفي احتجاز المطعون ضده لمسكن آخر غير العين موضوع النزاع على ما أورده في مدوناته من أنه «لم يثبت من تنفيذ حكم التحقيق الذي أصدرته محكمة أول درجة بشأن احتفاظ المستأنف ضده (المطعون ضده) بمسكنين أن لهذا الأخير سكن آخر غير العين المؤجرة، ولا يجدى إعلان المستأنف ضده بالأوراق القضائية أو نقل تليفونه في العنوان الذي ذكره المستأنفون (الطاعنون) في اعتبار هذا العنوان المسكن الآخر للمستأنف ضده إذ لم يستشف من كل ذلك اتخاذه هذا العنوان محلاً لإقامته بصفته مستأجراً لتلك العين» بما مفاده أن الحكم لم ير في أقوال الشهود والمستندات المقدمة من الطاعنين والأوراق القضائية ما يؤيد أن المطعون ضده قد احتجز العين التي أعلن فيها ونقل إليها تليفونه بصفته مستأجراً لها حتى يتحقق بذلك الاحتجاز الممنوع قانوناً بالمعنى السالف ذكره، وإذ كان هذا الذي انتهى إليه الحكم سائغاً وله أصله الثابت بالأوراق، وكان الطاعنون لم يدعوا أن المطعون ضده مالكا لتلك العين، فإن النعى لا يعدو أن يكون مجرد جدل موضوعي في تقدير الدليل بما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 1367 لسنة 48 ق جلسة 1984/1/16)

(ذات المبدأ طعن رقم 87 لسنة 50 ق جلسة 1985/6/27)

٢- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تقدير المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد يخضع لمطلق سلطان قاضي الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها ولا رقابة عليه في ذلك لمحكمة النقض طالما ركن في ذلك إلى أسباب سائغة».

(طعن رقم 381 لسنة 51 ق جلسة 1988/3/6)

٣- «لمحكمة الموضوع سلطة تقدير مقتضى احتجاز أكثر من مسكن. شرطه. ركونها إلى أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق».

(طعن رقم 949 لسنة 57 ق جلسة 1993/22/19)

٤- «تقدير المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة».

(طعن رقم 2990 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/27)

(طعن رقم 494 لسنة 00 ق جلسة 1994/5/25)

(أنظر أيضا طعن رقم 2444 لسنة 00 ق جلسة 1994/22/15 -

طعن 205 لسنة 61 ق جلسة 1995/1/2 منشورين ببند 105)

٥- «تقدير المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد من سلطة قاضى الموضوع. شرطه. إقامة قضاءه على أسباب سائغة وتناوله كل دفاع جوهرى أو مستند مؤثر فى الدعوى وإلا كان حكمه قاصر البيان».

(طعن رقم 5152 لسنة 62 ق جلسة 1996/4/3)

٩٨- مكررا - إثبات المقتضى :

يقع عبء إثبات توافر المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد على عاتق من يدعيه سواء كان مالكا أم مستأجرا وله إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البيئة والقرائن.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. م ٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. المقصود به عبء إثباته على المستأجر. تقديره من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة».

(طعن رقم 2481 لسنة 58 ق جلسة 1993/1/27)

٢- «وجوب توافر المقتضى وقت الاحتجاز. إثباته يقع على المحتجز. والاحتجاز على من يدعيه».

(طعن رقم 529 لسنة 58 ق جلسة 1993/7/4)

(طعن رقم 2249 لسنة 59 ق جلسة 1995/3/19)

كما قضى بأن :

١- «إغفال الحكم المطعون فيه الرد على دفاع الطاعن أن زواج ابن المطعون ضده ليس واقعا يببرر احتجاز عين النزاع بالإضافة إلى العين التي بناها وانتقل إليها قصور».

(طعن رقم 788 لسنة 54 ق جلسة 1991/3/4)

٢- «تمسك الطاعن في دعواه بإنهاء عقد إيجار المطعون ضده الأول لاحتجازه مسكنين في بلد واحد دون مقتض. قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى لانقضاء احتجاز المطعون ضده عين النزاع بغير مقتض استنادا إلى المسكن الآخر تم تغيير عقد إيجاره باسم زوجته قبل الدعوى. خطأ وقصور».

(طعن رقم 2997 لسنة 59 ق جلسة 1966/6/19)

(طعن رقم 494 لسنة 00 ق جلسة 1994/5/25)

٩٩- أمثلة للحالات التي يتوافر فيها المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن :

١- زواج الشخص من زوجتين، ولو كان لإحادهما مسكن آخر بذات البلد التي يقيم بها أو ببلد آخر.

(استئناف طنطا - الدعوى رقم 575 لسنة 27 ق جلسة 1979/22/29)

٢- استقلال الحاضنة وصغار المطلق بمسكن الزوجية في فترة الحضانة - بالتفصيل الذي سيرد في موضعه - واستئجار المطلق مسكنا آخر له فإذا استرد المطلق مسكنه بعد ذلك زال المقتضى.

٣- كثرة أولاد محتجز المسكن الزائد وحاجته إلى أكثر من وحدة للإقامة بها مع أولاده. ولا يحول دون ذلك أن يكون له وحدة ببلد آخر يتردد عليها هو وزوجته وبعض أولاده.

(استئناف طنطا - الدعوى رقم 575 لسنة 27 ق جلسة 1979/22/19)

٤- أن يكون للشخص ابن أو ابنة على وشك الزواج، فيحتفظ بوحدة لسكنى أيهما بعد زواجه. إلا أن المقتضى لا يتوافر إذا كان الابن أو الابنة ما زالا صغيرين، إنما يرغب الأب في ضمان المسكن لهما بعد كبرهما فمن شأن ذلك

الإقلال بدرجة كبيرة من عدد الوحدات المعروضة للسكنى وهو ما يضر بالمصلحة العامة.

(راجع اتجاه محكمة النقض في هذا الشأن بند 97)

٥- إذا كان الشخص يتردد على مكان بعيد عن مسكنه للاستشفاء من مرض ألم به، فإنه يجوز له احتجاز مسكن آخر عن كثب من مكان الاستشفاء، ويظل المقتضى قائماً طالما استمر في ترده على المسكن الآخر لهذا الغرض. ومثل ذلك مرضى الروماتيزم الحاد الذين يترددون على حمامات حلوان ويقطنون في مناطق نائية عنها⁽¹⁾.

٦- اعتبرت محكمة النقض من قبيل المقتضى لاحتجاز الشخص مسكناً آخر قيامه «بإدارة أعماله الفنية ولشقيقه المستأجر الأصلي بها ولاستخدامها كاستراحة لاستقبال الأقارب».

(طعن رقم 1605 لسنة 48 ق جلسة 1984/11/5)

ونرى أن طبيعة عمل أو مهنة الشخص قد تنهض مبرراً لاحتجازه أكثر من مسكن، كما لو كان مؤلفاً أو باحثاً أو فناناً يضيق مسكنه بما يقتنيه من مراجع أو أدوات أو تحف فنية، أو يحتاج إلى مكان هادئ يعمل به بعيداً عن مسكنه خاصة إذا كان مسكنه في مكان غير هادئ أو له أولاد صغار⁽²⁾.

(1) في هذا المعنى: نعمان جمعة ص ٢١٩.

(2) وقد قضى بأن المناصب التي تولاها المستأجر (وكيلاً لوزارة الاقتصاد ثم نائباً لمحافظ البنك المركزي ثم محافظاً لأحد البنوك ثم مستشاراً لبنك آخر) وما تحلى به من مركز مرموق في الوسط الاجتماعي وكونه من رجال العلم والاقتصاد يقتضى أن يكون له مكان فسيح يستقبل فيه زائريه ومكان آخر يخصص للبحث العلمي والقراءة في هدوء وسكينة، بالإضافة إلى أماكن النوم والطعام والمعيشة، مما يعتبر من قبيل المقتضى الذي يبرر احتجازه مسكين في مبنى واحد في بلد واحد، رغم أنه خرج على المعاش وليس له أولاد (استئناف القاهرة دائرة ٢٩ في ٢٧/٢/١٩٢٢ القضية رقم ٦٦٤ لسنة ١٩١٨ ق الذى أيد حكم محكمة جنوب القاهرة الابتدائية في ٢١/١٢/١٩٨٠ القضية ٥٧٧٠ لسنة ٧٧ قلى) - ذكره الدكتور العطار في ٦٤٤ الهامش) - وقد علق الدكتور العطار على هذا الحكم بقوله «نرى أن علماء الاقتصاد مطالبون قبل غيرهم بالاقتصاد في المساكن التي يحتجزونها، وإذا توسعنا في الأخذ بالمسوغات التي اقتضت بها المحكمة في الحكم سالف الذكر، فإننا سنجد الكثيرين ممن =

١٠٠ - عدم سريان نص المادة الثامنة من القانون على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل :

لا يسرى نص المادة الثامنة من القانون على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل وكذلك المساكن التى تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة، لأن المادة الثانية من القانون استثنت صراحة هذه المساكن من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون، ومن ثم فإنه يجوز للشخص أن يحتجز أحد هذه المساكن بالإضافة إلى مسكن آخر. وهذا المعنى هو الذى أفصحت عنه المناقشات التى دارت بمجلس الشعب حول المادة (١).

= يحتلون أو كانوا يحتلون مركزا مرموقا فى الوسط الاجتماعى مما لا تتسع أزمة الإسكان لمطالبهم» - العطار ص ٦٤٤ - الهامش.

(١) فأثناء مناقشة المادة (٢) من القانون بمجلس الشعب قرر السيد رئيس الجلسة: إن السيد العضو حسن عيد عمار يقترح أن يستثنى شاغلو المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت التى تشغل بسبب العمل من أحكام هذا الباب فما رأى الحكومة فى ذلك؟ فأجاب السيد/ كمال إبراهيم المستشار القانونى لوزارة الإسكان والتعمير قائلا: سبق أن تحدثت مع السيد العضو حسن عيد عمار فى هذا الموضوع وفهمت من حديثه أن المسكن الذى يشغل بسبب العمل يعتبر احتجاجا لمسكن آخر فى مفهوم هذا القانون، وإنى لا اتفق مع سيادته فى هذا المفهوم، ذلك لأن مشروع القانون ينص على عدم سريان أحكامه على أنواع معينة من المساكن من بينها تلك المساكن التى تشغل بسبب العمل، الأمر الذى يجعل الخشية التى يتخوف منها السيد العضو لا محل لها.

رئيس الجلسة:

أعتقد أن السيد المستشار قد أزال ما يتخوف منه السيد العضو، وسوف يثبت ذلك فى مضبطة الجلسة، بالإضافة إلى أن ما قاله السيد المستشار يعتبر تفسيراً لعبارة «دون مقتضى» الواردة بعجز الفقرة الأولى من المادة (٨).

والآن، هل السيد العضو حسن عيد عمار متمسك باقتراحه بعد هذا الإيضاح؟ السيد العضو حسن عيد عمار:

إنى متنازل عن اقتراحى بناء على التفسير الذى أدلى به السيد المستشار. (الجلسة السبعون - ١٨ يوليو سنة ١٩٧٧ - مضبطة مجلس الشعب - المجلد السادس من مضبطة الجلسة الثالثة والخمسين - مضبطة الجلسة السبعين ص ٦١٨).

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ٢٣/٦/ ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٣٦٨ لسنة ٨٨ق بأن:

«.... لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك بأن إقامته في الشقة مثار النزاع لم تنقطع منذ ولادته فيها وإلى ما بعد وفاة والده - في سنة ١٩٦٩ - ثم والدته - في سنة ١٩٦٦ - وكان قوام ما شاد عليه الحكم قضاءه بالإخلاء هو قوله أن الطاعن يعمل في شركة خصصت لديها سكنا لإقامته وأنه أقام به واستقر فيه بدليل إلحاق ابنته في مدرسة مجاورة اعتباراً من شهر ديسمبر سنة ١٩٧٥ مما يعتبر معه أنه قد أسقط حقه في الإقامة في شقة النزاع ولا يجوز له الاحتماء بحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لعدم إقامته مع والدته في تاريخ وفاتها في سنة ١٩٦٦، لما كان ما تقدم فإن الحكم يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد للطاعن من إقامته في تلك الشقة مع والده المستأجر لها عند وفاته - مما لم ينفه الحكم عن الطاعن - وهو ما يضاف عليه صفة المستأجر لها - كوالدته سواء بسواء - منذ ذلك التاريخ واستدل الحكم على ما اعتبره إسقاطاً من الطاعن لحقه في إجارة تلك الشقة بتخصيص مسكن له في الشركة التي يعمل بها مدة عمله فيها، في حين أن إسقاط الحق - بوصفه تعبيراً عن إرادة صاحبه في التخلي عن منفعة مقررة له يحميها القانون - لا يكون إلا صراحة أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على حقيقة المقصود، وإذا كانت المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب الوظيفة لا تحظى بالحماية المقررة في الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن، ومنها الامتداد القانوني لعقود الإيجار مما لا يسوغ معه الاستدلال بتلك الواقعة على الإسقاط، فإن الحكم المطعون فيه يكون علاوة على ما عابه من خطأ في تطبيق القانون قد شابه فساد في الاستدلال بما يستوجب نقضه بهذين السببين دون حاجة إلى النظر فيما جاوزهما».

١٠١- أمثلة للحالات التي لا يتوافر فيها المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن:

١- تأجير المستأجر المسكن المؤجر مفروشا ولو بتصريح من المالك لا يعد من قبيل المقتضى المقصود بالمادة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

(أ) «تأجير المستأجر المسكن المؤجر مفروشا ولو بتصريح من المالك لا يعد من قبيل المقتضى الذى عنته المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ذلك أن المستفاد منه أن المشرع منع المضاربة على الأماكن المعدة للسكنى - فيما لا يتعارض مع المشروعات التجارية التى تتخذ من المباني عنصرا من عناصرها كال فنادق - بمنعه استئجارها لإعادة تأجيرها مفروشة أو خالية فهو ممنوع من احتجاز أكثر من مسكن بقصد المضاربة بالتأجير مفروشا سواء كان ذلك بموافقة المؤجر أو بغير موافقته، يؤيد ذلك أنه صرح للمستأجر فى المادة ٤٠ - على سبيل الاستثناء - بأن يؤجر المكان المؤجر له لاستعماله الشخصى مفروشا أو خاليا، فى الحالات التى حددها دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر، بما مؤداه أنه فى غير الحالات المذكورة لا يجوز التأجير من الباطن بغير موافقة المؤجر، وأنه إذا حصل المستأجر على موافقة المؤجر بالتأجير من الباطن، فإن هذه الموافقة لا تعطيه الحق إلا فى تأجير المكان الذى يستأجره لاستعماله الشخصى، ولا تخوله الحق فى الاستئجار للمضاربة بالتأجير مفروشا، وما أورده المشرع فى الفقرة قبل الأخيرة من المادة ٤٠ من أنه «يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة فى نفس المدينة، ينصرف لحالة احتجاز المستأجر وزوجته وأولاده القصر أكثر من مسكن فى نفس المدينة عند توافر المقتضى لذلك، ولا يفيد السماح لهم باستئجار مكان خلاف المكان المخصص لاستعمالهم الشخصى لتأجيره مفروشا، وقد منع المشرع المالك فى المادة ٢٩ من أن يؤجر أكثر من وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه واعتبره فى تطبيق هذه المادة وزوجته وأولاده مالكا واحدا، وإذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة فى عقارات، فلا يكون له سوى تأجير وحدتين مفروشتين فى كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له، ولا يتصور أن يكون المشرع قد فضل المستأجر على المالك بحيث يسمح له أن يؤجر من الباطن عددا غير محدود من المساكن وهو ما يؤدى إليه السماح له بأن يستأجر بقصد المضاربة وإعادة التأجير، يضاف لهذا أن المقتضى الذى يبيح للشخص احتجاز أكثر من مسكن فى

المدينة الواحدة طبقاً للمادة الثامنة، وفقاً لما يستفاد من النص وحكمته هو السبب المبرر الذي ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله الشخصي، فلا ينصرف للرغبة في المضاربة».

(طعان رقما 1213، 1394 لسنة 49 ق جلسة 1980/5/14)

(ب) «تأجير المستأجر للمسكن مفروشا ولو بتصريح من المؤجر لا يعد من قبيل المقتضى الذي يبيح له احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. المقصود بالمقتضى. حاجة المستأجر الشخصية للمكان المؤجر وليس الرغبة في المضاربة».

(طعن رقم 2040 لسنة 50 ق جلسة 1987/11/26)

(طعن رقم 2090 لسنة 55 ق جلسة 1987/22/88)

(طعن رقم 1521 لسنة 50 ق جلسة 1988/3/27)

(طعن رقم 758 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/27)

(جـ) «حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد بدون مقتض، لا يسرى على الأماكن التي يؤجرها مالكا مفروشة عملاً بالرخصة المخولة له في المادة ٢٩ من ذات القانون التي تجيز للمالك الحق في تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة إذا اتخذت الملكية وحدات مفرزة في عقارات مهما تعددت الوحدات المملوكة بشرط استمرار تأجير الشقتين اللتين يملكهما مفروشتين.. والمقتضى هو حاجة المستأجر الشخصية للمكان المؤجر وليس الرغبة في المضاربة .. والاحتجاز هو انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على مسكنين معا. وعلى ذلك يتوافر الاحتجاز بغير مقتض في حق المستأجر الذي يملك شقة أخرى في ذات المدينة يؤجرها مفروشة إذا أقام فيها قبل أو بعد التأجير المفروش، لارتفاع المقتضى وعودة سيطرته المادية والقانونية على مسكنين معا، وينشأ حق المؤجر في الإخلاء بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بزوالها. وعلى ذلك فإن استئجار الطاعنة شقة النزاع لسكانها ثم تأجيرها للغير مفروشة بتصريح من المالك. وإقامتها بالشقة التي تملكها قبل تأجيرها لها لأجنبي، مؤداه احتجازها مسكنين في مدينة واحدة دون مقتض».

(طعن رقم 1968 لسنة 54 ق جلسة 1990/2/15 - غير منشور)

(د) «تأجير المستأجر المسكن مفروشا للغير ولو بتصريح من المالك لا يعد من قبل المقتضى الذى يبيح له احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. علة ذلك».

(طعن رقم 1996 لسنة 56 ق جلسة 1993/5/5)

ولا ينال مما تقدم، أن المادة ٢١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصت على أنه يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا - بغير موافقة المالك - على شقة واحدة فى نفس المدينة. ويعتد فى تحديد المدينة بأحكام قانون الإدارة المحلية، وأنها بذلك تسمح للمستأجر بتأجير شقة واحدة بغير موافقة المالك وشقة أخرى أو أكثر بموافقة، لأن مجال تطبيق هذا النص هو وجود مقتض لدى المستأجر لاحتجاز أكثر من شقة واحدة^(١).

٢- أن يكون احتجاز المسكن الزائد معدا لقضاء الشخص بعض الفترات فيه لأنه يقع فى حى هادئ أو حى راق، بينما يقع سكنه فى حى أقل هدوءا أو مستوى، فذلك لا يعدو إلا أن يكون ضربا من الرفاهية فى السكنى.

١.٢- هل يسرى الحظر على الزوجة والأولاد؟

استقر قضاء محكمة النقض على أن الحظر المنصوص عليه بالمادة الثامنة مقصور على الشخص الواحد بذاته دون غيره ولو كان ذلك الغير من أفراد أسرته فلا يسرى على الزوجة أو الأولاد ولو كانوا غير بالغين، إذ لو قصد المشرع أن يحظر على الشخص وزوجته وأولاده احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد لأفصح عن ذلك صراحة كما فعل بشأن إيجار الأماكن المفروشة إذ نص فى المادة ٣٩ من ذات القانون على أنه فى تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحدا ثم إن المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد فرضت عقوبة على من يخالف الحظر الوارد فى المادة الثامنة ويأبى مبدأ شخصية العقوبة أن يعاقب الوالد عن فعل ارتكبه أحد الأولاد وهو ما يؤدى إليه القول بأن احتجاز

(١) من هذا رأى العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٣٤٧ وما بعدها - وراجع فى التفصيل مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق ص ١٧٠ وما بعدها.

أحدهما لمسكن يعتبر احتجازاً له بمعرفة الآخر في آن واحد، كما استدلت لرأيها بالمناقشات التي دارت بمجلس الشعب حول نص المادة.

ونعرض قضاء محكمة النقض فيما يأتي :

١- «لئن نصت المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - التي تقابل المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» فإن مراد الشارع من هذا النص أنه يحظر على الشخص ذاته الاحتجاز ولا شأن له به إذا وقع الاحتجاز من زوجته وذلك لأن لها في حكم القانون شخصيتها استقلالاً عنه، أخذاً بما ينبئ عنه صريح النص، ذلك أن المشرع لو أنه قصد أن يحظر على الزوجين احتجاز أكثر من مسكن في بلد واحد لأفصح عن قصده على النحو الوارد به نص المادة ٢٩ من ذات القانون - «في تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحدا»- هذا إلى أن المادة ٦١ من القانون سالف البيان، إذ نصت على أنه «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ... ٨ ، ... من هذا القانون»، وكانت المبادئ الأساسية للمسئولية الجنائية والعقوبة تأبى أن ينزل بشخص عقوبة لفعل مؤثم لم يرتكبه هو فإنه لذلك لا يساغ القول بأن احتجاز الزوجة لمسكن فعلاً صادراً من الزوج وإلا لنزلت به العقوبة سالفة البيان، وهو ما يتجافى مع مبدأ شخصية العقوبة ومما يؤكد ذلك أنه أثناء مناقشة مشروع هذا النص في مجلس الشعب قدم اقتراحاً بتعديله أولهما «أنه لا يجوز للشخص وأولاده القصر أن يحتجزوا في البلد الواحد أكثر من مسكن» وثانيهما «أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد باسمه واسم زوجته وأولاده القصر أكثر من مسكن دون مقتض»، وقد رفض هذان الاقتراحان وتمت موافقة مجلس الشعب على هذه المادة على النحو الواردة به مما ينبئ أن المشرع لم يشأ أن يسرى هذا الحظر في حالة استئجار كل من الزوجين لمسكن في ذات البلد».

(طعن رقم 1710 لسنة 50 ق جلسة 1981/3/14)

٢- «ذلك أن النص في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه: «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن المشرع حظر على كل من المالك والمستأجر احتجاج أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر، وأن هذا الحظر مقصور على الشخص الواحد بذاته دون غيره ولو كان ذلك الغير من أفراد أسرته كالأولاد، إذ لو قصد المشرع أن يحظر على الشخص وأولاده احتجاج أكثر من مسكن في البلد الواحد لأفصح عن قصده بالنص الصريح كما فعل بشأن إيجار الأماكن المفروشة إذ نص في المادة ٢٩ من ذات القانون على أنه «في تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكا واحدا» ثم أن المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد فرضت عقوبة على من يخالف الحظر الوارد في المادة الثامنة سالفه البيان ويأبى مبدأ شخصية العقوبة أن يعاقب الوالد عن فعل ارتكبه أحد الأولاد وهو ما يؤدي إليه القول بأن احتجاج أحدهما لمسكن يعتبر احتجازا له بمعرفة الآخر في آن واحد، ومما يؤكد أن المشرع لم يقصد أن يعتبر الوالد وأولاده بمثابة شخص واحد في مفهوم نص المادة الثامنة سالفه الذكر، أنه أثناء مناقشة مشروع هذا النص في مجلس الشعب قدم اقتراحا بتعديله يقضى بأنه لا يجوز للشخص وأولاده القصر أن يحتجزوا في البلد الواحد أكثر من مسكن وقد رفض هذا الاقتراح وتمت موافقة المجلس على النص كما ورد في القانون. لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه بعد أن استعرض أقوال شهود الطرفين انتهى إلى أنه «لما كانت المحكمة قد استقرأت من وقائع ما شهد به شهود الطرفين أن المدعى عليه (المطعون ضده) له مسكن آخر بذات البلد إلا أن هذا المسكن مكلف باسم ابنتيه ومخصص لسكناهما مستقبلا مما يضحى معه احتجازه لشقة النزاع أمرا يعتبر في حدود مقتضياته». إذ كان مؤدى ذلك أن الحكم استخلص من أقوال الشهود وبما لا يخالف الثابت بها أن المسكن الآخر الذي يسكن فيه المطعون ضده - والذي لم يدع الطاعن أنه يستأجره - مملوك لابنته ومخصص لسكناهما، فإن هذا الذي استخلصه الحكم كافيا لنفى

الاحتجاز المحظور قانوناً ذلك أن مجرد الإقامة في مسكن مالا يكفي بذاته لاعتبار المقيم محتجزاً بالمعنى الذى قصده القانون طالما أنه ليس مالكا أو مستأجراً ويكون ما أضافه الحكم المطعون فيه من أنه ليس فى أقوال الشهود دليلاً على احتجاز المطعون ضده أكثر من مسكن فى المدينة الواحدة صحيحاً لا مخالفة فيه للثابت بأقوال الشهود - ويكون تعييبه فى تأييده الحكم الابتدائى فيما قرره من أن احتجاز المطعون ضده لشقة النزاع فى حدود مقتضياته - أياً كان وجه الرأى فيه - غير منتج».

(طعن رقم 590 لسنة 49 ق جلسة 1983/22/26)

٣- «الحظر من احتجاز أكثر من مسكن إنما ينصرف إلى الشخص بذاته دون غيره من أفراد أسرته فإذا ما استأجرت الزوجة مسكناً آخر فلا شأن لزوجها بذلك باعتبار أن للزوجة فى حكم القانون شخصيتها المستقلة ولو أن المشرع قصد أن يحظر على أفراد الأسرة الواحدة احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد لأفصح عن ذلك صراحة على نحو ما نص عليه فى المادة ٢٩ من ذات القانون التى أجازت للمالك - فى غير المصايف والمشاتى تأجير وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه وأورد النص بياناً صريحاً باعتبار الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحداً فى تطبيق حكم هذه المادة».

(طعن رقم 995 لسنة 51 ق جلسة 1989/2/8 - ذات المبدأ طعن رقم 1791

لسنة 52 ق جلسة 1989/2/8 - طعن رقم 1051 لسنة 52 ق جلسة 1989/3/26 غير منشورة جميعاً).

٤- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجراً أكثر من مسكن فى البلد الواحد. م ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. اقتصره على الشخص بذاته عدم امتداد الحظر لزوجته وأولاده».

(طعن رقم 1663 لسنة 56 ق جلسة 1990/1/24 - غير منشور)

(طعن رقم 1750 لسنة 53 ق جلسة 1990/3/22 - غير منشور)

(طعن رقم 371 لسنة 53 ق جلسة 1991/3/27)

٥- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجر أكثر من مسكن فى البلد الواحد م ٨/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اقتصره على الشخص بذاته. عدم امتداد الحظر لأولاده».

(طعن رقم 4777 لسنة 62 ق جلسة 1993/4/11)

٦- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجر أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض. مناطه. م ٨/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم امتداد الحظر لزوجته وأولاده. مجرد الإقامة فى مسكن مالا يتوافر به الاحتجاز علة ذلك».

(طعن رقم 2532 لسنة 59 ق جلسة 1994/1/22)

٧- «حظر احتجاز الشخص لأكثر من مسكن فى البلد الواحد. م ٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم امتداد الحظر لزوجته المستأجر. علة ذلك».

(طعن رقم 3860 لسنة ١٠٠ ق جلسة 1995/3/3)

جزاء مخالفة الحظر:

الجزاء المدنى:

١٠٣- (أ) - فى القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

لم يرد النص فى القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على جزاء مدنى يوقع على المخالف عند مخالفة الحظر المنصوص عليه فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمواد المقابلة لها فى التشريعات السابقة وإنما استقر القضاء على أن مخالفة هذا الحظر تجعل عقد إيجار المسكن اللاحق باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام، وذلك إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد، بانتفاء المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن، أما إذا زال المقتضى لاحتجاز المسكن بعد إبرام عقد الإيجار فإن ذلك يؤدى إلى انفساخ العقد. والمسكن الذى ينتهى عقده لمخالفة الحظر، هو الذى لا يتوافر المقتضى لاحتجازه، سواء كان هو المسكن الأول أم المسكن اللاحق. ويكون لكل ذى مصلحة أن يطلب إخلاء المخالف من المسكن الذى بطل أو انفسخ عقده.

ويعتبر صاحب مصلحة مؤجر هذا المسكن ولو لم يكن طالب سكن حتى يسترد

حريته في استغلال العين على الوجه الذى يراه، ولا يكون ملزماً بتخيير المخالف في الاحتفاظ بأى من المسكنين، وكذلك طالب الاستئجار، ولا يحول دون ذلك أن المحكمة في حالة الحكم بالإخلاء لا تقضى بإلزام المالك بتأجير المسكن إلى رافع الدعوى، ذلك أن القضاء بالإخلاء في هذه الحالة يخلق له فرصة استئجار هذا المسكن، وهى فرصة لم تكن موجودة لولا تقرير هذا الحق له لاسيما وأن المادة الثامنة نصت في فقرتها الثانية على عدم جواز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية. إلا أنه يتعين ألا يكون لطالب الاستئجار مسكن بالبلد الموجود به المسكن المطلوب إخلاؤه أو يقوم لديه المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فيه وإلا ترتب على إجابة طلبه وقوعه فيما نهى عنه القانون.

١٠٤- (ب) فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

نصت المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن: «يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر، وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذا القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض الخ».

فطبقا لهذا النص يقع عقد إيجار الأماكن الزائدة باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام، وتقضى المحكمة المختصة بإبطال التعاقذ واعتباره كأن لم يكن وبإعادة المساكن الزائدة إلى مالكيها، وتقضى المحكمة أيضا بإلزام المخالف بالتعويض إذا ترتب على التصرف المخالف للقانون ضرر بصاحب الشأن.

والمادة وإن لم تبين جزاء زوال المقتضى بعد إبرام العقد، فإنها تكون قد تركته لحكم القواعد العامة المشار إليها بالبند السابق.

وواضح أن حكم هذه المادة تقنين لما جرى عليه القضاء فى ظل القوانين السابقة.

١.٥ - قضاء النقص :

١- «مؤدى نص المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ولئن رتبّت المادة ١٤ من ذات القانون جزاء جنائياً يوقع على كل من يخالف حكم المادة الخامسة سالفه الذكر سواء أكان مستأجراً أم مالكا، إلا أن ذلك لا ينفى أحقية كل صاحب مصلحة سواء أكان مالكا للعقار المراد الإخلاء منه أم طالب استئجار فيه لإعمال الجزاء المدنى بإخلاء المخالف، وإلا كان ذلك تجافيا عن الحكمة التى تغياها الحظر طبقا لما أوردته المذكرة الإيضاحية من الحرص على توفير المساكن، وكان لا محل للقول بأن أسباب إخلاء المستأجر قد وردت على سبيل الحصر فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وليس من بينها مخالفة ذلك الحظر، لأن ما أوردته هذه المادة تحديد للحالات التى يجوز للمؤجر وحده من أجلها طلب إخلاء العين المؤجرة من المستأجر وهى حالات تغاير حالة مخالفة حظر احتجاز أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد والتى لا يتعلق فيها حق المؤجر باعتباره مؤجرا فحسب، بل يفيد منها كل ذى مصلحة سواء كان طالب استئجار أو مالكا، ولذلك خصت هذه الحالة بنص مستقل، ولما كان ذلك وكان ما يذهب إليه الطاعن من قصر الجزاء المدنى على مجرد رفع الدعوى بتخيير المخالف فى الاحتفاظ بأحد المساكن التى يشغلها لا يسانده النص، وكان المناط فى الدعوى بهذه المثابة ليس فسخ العقد وإنما الإخلاء استجابة لنص قانونى ملزم يقضى بمنع شغل أكثر من مسكن لشخص واحد بغير مقتض، وهو ما يتصور بالنسبة للمالك المخالف أو المستأجر على السواء».

(طعن رقم 756 لسنة 40 قى جلسة 1975/22/31)

٢- «وحيث إن النعى فى محله، ذلك أنه لما كان مؤدى نص المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما جرى به قضاء المحكمة - أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد دون مبرر

مشروع يقتضيه، وأنه يجوز لكل صاحب مصلحة سواء كان مالكا للعقار المراد إخلاء منه أو طالب استئجار فيه أن يطلب إخلاء المخالف.

لما كان ذلك، وكان مقتضى أعمال هذا النص بما يتفق والحكمة التي تغياها المشروع منه وهى - وعلى ما تفصح عنه المذكرة الإيضاحية - الحرص على توفير المساكن وتهيئة السبيل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم، أنه يشترط لتحقيق المصلحة القانونية فى الدعوى المقامة من طالب المسكن ألا يكون له مسكن خاص بالبلد الموجود به المسكن المطلوب إخلاؤه، أو يقوم لديه المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فيه وإلا ترتب على إجابة طلبه وقوعه فيما نهى عنه القانون».

(طعن رقم 1012 لسنة 48 ق جلسة 1979/4/25)

٣- «الأصل أن لمالك الشئ وحده فى حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، مراعىا فى ذلك ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة عملا بالمادتين ٢٠٢ ، ٨٠٦ من القانون المدنى، مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الأماكن التى يملكها وأن يطلب إخلاء المؤجر إذا انتهت المدة المتفق عليها. أو قام سبب لفسخ عقد الإيجار، وأن يختار مستأجره أو يستعمل العين فى أى وجه مشروع يراه. غير أن المشرع رأى بمناسبة أزمة الإسكان تقييد حق المؤجر فى طلب الإخلاء لانتهاء المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد، إلا لأحد الأسباب التى نص عليها فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، كما نص فى المادة الخامسة من ذات القانون على أنه «لا يجوز لشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى» مما يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر ونص فى المادة ٤٤ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور، وهذا ما يجعل قيام الإيجار مخالفا للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد بأن تعاقد المستأجر قاصدا احتجاز المسكن دون مقتضى يقره القانون أما إذا كان توافره فى وقت لاحق بأن زال المقتضى لاحتجاز المسكن أثناء مدة العقد ومع ذلك ظل المستأجر محتجزا له ففى هذه الحالة يفسخ العقد، ويكون للمؤجر أن يطلب إخلاء المخالف باعتباره المتعاقد الآخر وتتوافر له مصلحة قائمة

يقرها القانون في إخراج المستأجر الذى بطل عقده أو انفسخ ولو لم يكن طالب سكن حتى يسترد حريته في استغلال العين على الوجه الذى يراه، ولا يتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تنص على أسباب لإنهاء عقد إيجار قائم ومنتج لآثاره، في حين أن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر يكون قد وافق صحيح القانون».

(طعن رقم 220 لسنة 46 ق جلسة 1980/4/30)

٤- «النص في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر. ونص في المادة ٦٦ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور، وعلى أن يحكم فضلا عن العقوبة بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون، وهذا ما يجعل قيام الإيجار مخالفا للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد، أما إذا كان توافر هذا السبب في وقت لاحق فإنه يؤدي لانفساخ العقد، ويكون للمؤجر باعتباره طرفا في العقد أن يطلب إخلاء المخالف. وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون في إخراج المستأجر الذى بطل عقده أو انفسخ حتى يسترد حريته في استغلال العين على الوجه الذى يراه خاصة، وقد أوجبت المادة ٦٦ عند ثبوت المخالفة الحكم بالجزاء الجنائي والحكم بإنهاء العقد لصالح المؤجر، ولا يتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تنص على أسباب لإنهاء عقد إيجار قائم ومنتج لآثاره لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة إعمالا لأحكام القانون دون أن يتعلق ذلك بإرادة المؤجر».

(الطعان رقما 1213، 1394 لسنة 49 ق جلسة 1981/5/14)

٥- «النص في الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المستأجرين على أنه لا يجوز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل على أن

المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه. ولئن رتب المادة ٤٤ من ذات القانون جزاء جنائيا يوقع على كل من يخالف هذا الحظر إلا أن ذلك لا ينفي أحقية كل صاحب مصلحة في أعمال الجزاء المدني بإخلاء المخالف، وكان ما تذهب إليه الطاعنة من قصر الجزاء المدني على مجرد رفع الدعوى بتخيير المخالف في الاحتفاظ بأحد المساكن التي يشغلها لا يسانده النص، وكان المناط في الدعوى بهذه المثابة ليس فسخ العقد وإنما الإخلاء استجابة لنص قانوني ملزم يقضى بمنع شغل أكثر من مسكن لشخص واحد في بلد واحد بغير مقتض، لما كان ما تقدم وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه أثبت أن قاصري المستأجر لشقة النزاع المشمولين بوصاية والدتهم المطعون ضدها كانا يقيمان مع والدهما المستأجر حتى وفاته فإن من حقهما البقاء في العين المؤجرة إعمالا لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والاستئثار بها دون الطاعنة لما ثبت لدى المحكمة بأسباب سائغة بأنها تحتجز مسكنين دون مقتضى».

(طعن رقم 27 لسنة 48 ق جلسة 1982/4/7)

٦- «مؤدى المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبقة على واقعة الدعوى - والمقابلة للمادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، وأن هذا الحظر يتعلق بالنظام العام وأنه يجوز لكل صاحب مصلحة سواء كان مالكا للعقار أو طالب استئجار فيه أن يطلب إخلاء المخالف».

(طعن رقم 1145 لسنة 51 ق جلسة 1983/1/19)

٧- «حق المؤجر وفقا للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أخل المستأجر بالتزامه بسداد الأجرة وأن الطلب الأصلي هو فسخ عقد الإيجار، وسبب الإخلاء هو عدم سداد المستأجر للأجرة وإخلاء العين المؤجرة هو الأثر المترتب على هذا الفسخ ويحق للمؤجر والحال كذلك - مع بقاء

طلب الفسخ على حاله - أن يغير سبب الطلب في الاستئناف ولا يعتبر ذلك من قبيل الطلبات الجديدة في مفهوم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات، إلا أن الأمر يختلف بالنسبة للطلب المنصوص عليه في المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تنص على حظر احتجاز أكثر من مسكن دون مقتضى في البلد الواحد، إذ أن دعوى المؤجر في هذه الحالة هي دعوى بطلان العقد، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن عقد إيجار المسكن المحتجز بالمخالفة لحكم هذا النص يقع باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته النظام العام، ومن ثم فإن لكل ذي مصلحة مالكا كان أو طالب استئجار فيه الحق في طلب الإخلاء، ولما كانت دعوى بطلان العقد على هذا النحو تعد طلبا جديدا في حكم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات فلا يجوز للمؤجر الذي طلب فسخ العقد لعدم سداد الأجرة أو لغير ذلك من الأسباب الواردة بالمادة الثالثة والعشرين من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يطلب لأول مرة - أمام محكمة الاستئناف - بطلان عقد الإيجار لاحتجاز المستأجر أكثر من مسكن دون مقتضى».

(طعن رقم 966 لسنة 51 ق جلسة 1984/6/11 - رقم 573 لسنة 51 ق جلسة 1984/6/13)

٨- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة الثانية من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى» يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ونص في المادة ٤٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وفي المادة ٦٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور بما مؤداه اعتبار الاحتجاز إذا تجرد من مقتضاه مخالفا للنظام العام، فيبطل الإيجار إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد أو يفسخ إذا زال مقتضى الاحتجاز أثناء مدة العقد، ويكون للمؤجر في الحالتين طلب إخلاء المخالف باعتباره المتعاقد الآخر وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون في إخراج المستأجر الذي

بطل عقده أو انفسخ من العين المؤجرة، ولا يتعارض هذا مع ما أورده المادة ٢١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من حصر لأسباب انتهاء عقود الإيجار القائمة المنتجة لآثارها لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن الأول من شقة النزاع لاحتجازه أكثر من مسكن في مدينة القاهرة دون مقتض فإنّه يكون قد أصاب صحيح القانون».

(طعن رقم 381 لسنة 51 ق جلسة 1988/3/6)

٩- «وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي فهم الواقع في الدعوى والقصور في التسبب إذ أقام قضاءه بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع على أن من شأن وفاة - زوجة الطاعن - التي كانت تقيم بتلك الشقة زوال مبرر احتجازه لها لاستئجاره شقة ثانية لزوجته الأخرى في حين أن القانون لم يستلزم وجود المقتضى إلا عند احتجاز الشقة الثانية ولا يعتد بزوال هذا المقتضى إلا بالنسبة لهذه الشقة فقط دون الشقة الأولى الذي يظل عقدها صحيحا كما التفت عما تمسك به في دفاعه - المؤيد بمسنداته - من أن دافعه إلى الزواج بأخرى هو مرض زوجته الأولى وأنه قام بإسكانها الشقة محل النزاع بعد وفاة تلك الزوجة لقربها من محل عمله.

وحيث إن هذا النعى مردود ذلك أنه لما كان المشرع بعد أن حظر في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض أردف بالنص في الفقرة الأولى من المادة ٦١ من ذات القانون على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور وفي الفقرة الثانية من هذه المادة على أن «يحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة ١/٨ بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون فإن مفاد ذلك أن المسكن الذي ينتهى عقده عند احتجاز أكثر من مسكن هو الذى لا يتوافر المقتضى لاحتجازه وهو ما يتعين على المحكمة أن تستظهره في حكمها عند نظر دعوى الإخلاء المقامة بناء على هذا السبب لتعلقه بالنظام العام وإذ التزم الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع على ما خلص إليه في حدود سلطته التقديرية من واقع أدلة الدعوى

ومستنداتهما من زوال المقتضى لدى الطاعن لاحتجاز تلك الشقة لوفاة زوجته التى كانت تقيم بها دون إنجاب وانفساخ عقد إيجارها منذ ذلك الوقت وذلك بناء على أسباب سائغة تكفى لحمل قضائه فلا عليه إن هو لم يتتبع الطاعن فى شتى مناحى دفاعه ويرد عليها استقلالاً لأن فى قيام الحقيقة التى اقتصع بها وأورد دليلها الرد الضمنى على ما أثاره فى دفاعه».

(طعن رقم 1 لسنة 55 ق جلسة 1990/3/14)

١- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض. مناطه انفراد الشخص بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين م ٨/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. استقلال آخرون من ذويه استقلالاً فعلياً بالمسكن. مؤداه. انتفاء الاحتجاز المحظور قانوناً طالما بقى المقتضى قائماً. زوال المقتضى. أثره. انفساخ العقد بقوة القانون وصيرورة المستأجر محتجزاً فعلياً للمسكن. مؤداه انتفاء الاحتجاز المحظور قانوناً طالما بقى المقتضى قائماً. زوال المقتضى أثره. انفساخ العقد بقوة القانون وصيرورة المستأجر محتجزاً للشقة التى زال عنها المقتضى علاوة على العين الأخرى محل إقامته. حق المؤجر فى طلب إخلائه من العين التى زال عنها المقتضى لبطلان عقدها بطلاناً متعلقاً بالنظام العام».

(طعن رقم 2895 لسنة 58 ق جلسة 1993/1/11)

١١- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن دون مقتض فى البلد الواحد. المادتان ٨/١ ، ٦١ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مخالفة الحظر. أثره. بطلان العقد إذا توافر الاحتجاز عند التعاقد وانفساخه متى توافر فى وقت لاحق. المسكن الذى ينتهى عقده لمخالفة الحظر هو الذى لا يتوافر المقتضى لاحتجازه».

(طعن رقم 2990 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/27)

١٢- «نص المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع أراد أن يعالج فى هذا النص القانونى حالات الحظر التى نصت عليه قوانين إيجار الأماكن المختلفة، وللتعرف على قصد المشرع من هذا النص المستحدث يتعين تأصيل حالات البطلان والآثار المترتبة عليه والطريقة التى عالج بها المشرع حالاته إما أن يرجع إلى اعتبارات شكلية أو إلى اعتبارات موضوعية فى الحالة

الأولى يكون العقد الذى لا يتوافر ركن الشكل فيها باطلا ولكن بالقدر الذى يتطلبه القانون من الشكل، ولما كان الشكل من صنع القانون فإن القانون هو الذى يعين له الجزاء الكافى فى حاله الإخلال به، أما إذا رجع البطلان إلى اعتبارات موضوعية كما هو الحال فى انعدام أحد أركان العقد الثلاثة الرضا والمحل والسبب فإن هذا البطلان هو الذى يخضع للقواعد العامة وقد عالج المشرع هذا النوع من البطلان بالقواعد المنصوص عليها فى المواد ١٤١ ، ١٢٢ ، ١٤٣ ، ١٤٤ من القانون المدنى وتخلص فى أن العقد الباطل منعدم كأصل ولا ينتج أثرا ولكل ذى مصلحة أن يتمسك به وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة وفى حالة البطلان يعاد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد وإلا جاز الحكم بالتعويض ويتحول العقد الباطل إلى عقد آخر صحيح إذا توافرت فيه أركان العقد الأخير دون إضافة لأى عنصر جديد إليه إذا تبين نية المتعاقدين كانت تتصرف إلى إبرامه».

(طعن رقم 7448 لسنة 63 ق جلسة 1994/4/14)

١٣- «المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. م ٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. المقصود به. تخلف هذا المقتضى. مؤداه. بطلان الإيجار إذا توافر الحظر عند التعاقد وانفساخه إذا توافر فى وقت لاحق. تعلقه بالنظام العام للمؤجر طلب الإخلاء. علة ذلك».

(طعن رقم 2938 لسنة 00 ق جلسة 1995/2/6)

(طعن رقم 3809 لسنة 61 ق جلسة 1994/1/26)

١٤- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتضى. تعلقه بالنظام العام مخالفة. الحظر. أثره. بطلان العقد أو انفساخه للمؤجر فى الحالين مصلحة فى طلب إخراج المستأجر الذى بطل عقده أو انفسخ».

(طعن رقم 4575 لسنة 61 ق جلسة 1995/5/88)

(طعن رقم 205 لسنة 61 ق جلسة 1995/1/2)

(طعن رقم 2474 لسنة 00 ق جلسة 1994/22/15)

١٥- «حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع. مؤداه. اعتبار الاحتجاز بدون مقتضى مخالف للنظام العام. أثره. بطلان العقد إذا توافر الاحتجاز عند التعاقد أو انفساخه إذا زال المقتضى أثناء سريان العقد. للمؤجر طلب إخلاء المخالف. عدم تعارضه مع نص المادتين ٣١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٣٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مع حصرهما أسباب انتهاء العقد. علة ذلك».

(طعن رقم 642 لسنة 62 ق جلسة 1996/2/29)

كما قضت محكمة النقض بشأن التدخل في الدعوى بطلب الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن بأن:

«التدخل الانضمامي والتدخل الهجومي. ماهية كل منهما. الدعوى بطلب الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن. تدخل الغير فيها طالبا رفضها بنفى الاحتجاز بغير مقتضى. استدلاله على ذلك بإقامته بالشقة بعد أن تركها له المدعى عليه دون أن يطلب الحكم لنفسه بحق ذاتي. تدخل انضمامي جواز إبدائه أمام محكمة الاستئناف م ٢/٢٣٦ مرافعات».

(طعن رقم 1183 لسنة 55 ق جلسة 1991/22/29)

(طعن رقم 2708 لسنة 56 ق جلسة 1992/4/8)

(طعن رقم 667 لسنة 54 ق جلسة 1992/4/26)

وإذا كانت الدعوى قد أقيمت بفسخ عقد الإيجار لإخلال المستأجر بأحد الالتزامات المنصوص عليها بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فإنه يجوز أن يضاف إلى سبب الاستئناف الإخلاء للاحتجاز المنصوص عليه في المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذا زال المقتضى في أحد المساكن المحتجزة، لأن بزوال المقتضى يفسخ عقد هذا المسكن على نقيض ما إذا كان المقتضى للاحتجاز غير متوافر عند إبرام العقد، لأن العقد يكون باطلا في هذه الحالة، والاستناد إلى ذلك في الاستئناف يعد طلبا جديدا لا يجوز قبوله، وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ 1996/4/88 في الطعن رقم 2045 لسنة 58 ق جلسة 1996/4/88 إذ ذهبت فيه إلى أن:

«لما كانت الوقائع في الدعوى أن الطاعن قد أقامها بطلب الإخلاء لتنازل المطعون ضدها الأولى عن شقة النزاع لابنها المطعون ضده الثاني، وتغيير

الغرض الذى أجرت من أجله، وقد أضاف أمام محكمة الاستئناف الإخلاء للاحتجاز المنصوص عليه فى المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وقد عاقب المشرع المخالف لهذا الحظر بالعقوبة الجنائية المنصوص عليها فى المادة ٦٦ من هذا القانون وبإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون، فإذا توافر الاحتجاز بغير مقتضى فى المسكن اللاحق فيبطل العقد الأخير لعدم توافر المقتضى بشأنه ولمؤجر هذا المسكن طلب الإخلاء، وهى دعوى ببطلان العقد لا فسخه، وتعتبر من الطلبات الجديدة إذا ما أثار المؤجر هذا الطلب لأول مرة أمام محكمة الاستئناف، أما إذا توافر المقتضى فى المسكن اللاحق زال المقتضى بالنسبة للمسكن الأول ولمؤجر هذا المسكن أن يطلب الإخلاء، وهى دعوى بانفساخ العقد لزوال المقتضى، وإذا ما أثاره المؤجر أمام محكمة الاستئناف فإنه يعتبر من الأسباب التى يجوز التمسك بها مع بقاء الطلب الأصلى على الحالة وهو فسخ العقد».

- «إذا كان الثابت من الواقع المطروح فى الدعوى أن المطعون ضدها الأولى استأجرت الشقة محل النزاع فى (.....) وتمسك الطاعن بأنها احتجرت مسكنا آخر بالشقة رقم (.....) بالعقار رقم (....) شارع أبو بكر الصديق بمصر الجديدة، ودل على ذلك بالمستندات المقدمة أمام محكمة الاستئناف للدلالة على أنها تقيم فى هذا المسكن بعد أن تركت عين النزاع، ومن ثم فإن دعوى المؤجر - الطاعن - فى هذه الحالة - هى دعوى بفسخ العقد للتنازل وتغيير الاستعمال، وأضاف سببا جديدا هو احتجاز المطعون ضدها لمسكن آخر أقامت فيه لزوال المقتضى عن الشقة محل النزاع، مما يؤدى إلى انفساخ عقد إيجارها، ومن ثم يعتبر ذلك - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - سببا جديدا، وليس طلبا، ولا يغير من ذلك اختلاف النصوص القانونية التى عالجت أسباب الإخلاء المختلفة، وكان يتعين على محكمة الاستئناف أن تتصدى له وتبحثه عملا بالمادة ٢٣٥ من قانون المرافعات، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه».

(راجع أيضا طعن 966 لسنة 51 ق جلسة 1984/6/11، طعن رقم 573 لسنة

51 ق جلسة 1984/6/11 المنشورين سلفا بهذا البند)

الجزاء الجنائي:

١٠٦- (أ) - فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

تعاقب المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مخالفة هذا الحظر بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ويحكم فضلا عن ذلك بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون.

أى أن النص جعل من إنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم النص عقوبة تكميلية وجوبية توقع من المحكمة الجنائية على المخالف ولا يمنع هذا النص من إقامة الدعوى ببطلان التصرف المخالف أمام المحكمة المدنية المختصة من كل ذى مصلحة إذا لم ترفع الدعوى الجنائية ضد المخالف.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى المادتين ٨، ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع وإن جعل من انتهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم الفقرة الأولى من المادة ٨ عقوبة تكميلية وجوبية توقع من المحكمة الجنائية على المخالف إلا أنه ذلك لا ينفى أحقية كل ذى صاحب مصلحة سواء كان مالكا للعقار المراد الإخلاء منه أو طالب استئجار منه من طلب إعمال الجزاء المدنى وإقامة الدعوى ببطلان التصرف المخالف والإخلاء أمام المحكمة المدنية لأن فى قيام الإيجار بالمخالفة لحكم المادتين ٨، ٦٦ سالفتى الذكر ما يجعله مخالفا للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد، أما إذا كان توافر هذا السبب فى وقت لاحق فإنه يؤدى إلى انفساخ العقد، ويكون لكل ذى مصلحة أن يطلب إخلاء المستأجر المخالف الذى بطل عقده أو انفسخ ولا يتعارض هذا مع ما أورده المادة ٢١ من ذات القانون من حصر لأسباب انتهاء عقود الإيجار القائمة والمنتجة لآثارها، لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة».

(طعن رقم 316 لسنة 51 قى جلسة 13/22/1987)

١٠٧- (ب)- فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

تعاقب المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بالمادة ٤٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المخالف بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه، ويحكم فضلا عن ذلك بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون.

(راجع البند السابق)

ثانيا: حظر ترك المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر:

١٠٨- الشروط التى يجب توافرها لقيام الحظر:

١- أن يكون هناك مسكن، فلا ينطبق الحظر على الأماكن المعدة لغير أغراض السكنى، كالمحلات أو المكاتب أو الأندية^(١).

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٤/٥/١٩٨٧ فى الطعن رقم ٤٠٤١

لسنة ٥١ق - غير منشور - بأن:

«النص فى الفقرة الثانية من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير الأماكن المنطبق على واقعة النزاع، والمقابلة لنص المادة ٥/٢ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة شهور إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية». يدل على أن نطاق هذا النص قاصر على الوحدات التى أعدت لاستغلالها للسكنى دون غيرها من الأماكن غير المعدة للسكنى كالحوانيت وغيرها، فلا يحق لغير طالب السكنى التذرع بحكم هذا النص لإلزام صاحب المكان بتأجيره له مهما كانت حاجته إليه لاستغلاله فى غير ذلك الغرض، لما كان ذلك، وكان الطاعن لا يدعى أن العين محل النزاع معدة للسكنى إذ هى ليست سوى حانوت مباشر فيه تجارته ومن ثم فلا يحق له طلب استئجارها وفقا لحكم النص المشار إليه، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون، ويكون النعى عليه فى هذا الخصوص على غير أساس».

(١) السهنورى ج٦ ص ١٢٠٢.

٢- أن يكون المسكن معدا للاستغلال - ولا يقصد بكون المسكن معدا للاستغلال أن يكون معدا بطبيعته للاستغلال لأن هذا الوصف يصدق على جميع المساكن. ولو كان ذلك هو المقصود لاكتفى المشرع بذكر (المساكن) بالنص دون حاجة إلى تقييدها بأن تكون معدة للاستغلال أما وقد قيدها بهذا الوصف الأخير فلا بد أن يكون المقصود به قيذا حقيقيا لا قيذا لفظيا يتضمن معنى الإطلاق. ولذلك يكون المقصود به المسكن الذى يعده مالكة للاستغلال وليس لاستعماله الشخصى أو لاستعمال أولاده. فإذا كان المالك يتوقع لأسباب معقولة أنه سيحتاج إلى شقة لنفسه أو لأحد أولاده أو لأحد ممن يعولهم بعد مدة معينة معقولة، كما إذا كان قد عقد خطبة أحد أولاده وحدد موعدا لزواجه، أو كان ابنه قد أوشك على التخرج من الجامعة وعقد عزمه على استعمال الشقة مكتبا أو عيادة⁽¹⁾ فإنه لا يخضع للحظر.

وكذلك لا ينطبق الحظر على الشقة التى يؤثثها مالكةا ويعدها لاستغلالها مفروشة لأنها أولا لا تكون خالية وثانيا لأنها حتى بافتراض إمكان اعتبارها خالية بمعنى أنها غير مؤجرة، فإنها تكون معدة لينتفع بها المالك شخصا عن طريق تأجيرها مفروشة فى الحدود التى يسمح له فيها القانون بذلك، ويكون من حقه ألا يؤجرها إلا مفروشة بالأجرة التى يحددها لذلك. ومادام لا يسرى عليها حكم تحديد الأجرة، فلا سبيل إلى إجباره على تأجيرها ولو تركها دون تأجير أكثر من أربعة أشهر، إذ يستطيع دائما أن يتذرع بأنه لم يتقدم إليه مستأجر بالأجرة التى يريدتها وهى لا تخضع لتحديد قانونى⁽²⁾.

٣- أن يبقى المسكن خاليا مدة تزيد على أربعة أشهر دون أن يشغله صاحبه أو يؤجره.

٤- أن يتقدم للمسكن مستأجر بالأجرة القانونية خلال مدة أربعة الأشهر أو بعدها، ويرفض صاحب المسكن التأجير له دون مسوغ قانونى، كأن يكون المسكن آيلا للسقوط أو يحتاج إلى تنكيس أو تطهير.

(1) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ص ٤١٠.

(2) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ص ٤٠٩ وما بعدها.

جزاء مخالفة الحظر:**١٠٩- (أ) - الجزء المدنى:**

يجوز لمن طلب استئجار المسكن بالأجرة القانونية ورفض المالك أو صاحب الحق فى التأجير طلبه، أن يطالب بالتعويض عما يكون قد لحقه من ضرر بسبب تعسف المالك فى عدم التأجير إليه، سواء بدعوى مدنية مستقلة أم بتحريك الدعوى الجنائية والادعاء فيها مدنيا، وقد ترى المحكمة أن يكون تعويضه عينا فتأمر المالك أو صاحب الحق فى التأجير بأن يؤجر إليه وتعمل فى ذلك طريقة التهديدات المالية^(١).

(ب) الجزء الجنائى:**١١٠- (١) - فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:**

يعاقب المخالف بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين (م ١/٦٦).

١١١- (٢) - فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يعاقب المخالف بالغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه (م ١/٦٦ ق ٤٩ / ١٩٧٧ معدلة بالمادة ٤٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(ب) الوضع بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٥٦**لسنة ١٨ قضائية «دستورية» بتاريخ ١٥ نوفمبر سنة ١٩٩٧:**

بتاريخ ١٥ نوفمبر سنة ١٩٩٧ صدر حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» يقضى بـ:

(١) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ص ٤١١ وما بعدها - ويرى الدكتور السنهورى ص ٤٠٤ وما بعدها أن للمستأجر رفع دعوى ضد المالك أو صاحب الحق فى التأجير لإلزامه بتأجير المسكن له، إلا أنه إذا قام المالك أو صاحب الحق فى التأجير بتأجير المسكن إلى آخر حال سير الدعوى فإنه يكون قد استعمل حقه ولكن يحكم عليه بمصاريف الدعوى. وفى هذا المعنى أيضا تناغو فى عقد الإيجار ص ٤٠٤.

«أولاً: بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: بسقوط نص المادة ٦٦ من هذا القانون فى مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد.

ثالثاً: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة^(١).

(١) نشر الحكم بالجريدة الرسمية العدد (٨٨) فى ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٩٧ - ونشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يأتى:

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية يوم السبت ١٥ نوفمبر سنة ١٩٩٧م (الموافق ١٥ رجب سنة ١٤١٨هـ).

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر..... **رئيس المحكمة**

وعضوية السادة المستشارين: الدكتور محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى **رئيس هيئة المفوضين**

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية «دستورية».

المقامة من

دكتور/ عبد المنعم محمد خير الله.

ضد

١- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

٢- السيد/ مقبول محمد عبد الله.

وطلب التدخل فيها منضمًا إلى المدعى:

السيد/ سعيد محمد عبد الواحد المحامى.

الإجراءات

فى الثالث من يونيو سنة ١٩٩٦، أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالباً الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نصت عليه من حظر احتجاز الشخص أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض.

=

= وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.
وبتاريخ ١٩ فبراير سنة ١٩٩٧، أودع السيد/ سعيد محمد عبد الواحد قلم كتاب المحكمة صحيفة طلب تدخل منضما إلى المدعى فى الدعوى الرأهنة ومختصما فيه السيد/ سيد شريف السيد وآخرين، فتقدم هؤلاء بمذكرة طلبوا فيها أصليا عدم قبول التدخل واحتياطيا برفض الدعوى.
وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.
ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق، والمداولة.
حيث إن الوقائع - حسبما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المدعى عليه الثانى كان قد أقام ضد المدعى فى الدعوى رقم ٢١٥٧ لسنة ١٩٩٥ الإسكندرية (مساكن)، طالبا فيها إخلاءه من الشقة التى استأجرها منه، وفسخ عقد إيجارها المؤرخ أول يناير سنة ١٩٧٣، وذلك استنادا إلى أنه تملك سكنا آخر، وصار بذلك محتجزا أكثر من مسكن فى بلد واحد. وأثناء نظر تلك الدعوى دفع المدعى عليه فيها بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لمخالفتها لأحكام المواد ٢ و ٤٠ و ٤١ و ٥٠ و ٥٧ من الدستور، فقررت محكمة الموضوع تأجيل نظر الدعوى المطروحة عليها كى يقدم مبدى الدفع ما يفيد الطعن بعدم الدستورية فأقام المدعى الدعوى الماثلة.
وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يجرى نصها كالاتى:
«لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض».
وحيث إنه عن طلب التدخل، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن شرط قبوله أن يكون مقدما ممن كان طرفا فى الخصومة الموضوعية، وهو مالم يتوافر فى النزاع الراهن، ومن ثم يكون هذا الطلب غير مقبول.
وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية- مناطها ارتباطها عقلا بالمصلحة التى يقوم بها النزاع الموضوعى، وذلك بأن يكون الحكم فى المسائل الدستورية لازما للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها؛ وكان النزاع الموضوعى يدور حول طلب إخلاء المدعى من عين كان قد استأجرها بعد أن تملك غيرها، وصار بذلك محتجزا أكثر من مسكن فى البلد الواحد، وكان ما توخاه المدعى بدعواه الدستورية أن يظل باقيا فى العين التى استأجرها، فلا يطرد منها تأسيسا على أن ما تنص عليه=

= الفقرة الأولى المطعون عليها من حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد، مناقض للدستور، وكانت المادة ٦٦ من هذا القانون، تفرض جزاء جنائيا في شأن من يخالفون هذا الحظر فإن هذه الفقرة وتلك المادة تتكاملان مع بعضهما، وتمثلان كلا لا ينقسم، وبهما معا يتحدد للخصومة الدستورية نطاقها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الثامنة المشار إليها، هي التي قرن المشرع مخالفتها بإيقاع جزاء جنائي، وكان كل جزاء جنائي لا يعتبر موافقا للدستور إلا إذا كان مبناه ضرورة اجتماعية لا تناهض الأحكام التي تضمنها، وكان ذلك مؤداه أن بطلان أصل الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها، يعنى أن يصبح الجزاء الجنائي المتصل بها منعدا محلا وساقطا، فلا يبقى هذا الجزاء بعد زوالها تبعا للحكم ببطلانها لمخالفتها للدستور.

وحيث إن المدعى يعنى على الفقرة الأولى المطعون عليها مخالفتها لأحكام المواد ٢، ٤٠، ٤١، ٥٠، ٥٧ من الدستور، وذلك تأسيسا على أن المشرع أخضع المساكن المؤجرة لأغراض السكنى دون غيرها للحظر المتعلق باحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد، وظل نطاق الحظر منحسرا بالتالى عن الأماكن المعدة لغير أغراض السكنى، ليقيم المشرع بذلك تمييزا جائرا بين مواطنين تتماثل ظروفهم القانونية بما يخل بتساويهم أمام القانون. كذلك فإن إطلاق الحق في احتجاز أكثر من مسكن ولو في بلد واحد، لا ينال من مبدأ تكافؤ الفرص إلا إذا تعلق الأمر بمساكن هيأتها الدولة لمواطنيها، وكان تراحمهم عليها متصورا. ولا كذلك المسكنان اللذان احتجزهما المدعى استنجارا وتمليكا في البلد الواحد هذا فضلا عن أن الحظر المقرر بالفقرة المطعون عليها لا يستند إلى منطق، إذ بينما يقوم هذا الحظر فى البلد الواحد، فإن مقتضاه إمكان أن يكون لكل شخص أكثر من مسكن بقدر عدد مدن مصر جميعها، ولو لم يكن لاحتجازها بكاملها من مسوغ.

وحيث إن البين من مضبطة الجلسة الثانية والسبعين لمجلس الشعب المعقودة في ١٩ يونيو ١٩٧٧ أن بعض أعضاء المجلس اقترح أن يمتد الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها إلى الشخص وأولاده القصر. ومنهم من دعا إلى أن يكون هذا الحظر مطلقا، فلا يجوز احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد، ولو كان مبررا. وارتأى آخرون أن يكون الاحتجاز منصرفا لأكثر من مسكن، سواء كان سنده ملكا أو إيجارا، إلا أن مجلس الشعب أبقى على الحظر بالصورة التي ظهر بها في مشروع الحكومة.

وجاء كذلك بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب في شأن مشروع قانون تأجير وبيع الأماكن. أن مشكلة الإسكان لا تنفج بالقانون، وإنما يتعين أن تعمل الدولة جاهدة على توفير الوحدات السكنية مع وضعها القطاعين التعاوني والخاص في حجمها المأمول، لينطلقا إلى تحقيق ما هو معقود عليهما من رجاء.

= وحيث إن المشرع تغيا بالفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها وعلى ما يبين من المذكرة الإيضاحية لهذا القانون - العمل على توفير المساكن لمن يطلبها.

وحيث إن السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في موضوع تنظيم الحقوق، حددها قواعد الدستور، فلا يجوز تخطيها، وكان من المقرر أن الحقوق التي كفل الدستور أصلها لا يجوز تقييدها بما ينال منها، تقديرا بأن لكل حق مجالا حيويا أو دائرة منطقية يعمل في إطارها، فلا يجوز اقتحامها، وإلا كان ذلك نقضا لفحواه، وعدوانا على نصوص الدستور ذاتها .

وحيث إن ما ينهه المدعى من مخالفة الفقرة المطعون عليها لحكم المادة الثانية من الدستور التي تقيم من الشريعة الإسلامية - في ثوابتها ومبادئها الكلية - المصدر الرئيسي لكل قاعدة قانونية أقرتها السلطة التشريعية أو أصدرتها السلطة التنفيذية في حدود صلاحياتها التي ناطها الدستور بها، مردود بأن الرقابة القضائية على الشرعية الدستورية التي تباشرها هذه المحكمة في مجال تطبيقها لنص المادة الثانية من الدستور لا تمتد - وعلى ما جرى به قضاؤها - لغير النصوص القانونية الصادرة بعد تعديلها في ٢٢ مايو ١٩٨٠، ولا يندرج تحتها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لصدوره قبلها، ومن ثم يظل نائيا عن رقابتها ولو كانت النصوص التي تضمنها قد شابها عوار تناقضها مع الأحكام الشرعية المقطوع بثبوتها ودلائلها.

وحيث إن ما ينهه المدعى من مخالفة النص المطعون فيه للمادة ٥٧ من الدستور التي تقضى بأن كل اعتداء على الحرية الشخصية وعلى حرمة الحياة الخاصة، أو على الحقوق والحريات العامة التي يكفلها الدستور أو القانون، يعد جريمة لا تسقط الدعوى الجنائية ولا الدعوى المدنية الناشئة عنها بالتقادم، مردود بأن تأنيث الدستور أو المشرع أفعالا بذواتها أو صورا من الامتناع يحددها، مؤداه أن يتخذ هذا الفعل أو الامتناع مظهرا ماديا، فلا يكون كامنا في أعماق النفوس مغلفا بدخانها، بل ظاهرا جليا معبرا عن إرادة عصيان نصوص عقابية أمرة زجر بها المشرع المخاطبين بها، محددا من خلالها ما ينبغى عليهم أن يأتوه أو يدعوه من الأفعال، بعد تحديدها تحديدا قاطعا لا يلبسها بغيرها. ولا كذلك ما تقره السلطة التشريعية من نصوص قانونية في مجال تنظيم الحقوق، ولا ما يصدر من هذه النصوص عن السلطة التنفيذية في حدود صلاحياتها التي ناطها الدستور بها، ذلك أن تلك النصوص جميعها لا تبلور عملا ماديا تظهر به الجريمة على مسرحها، ولكنها تحدد لدائرة التجريم نطاقها على ضوء الضرورة الاجتماعية التي تقدرها وما يكون مناسبا لمتطلباتها.

وحيث إن الدستور لا يعتبر مجرد إطار شكلي أو تنظيم إجرائي لقواعد مباشرة السلطة وصور توزيعها، وإنما يتضمن - أصلا - قيما وحقوقا لها مضامين موضوعية كفل الدستور حمايتها، وحرص على أن يرد كل عدوان عليها من خلال حق التقاضي حتى يظل محتواها نقيا كاملا، فلا تفقد قيمتها أو تنحدر أهميتها، ولا تتفصل هذه القيم وتلك الحقوق عن الديمقراطية محدد معناها وفق أكثر أشكالها تطورا، ولكنها تقارنها، وتقيم أساسها وتكفل إنفاذ =

= مفاهيمها، بل إنها أكثر اتصالاً بذاتية الفرد، وبتكامل شخصيته، وبحفظها لكرامته، فلا تكون الحرية معها شعاراً، بل توهجاً فاعلاً ومحيطاً.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقدير التي ينبغي أن يملكها كل شخص، فلا يكون بها كائننا يحمل على مالا يرضاه، بل بشرا سويا.

وحيث إن حرية التعاقد هذه، فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، إنها كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها، أي كان الدائن بها أو المدين بأدائها. بيد أن هذه الحرية - التي لا يكفلها انسيابها دون عائق، ولا جرفها لكل قيد عليها، ولا علوها على مصالح ترجحها، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها - لا تعطلها تلك القيود التي تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها. ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محددا بقواعد أمرة تحيط ببعض جوانبها، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة حركتها فلا يكون لسلطانها بعد هدمها من أثر.

وحيث إن العقود التي يقيمها أطرافها وفق نصوص الدستور ذاتها، لا يجوز أن ينهبها المشرع، ولو عارضتها مصلحة أي كان وزنها، أو كان المشرع قد قرن تعطيل العمل بها بتعويض عادل.

وحيث إن صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجرداها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها، ولا أن ينقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التي يفرضها المشرع عليها جوهر مقوماتها؛ وكان صون الملكية وإعاققتها لا يجتمعان، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تتال منها، ينحل عصفاً بها منافي للحق فيها.

وحيث إن الحماية التي يكفلها الدستور للملكية الخاصة - ويوصفها إحدى القيم الجوهرية التي يرعاهها - لا تقتصر على ما هو قائم فعلاً من مصادرها التي استقام بها الحق في الملكية صحيحاً وفق أحكام الدستور، ولكنها تمتد بداهة إلى ما هو مشروع من صور كسبها التي تعد سبباً لتلقيها أو لانقالتها من يد أصحابها إلى آخرين، فلا يكون تقييد دائرتها جائزاً فالأموال التي نملكها، وكذلك ما يؤول إلى أغيار من عناصرها، هي التي قصد الدستور إلى صونها، ولم يجز المساس بها إلا استثناءً، وبمراعاة الوسائل القانونية السليمة التي تقارن حق إنشائها وتغيير سندها. وينبغي بالتالي النظر إلى الحماية التي تشملها بما يقيمها وفق مفاهيم الحرية التي يمارسها الأفراد تعبيراً عن ذاتهم، وتوكيدا لحدود مسئوليتهم عن صور =

= نشاطهم على اختلافها^{٢٢٢}، فلا يكون صون الملكية إلا ضمنا ذاتيا لأصحابها، يرد عن ملكيتهم كل عدوان ينال من عناصرها. وحيث إن ما تنص عليه المادة ٢٧ من الدستور من أن يعين القانون الحد الأقصى للملكية الزراعية بما يضمن حماية الفلاح والعامل الزراعي من الاستغلال، مؤداه أن قيد الحد الأقصى لا يتعلق إلا بالملكية الزراعية، فإذا انسحب إلى غيرها، كان مخالفا للدستور. حيث إن حرية الانتقال^{٢٢٣} غدا ورواحا - بما تشتمل عليه من حق مغادرة الإقليم - تعتبر حقا لكل مواطن يمارسها بما لا يعطل جوهرها، وإن جاز أن يتدخل المشرع لموازنتها بمصلحة يقتضيها الأمن القومي.

وحيث إن المادة ٥٠ من الدستور تردد هذه الحرية بذاتها بإطلاقها حق كل مواطن - وفيما خلا الأحوال التي يبينها القانون - في أن يقيم في الجهة التي يختارها داخل بلده، فلا يرد عنها، ولا يحمل على أن يتخذ غيرها مقرا دائما. كذلك فإن حرية الانتقال - وما يقارنها من اختيار الشخص لجهة بعينها يقيم فيها - هي التي اعتبرها الدستور من عناصر الحرية الشخصية، فلا تتكامل بعيدا عنها، وكان مفهوما بالتالي أن ينص في المادة ٤١، على أن القبض والحرمان من الانتقال مشروطان - إذا لم يكن ثمة تلبس - بصور أمر بهما من جهة قضائية يكون مستندا إلى ضرورة يستلزمها التحقيق، وبقتضيها صون أمن الجماعة.

وفي إطار هذه الحرية ذاتها، فإن إبعاد المواطن عن بلده أو رده عن العودة إليها، ممنوعان بنص المادة ٥١ من الدستور، ولو كان ذلك تدبيرا احترازيا لمواجهة خطورة إجرامية. وكشف الدستور كذلك عن بعض الأبعاد التي تتسم بها حرية الانتقال، وذلك بما نص عليه في المادة ٥٢ من أن لكل مواطن حق الهجرة الدائمة أو الموقوتة إلى الخارج وفقا للقواعد التي يضعها المشرع في شأن شروط الهجرة وإجراءاتها. وجعل الله تعالى حرية الانتقال حقا وواجبا بأن مهد الأرض لتكون ذلولا لعباده، يمشون في مناكبها أعزاء غير مقهورين. وتشهد هذه النصوص جميعها بأن حرية الانتقال حق عام، وإن تقييده دون مقتض مشروع، إنما يجرى الحرية الشخصية من خصائصها، ويقوض صحيح بنيانها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن ثمة مناطق من الحياة الخاصة لكل فرد تمثل أغوارا لا يجوز النفاذ إليها، وينبغي دوما ألا يقتحمها أحد ضمنا لسريتها وصونا لحرمتها = فلا يكون اختلاس بعض جوانبها مقبولا.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن ثمة مناطق من الحياة الخاصة لكل فرد تمثل أغوارا لا يجوز النفاذ إليها، وينبغي دوما ألا يقتحمها أحد ضمنا لسريتها وصونا لحرمتها = فلا يكون اختلاس بعض جوانبها مقبولا.

= وهذه المناطق من خواص الحياة ودخائلها تصون مصلحتين تتكاملان فيما بينهما وإن بديتا منفصلتين، ذلك أنهما تتعلقان بوجه عام بنطاق المسائل الشخصية التي ينبغي كتمانها وحجبها عن الآخرين، وكذلك بما ينبغي أن يستقل كل فرد به من سلطة التقرير فيما يؤثر في مصيره، وتبلور هذه المناطق جميعها التي يلوذ الفرد بها، مطمئنا لحرمتها، وامتناع إخضاعها لأشكال الرقابة وأدواتها على اختلافها، الحق في أن تكون للحياة الخاصة تخومها، باعتبار أن صونها من العدوان أوثق اتصالا بالقيم التي تدعو إليها، الأمم المتحضرة، وأكفل للحرية الشخصية التي يجب أن يكون نهجها متوصلا ليوئم مضمونها الآفاق الجديدة التي ترنو الجماعة إليها.

وحيث إن احتجاز أكثر من عين للسكنى وفقا لحكم الفقرة الأولى المطعون عليها، يفيد الانفراد بها والاستئثار بمنافعها، سواء أكان من يحتجزها مالكا لها جميعها، أم مستأجرا لها بأكملها، أم مالكا لبعضها ومستأجرا باقيةا.

وحيث إن سريان الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها في شأن كل شخص يحتجز أكثر من مسكن في البلد الواحد، ولو تملكها جميعها، إنما يناقض الدستور من نواح متعددة.

أولها : أن الملكية التي يجوز تقرير حدها الأقصى، هي التي تكون الأراضي الزراعية - دون سواها - محلا لها.

ثانيها : أن الملكية وثيقة الصلة بالحق في التنمية، وبحرية تداول الأموال فيما هو مشروع من أوجهها. ولا يجوز بالتالي فرض قيود عليها تنقض مجال حركتها، ولا تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وعلى الأخص في إطار الأوضاع الراهنة التي صار تملك المساكن معها نمطا غالبا، وأسلوبا يكاد أن يكون وحيدا لاتخاذها موطنا يقيم الشخص فيه عادة، ولأن جواز أن يكون للشخص أكثر من موطن، قاعدة مقررة قانونا.

وثالثها: أن المشرع قرن الحظر المنصوص عليه بالفقرة المشار إليها، بعقوبة مقيدة للحرية تعدها إلى حد إنهاء العمل بالعقود التي تم إبرامها بالمخالفة لمضمونه. وهو ما يعتبر أخذاً للملكية من أصحابها بغير اتباع الوسائل القانونية السليمة، بعد أن فقد أصحابها سند ملكيتهم بمقتضى قاعدة أمرة لا يملكون منها فكاكا.

وحيث إن حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد يناقض الدستور كذلك، ولو كان من احتجزها قد استأجرها جميعها، ذلك أن النصوص القانونية تعتبر مجرد وسائل لتحقيق أغراض بعينها قصد إليها المشرع كافلا من خلالها مصلحة مشروعة يبتغيها. وهذه الصلة التي تقوم بها علاقة منطقية بين مضمون النصوص القانونية وأهدافها، تعتبر شرطا لدستوريتها. بيد أن الحظر بالفقرة الأولى المطعون عليها، وإن تعلق باحتجاز أكثر من مسكن «في البلد الواحد» ضمنا لتوفير السكنى لمن يطلبها، إلا أن هذه الفقرة ذاتها- وبمفهوم المخالفة لحكمها- لا تحول دون احتجاز الشخص الواحد لأكثر من مسكن بقدر عدد=

= مدن مصر جميعها إذا اتخذ في كل منها - ولو دون مقتض - مسكنا واحدا مستقلا. كذلك فإن البلد الواحد - في تطبيق الفقرة المطعون عليها- قد يكون شديد الاتساع متراميا أطرافا، ويظل شأن احتجاز أكثر من مسكن فيه، شأن احتجازها في بلدة تضيق رقعتها إلى حد كبير. كذلك قد يكون المسكن الآخر واقعا على حدود التماس بين بلدين، ويظل مع ذلك محظورا. وحيث إن الدستور - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كفل صون الأموال دون تمييز بينها باعتبار أن الحقوق جميعها - الشخصية منها والعينية- تعتبر قيما ماليا لا يجوز أن يمسها المشرع، وكان حق المستأجر في الانتفاع بالشئ المؤجر لمدة محددة ولقاء أجر معلوم، لازال حقا شخصيا حتى في إطار القوانين الاستثنائية التي حدد بها المشرع للإجارة بعض جوانبها بمقتضى قواعد أمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها، ويعتبر بذلك حقا ماليا مكفولا بنصوص الدستور ذاتها. فإذا أهدره المشرع من خلال إنهاء العمل بعقود الإجارة التي تجاوز محلها مسكنا واحدا في البلد الواحد، فإن هذا الإنهاء يكون متضمنا عدوانا على عقود تتعلق بقيم مالية، ومعتلا دور الإرادة الحرة في مجال إحداثها، ومقيدا كذلك حرية الانتقال التي كفل الدستور أصلها بما يلزمها من حق اختيار الشخص للجهة التي يقيم فيها، فلا يحمل أن يتخذ غيرها مقرا.

وحيث إن احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد - مستأجرا كان أم مملوكا - وإن كان جائزا كلما قام هذا الاحتجاز على مقتض مشروع يبرره، وكان تقدير توافر هذا المبرر - وعلى الأخص في نطاق الشؤون العائلية- من المسائل التي تدق فيها الأنظار، وكانت الأعدار التي تسوغ هذا الاحتجاز كثيرا ما تكتنفها محاذير تحول دون إعلانها، فلا يكون الحمل على طرحها من خلال الخصومة القضائية إلا إخلالا بحرمة الحياة الخاصة التي كفل الدستور صونها بنص المادة ٤٥، ومن ثم كان كتمان أصحابها لها- مع مشروعيتها- متصلا بدخائلهم وأغوار سرائرهم. وما جوهراً الأسرة إلا وحدة بنيانها وترابط مصالح أفرادها وتداخلها، فلا يجوز أن يكون أمرها نهبا لآخرين يميطنون عن أسرارها، أستاذها. وحيث إنه لما تقدم تكون الفقرة الأولى المطعون عليها مخالفة لأحكام المواد ٢٢، ٢٤، ٤١، ٤٥، ٥٠ من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولاً: بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: بسقوط نص المادة ٦٦ من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد.

ثالثاً: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

= وترتيباً على ذلك قضت محكمة النقض بأن:

١- «وحيث إنه لما كان لمحكمة النقض ولكل من الخصوم والنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الأوراق ووردت على الجزء المطعون فيه من الحكم وكانت الطاعة قد نازعت في توافر المقتضى الذى يبرر احتجاز أكثر من مسكن، وكان النص فى المادة ٤٩ من القانون رقم ٨٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا يدل على أنه يترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة أن تمتنع المحاكم على اختلاف درجاتها وسائر السلطات عن تطبيق هذا النص من اليوم التالى لنشر الحكم على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاء كاشفاً عن عيب خالط النص منذ نشأته أدى إلى انعدامه منذ ميلاده بما ينفى صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذ النص. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإخلاء الطاعة من شقة النزاع لاحتجازها أكثر من مسكن فى البلد الواحد وكانت المحكمة الدستورية قد قضت فى حكمها المنشور بتاريخ ٢٧/١١/١٩٩٧ القضية رقم ٥٦ لسنة ٨٨ اق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو ما لازمه وجوب العودة إلى الأصل العام وهو انفراد المستأجر وحده بتقدير المقتضى الذى يبرر تعدد مساكنه والمصلحة التى تعود عليه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعة استناداً للنص المذكور فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث أسباب الطعن».

(طعن رقم 8887 لسنة 66 ق جلسة 2002/22/23 - غير منشور)

٢- «وحيث إن هذا النعى فى محله - ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة «أنه يجوز لمحكمة النقض من تلقاء نفسها كما يجوز للخصوم والنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع متى توافرت عناصر الفصل فيه من الوقائع والأوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن، كما أن قضاء الهيئة العامة لهذه المحكمة قد استقر على أنه يترتب على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص فى القانون - غير ضريبى - أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالى لنشر الحكم فى الجريدة الرسمية وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية =

وسنرى أن الفقرة الأولى من المادة 49 من القانون رقم 48 لسنة 1979 بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا تنص على أن:

«أحكام المحكمة في دعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة ولكافة» وأن الفقرة الثانية تنص على أن: «وتنشر الأحكام والقرارات المشار إليها في الفقرة السابقة في الجريدة الرسمية وبغير مصروفات خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ صدورها».

وأن الفقرة الثالثة من المادة - قبل تعديلها بالقرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ والتي صدر الحكم في ظلها - كانت تنص على أن: «ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم».

(أنظر في تفصيل آثار الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا الجزء الثانى بند 8).

ثالثا: تراخى المالك عمداً فى إعداد المساكن للاستغلال:

المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاء كاشفاً عن عيب صاحب النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذ النص ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص فى القانون لا يجوز تطبيقه من اليوم التالى لنشره ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض، وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله المحكمة من تلقاء نفسها. لما كان ذلك، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ١٥ / ١١ / ١٩٩٧ فى الطعن رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨ اق دستورية والمنشور بالجريدة الرسمية فى ٢٧ / ١١ / ١٩٩٧ بالعدد ٨٨ بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٩٧ وبسقوط نص المادة ٦٦ من هذا القانون فى مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإخلاء عين النزاع والتسليم للمطعون ضدها بالتطبيق لأحكام المادة ١ / ٨ سالفه الذكر فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث أسباب الطعن».

(طعن رقم 2755 لسنة 67 قى جلسة 1010/1/20)

١١٢- المقصود بتراخى المالك عمداً فى إعداد المساكن للاستغلال :

يعتبر فى حكم إبقاء المساكن خالية، التراخى عمداً فى تشطيبها وإتمامها وإعدادها للاستغلال.

والمقصود بالتراخى هو التراخى العمدى أى المقصود من المالك والذى ينشأ بإرادته، أما إذا كان تراخى المالك وليد أسباب خارجة عن إرادته، كوجود نقص فى مواد البناء أو الأيدى العاملة، أو حتى إذا كان التراخى نتيجة إهمال، بأن فوت المالك على نفسه فرصة الحصول على مواد بناء كانت موجودة بالسوق ثم نفذت، فإنه ينتفى عن هذا التراخى وصف العمد.

١١٣- الإجراءات التى تتبع فى حالة ثبوت تراخى المالك عمداً فى إعداد المساكن للاستغلال :

إذا لم يشرع المالك أو خلفه كالورثة، فى تشطيب المباني وإتمامها خلال أربعة أشهر من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للمباني التى توقف المالك عن إعدادها للاستغلال قبل العمل بهذا القانون أو فى خلال أربعة أشهر من تاريخ التوقف عن إعدادها للاستغلال إذا كان قد بدئ فى إنشائها بعد العمل بالقانون، فإنه يجوز للمحافظ المختص بالتنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لإعداد البناء للاستغلال فى المهلة التى يحددها له، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك. كان للمحافظ أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان.

وكان ينظم هذه القواعد الباب الثانى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ (هذه اللائحة منشورة بالجزء السادس من الكتاب)، إلى أن صدر قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣ (المنشور بالوقائع المصرية العدد ٨٣ بتاريخ ١/٤/١٩٨٣)، وأعاد تنظيم هذه القواعد ونص فى المادة الثامنة منه على إلغاء الباب الثانى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر بها القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ (القرار المذكور منشور بالجزء السادس من الكتاب).

والقواعد التى وردت بهذا القرار تخلص فيما يلى :

١- يجوز لمستأجرى وملاك الوحدات السكنية التى تأخر استكمالها أو تشطيبها عن الموعد المحدد أو المناسب أن يخطروا الوحدة المحلية المختصة كتابة سواء عن طريق التسليم باليد بمقر الوحدة أو عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول. ويجب أن يتضمن الإخطار البيانات الكاملة عن المبنى وموقعه واسم المالك ورقم ترخيص البناء وتاريخ صدوره (م ١).

٢- على الوحدة المحلية المختصة أن تعد السجلات اللازمة لقيد الإخطارات وأن تعطى مقدم الإخطار إيصالاً برقم وتاريخ تقديمه إذا تم عن طريق التسليم باليد وأن تخطر على عنوانه الموضح بالإخطار برقم وتاريخ قيد الإخطار (م ٢).

٣- تتولى الوحدة المحلية المختصة معاينة المبنى وإعداد تقرير شامل عنه يتضمن تفاصيل الأعمال الناقصة وفقاً للنموذج المرافق للقرار كما تقوم باستدعاء المالك وسؤاله عن أسباب عدم استكمال المبنى وأن تضمن التقرير وجهة نظرها فيما أبداه المالك من أسباب والمدة التى تراها مناسبة لاستكمال المبنى (م ٣).

٤- يعرض تقرير الوحدة المحلية على المحافظ، وذلك للنظر فى اعتماده وتحديد المهلة التى تمنح للمالك لاستكمال الأعمال الناقصة خلالها، ويخطر المالك بصورة التقرير بعد اعتماده بكتاب مسجل ليقوم بالتنفيذ كما تخطر الجهة المختصة بشئون التنظيم بصور التقرير لتتولى مراقبة التنفيذ.

ويجوز للمالك الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بنك التعمير والإسكان، وذلك لمواجهة تكاليف استكمال المبنى (م ٤).

٥- بانقضاء المهلة المنصوص عليها فى المادة (٤) تدعو الوحدة المحلية المالك لحصر الأعمال الناقصة واللازمة لإعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل الموعد الذى تحدده لذلك بخمسة عشر يوماً على الأقل (م ٥).

٦- يجب أن يتضمن محضر الحصر بياناً دقيقاً بالأعمال الناقصة فى ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها ترخيص البناء وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلاً وما قد يكون قد أبداه أو قدمه المالك من ملاحظات أو إيضاحات أو اعتراضات ويوقع المحضر مندوب الوحدة المحلية

والمالك أو مندوبه فى حاله حضوره إجراء الحصر.

وفى حالة امتناع المالك أو مندوبه عن التوقيع يثبت ذلك فى المحضر (م ٦).

٧- تقوم الوحدة المحلية باستدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولو بعقود عرفية وتدعوهم إلى تكوين رابطة بينهم وانتخاب من يمثلهم. وتعهد الوحدة المحلية إلى الرابطة استكمال المبنى على حساب المالك واستيفاء التكاليف خصما من أجرة المبنى.

ويجوز للرابطة المذكورة الاستفادة من القروض الميسرة المتاحة لدى الوحدة المحلية بضمان حق الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبنى (م ٧).

١١٤- تأجير وحدات المبنى بعد استكماله :

إذا كان المبنى يشتمل على وحدات غير مؤجرة، تولت الوحدة المحلية المختصة تأجيرها، وفقا للقواعد والألويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص (م ٧ من القرار الوزارى ١٠٧ لسنة ١٩٨٣).

ويكون للرابطة التى تولت استكمال المبنى اقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠% من تلك الأجرة شهريا.

وكانت المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية ٤٩ / ١٩٧٧ قبل إلغائها بالقرار الوزارى ١٠٧ / ١٩٨٣ هى التى تنظم تأجير وحدات المبنى غير المؤجرة بعد استكماله.

١١٥- حق الامتياز المقرر للرابطة التى قامت باستكمال البناء :

يكون للرابطة المشار إليها بالمادة السابعة من القرار الوزارى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣ (والتي تتكون من مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولو بعقود عرفية) والتي قامت باستكمال البناء للاستغلال حق امتياز بالنسبة للمبالغ المستحقة لها والتي أنفقت على البناء من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة (١١٨٨) من القانون المدنى.

وتنص المادة الأخيرة على أن «المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين

المعماريين الذين عهد إليهم فى تشييد أبنية أو منشآت أخرى أو فى إعادة تشييدها أو فى ترميمها أو فى صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال فى قيمة العقار وقت بيعه. ويجب أن يقيد هذا الامتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد». وحق الامتياز بوجه عام، هو الحق الذى خوله القانون لبعض الدائنين لصفة ديونهم، وبمقتضاه يستوفون ديونهم بالتقدم على غيرهم إما من جميع أموال المدين من منقول وعقار - وهذه هى حقوق الامتياز العامة - وإما من منقول أو عقار معين - وهذه هى حقوق الامتياز الخاصة - وهو حق تابع يوجد لضمان الدين الذى هو تابع له وينقضى بانقضائه.



مادة (٩)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها
بالقانون رقم 111 لسنة 1977 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين
المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم 169 لسنة 1961 بتقرير بعض الإعفاءات
من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون
رقم 46 لسنة 1962 بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم 7 لسنة 1965 فى شأن
تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن
وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة
إلى نطاق سريان كل منها.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى، مع تعديل طفيف نشير إليه فى بند ١١٦.

الشرح

١١٦- العمل بالأحكام السابقة فى تقدير الأجرة والأحكام المقررة على

مخالفتها :

نصت المادة على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة
على مخالفتها بقوانين الإيجارات السابقة، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها
حتى لا تحدث أية مشاكل فى التطبيق بحجة إلغاء تلك القوانين وما قررته من تحديد
الأجرة على النحو المبين فى كل منهما^(١).

وبناء على ذلك فإن الأحكام المحددة للأجرة الواردة بالفصل الثانى من الباب
الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يقتصر سريانها على الأماكن التى يرخص
بإقامتها منذ العمل بهذا القانون، سواء أكانت تلك الأماكن مستحدثة ابتداء أم كانت
مضافة إلى أماكن منشأة من قبل، أم من الأماكن التى أدخلت عليها تعديلات

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون.

جوهرية تغير من طبيعتها ومن طريقة الانتفاع بها. أما باقى أحكامه فتسرى على جميع الأماكن ولو كان الترخيص بها أو إنشاؤها سابقا على العمل به، وبناء على ذلك فإن الأحكام التى تصدر فى ظل هذا القانون فى منازعات ناشئة عن تطبيق القوانين السابقة تخضع لقواعد الطعن الواردة فى القانون الحالى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «مؤدى نص المادتين ٤٣، ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى رفعت الدعوى فى ظل العمل بأحكامه، أن المشرع وإن ألغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا أنه أبقى على أحكامه الخاصة بتحديد الأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها. لما كان ذلك وكانت القواعد المحددة لطرق الطعن فى الأحكام لا تدخل ضمن قواعد تحديد الأجرة والآثار المترتبة على مخالفتها، وكانت نصوص القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد خلت من نص مماثل للمادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتى تقضى بعدم جواز الطعن فى الأحكام الصادرة فى المنازعات الناشئة عن تطبيقه، فإن الأحكام التى تصدر فى ظل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى منازعات ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تخضع من حيث جواز الطعن فيها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - للقواعد المنصوص عليها فى قانون المرافعات والتى تجعل مناطق استثناء الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية هو تجاوز قيمة الدعوى للنصاب الانتهاى وقدره مائتان وخمسون جنيها.....الخ».

(طعن رقم 680 لسنة 41 ق - جلسة 1979/3/23)

٢- «النص فى المادتين ٤٣، ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، يدل على أن المشرع وإن ألغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا أنه أبقى على أحكامه الخاصة بتحديد الأجرة والمقررة على مخالفتها. لما كان ذلك وكانت القواعد المحددة لطرق الطعن فى الأحكام لا تدخل ضمن قواعد تحديد الأجرة والآثار المترتبة على مخالفتها، وكانت نصوص القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد خلت من نص مماثل للمادة

١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ التي تقضى بعدم جواز الطعن فى الأحكام الصادرة فى المنازعات الناشئة عن تطبيقه، فإن الأحكام التى تصدر فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى منازعات ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تخضع من حيث جواز الطعن فيها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - للقواعد العامة المنصوص عليها فى قانون المرافعات، والتى تجعل مناط استئناف الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية هو تجاوز قيمة الدعوى للنصاب الانتهاى لها وقدره مائتان وخمسون جنيها - وذلك قبل تعديل المادة ٤٧ من قانون المرافعات بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٨٠ الذى رفع قيمة هذا النصاب إلى ما يجاوز الخمسمائة جنييه والعمل به اعتبارا من ١٩٨٠ / ٤ / ٢٥ بعد صدور الحكم المستأنف».

(طعن رقم 225 لسنة 50 ق - جلسة 1985/3/88)

٣- «النص فى المادة التاسعة ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة لمخالفتها بالقوانين السابقة عليه بالنسبة لنطاق سريان كل منها. عدم سريانه على القواعد المحددة لطرق الطعن فى الأحكام».

(طعن رقم 721 لسنة 50 ق جلسة 1987/3/25 - غير منشور)

٤- «وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن المقرر أن تحديد أجرة الأماكن طبقا للقوانين المحددة للإيجارات - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من النظام العام - إذ يتحدد به متى صار هذا التحديد نهائيا - القيمة الإيجارية إزاء الكافة - ولما كانت قوانين الإيجارات الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٢٦ لسنة ١٩٨١ قد نصت كل منها على القواعد الموضوعية المتعلقة بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام الصادرة فيها. وهذه القواعد سواء الموضوعية أو الإجرائية تختلف من قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامها وتظل واجبة التطبيق فى نطاق سريان القانون الذى أوجبها - وأن العبرة فى تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجرة المبنى هو بتاريخ تمام إنشائه. وأن المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلانه إذا كان دفاعا جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى انتهى

إليها. إذ يعتبر ذلك الإغفال قصورا في أسباب الحكم الواقعية يقتضى بطلانه. بما مؤداه أنه إذا طرح على المحكمة دفاع كان عليها تقدير مدى جديته. فإذا رأت أنه متسم بالجدية مضت إلى فحصه لتقف على أثره في قضائها فإن هي لم تفعل كان حكمها قاصرا وأنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما قد يكون لها من دلالة فإنه يكون معيبا بالقصور، لما كن ذلك، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هو الواجب التطبيق على وحدات العقار، وأنه كان يتعين على اللجنة أن ترفع يدها عن تقدير الأجرة إذ لم يتقدم أحد من المستأجرين إليها في الميعاد القانوني المحدد بالمادة الخامسة من هذا القانون ودل على ذلك بما قدمه من مستندات تمسك بدلائلها منها شهادة مشتملات العقار تفيد بأنه استجد وتم في مارس ١٩٨٤ وشهادة حى العامرية ومحضر المخالفة رقم ٢١٧ لسنة ١٩٨٣ وعقود الإيجار المؤرخة في سنوات ١٩٨٥، ١٩٨٦، ١٩٨٧ - ولما كانت واقعة إنشاء العقار وإتمامه من المسائل المادية التى يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن - ولما كان ذلك وكان الطعن يدور حول خضوع تحديد أجرة المكان لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ما سلف الإشارة وعلى خضوعه لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على ما ذهب إليه الخبير المنتدب وهى مسألة أولية يتعين على المحكمة التصدى لها والفصل فيها توصلا للقانون الواجب الإعمال. وكان الحكم المطعون فيه قد طبق أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على واقعة الدعوى ودون أن يعرض لدفاع الطاعن والمستندات المقدمة منه رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى. فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه على أن يكون مع النقص الإحالة.

(طعن رقم 977 لسنة 66 قى جلسة 2002/11/7)

٥- ولما كانت قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نص كل منها على القواعد الموضوعية المتعلقة بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام الصادرة فيها، وهذه القواعد سواء الموضوعية أو الإجرائية تختلف من

قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامها وتظل واجبة التطبيق فى نطاق سريان القانون الذى أوجبها والعبرة فى تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجره المبنى هو بتاريخ إنشائه، فيسرى القانون على الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه، وأن واقعة البناء من الوقائع المادية التى يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البيئة والقرائن ومن ثم يجوز إثباتها بغير ترخيص البناء وصولاً لتحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجره المبنى».

(طعن رقم 728 لسنة 78 ق جلسة 2009/4/26)

٦- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن قوانين إيجار الأماكن أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نصت كل منها على القواعد الإجرائية المتعلقة بتقدير أجره الأماكن الخاضعة لأحكامها والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام الصادرة فيها وهذه القواعد سواء الموضوعية أو الإجرائية تختلف من قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامها وتظل واجبة التطبيق فى نطاق سريان القانون الذى أوجبها».

(طعن رقم 10852 لسنة 78 ق جلسة 2010/6/13)

والأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها والتى أبقي عليها

النص هي:

١- فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين المواد (٤، ٥، ٥ مكرراً (١)، ٥ مكرراً (٢)، ٥ مكرراً (٣)، ٥ مكرراً (٤)، ٥ مكرراً (٥)، ٦، ٧، ١٤).

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بما يلي:

(أ) - «إذا كانت المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تقضى بـرد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها، وكانت هذه المادة ضمن المواد التى نصت المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على استبقائها واستمرار العمل بأحكامها على الأجرة المحددة طبقاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وكانت الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائداً على الأجرة القانونية يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة أو مندمجة فى دعوى تخفيض

الأجرة، ويصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الإيجارية وكانت نصوص أى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ خلوا مما يفيد الحيلولة دون إقامة تلك الدعوى إلا بعد تحديد الأجرة بحكم نهائى إلخ».

(طعن رقم 115 لسنة 42 ق جلسة 1977/1/5)

(ب) - «تحديد أجرة الأماكن من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ومفاد المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تخضع لأحكامه عين النزاع بطلان كل شرط مخالف لهذه القواعد ووجوب الحكم برد ما حصل زائدا عن الأجرة المستحقة قانونا ولازم ذلك عدم الاعتداد بأى شرط ينزل بموجبه المستأجر عن حقوقه التى فرضتها له هذه القوانين الاستثنائية ولا تلحقه الإجازة الصريحة أو الضمنية».

(طعن رقم 460 لسنة 42 ق جلسة 1977/1/5)

(ج) - «القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة. استمرار سريانها فى النطاق القانونى لكل منها حسب تاريخ إنشاء المكان. تعلق ذلك بالنظام العام. التحايل على زيادة الأجرة جواز إثباته بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم 471 لسنة 64 ق جلسة 1999/2/15)

(طعن رقم 2995 لسنة 59 ق جلسة 1998/2/25)

ويخرج عن نطاق الأحكام المشار إليها والتى يعمل بالنصوص القديمة الصادرة فى شأنها، المبالغ التى يتقاضاها المؤجر وليس مبنائها زيادة الأجرة على الأجرة القانونية كمقدم الإيجار وخلو الرجل كما سنرى فى موضعه من الموسوعة.

٢- القانون رقم ١٦١ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات.

٣- القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن. ويترتب على الإبقاء على هذا القانون الإبقاء على قرارات التفسير التشريعى الصادرة من اللجنة العليا لتفسير القانون.

٤- القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن.

٥- القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين

المؤجرين والمستأجرين: المواد (١٠، ١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٥).

١١٦ مكرر- التعديل الوارد بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

أبقت المادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها فى القوانين الواردة بها على نحو ما سلف.

والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نص على جزاء مخالفة الأحكام المحددة للأجرة فى المادة ٦ منه التى جرت على أن «يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها الخ». وهذا الجزاء مبعثه أن قواعد تحديد الأجرة من النظام العام فيقع باطلا كل اتفاق على أجرة تزيد على الأجرة القانونية ويتعين رد الأجرة الزائدة، ومن ثم فإن ما أتت به المادة لا يعدو أن يكون تقينا لما تقضى به القواعد العامة ولم تأت القوانين الأخرى المذكورة بالمادة بنص مماثل لهذا النص، واقتصر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (وحذا حذوه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)، على بيان طريقة رد الفرق فى الأجرة عند تحديدها بمعرفة لجنة التقدير بالزيادة أو النقصان عما هو منصوص عليه فى العقد^(١). وإزاء خلو القانونين رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من نص مقابل للمادة سالفة الذكر، فإنه يعمل بالقواعد العامة التى أشرنا إليها فيما تقدم، وهى التى استمدت منها هذه المادة. ولما صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نص فى المادة ٢٥^(٢) منه على أن «يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر.

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق

(١) وبالنسبة للقرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، فقد صدر فى هذا الشأن القرار التفسيري رقم ٢ لسنة ١٩٦٤ وقرار التفسير التشريعي رقم ٥ لسنة ١٩٦٥، ورقم ٦ لسنة ١٩٦٥.

(٢) واردة فى سادسا فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض. وفي جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بأن يردها إلى من أداها. كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة.

ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات».

والمقصود بالشرط أو التعاقد الذى يتم بالمخالفة لأحكام القوانين السابقة المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر هي النصوص المحددة للأجرة فى القوانين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وبإمعان النظر فى هذا الجزاء نجده لا يعدو أن يكون تطبيقاً أو تقنيا للقواعد العامة فى البطلان المطلق والتي عمل بها دون نص على نحو ما سلف، ولم يضاف النص جديدا لهذه القواعد سوى ما نصت عليه الفقرة الثالثة من إلزام كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة. وبالترتيب على ما تقدم فإن التعديل الذى طرأ على المادة ينحصر فيما تقدم.

(انظر أيضا الجزء الثانى بند 239).



الفصل الثانى

فى تقدير وتحديد الأجرة

مادة (١٠)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يجب على من يرغب فى إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بياناً بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ 500 قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للإنفاق منه على أغراض لجنة تحديد لجنة الإيجارات أو الطعن فى قراراتها وفقاً للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الإسكان والتعمير.

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقاً لأحكام القانون رقم 166 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

لم ينص القانون على عدم سريان المادة على المباني التى تخضع له فى تقدير أجرتها، وإنما أصبحت المادة من الناحية العملية غير سارية عليها. وأتى القانون بالمادة (22) وهى مرتبطة بهذه المادة لتعلقها بالترخيص.

مادة (١٢)

(قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١) (١)

فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المباني وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم 166 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كما تلغى المادة 11 من القانون.

الشرح

أولاً : أحكام المادة (10) من القانون رقم 49 لسنة 1977 :

117- البيانات والمستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص :

يجب أن يقدم طلب البناء مع طلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بياناً بمساحة الأرض التي يرغب في إقامة البناء عليها وبمقدار ما يزعم أن يستغله منها بالبناء ومواصفاته، وما يخصص منها لمنفعة البناء، وتقديره لتكاليف البناء حسب المواصفات المقدمة منه ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته، وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من وحدات المبنى.

وتدون هذه البيانات المنصوص عليها في المادة (٦٩) من القانون على النموذج المرفق باللائحة التنفيذية للقانون (م ١٤ من اللائحة).

وهذه البيانات تعد متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له.

(1) واردة في رابعا: في شأن العمل على توفير المساكن.

118- حكمة اشتراط تقديم البيانات والمستندات الواردة بالمادة:

اشتترطت المادة تقديم البيانات والمستندات المشار إليها، حتى يمكن للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تقدير أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته تقديرا مبدئيا من واقع هذه البيانات والمستندات، ليتعاقد المؤجر والمستأجر على هذه الأجرة عند بدء التأجير منعاً من استغلال بعض الملاك للمستأجرين بالمغالاة فى تحديد الأجرة الاتفاقية عند بدء التأجير، وحتى تكون الأجرة الاتفاقية مقاربة من الأجرة القانونية التى تحددها اللجان فيما بعد، فيضفى الفرق بين الأجرتين فى حدود مقبولة يسهل على المستأجرين سدادها إذا كان بالزيادة، ولا يصعب على المؤجرين رده إذا كان بالنقص وقد نظم القانون كيفية الوفاء بهذه الفروق على النحو الذى سيرد فى موضعه من الكتاب.

119- أداء مبلغ 500 قرش عن كل وحدة:

أوجب النص على طالب الترخيص بالبناء أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من وحدات المبنى وأن يرفق بالطلب ما يدل على أداء هذا المبلغ ويحسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلته للإنفاق منه على أغراض لجنة تحديد الإجراءات والطعن فى قراراتها وفقاً للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الإسكان. وكان مشروع الحكومة لهذا النص يعهد إلى المحافظ بإصدار قرار بنظام الإنفاق، إلا أن لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عدلت النص بجعل هذا الاختصاص مقصوراً على وزير الإسكان توحيداً لقواعد الإنفاق من هذه المبالغ وتحقيقاً للعدالة فى توزيعها بين لجان الإيجارات والهيئات القضائية المختصة بنظر الطعون على قراراتها، وألمحت إلى أن إنفاق هذه المبالغ يكون فى إطار النظم المالية المقررة دون إخلال بالرقابة المادية السارية على عمليات صرف الأموال العامة.

وهذه الرسوم تستحق حتى بالنسبة للمباني التى تقام بدون ترخيص ويجوز تحصيلها بطريق الحجز الإداري⁽¹⁾.

(1) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عن مشروع القانون.

وقد صدر قرار وزير الإسكان رقم ٨٦ لسنة ١٩٧٨ بنظام الإنفاق من حصة المبالغ المشار إليها^(١).

120- وضع المادة في ظل القانون رقم 136 لسنة 1981 :

وإن كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم ينص على عدم سرية هذه المادة على المباني التي تخضع له في تقدير أجرتها، إلا أنها من الناحية العملية غير سارية عليها، فالبيانات والمستندات التي تطلبها المادة كما أوضحنا في بند (١١٨) تستهدف تمكين الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم من تقدير أجره المبنى تقديرا مبدئيا وتوزيعها على وحداته، وقد أصبحت الأجرة في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اتفاقية بين المؤجر والمستأجر طبقا لأسس معينة كما أن المؤجر هو الذى يحدد الأجرة المبدئية فى حالة إبرام عقد الإيجار قبل إتمام البناء - كما سيرد تفصيلا فى موضعه - ومن ثم فلا شأن للجهة الإدارية المشار إليها بتحديد الأجرة المبدئية للعقار وتوزيعها على وحداته فى ظل القانون الجديد، ويصبح اشتراط إثبات البيانات وإرفاق المستندات سالفه الذكر عديم الجدوى من الناحية العملية^(٢).

ثانياً: أحكام المادة (12) من القانون رقم 136 لسنة 1981 :

121- إلغاء بعض أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 بالنسبة

للمباني من غير المستوى الفاخر :

نصت المادة على إلغاء بعض أحكام القانون رقم 166 لسنة 1976 بالنسبة للمباني من غير المستوى الفاخر والأحكام الملغاة هي:

أ) شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بالمباني. وهذا الشرط منصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

(1) فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والإدارة المحلية بتاريخ ١٩ / ١١ / ١٩٧٠ (ملف ٢٨ / ٢٢ / ٤٥).

(2) الوقائع المصرية فى ٨ / ١٠ / ١٩٨٧ العدد ٢٣٠.

ب) باقى أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ المشار إليه. وقد وردت أحكام هذا الباب فى المواد من ١-٣ ونورد نصوص هذه المواد فيما يلى:

المادة الأولى:

فىما عدا هذه المباني التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجرائها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص. وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقا لمواصفات ومعايير مستويات الإسكان المختلفة، وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتى يصدر بتحديدتها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد، متى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة.

المادة الثانية:

تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة شرطا لمنح تراخيص البناء طبقا لأحكام هذا القانون ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة.

المادة الثالثة:

تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها، فإذا انقضت هذه المدة دون الشروع فى التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر فى تجديد الموافقة لمدة مماثلة.

ويلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التي صدرت بها موافقة اللجنة، مع التجاوز بما لا يزيد على عشرة في المائة من هذه التكاليف. وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة في المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها.

ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان أسباب قرارها إن كان بالرفض.

(ج) المادة ٢١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦، وهي التي تنص على عقوبة مخالفة أحكام الفقرتين الأولى والثالثة من المادة (١)، وعقوبة مخالفة الفقرة الأولى من المادة (٢).

وهذا الإلغاء يسرى على كافة المباني من غير المستوى الفاخر، سواء أكانت سكنية أم غير سكنية. والتي يرخّص في إنشائها من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدا إلغاء المادة ٢١ فإنه يشمل كافة مستويات المباني. والغرض من هذا الإلغاء تبسيط إجراءات صرف تراخيص المباني لتشجيع أصحاب رعوس الأموال على الإسهام في حركة البناء.



مادة (١١)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب.

ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني وأسس تكاليفها التقديرية وفقا لأحكام القانون رقم 166 لسنة 1976.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- لم ينص القانون على عدم سريان المادة على المباني التى تخضع له فى تقدير أجرتها وإنما أصبحت هذه المادة ملغاة ضمنا بالنسبة لهذه المباني فقط بالمادة 4 من القانون.

الشرح

122- التقدير المبدئى للقيمة الإيجارية:

التقدير الذى يصدر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم هو تقدير مبدئى أو أولى، يلتزم به المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تقدير الأجرة بمعرفة اللجان المنصوص عليها فى المادة ١٢، فلا يجوز للمؤجر التأجير بأجرة تزيد على الأجرة الواردة بالتقدير المبدئى، ويتم التقدير المبدئى وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني وأسس تكاليفها التقديرية تنفيذا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ وقد أصدر وزير الإسكان والتعمير

اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ المشار إليه بالقرار رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٧٧ وتضمنت تحديد مستويات الإسكان بأربعة مستويات هي: المستوى الاقتصادي - المستوى المتوسط - المستوى فوق المتوسط - المستوى الفاخر. وهذه الأجرة المؤقتة لا تنقيد بها لجان تقدير الأجرة. بل لها كامل الحرية في تقدير الأجرة وفقا للقواعد الخاصة بذلك، وقد تزيد هذه الأجرة أو تقل عن الأجرة المبدئية^(١).

(١) وفي ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ كانت الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم التي تصدر ترخيص البناء تراعى عند تحديد الأجرة المبدئية التكاليف الإجمالية المصرح بها للبناء طبقا لفئات الأسعار الواردة بموافقة وزير الإسكان الصادرة بتاريخ ٢١/ ١٢/ ١٩٦٦ على توصيات اللجنة الاستشارية للإسكان والتعمير، كما كانت لجان تحديد الأجرة تستهدي بها أيضا، وقد حددت فئات الأسعار كالآتي:

الإسكان الاقتصادي: تتراوح تكاليفه بين ٨ جنيهاً و ١٢ جنيهاً للمتر المربع.

الإسكان المتوسط: تتراوح تكاليفه بين ١٢ جنيهاً و ١٥ جنيهاً للمتر المربع.

الإسكان فوق المتوسط: تتراوح تكاليفه بين ١٥ جنيهاً و ١٧ جنيهاً للمتر المربع.

وعلى أن تحسب مسطحات الفراندات والبلكونات المغطاة بما لا يزيد مجموع مسطحاتها على ١٠% من سطح المبنى المقفلة كلفة تكاليف المتر المسطح المشار إليها، وما زاد على ذلك من مسطحات للفراندات فتحسب تكاليفها بنصف فئة المبنى.

وبعد ذلك صدر القرار الوزاري رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ بتاريخ ٢٠/ ١٢/ ١٩٧٠ ورفع هذه الأسعار فأصبحت كالآتي:

الإسكان الاقتصادي: تتراوح تكاليفه بين ٨ جنيهاً و ١٢ جنيهاً للمتر المربع.

الإسكان المتوسط: تتراوح تكاليفه بين ١٢ جنيهاً و ١٦ جنيهاً للمتر المربع.

الإسكان فوق المتوسط: تتراوح تكاليفه بين ١٦ جنيهاً و ٢٠ جنيهاً للمتر المربع. وأخيراً ألغى القرار المذكور باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ (م ٢٢).

والتحديدات السابقة كلها كانت إرشادية بحيث لا تلتزم لجان تحديد الأجرة إلا بالأسس التي نص عليها قانون إيجار الأماكن (القطار في شرح أحكام الإيجار ص ١٦٦ - وفي هذا المعنى فتوى إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والإدارة المحلية فى ٧/ ١١/ ١٩٧٠ ملف ٢٨/ ٢٢/ ٤٦) كما أن الأسعار التي حددها القرار الوزاري رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ لا تدخل فيها تكاليف الأساسات ولا المرافق الخارجية أو الأسوار أو المداخل أو التكسيات أو دروة السطح أو تبليطه أو خزانات المياه أو المصاعد أو التأمينات الاجتماعية، وقد أفرد نموذج=

123- إلغاء المادة ضمنا بالنسبة للمباني التي تخضع فى تقدير أجرتها للقانون رقم 136 لسنة 1981 بالمادة 4 من القانون الأخير:

أصبحت الأجرة وفقا للمادة ٤ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ تحدد بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر وفق الضوابط التي وضعها القانون وحتى لو أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء فإنه يمكن تحديد الأجرة فيه بصفة مبدئية بمعرفة المالك ومن ثم فلم يعد هناك محل لتحديد أجرة مبدئية بواسطة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ويكون نص المادة الرابعة من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ قد ألغى ضمنا نص المادة (١١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للمباني التي يرخص بإقامتها من تاريخ العمل بالقانون الأول.



= تحديد الأجرة باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بندا مستقلا لهذه التكاليف، وقد قضت محكمة النقض بوجوب تقدير قيمة المباني على أساس التكلفة الفعلية مهما بلغت وفقا لسعر السوق وقت إتمام البناء ولو جاوزت الفئات المحددة بالقرار الوزاري سالف الذكر (طعن رقم ١٢٢٢ لسنة ٨٨ - جلسة ١٥/١٢/١٩٨٢ (غير منشور) - طعن رقم ٥٨٢ لسنة ٩١ - جلسة ٢/١٩/١٩٤٤).

مادة (١٢)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧^(١)

تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس الشعبي المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين، وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين، ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس.

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة.

ويصدر وزير الإسكان والتعمير قرارا بالقواعد والإجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة إخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة.^(١)

(١) وقد قضت المحكمة الدستورية العليا برفض الدعوى التى أقيمت بعدم دستورية المادتين ٨، ٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، المادتين ١٢، ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك فى حكمها الصادر فى القضية رقم ١٦ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» بجلسة ٦/٧/ ١٩٩٧ (الجريدة الرسمية فى ١٩/٦/ ١٩٩٧ العدد ٢٥). ونشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٧ يونية سنة ١٩٩٧م الموافق ٢ صفر سنة ١٤١٨هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر..... رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: الدكتور محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى الدين جلال ونهاد

عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وعدلى محمود منصور.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى..... رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر..... أمين السر =

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٦ لسنة ١٧ قضائية «دستورية».

المقامة من

السيد / السعيد عبد المقصود المرسى

ضد

- ١ - السيد / رئيس الجمهورية.
- ٢ - السيد / رئيس مجلس الشعب.
- ٣ - السيد / رئيس مجلس الوزراء.
- ٤ - السيد المستشار / وزير العدل.
- ٥ - السيد / أمل الدين محمد الموجى.
- ٦ - السيد / رئيس مجلس مدينة دكرنس.
- ٧ - السيد / محافظ الدقهلية.

بصفتهم

الإجراءات

بتاريخ ٢٢ مارس سنة ١٩٩٥، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا فى ختامها الحكم بعدم دستورية المادتين ٨، ٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادتين ١٢ و ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى. وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها. ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أنه بتاريخ ٢١/١٢/ ١٩٨٦ استأجر المدعى عليه الخامس من المدعى شقة بملكه الكائن بدكرنس بإيجار شهرى مقداره ستون جنيها، وإذ أخطر لجنة تقدير الإجراءات بشغله المكان المؤجر، وكانت هذه اللجنة قد حددت أربعين جنيها كأجرة لهذه العين، فقد قام كل من المدعى عليه الخامس والمدعى بالطعن على هذا القرار بالدعويين رقمى ٢٠٩، ٢١٠ لسنة ١٩٩٤ مدنى كلى مساكن دكرنس=

= طالبين إلغائه، فقررت المحكمة ضم الدعويين ليصدر فيهما حكم واحد. وبجلسة ١٢/ ٢١/ ١٩٩٤ دفع المدعى بعدم دستورية المادتين ٨، ٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادتين ١٢ و ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليهما، فقررت المحكمة تأجيل نظر الدعوى لجلسة ٢٠/ ٢/ ١٩٩٥ لتمكينه من إقامة الدعوى الدستورية، فأقام الدعوى الماثلة وبجلسة ٨/ ١٢/ ١٩٩٥ قضت مأمورية دكرنس الكلية بوقف الدعوى تعليقاً إلى حين الفصل في الدعوى الدستورية.

وحيث إن من المقرر أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة يتغيا أن تفصل المحكمة الدستورية العليا في الخصومة الدستورية من جوانبها العملية وليس من معطياتها النظرية. وهو كذلك يقيد تدخلها في هذه الخصومة، فلا تفصل في غير المسائل الدستورية التي يؤثر الحكم فيها على النزاع الموضوعي. ويتحدد مفهوم هذا الشرط باجتماع عنصرين:

أولهما: أن يقيم المدعى - وفي حدود الصفة التي اختصم بها النص المطعون فيه - الدليل على أن ضرراً واقعياً - اقتصادياً أو غيره - قد لحق به، سواء أكان مهدداً بهذا الضرر، أم كان قد وقع فعلاً ويتعين دوماً أن يكون الضرر المدعى به مباشراً، منفصلاً عن مجرد مخالفة النص المطعون فيه للدستور، مستقلاً بالعناصر التي يقوم عليها، ممكناً تصوره ومواجهته بالترضية القضائية، تسوية لآثاره.

ثانيهما: أن يكون هذا الضرر عائداً إلى النص المطعون فيه، وليس ضرراً متوهماً أو منتحلاً أو مجهلاً، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق أصلاً على من ادعى مخالفته للدستور، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان الإخلال بالحقوق التي يدعيها لا يعود إليه، دل ذلك على انتفاء المصلحة الشخصية المباشرة، ذلك أن إبطال النص التشريعي في هذه الصور جميعها لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانوني بعد الفصل في الدعوى الدستورية، عما كان عليه قبلها.

وحيث إن تقرير الخبير المنتدب من قبل محكمة الموضوع بجلسة ١٦/ ١/ ١٩٩١، أفاد بأن المبنى الذي تقع فيه الشقة موضوع التداعى قد أقيم خلال عامي ٦٩ و ١٧٠ وكان ما ادعاه المدعى من أنه أدخل تحسينات عليها في وقت لاحق، قد حداً بمحكمة الموضوع إلى ندب خبير آخر لمباشرة المأمورية التي بينها الحكم، وكان هذا الخبير قد أعد تقريراً خلص فيه إلى أن العقار أقيم وقت العمل بأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وكان المدعى يتغيا إبطال العمل بقرار لجنة تحديد الإيجار في شأن عين التداعى، فإن مصلحته الشخصية المباشرة تتحدد بالأحكام المنصوص عليها في المادتين ٨ و ٩ من هذا القانون في شأن ضوابط تحديد الأجرة، ولا شأن لها بالتالي بالمادتين ١٢ و ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ =

= في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر اللتين ينحصر مجال تطبيقهما في تلك المباني التي تنشأ بعد العمل بهذا القانون.

وحيث إن المادة ٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، المعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٠ تنص على أن «تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تتكون من اثنين من المهندسين وأحد العاملين من المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يرشحهما الاتحاد الاشتراكي العربي يكون أحدهما من بين ملاك العقارات المبنية بالمدينة أو القرية وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين.

ويشترط لانعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد عضوى الاتحاد الاشتراكي العربي، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس ويصدر وزير الإسكان والمرافق قرارا بالقواعد والإجراءات التي تنظم أعمال هذه اللجان».

وتنص المادة (١) من ذات القانون على أن «على مالك البناء فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال، أن يخطر اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة والتي يقع فى دائرتها المبنى لنقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المباني وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة. ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية».

وحيث إن المدعى ينعى على النصين المطعون عليهما، مخالفتهما للمواد ٢ و ٨ و ٢٤ و ٤٠ من الدستور وذلك من وجهين:

أولهما: أن هذين النصين يحولان دون تحديد أجرة الأعيان وفقا لإرادة المتعاقدين ويجيزان بالتالى تعديل الأجرة التى تراضيا عليها ونقضها بغير إرادتهما، وهما بذلك يناهضان مبادئ الشريعة الإسلامية التى تقضى بأن العقد شريعة المتعاقدين. **ثانيهما:** إخلالهما بمبدأ تكافؤ الفرص ومساواة المواطنين أمام القانون، ونكولهما كذلك عن الحماية التى كفلها الدستور للملكية الخاصة، ذلك أنهما يعطيان المستأجر حق طلب لجنة تحديد الإجراءات فى أى وقت، يفرضان عليه بالتالى حدا زمنيا يزول بانتهائه هذا الحق لمجرد أن العقار أنشئ فى تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه. وبظل هذا الحق متحررا =

= من قيد الزمان حتى لو تم التعاقد وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر التي لا تجيز للجان تحديد الأجرة أن تباشر عملها بعد مضي أكثر من تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو شغل العين فعليا.

وتلك تفرقة لا مبرر لها بين المباني التي أنشئت بعد العمل بهذا القانون، وتلك التي أقيمت قبل نفاذه؛ وموداها زعزعة المراكز القانونية التي تكونت عند العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه، إذ تستطيع هذه اللجان خفض الأجرة المتفق عليها في أي وقت إذا طلب المستأجر تدخلها.

وحيث إن حالة مخالفة النصين المطعون عليهما للمادة الثانية من الدستور مردودة بأن قضاء هذه المحكمة مطرد على أن حكم هذه المادة - بعد تعديلها في ٢٢ مايو سنة ١٩٨٠ - يدل على أن الدستور - واعتبارا من تاريخ العمل بهذا التعديل - قد أتى بقيد على السلطة التشريعية مؤداه تقيدها - فيما تقرره من النصوص القانونية - بمراعاة الأصول الكلية للشريعة الإسلامية، إذ هي جوهر بنيانها وركيزتها، وقد اعتبرها الدستور أصلا ينبغى أن ترد إليه هذه النصوص، فلا تتنافر مع مبادئها المقطوع بثبوتها ودلائلها، وإن لم يكن لازما استمداد تلك النصوص مباشرة منها، بل يكفيها ألا تعارضها، ودون ما إخلال بالقيود الأخرى التي فرضها الدستور على السلطة التشريعية في ممارستها لاختصاصاتها الدستورية. ومن ثم لا تمتد الرقابة على الشرعية الدستورية التي تباشرها هذه المحكمة في مجال تطبيقها للمادة الثانية من الدستور، لغير النصوص القانونية الصادرة بعد تعديلها. ولا كذلك نص المادتين ٨ و ٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المطعون عليهما، والتي لم يلحقهما تعديل بعد نفاذ المادة الثانية من الدستور، ومن ثم ينايان عن الرقابة التي تباشرها هذه المحكمة في شأن تطابق التشريعات المعمول بها مع القواعد الكلية للشريعة الإسلامية.

وحيث إن السلطة التي يملكها المشرع في مجال تنظيم الملكية لضبطها وفقا لوظيفتها الاجتماعية، حدها قواعد الدستور، وكان الحق في استعمال الشيء المؤجر من عناصرها، وكان تنظيم العلاقات الإيجارية لا يجوز أن يخل بالتوازن بين أطرافها، فقد غدا مخالفا للدستور، أن يكون إطارها العام، مؤديا إلى انتقال الأعيان موضوعها إلى آخرين انتقالا نهائيا ومؤبدا متضمنا خروج بعض مصادر الثروة من أصحابها لفائدة أغيار يباشرون على الأعيان المؤجرة سيطرة فعلية وكاملة لا تزول أبدا. وهو ما يعتبر اقتحاما ماديا لها، ولو ظل سند ملكيتها بيد من يملكونها. ولا يجوز كذلك أن يكون التنظيم التشريعي لحق الملكية، منتهيا إلى الانحدار بقيمتها بصورة ملحوظة تفقد بها كثيرا من مقوماتها بما يلحق بها أضرارا اقتصادية لا يجوز التسامح فيها.

= ويتعين بالتالي - وفي مجال تقييم النصوص القانونية التي تنظم العلاقات الإجارية - النظر إلى الآثار التي رتبها على الحقوق التي كفلها الدستور، وبمراعاة أن كل تنظيم للملكية لا يجوز أن يصل مداه إلى حد أخذها وانتزاعها - من ثم - من أصحابها.

وحيث إن حرية التعاقد، قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقدير التي يملكها كل شخص، فلا يكون بها كائنا يحمل على ما لا يرضاه، بل بشرا سويا. بيد أن حرية التعاقد هذه التي تعتبر في القضاء المقارن حقا طبيعيا، ولازما كذلك لكل إنسان تطورا لإرادة الخلق والإبداع؛ وانحيازاً لطرائق في الحياة يختارها، ويكون بها أكثر اطمئنانا لغده، يستحيل وصفها بالإطلاق، بل يجوز فرض قيود عليها وفق أسس موضوعية تكفل متطلباتها دون زيادة أو نقصان، فلا تكون حرية التعاقد بذلك إلا حقا موصوفاً [٢٢٢] [٢٢٢] / ذلك أن الحرية الشخصية لا يكفلها انسيابها دون عائق، ولا جرفها لكل قيد عليها، ولا علوها على مصالح ترجحها، وإنما يدينها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها، بين تمردها على كوابحها والحدود المنطقية لممارستها بين مروقها مما يحد من اندفاعها وردّها إلى ضوابط لا يملئها التحكم. وفي إطار هذا التوازن، تتحدد دستورية القيود التي يفرضها المشرع عليها، تقديراً بأن الحرية الشخصية ليس لها من نفسها ما يعصمها مما يكون ضرورياً لتنظيمها، وأن تعثرها لا يكون إلا من خلال قيود ترهقها دون مقتضى.

وحيث إن من المقرر كذلك أن حرية التعاقد فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، فإنها كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية؛ وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها، أيا كان المدين بأدائها. ولئن جاز القول بأن تأمين الجماعة لمصالحها في مجال الصحة والأمن ودعم آدابها ورخائها العام، قد يقتضيها إلغاء عقود لا اعتبار لها، كذلك التي تدعو للجريمة وتنظمها، أو تعرقل دون حق تدفق التجارة في سوق مفتوحة تحكمها قوانين العرض والطلب؛ وكانت السلطة التشريعية وإن ساغ لها استثناء أن تتناول أنواعا من العقود لتحيط بعض جوانبها بتنظيم أمر يكون مستندا إلى مصلحة مشروعة، إلا أن هذه السلطة ذاتها لا يسعها إنهاء العمل بعقود صحيحة دخل أطرافها فيها وفق أحكام القوانين المعمول بها عند إبرامها، مالم يكن تدخلها على هذا النحو مقترنا بتعويض يقابل الحقوق التي رتبها، ويتكافأ معها.

وحيث إن البين من أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، أن الأماكن التي يسرى عليها، هي تلك التي رخص في إقامتها وقت العمل بالأحكام التي تضمنها في ١٨/٨/١٩٦١ - وكان تحديد أجرة =

= الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون - وعلى ما تنص عليه المادة ٨ تتولاها لجان إدارية يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص، وكان هذا القانون قد حدد كذلك شروط صحة انعقادها، وأحال في تنظيم عملها إلى قرار يصدر بذلك عن وزير الإسكان والمرافق، وكان ما تغياه المشرع من تنظيم هذه اللجان وتقرير اختصاصها بتحديد الأجرة، هو أن يحيطها بقواعد وإجراءات ميسرة تضبط عملها، وبمراعاة ألا يكون تقديرها لهذه الأجرة نهائياً، بل تجوز مراجعتها فيه عن طريق الطعن في قراراتها أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر فإن حق التقاضي بشأنها يكون مكفولاً.

وحيث إن المشرع لم يطلق للجان تحديد الأجرة، حرية تقديرها وفق إرادتها، وإنما ألزمها بأن ترد هذا التقدير إلى أسس موضوعية لا تريم عنها أو تحيها، هي تلك التي حددتها المواد ١٠ و ١١ و ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه، والتي توخى بها المشرع تقديراً عادلاً ومتوازناً لتحديد أجرة المباني التي تسرى عليها أحكام هذا القانون، ويندرج تحت هذه الأسس - التي أدركها المؤجر حين شرع في تشييد مبناه - أن يكون عائد استثمار العقار بواقع ٥% من قيمة الأرض والبناء، ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣% من قيمة المباني، وأن تقدر قيمة المباني وفقاً لسعر السوق عند إنشائها، وقيمة الأرض بمثل ثمنها عند البناء، مع جواز إعادة النظر في هذا التقدير عند تعلية المباني الأصلية بعد خمس سنوات من تاريخ إحداثها، وبقصد تحديد أجرة المباني المستجدة فقط.

وهذه الأسس جميعها، وغيرها مما فصلته المواد ١٠ و ١١ و ١٢ من ذلك القانون، هي التي تراقبها المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر، تحرياً لتقيد اللجان الإدارية بها، فلا يكون تقديرها للأجرة مجاوزاً لها، سواء بزيادتها أو خفضها عن الحدود التي ضبطها المشرع بها.

وحيث إن ما ينهه المدعى من أن النصين المطعون عليهما قد أهدرا الأجرة الاتفاقية التي قبلها الطرفان المتعاقدان، مردود بأن المشرع - وبما لا مخالفة فيه للدستور - لم يجعل لإرادة المتعاقدين شأنًا في تقدير هذه الأجرة، بل ضبطها بقواعد أمرة. ولا يعدو كل اتفاق على مقدار الأجرة، أن يكون تحديداً مبدئياً لمبلغها، لا يبطل عمل القواعد الأمرة ولا يقفها، بل تظل هذه القواعد وحدها إطاراً نهائياً لتقديرها.

ولا يجوز بالتالي القول بأن المشرع عدل بهذه القواعد الأمرة، عقداً نشأ صحيحاً وفقاً لأحكام القوانين المعمول بها. بل الصحيح أن العقد أبرم عند نفاذ القواعد الأمرة - وعلى خلافها - ويتعين بالتالي أن يرد إلى أحكامها.

= وحيث إن القول بأن المستأجر يستطيع أن يزعم الأجرة المتفق عليها إذا طلب من اللجان في أى وقت أن تتدخل لتقديرها، مردود أولاً- بأن مالك البناء يلتزم وفقاً لنص المادة ٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه - وفى موعد لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة - أن يخطر اللجنة المشار إليها فى المادة الثانية من هذا القانون، والتي يقع فى دائرتها المبنى، لنقوم بتحديد أجرته، وتوزيعها على وحداته فإن لم يفعل، وقعت عليه تبعة هذا الإهمال.

ومردود ثانياً: بأن اللجان المنصوص عليها فى المادة الثانية من القانون، يجوز أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

وحيث إن القول بإخلال المشرع بمبدأ المساواة أمام القانون، تأسيساً على أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، لم يجز للمستأجر أن يطلب من اللجان الإدارية التى نص عليها تقدير الأجرة إلا خلال ميعاد محدد، خلافاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المطعون على بعض نصوصه، والذي أطلق حق المستأجر فى طلب تدخل هذه اللجان فى أى وقت يراه.

مردود أولاً: بأن لكل من هذين القانونين مجال تطبيق، فلا يختلط زمن سريانها، بل ينفصلان كلية فيما تضمناه من أحكام قدرها المشرع بالنسبة إلى كل منهما على ضوء الأوضاع القائمة عند إقراره.

ومردود ثانياً: بأن الملكية الخاصة لم تعد حقاً مطلقاً، بل يجوز تنظيمها بما يكفل أداءها لوظيفتها الاجتماعية التى تتحدد فى نطاق العلائق الإيجارية بمراعاة خصائص الأعيان المؤجرة وزمن إنشائها، وطبيعة المصالح التى تتزاحم من حولها، وضرورة موازنتها بما يكفل التوفيق بينها على ضوء استثناء أزمة الإسكان، وحدة تفاقمها فى زمن معين. وقد نظم القانون المطعون فيه - وفى مجال الأعيان التى سرى عليها - حقوق المؤجرين جميعهم وفقاً لأسس موحدة لا تميز فيها بين بعضهم البعض، وانتظمتم بالتالى القواعد ذاتها فى شأن تقدير أجرة هذه الأعيان.

ومردود ثالثاً: بأن التباين فى المراكز القانونية، يفترض تغيرها ولو فى بعض العناصر التى تقوم عليها. ولا تتحد المراكز القانونية فى بنائها إلا إذا نشأ كل منها وفقاً للأسس الموضوعية ذاتها التى ضبطها بها القانون الذى أحدثها ولا شأن لتجانسها أو تباينها بالتالى بقانون لاحق عليها منقطع الصلة بها

وحيث إن ما ينهيه من مخالفة النصين المطعون عليهما لمبدأ تكافؤ الفرص، مردود- بأن الفرص التى يستهضها هذا المبدأ، هى تلك التى تتعهد الدولة بتقديمها، ويفترض ذلك بالضرورة أن تكون هذه الفرص محدودة عدداً، وأن من يطلبونها يتزاحمون فيما بينهم =

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- ألغت المادة (٤) منه ضمنا شق المادة المتعلق باختصاص اللجان ابتداء بتحديد الأجرة، فيما يختص بالمباني التي تخضع في تقدير أجرتها لهذا القانون، أما باقى المادة فيظل ساريا، كما أورد المادتين (١/٤، ٥) وهما خاصتان بكيفية تحديد الأجرة فى المباني المشار إليها. ويلاحظ أن الأحكام الخاصة بتشكيل اللجان مازالت سارية فى ظل القانون الجديد، فهذه اللجان يلجأ إليها المستأجر لتحديد الأجرة إذا لم يقبل الأجرة التى حددها المالك كما سيلي. ولذلك فلن نعرض لهذه الأحكام على استقلال عند شرح المادتين (٤، ٥) من القانون الجديد.

مادة (٤)

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة ويتضمن عقد الإيجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس.

فإذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء، وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية، كان على مالك المبنى إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقا لأحكام هذا

= للنفاذ إليها، وأن ترتيبهم على ضوء أجدرهم بالحصول عليها، يقتضى تحديد شروطها الموضوعية وفق ضوابط يملئها التبصر والاعتدال؛ وكانت القواعد التى قررها المشرع فى شأن تقدير الأجرة، سواء من حيث اللجان التى تتولاها، أو الأسس الموضوعية التى تطبقها فى مجال تحديد مقدارها، لا تتصل بفرص قائمة يجرى التزام عليها، فإن قاله الإخلال بمبدأ تكافؤ الفرص، لا يكون لها من سند.

وحيث إن النصين المطعون عليهما، لا يناقضان حكما آخر فى الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة

رئيس المحكمة

أمين السر

القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إتمام البناء، وبشرط ألا تتجاوز الأجرة المبدئية إلا بمقدار الخمس.

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار، بحسب الأحوال.

مادة (٥)

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

إذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها في هذا القانون.

ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرارها.

ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين (٨٨)، (٢٠) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧^(١).

(١) وقد طعن أمام المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادتين ٤، ٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في القضية رقم ٨٩ لسنة ١٨ قضائية دستورية، وقضت المحكمة بتاريخ ١٢ فبراير سنة ٢٠٠٦ بعدم قبول الدعوى في شقها المتعلق بالطعن بعدم دستورية نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ويرفض ما عدا ذلك من طلبات ونشر الحكم بالجريدة الرسمية - العدد ٨ مكرر (أ) في أول مارس سنة ٢٠٠٦ وننشر الحكم كاملا فيما يلي:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٢ فبراير سنة ٢٠٠٦، الموافق ١٢ المحرم سنة ١٤٢٧هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ممدوح مرعى رئيس المحكمة =

= وعضوية السادة المستشارين: ماهر البحيرى ومحمد على سيف الدين وعدلى محمود منصور و محمد عبد القادر عبد الله و على عوض محمد صالح وأنور رشاد العاصى وحضور السيد المستشار / نجيب جمال الدين علما... **رئيس هيئة المفوضين** وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن..... **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيمة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٨٩ لسنة ١٨ قضائية «دستورية».

المقامة من

- ١ - السيد / عبد الرحمن عمر حسبو
- ٢ - السيد / حسبو عمر حسبو
- ٣ - السيد / عائشة عمر حسبو
- ٤ - السيد / بسملة الحياة عمر حسبو

ضد

- ١ - السيد رئيس مجلس الوزراء.
- ٢ - السيد وزير العدل.
- ٣ - السيد وزير الإسكان.
- ٤ - السيد محافظ الإسكندرية.
- ٥ - السيد/ أحمد محمود داود.
- ٦ - السيد/ سمير قطب سليمان.
- ٧ - السيدة/ لىلى السيد عوض.
- ٨ - السيد/ سعد حميدو سالم.

الإجراءات

بتاريخ السابع من أغسطس سنة ١٩٩٦، أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طلبا الحكم بعدم دستورية نص المادتين (٥٩) من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع -على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المدعى عليهم كانوا قد أقاموا الدعوى رقم (٥٦٨) لسنة ١٩٨٦ أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية طعنا على قرار لجنة تحديد الأجرة فى شأن الطوابق التى يشغلونها بالعقار المبين بالأوراق، كما طعن المدعون - الملاك على القرار ذاته بالدعوى رقم ٥٧٢ لسنة ١٩٨٦ - ندبت المحكمة خبيراً خلص فى تقريره إلى أن الطوابق المعلاة تخضع فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وأن أجرتها تتراوح بين ٦٩.٦٠ جنيهاً ٨١.٩٠ جنيهاً شهرياً للوحدة؛ والمحكمة قضت بما انتهى إليه الخبير؛ طعن المدعون على ذلك الحكم بالاستئناف رقم ٦١٦ لسنة ٤٥ قضائية الإسكندرية، وأثناء نظره دفعوا بعدم دستورية نص المادتين (٤ و ٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، وبعد تقديرها جدية الدفع رخصت لهم محكمة الموضوع رفع الدعوى الدستورية فأقاموها، قاصرين أسباب طعنهم عن نص المادتين (٥ و ٤) فقرة أولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وحيث إن النصين المطعون عليهما يجريان على النحو التالى:

مادة (4)- «يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقاً للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة ويتضمن عقد الإيجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس. فإذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء، وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية، كان على مالك المبنى إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إتمام البناء، وبشرط ألا تتجاوز الأجرة المبدئية إلا بمقدار الخمس. وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار بحسب الأحوال».

مادة (1/5): «إذا رأى المستأجر أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون جاز له خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقاً للأسس المنصوص عليها فى هذا القانون».

وحيث إن المدعين ينعون على النصين المطعون عليهما:

أولاً: أن المالك يستقل بتحديد الأجرة وفقاً لضوابط ومعايير وتقارير منصوص عليها فى القانون بما لا يجيز للجنة إعمال رأيها فى تحديد الأجرة، لما فى ذلك من إهدار لإرادة المالك وراغب الإيجار، فى حين أخرج القانون التالى له - ٤ لسنة ١٩٩٦ - علاقة للتأجير =

= من نطاق القواعد الاستثنائية الأمرة وتركها خاضعة لسلطان الإرادة بما يخل بمبدأ حرية التعاقد.

ثانياً: أنهما إذ يجيزان إنقاص الأجرة بغير إرادة العاقدین إنما يناهضان مبادئ الشريعة الإسلامية التي تقضى بأن العقد شريعة المتعاقدين.

ثالثاً: مساسهما بالملكية الخاصة، وتقييدهما المالك في غير ضرورة اجتماعية من مباشرة المكنات التي يتيحها هذا الحق، وأهمها حقه في احترام إرادته في الأجرة التي حددها. رابعاً: إخلالهما بمبدأ المساواة، إذ انحازا وأوجدا تميزاً غير مبرر بمنحهما المستأجر دون المالك حق إخطار لجنة تحديد الأجرة.

خامساً: عدم ضبطهما سريان ميعاد إخطار اللجان، بل ترك الخيار فيه للمستأجر بين تاريخ التعاقد أو الإخطار أو شغل المكان، وإخلالهما من ثم بمبدأ تكافؤ الفرص تغليباً لجانب المستأجرين على الملاك.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن القانون وإن ألزم المالك في تحديده المبدئي للأجرة بضوابط ومعايير وتقارير ودراسات نص عليها، إلا أنه يبقى للجنة دور هام في مراقبة التزام هذه الضوابط، سيما وأن المالك يستطيع إذا ما أبرم العقد قبل إتمام البناء زيادة الأجرة المبدئية بمقدار الخمس، وإخطار المستأجر بذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إتمام البناء، ومن أجل ذلك نصت الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة على وجوب تمكين المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار بحسب الأحوال فالعبرة إذن هي بوحدة الواقعة المتخذة مبدأ للجوء إلى اللجنة، ممثلة في استنفاد المالك فرصته في تقدير الأجرة تقديرًا مبدئياً، وتحقيق علم المستأجر علماً يقينياً بهذا التقدير.

ولا حاجة في هذا الشأن بمبدأ حرية التعاقد، لما جرى عليه قضاء هذه المحكمة من أن المشرع يملك أن يتناول أنواعاً من العقود ليحيط بعض جوانبها بتنظيم أمر يكون مستندا إلى مصلحة مشروعة؛ وإذ يهيمن على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية بتنظيم أمر، بحيث لا يعدو كل اتفاق على مقدار الأجرة أن يكون تقديرًا مبدئياً لا يعطل عمل القواعد الأمرة ولا يمنعها بل تظل هذه القواعد هي وحدها الحاكمة لتقديرها؛ ولا ريب أن المشرع يملك بالمثل العدول دفعة واحدة أو تدريجياً عن هذه الفلسفة، فإذا ما اعتنق فلسفة جديدة تدعو تحديد الأجرة لنظرية العرض والطلب اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٦١ وفي النطاق الذي حدده؛ فلا يسرى على الأماكن الخاضعة للقوانين السابقة عليه؛ فتلك سنة التدرج.

= وحيث إن النعى فى وجهه الثانى مردود، بما استقر عليه قضاء هذه المحكمة من أن الأحكام الشرعية القطعية فى ثبوتها ودالاتها معاً، هى وحدها التى يمتنع الاجتهاد فيها لأنها تمثل من الشريعة ثوابتها التى لا تحتل تأويلاً أو تبديلاً، أما الأحكام غير القطعية فى ثبوتها أو فى دالاتها أو فيهما معاً، فإن باب الاجتهاد يتسع فيها لتغير الزمان والمكان، وتطور الحياة، وتتوع مصالح العباد؛ وهو اجتهاد وإن كان جائزاً ومندوباً من أهل الفقه؛ فهو واجب وأولى لولى الأمر ليواجه ما تقتضيه مصلحة الجماعة درءاً لمفسدة، أو جلباً لمنفعة، أو درءاً وجلباً للأمرين معاً؛ وإذ كان الحكم القطعى الثبوت فى شأن العقود كافة، هو النص القرآنى الكريم فى مستهل سورة المائدة: {يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود}. وقد اختلف الفقهاء اختلافاً كبيراً فيما هو المقصود بالعقد فى مدلول الآية الكريمة، ونضحت كتب المفسرين بهذا الاختلاف بما يؤكد على ظنية دلالة هذا النص بالرغم من قطعية ثبوته، كما رحبت الآفاق لاجتهاد الفقهاء فى أحكام عقد الإيجار سواء من حيث مدته أو من ناحية قيمة الأجرة وجواز التسعير فيها شرعاً، فحرمة البعض بينما أجازوه آخرون بل أوجبوه تحقيقاً للعدل الاجتماعى، الأمر الذى تعين معه القول بأن تدخل المشرع فى أمر تحديد الأجرة ووضع ضوابط لتقديرها بقصد علاج أزمة الإسكان وتيسير الاندفاع بالأعيان المؤجرة لغالبية المواطنين، ومواجهة الارتفاع الفاحش فى الإيجارات، وتحقيق التوازن فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر دون حيف أو جور بما يؤدى إلى مصلحة معتبرة شرعاً، لا يكون قد خرج عن دائرة ما اجتهد فيه الفقهاء؛ ولم يخالف حكماً شرعياً قطعى الثبوت والدلالة؛ ومن ثم مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية بأى وجه من الوجوه.

وحيث إنه عن النعى بمساس النصين الطعيين بالملكية الخاصة، فإنه ولئن كان الدستور قد كفل حق الملكية الخاصة، وحوطه بسياج من الضمانات التى تصون هذه الملكية، وتدرأ كل عدوان عليها، إلا أنه فى ذلك كله لم يغفل الدور الاجتماعى لحق الملكية، ومافئى يجيز تحميلها ببعض القيود التى تقتضيها أو تفرضها ضرورة اجتماعية، طالما لم تبلغ هذه القيود مبلغاً يصيب حق الملكية فى جوهره أو يعدمه جل خصائصه.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد - وهى وثيقة الصلة بالحق فى الملكية - قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية، وهذه الحرية التى تعتبر حقاً طبيعياً ولازماً لكل إنسان يستحيل وصفها بالإطلاق؛ بل يجوز فرض قيود عليها وفق أسس موضوعية تكفل متطلباتها دون زيادة أو نقصان؛ وفى إطار هذا التوازن تتحدد دستورية القيود التى يفرضها المشرع عليها؛ لما كان ذلك، وكان المشرع قد أورد بالنصين =

= المطعون عليهما وغيرهما من مواد القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، تنظيماً متكاملاً لتحديد أجره الأماكن التي تسرى عليها أحكامه؛ واضعاً أسساً وقواعد موضوعية لتقدير الأجرة، وإجراءات تحديدها؛ وأوكل ذلك إلى لجان إدارية تلتزم بالأسس الموضوعية التي حددها لها، دون أن يجعل قراراتها نهائية، وإنما أباح لذوى الشأن حق الطعن فيها أمام المحكمة الابتدائية المختصة، ومن ثم كان لزاماً على المشرع - بما له من سلطة تقديرية - أن يتدخل بالتنظيم موازناً بين مصلحة طائفة الملاك وطائفة المستأجرين ودون عسف أو استغلال، عن طريق وضع أسس موضوعية عادلة لتقدير الأجرة، فإن تدخله على هذا النحو يكون مستنداً إلى ضرورة اجتماعية تبرره.

وحيث إن المساواة في المعاملة بين طرفي العلاقة الإيجارية، تقتضى وقد أفرد التنظيم الأمر الذى وضعه المشرع لتحديد الأجرة - أحدهما - وهو المالك - بمكنة التقدير المبدئى للأجرة بل وزيادتها بمقدار الخمس، وإخطار المستأجر بذلك خلال ميعاد معين من تاريخ إتمام البناء؛ أن يمكن طرفها الآخر - وهو المستأجر - من الطعن على هذا التقدير أمام لجنة تحديد الأجرة فى ميعاد معين، وإلا صار نهائياً فهذه المفارقة مردها إلى تباين مركز الطرفين، وإلا فهل يطعن المالك على تقدير وضعه بنفسه، وارتضاه لأجرة الأماكن محل المنازعة؛ بما تتهدم به مظنة التمايز بين طرفي العلاقة الإيجارية من هذا الوجه.

وحيث إن الطعن طال الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٥) من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه؛ واللّتين انتظمتا المحكمة المختصة بنظر الطعن على قرارات اللجان، واحتكمتا فى شأن استئناف أحكامها إلى القواعد العامة، إلا أن صحيفته خلت من بيان النص الدستورى المدعى مخالفته وأوجه المخالفة، بما يجعله غير مقبول عملاً بنص المادة (٢٠) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٨٨ لسنة ١٩٧٩.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى فى شقها المتعلق بالطعن بعدم دستورية نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٥) من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه وبرفض ما عدا ذلك من طلبات، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعين المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

صدر هذا الحكم من الهيئة المبيّنة بصدوره أمام السيد المستشار/ محمد على سيف الدين الذى سمع المرافعة وحضر المداولة ووقع على مسودة الحكم فقد جلس بدله عند تلاوته السيد المستشار/ حمدى محمد على.

الشرح

أولاً : أحكام المادة 12 من القانون رقم 49 لسنة 1977 :

124- اختصاص اللجان المشكلة وفقاً للقانون رقم 49 لسنة 1977

بتقدير أجره الأماكن المرخص في إقامتها قبل العمل به :

نصت المادة على أن «لجان تقدير الأجرة المشكلة طبقاً لأحكام هذا القانون تتولى تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته .. الخ». ولم تبين ما إذا كانت هذه اللجان تختص بتحديد أجره الأماكن التي رخص بإنشائها قبل العمل بالقانون، سواء أكانت الطلبات الخاصة بها قد عرضت على اللجان المشكلة وفقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أم لم تعرض عليها، كما فعل القانون الأخير بنصه في المادة ٤١ منه على أن: «تستمر لجان تقدير القيمة الإيجارية بتشكيلها المنصوص عليه في المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣، في أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون ... الخ» إذ أفاد هذا النص بمفهوم المخالفة أن الحالات التي لم تعرض على اللجان القديمة حتى بدء العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تختص بها اللجان المشكلة وفق القانون الأخير.

وعندنا أنه يتعين الرجوع في هذا الصدد إلى المبادئ العامة في سريان قوانين المرافعات من حيث الزمان، وفي هذا تنص المادة الأولى من قانون المرافعات على أن تسرى قوانين المرافعات على ما لم يكن فصل فيه من الدعاوى أو ما لم يكن تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل بها، ويستثنى من ذلك القوانين المعدلة للاختصاص متى كان تاريخ العمل بها بعد إقفال باب المرافعة في الدعوى ... الخ - وعلى ذلك فإن تحديد أجره الأماكن المرخص بإقامتها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ١/٩/١٩٧٧ والتي لم يتم تحديد أجرتها تختص بها اللجان المشكلة وفقاً لهذا القانون، فإذا لم تكن طلبات تقدير أجره هذه الأماكن قد قدمت بعد إلى اللجان القديمة فإنها تقدم مباشرة إلى اللجان الجديدة، أما إذا كانت هذه الطلبات معروضة على

اللجان القديمة، فإنه يتعين إحالتها إلى اللجان الجديدة ما لم يكن أقفل فيها باب المرافعة قبل ذلك.

ولا يقدح في هذا النظر أن المادة نصت في فقرتها الأولى على أن اللجان التي أنشئت بمقتضاها تتولى تحديد أجره الأماكن الخاصة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لأن هذا النص لم يرد في صيغة القصر أو الحصر^(١).

وقد قضت محكمة النقض بأن :

عهد المشرع بتقدير أجره العين القانونية إلى لجان إدارية كالشأن في قوانين إيجار الأماكن ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ذلك أن بيان مقدار الأجرة الوارد في شأن دعوى إثبات العلاقة الإيجارية ينصرف إلى الأجرة الاتفاقية التي لا يقوم العقد إلا بها وليس مقدار الأجرة القانونية للعين، لأن الاتفاق على مقدار معين لها جائز طالما لم تتحدد الأجرة القانونية بعد، وبالتالي فإن الحكم بثبوت العلاقة الإيجارية نظير مقدار معين من الأجرة تم الاتفاق عليه أو قدرته المحكمة إعمالاً لنص المادة ٥١٢ من القانون المدني ليس من شأنه أن يمنع لجان الأجرة من القيام بواجبها أو الطعن على قراراتها أمام المحكمة المختصة وتعديل الأجرة الاتفاقية وصولاً للأجرة القانونية زيادة أو نقصاً عن المحكوم به في دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية.

(طعن رقم 6985 لسنة 64 ق جلسة 2003/5/26)

125- تشكيل لجان تقدير الأجرة :

نشكل لجان تقدير الأجرة على النحو التالي :

(١) اثنان من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدتين بنقابة المهندسين، ذلك لأن طبيعة التقدير تتفق مع هذين التخصصين، أما إذا كان بالمبنى مصاعد أو أجهزة تكييف أو تبريد أو آلات رافعة للمياه، فيمكن لصاحب المصلحة تقديم

(١) من هذا الرأي مرقس جـ ١ ص ٦٢٢ وما بعدها. والملاحظ أن نص المادة ٤١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه بالمتن يعد استثناء من حكم المادة الأولى من قانون المرافعات.

المستندات الدالة على قيمة هذه الأجهزة وأثمانها أو تقديم شهادات بقيمتها من ذوى التخصصات الفنية أو ذوى الخبرة الخاصة^(١).

ويجب أن يكون المهندسان من جهتين مختلفتين، ضمانا للحيدة ودرءا للشبهات^(٢)، فلا يسهل اتفاقهما على نحو معين فى التقدير وينتفى تأثر أحدثهما أو المرعوس منهما بما يقرره الآخر.

ويعتبر جميع المهندسين الذين يباشرون العمل الحر من جهة واحدة، فيجوز اختيار واحد منهم على أن يكون المهندس الآخر من جهة أخرى^(٣).

(٢) أحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية، والحكمة من وجوده فى اللجنة أن الأجرة التى تقدرها اللجنة يضاف إليها ما يخص الوحدة المؤجرة من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية التى تقرر على هذه الوحدة مما يقتضى وجود أحد المختصين بربط أو تحصيل هذه الضرائب.

(٣) عضوان يختارهما المجلس الشعبى المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك أى من ملاك العقارات المبنية حتى يتحقق تفهمه لما تختص به اللجنة، ولا يقدر فى تعيينه أن يكون صاحب مهنة أو وظيفة، والآخر من مستأجرى العقارات المبنية.

وتعتبر اللجان على هذا النحو مكونة من عناصر فنية وضريبية وشعبية. وتكون رئاسة اللجنة للأقدم من المهندسين، وفى حالة غيابه تكون الرئاسة للمهندس الآخر، ذلك أن إرادة المشرع أفصحت عن أنه جعل الرئاسة دائما للعضو المهندس. ويتشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى فيه الرئيس.

(١) الدكتور أحمد أبو الوفا التعليق على النصوص الإجرائية فى قانون إيجار الأماكن ص ١٢٨ وما بعدها.

(٢) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عن مشروع القانون.

(٣) مرقس جـ ١ ص ٦٤٠.

وقد أحالت المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ / ١٩٨١ إلى التشكيل المنصوص عليه في المادة (١٢) .

126- ندب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الإدارية والكتابية باللجان :

يجب أن يتضمن قرار المحافظ المختص بتشكيل اللجان، ندب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الإدارية والكتابية فيها (م ١٦ من اللائحة التنفيذية - م ١٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ / ١٩٨١) .

127- جزاء مخالفة قواعد تشكيل اللجان :

يعتبر تشكيل اللجان متعلقا بالنظام العام، فإذا تخلف أى شرط من شروط تشكيلها، كان التشكيل باطلا، وينبنى عليه بطلان القرارات الصادرة من اللجنة^(١). أما إذا صدر قرار اللجنة من عضوين أو عضو واحد فحسب فإنه يكون معدوما.

128- حلف أعضاء اللجان اليمين :

يتعين على أعضاء اللجان قبل مباشرة عملهم أن يحلفوا يمينا أمام المحافظ المختص بأن يؤديوا أعمالهم بصدق وأمانة فإذا لم يؤديوا جميعا أو بعضهم اليمين، فإن القرارات التى تصدر من اللجنة تضحى باطلة ولا أثر لها^(٢).

129- مكان وموعد انعقاد اللجان :

يعين قرار المحافظ الصادر بتشكيل اللجان مقار اللجان ومواعيد انعقادها على أن تنعقد اللجنة مرة على الأقل أسبوعيا.
(م 16 من اللائحة التنفيذية للقانون 1977/49 - م 15 من اللائحة التنفيذية للقانون 1911/136).

(1) مرقس جـ ١ ص ٦٤١ - العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٩٢.

(2) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٢٩ - مرقس جـ ١ ص ٦٤١.

130- إجراءات اللجنة :

١- تتولى اللجنة تحديد الأجرة طبقا للقواعد والأسس التى نص عليها القانون وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المباني بالنسبة للمباني الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها ترخيص المباني بالنسبة للمباني الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون الجديد (م ٢/١٦ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩ / ١٩٧٧، م ٢/٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ / ١٩٨١).

ويجب أن تتم هذه المعاينة فى حضور أعضاء اللجنة أو الأعضاء الواجب حضورهم لصحة انعقادها، وإلا كانت المعاينة باطلة، ولا يجوز بناء تقدير الأجرة على أساسها، فاللائحة لم تخول اللجنة ندب أحد أعضائها أو بعضهم للقيام بهذا الإجراء.

وإذا رأت اللجنة أن المستندات المقدمة من المالك غير كافية لأداء مهمتها، جاز لها تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لأداء هذه المهمة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويجب على المالك موافاتها بالمستندات المطلوبة خلال أسبوعين من تاريخ إبلاغه، ويجوز للجنة مد هذه المهلة إذا قدم المالك عذرا مقبولا، ويكون لها بعد انقضاء هذه المدد أن تستمر فى عملية التحديد (م ٢/١٦ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ / ١٩٧٧، م ٢/١٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١).

٢- إذا ثبت للجنة أن المالك لم يستكمل الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص، حددت له مدة لاستكمالها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويجوز لها مد هذه المدة إذا قدم المالك عذرا مقبولا، فإذا انقضت هذه المدد دون أن يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة إجراء معاينة لتحديد

التكاليف الفعلية وعلى اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة على هذا الأساس خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إجراء هذه المعاينة (م ١٧/١ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩/ ١٩٧٧ - م ١٦ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦/ ١٩٨١)^(١) فإذا فرض أن اللجنة قامت بتحديد الأجرة بحسب التكاليف الفعلية، ثم قام المالك باستكمال الأعمال الناقصة والتشطيبات اللازمة بعد هذا التحديد لم يكن أمامه سوى الطعن في قرار اللجنة في الميعاد أمام المحكمة الابتدائية المختصة حتى ولو كان عدم استكمال هذه الأعمال ناشئاً عن قوة قاهرة، لأن قرار اللجنة نافذ منذ صدوره ولا سبيل لإلغائه بغير حكم من المحكمة الابتدائية المختصة.

قرار اللجنة:

أولاً: بيانات القرار:

131- بيانات عامة:

هناك بيانات عامة يجب أن يتضمنها قرار اللجنة كالشأن في الأحكام مثل اسم اللجنة التي أصدرت القرار، وتاريخ الجلسة، وأسماء الملاك والمستأجرين، والمقرر أن الأحكام تعد باطلّة إذا خلت من بعض هذه البيانات كالبينان الأخيرين (م ١٧٨ مرافعات)، أما بالنسبة للجان الإدارية ذات الاختصاص القضائي فلا يترتب البطلان على خلو القرار من هذه البيانات ما لم ينص المشرع على خلاف ذلك، الأمر الذي لم ينص عليه المشرع بالنسبة للجان تحديد الأجرة^(٢)، ومن ثم فإن خلو القرار من هذه البيانات لا يترتب عليه البطلان.

132- بيانات خاصة:

١- يجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية والحسابية التي استندت عليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمباني

(١) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ١٩٢.

(٢) أحمد أبو الوفا نظرية الأحكام في قانون المرافعات الطبعة الثالثة ١٩٧٧ ص ١٢٥، ص ٢٤٦.

وكافة عناصر التكلفة التي تم على أساسها تحديدها للأجرة (م ٢/١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩ / ١٩٧٧، م ٢/١٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٢٦ / ١٩٨١). وهذا يقتضى من اللجنة بيان الوصف الهندسى للمبنى، ببيان مساحة الأرض، والجزء المبنى عليها، وعدد حجرات كل شقة وما بها من حمامات ومطابخ وصالات، وما إذا كانت الحمامات ملونة أو بيضاء وما بها من أدوات صحية ونوع أرضيات الصالة والحجرات الخ، ونوع طلاء الحوائط وأسلاك الكهرباء وما إذا كانت مدفونة فى الحوائط أو غير مدفونة، وما إذا كانت مغطاة أو غير مغطاة ... الخ، ونوع درجات السلم، وما إذا كان يوجد سلم للخدم أو لا يوجد ونوعه، ونوع أرضية مدخل المنزل، وما تعلق بالمصعد وكفاءته ونوعه، وما تعلق بماكينة رفع المياه وخزان المياه.

كما يقتضى ذلك من اللجنة بيان ما قدرته ثمناً للأرض وللأساسات وللمدخل^(١).
٢- يجب أن يتضمن قرار اللجنة توزيع الأجرة على وحدات المبنى، وذلك بمراعاة نسب مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى ويراعى فى تحديد نسبة استفادة كل وحدة سكنية من مجموع مرافق المبنى مدى الارتفاع المسموح به للبناء طبقاً للقوانين واللوائح المنظمة لذلك (انظر فى التفصيل شرح المادة ١٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - وانظر المادة ٢/١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه، والمادة ٢/١٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٢٦ لسنة ١٩٨١).

٣- يجب أن يتضمن قرار اللجنة ما يخص كل وحدة من وحدات المبنى من الضرائب العقارية والرسوم طبقاً للقانون، وقد ورد النص على ذلك بالمادة ٢/١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ولم يرد النص على ذلك بالمادة ٢/١٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٢٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة لها، كما لم يرد تحديد الضرائب العقارية والرسوم ضمن بيانات نموذج إخطار المستأجر بتحديد القيمة الإيجارية للوحدة السكنية المؤجرة له (نموذج رقم ١) ونموذج قرار لجنة تحديد الأجرة (نموذج رقم ٢) المرافقين لللائحة الأخيرة، ويعزى ذلك إلى أن المباني

(١) أحمد أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية طبعة ١٩٢٢ ص ٤١ وما بعدها.

المخصصة لأغراض السكنى - عدا المستوى الفاخر - وهى التى تخضع لتحديد الأجرة معفاة من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٢٢ (م ١١ من القانون ١٢٦ / ١٩٨١).

ومن ثم فإنه ينتفى المبرر لتقدير ثمة ضرائب فى قرار لجنة تحديد الأجرة.

133- شكل القرار:

يحرر قرار اللجنة بتحديد الأجرة على النموذج المرافق للائحة التنفيذية (م ١/٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩ / ١٩٧٧، م ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١)، ويجب أن يوقع على القرار من رئيس اللجنة والكاتب، ويبطل القرار إذا خلا من توقيع الرئيس، أما خلوه من توقيع الكاتب فلا يترتب عليه البطلان^(١).

134- إعلان قرارات اللجان:

تبلغ سكرتارية اللجنة قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره إلى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال إقامتهم لديها، وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، وتلصق صورة من هذه القرارات لمدة ثلاثين يوماً فى لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة (م ٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، م ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١). وبالنسبة للمباني الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، يبلغ رئيس اللجنة إلى الجهة القائمة على ربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية صورة من قراراتها بتحديد الأجرة (م ٢/٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه لم يخطر بقرار اللجنة ولم يعلم به إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإلغاء الحكم الابتدائى وبعدم قبول الطعن شكلاً على قرار لجنة تحديد الأجرة على سند من ثبوت إعلان الطاعن بالقرار بموجب الكتاب المسجل رقم ١٧

(١) نقض: طعن رقم ١٢٢ لسنة ٢٠١٢ - جلسة ١/ ٢/ ١٩٧٧ (صادر فى خصوص لجنة الطعن الضريبى).

بتاريخ ١/١/ ١٩٨٧ حسبما يبين من الشهادة الصادرة من حى جنوب الجيزة وأنه أقام طعنه على هذا القرار فى ١٢/١/ ١٩٩٥ أى بعد الميعاد المقرر بالمادة الخامسة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معولا فى ذلك على أن إرسال المسجل فى التاريخ المشار إليه يدل على استلام الطاعن له وعلمه بالتالى بمضمون القرار دون أن يتحقق من حصول الإعلان بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول بحسابه الإجراءات الذى نص عليه القانون لإثبات هذا العلم ولانفتاح الميعاد المجرى للطعن فى القرار وأن يتثبت من حصول هذا العلم بأية وسيلة أخرى تغنى عن هذا الإجراء مما يعيبه».

(طعن رقم ٢٢٥٢ لسنة ٦٩ جلسة ١١/١/٢٠١١)

٢- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادتين ٤ و ٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - أن لجنة تحديد إيجار الأماكن أصبحت جهة طعن فى تحديد الأجرة التى يتولى المالك تقديرها فى عقد الإيجار، وأنه يتعين إخطار ذوى الشأن بما تصدره هذه اللجان من قرارات، وقد حددت المادة ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ طريقة هذا الإخطار بأن يكون بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ضمانا لوصول القرار إليهم بحيث يكون علم الوصول هو سبيل الإثبات عند الإنكار، وكان يحق للمالك الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوما من تاريخ وصول إخطار اللجنة إليه».

(طعن رقم ٢٢٥٢ لسنة ٦٩ جلسة ٣/١١/٢٠١١)

135- الاطلاع على قرارات اللجان :

لكل ذى مصلحة الاطلاع فى مقر اللجنة على قرارها وعناصر التقدير التى قام عليها ويجوز لسكرتارية اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المستحق (م ٢/٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩/ ١٩٧٧، م ٢/١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦/ ١٩٨١).

136- سجل القيد :

ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجل خاص تقيد به المباني الخاضعة لتحديد الأجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطراً عليه من تعديلات أو إضافات في المشتملات أو الأجرة، كما يثبت في هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الأجرة وتوزيعها على الوحدات والأحكام النهائية الصادرة في الطعن على قراراتها إن وجدت (م ٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٩٧/٤٩، م ٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦).

137- طبيعة اللجنة والقرارات الصادرة منها :

لجنة تحديد الأجرة تقوم بالفصل في منازعة الخصوم بتقدير أجرة المباني الخاضعة لأحكام قانون إيجار الأماكن وتوزيعها على وحداتها وذلك في مواجهتهم، وبالتالي فهي لجنة إدارية ذات اختصاص قضائي وإنما ليست هيئة قضائية^(١).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «ذلك أنه لما كان لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وإن كانت بتشكيلها المنصوص عليها فيها هيئة إدارية، إلا أنها وقد أعطاهها القانون ولاية القضاء للفصل في خصومة بين المؤجرين والمستأجرين، فإن قراراتها تكون فيها صفة الأحكام، ويتبع في شأنها ما يوجب المشرع اتباعه في قانون المرافعات بشأن بدء سريان ميعاد الطعن فيها ... إلخ».

(طعن رقم 1323 لسنة 48 ق - جلسة 1979/5/23)

٢- «النص في المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على أن لجان التقدير هي اللجان المنصوص عليها في المادة (١٣) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى

(١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية طبعة ١٩٢٢ ص ١٤٣ - العطار في شرح أحكام الإيجار ص ١١٢.

عضويتها اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختیارهما قرار من المحافظ وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء ولم ينص القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على تبعية هذه اللجان لجهة معينة، والمستفاد من نصوص القانونين سالفى الذكر أنها هيئات إدارية تباشر اختصاصها بالفصل فى خصومة بين الملاك والمستأجرين وهى تحديد القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة».

(طعن رقم 284 لسنة 49 ق جلسة 1984/4/5)

٣- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها فى المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وإن كانت بتشكيلها المنصوص عليه فيها هيئة إدارية، إلا أنها أعطاهها القانون ولاية القضاء للفصل فى خصومة بين المؤجرين والمستأجرين، فإن قراراتها تكون لها صفة الأحكام ويتبع فى شأنها ما يوجب المشرع اتباعه فى قانون المرافعات بشأن ميعاد سريان الطعن فيها ... إلخ».

(طعن رقم 755 لسنة 54 ق جلسة 1985/5/16)

٤- «مؤدى نص المادتين ٨، ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن - المنطبق على واقعة الدعوى - أن المشرع قد أناط باللجنة المختصة بتحديد الأجرة دون غيرها مهمة تقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وذلك وفقاً للأسس التى تضمنتها المادة العاشرة منه باعتبارها هيئة إدارية تباشر اختصاصات أصلية فى التقدير ابتداء».

(طعن رقم 2075 لسنة 50 ق جلسة 1988/4/27)

٥- «لجنة تحديد الأجرة. هيئة إدارية لها ولاية الفصل فى خصومة بين المؤجر والمستأجر. أثره. ثبوت صفة الأحكام لقراراتها. مؤداه خضوعها لقواعد قانون المرافعات من حيث ميعاد الطعن وانقضائه واستنفاد الولاية. عدم جواز معاودة تقدير الأجرة إلا تصحيحاً لخطأ مادى».

(طعن رقم 9572 لسنة 66 ق جلسة 1998/2/16)

٦- «لجنة تحديد الأجرة. هيئة إدارية لها ولاية القضاء للفصل في الخصومة بين المؤجر والمستأجر. أثره. ثبوت صفة الأحكام لقراراتها. مؤداه. خضوعها لقواعد قانون المرافعات من حيث بدء ميعاد الطعن فيها».

(طعن رقم 9393 لسنة 64ق - جلسة 2000/12/6)

(طعن رقم 9572 لسنة 66ق - جلسة 1998/2/16)

كما قضت المحكمة الدستورية العليا بأن :

«وحيث إن المنازعة بصدد تحديد الأجرة هي خصومة مدنية بحسب طبيعتها وأصلها، ولا يفقدها هذا الطابع الموضوعي ما يلابسها من عنصر إداري شكلي هو صدور قرار تحديد الأجرة في أول الأمر من لجنة إدارية لأن من شأن الرأي الفاصل في هذه الخصومة أن تتحدد به المراكز المالية والحقوق المتبادلة بين أطرافها وهو اختصاص مدني بحت إلخ».

(القضية رقم 25 لسنة 1ق «تنازع» (السنة 9ق ع) - جلسة 1982/1/2)

وهذه الطبيعة هي التي أدت إلى نص المشرع في المادة الخامسة من القانون ١٩٧٧ / ٤٩ على اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون، حتى يخرج الطعن في قرارات هذه اللجان من اختصاص القضاء الإداري.

وبالترتيب على ذلك إذا قررت اللجنة بعدم اختصاصها بنظر طلب مقدم إليها لأنه لا يدخل في المسائل التي أناطها بها القانون، فلا يجوز لها أن تأمر بإحالة الطلب إلى الجهة القضائية المختصة عملاً بالمادة ١١٠ مرافعات⁽¹⁾.

138- التزام اللجان بالضمانات الأساسية في التقاضي :

يترتب على اعتبار لجنة تقدير الأجرة لجنة إدارية ذات اختصاص قضائي وليست هيئة قضائية، أنه يجب عليها اتباع المبادئ الأساسية في التقاضي، فعليها أن

(1) وراجع أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٤٢ إذ يرى أن اللجنة لا تملك حتى التقدير بعدم اختصاصها بنظر طلب مقدم إليها في غير ما يخصها القانون بالبت فيه.

تستلهم القواعد الكلية فى تحقيق ضمانات التقاضى وتوفير الاطمئنان لذوى الشأن والمحافضة على مظهر الحيدة الذى يجب أن تتحلى به سائر المراحل^(١).

وفى هذا قضت محكمة النقض فى الطعن رقم 279 لسنة 36 ق فى 9 يناير سنة 1944 بأن:

«إنه وإن كانت لجنة الطعن المنصوص عليها فى المادة (٥٠) من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ المعدلة بالقانون رقم ٢٥٣ لسنة ١٩٥٣ هيئة إدارية، إلا أنها وقد أعطاهما القانون ولاية القضاء للفصل فى خصومة بين الممول ومصلحة الضرائب فقد وجب عليها وهى بهذه الصفة أن ترتبط بالأصول الهامة والمبادئ العامة للتقاضى ... الخ».

وبالبناء على ذلك فإنه يجب على اللجان مراعاة ما يأتى :

- ١) أن تتخذ الإجراءات الواجبة الاتباع أمامها فى مواجهة الخصوم، كى يتمكن كل خصم من الدفاع عن مصالحه، ويجب أن يمكن الخصم من الاطلاع على الأوراق التى يقدمها الخصم الآخر.
- ٢) ألا يكون أحد أعضائها مرتبطاً بأحد طرفى النزاع برابطة قوية أو مصاهرة إلى الدرجة الرابعة، أو يكون له أو لزوجته خصومة قائمة مع أحد الخصوم أو مع زوجته مثلاً.
- ٣) ألا يشترك عضو اللجنة فى نظر التظلم الموجه للقرار بوصفه العضو الاستشارى فى المحكمة الابتدائية على ما تقرره المادة (١٨) من القانون حتى لا يجلس من المتظلم مجلس الحكم وفى نفسه عقيدة سبق أن كونها وحتى يطمئن المتظلم إلى تجرده من الميل أو التأثير (م ١٤٦ مرافعات).

(1) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٣٩ وما بعدها، الأستاذ فهمى محمود الخولى شرح قواعد إيجار الأراضى الزراعية وأحكام التقاضى فيها الطبعة الأولى سنة ١٩٧٧ ص ٣٨٩ - محكمة القضاء الإدارى فى ٣١ يناير ١٩٥٦ السنة العاشرة ص ١٨٠، ٨٨ مارس سنة ١٩٥٦ ص ٢٧٧، ١٦ نوفمبر سنة ١٩٥٠ السنة الخامسة ص ١٥٤ - حكم المحكمة الإدارية العليا فى ٤٤ مارس ١٩٥٦ السنة الأولى ص ٦١٢.

139- تصحيح الأخطاء المادية بالقرار:

يجوز تصحيح ما يقع في قرار اللجنة من أخطاء مادية بحتة، سواء أكان الخطأ في أسماء الخصوم، أم في تاريخ الجلسة، أم في العمليات الحسابية، أم في تحديد عناصر الأجرة التي يلتزم بها المؤجر أم في تحديد عدد حجرات الشقة التي يستأجرها الشخص وذلك قياساً على أحكام التصحيح الخاصة بالأحكام الواردة في المادة ١٩١ مرافعات. ويستوى أن يكون الخطأ المادي في منطوق القرار أو في جزء من القرار مكملًا للمنطوق ويجب أن يكون الخطأ واضحاً من بيانات القرار نفسه أو من مقارنة منطوقه ببياناته الأخرى أو محضر الجلسة^(١) ويتم التصحيح بقرار تصدره اللجنة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم من غير مرافعة، ولو أصبح القرار نهائياً، ويجرى سكرتير اللجنة هذا التصحيح على القرار ويوقعه هو ورئيس اللجنة. ويجوز الطعن في القرار الصادر بالتصحيح إذا تجاوزت اللجنة فيه حقها وذلك بنفس الطريق المرسوم للطعن في القرار محل التصحيح.

ويبدأ ميعاد الطعن في القرار الصادر بالتصحيح من تاريخ صدوره أو من تاريخ إعلانه طبقاً للقواعد العامة. أما القرار الذي يصدر برفض التصحيح فلا يجوز الطعن فيه على استقلال، وإنما يجوز الطعن فيه مع القرار الذي رفض تصحيحه.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«ولئن كانت لجان تقدير الأجرة المشكلة طبقاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تباشراً اختصاصاً بالفصل في خصومة بين المالك والمستأجر فعليها أن تلتزم بالمبادئ الأساسية في إجراءات التقاضي الواردة في قانون المرافعات باعتباره القانون العام متى خلا قانون تشكيلها من تنظيم لتلك الإجراءات فيكون من حقها ولو من تلقاء نفسها تصحيح ما يقع في قراراتها من أخطاء مادية إعمالاً لصريح نص المادة ١/١٩١ من قانون المرافعات، إلا أن ذلك مشروط بألا تتجاوز هذا الحق وتعيد النظر في قراراتها بعد صدورها لانقضاء ولايتها في الفصل في النزاع».

(طعن رقم 953 لسنة 47 ق جلسة 1982/1/28 - غير منشور)

(١) الدكتور فتحي والي الوسيط في قانون القضاء المدني سنة ١٩٨٠ ص ٧٠٠.

٣- كما قضت في شأن لجنة الطعن الضريبي بأن:

«لجنة الطعن وقد خولها القانون ولاية القضاء للفصل في خصومة بين الممول ومصلحة الضرائب فمن حقها - وفقاً لنص المادة ٢٦٤ من قانون المرافعات السابق - أن تصحح ما يقع في منطوق قرارها من أخطاء مادية بحتة كتابية أو حسابية بقرار تصدره من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم، ولا يغير من ذلك أن الربط صار نهائياً ذلك أن الضريبة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا ترتكن في أساسها على رباط عقدي بين مصلحة الضرائب وبين الممول وإنما تحددها القوانين التي تفرضها، وليس في هذه القوانين ولا في القانون العام ما يحول دون تدارك الخطأ الذي يقع فيها ... الخ».

(طعن رقم 167 لسنة 666 ق جلسة 1973/11/28)

- والطعن على القرار يمنع من طلب تصحيحه بواسطة اللجنة ولو كان الطعن لم ينظر أمام محكمة الطعن⁽¹⁾، لأنه يترتب على الطعن في قرار اللجنة نقل موضوع النزاع برمته إلى المحكمة الابتدائية التي تنظر الطعن وإعادة طرحه عليها مع أسانيده القانونية وأدلته الواقعية، فتكون هذه المحكمة بما لها من ولاية في فحص النزاع مختصة بتدارك ما يكون قد ورد في القرار المطعون فيه من أخطاء مادية وأن تقضى على موجب الوجه الصحيح⁽²⁾.

١٤- تفسير قرارات اللجان:

للجنة تفسير ما يقع في قرارها من غموض أو إبهام، إذا كان هذا الغموض أو الإبهام مؤثراً في حقوق الخصوم أو التزاماتهم أي مؤثراً في تنفيذه. ويقتصر نطاق التفسير على ما يتعلق بتفسير القرار، فليس للخصوم أن يجادلوا في المسائل القانونية التي بت فيها القرار المطلوب تفسيره أو التمسك بدفع لا علاقة لها بما في القرار من غموض أو إبهام⁽³⁾.

(1) قارن أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٥ وما بعدها.

(2) نقض طعن رقم ٢٠٧ لسنة ٢٥٥ ق جلسة ١٩٧٣/٤/٤.

(3) والى ص ٧٠٢.

ووفقاً للمادة ١٩٢ مرافعات لا يقبل طلب التفسير إلا إذا تعلق بتفسير «المنطوق» على أنه يجب ألا يؤخذ الأمر على نحو شكلي إذ المنطوق قد يوجد في الوقائع أو الأسباب بحيث تكون هذه جزءاً لا يتجزأ من المنطوق.

ويقدم طلب التفسير إلى اللجنة التي أصدرت القرار، ولا يجب أن يقوم بالتفسير نفس أعضاء اللجنة الذين أصدروا هذا القرار، ويعتبر القرار الذي يصدر بالتفسير مكملًا للقرار الذي فسره، ويخضع لنفس طرق الطعن التي يطعن بها في القرار محل التفسير، ويبدأ ميعاد الطعن من تاريخ صدور القرار التفسيري أو إعلانه وفقاً للقواعد العامة في الطعن^(١).

وإذا طعن في قرار اللجنة فإنه يتبع في شأن تفسيره ما سبق ذكره بالنسبة لتصحيحه (راجع البند السابق).

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ 9977/12/21 في الطعن رقم 615 لسنة 43ق - في خصوص لجان الفصل في المنازعات الزراعية التي كانت مشكلة وفقاً للقانون رقم 54 لسنة 9966 - بأنه:

«إذا كانت لجان الفصل في المنازعات الزراعية - قبل إلغائها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٥٥ - تعد جهات إدارية ذات اختصاص قضائي. وكان لقراراتها حجية أمام المحاكم تبعاً لأن القانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٦٦ خولها ولاية القضاء للفصل في خصومة قائمة بين المؤجرين والمستأجرين سواء على وجه انفرادي أو بالاشتراك مع المحاكم ذات الولاية العامة، فإنه يسرى على قراراتها ما يسرى على الأحكام بحيث يجوز للخصوم وفقاً للمادة ١٩٢ من قانون المرافعات القائم - الذي قدم طلب التفسير في ظله - أن يطلبوا إلى اللجنة التي أصدرت القرار تفسير ما وقع في منطوقه من غموض وإبهام ومهما يكون من أمر فإن التفسير لا ينبغي أن يقصد به تعديل جوهر القرار الصادر أو يتخذ ذريعة لإصلاح خطأ أو تلافى نقص وقع فيه ويختص بطلب التفسير اللجنة التي أصدرت القرار سواء كانت اللجنة الابتدائية أو الاستئنافية إذ أن القرار التفسيري يعتبر متما من كل الوجوه للقرار الذي فسره وتسرى عليهما قواعد موحدة من حيث جواز الطعن».

١٤١- استنفاد ولاية اللجنة بصدور قرارها بتحديد الأجرة:

إذا صدر قرار لجنة تحديد الأجرة بتحديد القيمة الإيجارية للمبنى كله أو لوحدة معينة، فإنها تستنفد ولايتها بصدور هذا القرار، ولا يجوز لها معاودة تقديرها ثانية.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين المحددة لها هي من مسائل النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، وكان الثابت من تقرير الخبير المقدم لمحكمة الدرجة الأولى، أن الدور الأرضي من عقار النزاع قد تم إنشاؤه وتم تأجير الشقتين الكائنتين به في شهرى أكتوبر وديسمبر ١٩٦٦ وكان النص في الفقرة الأولى من المادة الرابعة من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٣ على أن تختص لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها في المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ المشار إليه بتحديد إيجار المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعه على الوحدات فإن المشرع يكون قد ناط باللجان المشكلة طبقاً لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تحديد أجور الأماكن الخاضعة لهذا القانون، ويتضمن قرار اللجنة بيان تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق العامة والمباني وعناصر التكلفة الأخرى التي تم على مقتضاها تحديد الأجرة وأنه متى أصدرت اللجنة قرارها استنفدت بذلك ولايتها ولا يجوز لها بعد ذلك أن تعود لما تضمنه قرارها في تقدير الأجرة لإجراء أى تعديل فيه، ويعتبر تقدير اللجنة نهائياً بالنسبة لمن قبله من ذوى الشأن سواء بعدم الطعن فيه فى الميعاد القانونى أو بالنزول عن طعنه بعد الميعاد».

(طعن رقم 727 لسنة 49 فى جلسة 1984/5/30 - ذات المبدأ طعن رقم 850

لسنة 49 فى جلسة 1984/12/12 - طعن رقم 755 لسنة 54

جلسة 1985/5/16)

١٤٢- إغفال اللجنة لجزء من التقدير:

إذا أغفلت اللجنة تقدير أجرة وحدة أو أكثر، بالمبنى جاز للمالك أو المستأجر التقدم بطلب آخر إلى اللجنة لتقدير ما أغفلت تقديره، وليس هناك ميعاد لتقديم هذا

الطلب (م ١٩٣ مرافعات)، إنما يتعين إعلان الطرف الآخر بهذا الطلب، ولا يجوز الطعن في قرار اللجنة على أساس إغفالها لبعض الطلبات^(١).
 ويجب أن يكون الإغفال كلياً^(٢)، فلا يتحقق الإغفال إذا قدرت اللجنة الجزء محل الطلب، ولو كان التقدير بصورة ضمنية.
 ويجب أن يكون الإغفال عن سهو أو خطأ^(٣).
 ولا يحول دون الفصل في الطلب، أن يترتب عليه إعادة توزيع الأجرة على المبنى.

ويجوز الطعن أمام المحكمة الابتدائية في القرار التكميلي الذي يصدر من اللجنة بتقدير ما فاتها تقديره، شأن التقدير الأصلي وذلك في الميعاد المقرر للطعن فيه^(٤).

غير أنه يلاحظ أن المشرع نظر إلى بعض المرافق التكميلية التي يطلب إضافتها اختيارياً إلى العقارات المبنية كالمصاعد وأجهزة التدفئة والتسخين ... الخ، نظرة مستقلة، فنص في المادة ١٧/٢ من اللائحة التنفيذية على أن «وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التبريد والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها»، وقد رددت المادة ١٦/٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١

(١) استئناف طنطا رقم ٧٢٧، ٨٨١ لسنة ٧٧٢٠ بتاريخ ٢/٠٠ / ١٩٨٠.

(٢) ولذلك قضى بأنه: «متى كانت محكمة أول درجة قد فصلت فيما عرض عليها من طلبات الطاعن - المدعى - فأجابته بعضها «ورفضت ما عدا ذلك» وأغفلت الحكم في طلب الفوائد ولم تعرض له في أسبابها، فإن هذا الطلب يبقى معلقاً أمامها، وعلاج هذا الإغفال وفقاً للمادة ٣٦٨ من قانون المرافعات السابق يكون بالرجوع إلى نفس المحكمة لتستدرك ما فاتها الفصل فيه إن كان له وجه».

(نقض طعن رقم ٤٤٤ لسنة ٣٥٣ جلسة ٢/٢/ ٩٩٧٢)

(٣) نقض طعن رقم ٢٧٧ لسنة ٢٢٠٠ - جلسة ٢٢/ ١١ / ١٩٦٦ طعن رقم ٤١٤ لسنة ٧٧٢٠ جلسة ١٩٧٣ / ٢/ ١٠.

(٤) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٤٦ وما بعدها.

ذات الحكم، ومؤدى ذلك أن قرار اللجنة بتقدير القيمة الإيجارية للأماكن التى توجد بها مصاعد أو أجهزة تدفئة أو تبريد أو تسخين إذا لم يشتمل على مقابل الانتفاع بهذه الأجهزة سواء كانت هذه الأجهزة مركبة وقت صدور القرار أو لم تكن قد ركبت بعد، فإن اللجنة لا تكون قد استنفدت بهذا القرار ولايتها، وتملك تقدير مقابل الانتفاع بالأجهزة المذكورة وإضافته إلى القيمة الإيجارية التى سبق لها تحديدها، ويتكون منهما معا القيمة الإيجارية الكاملة⁽¹⁾.

١٤٣- عدم تقدير اللجنة للأجرة:

إذا رأت اللجنة أنها غير مختصة بتقدير الأجرة، وقررت بعدم اختصاصها، فإنه يجوز لصاحب الشأن الطعن فى قرارها أمام المحكمة الابتدائية، فإذا رأت المحكمة أن اللجنة مختصة بتقدير الأجرة، وجب عليها إلغاء قرارها، وأن تقف عند هذا الحد، فلا تعرض لتقدير الأجرة، لأن محكمة الطعن - كما سنرى - ليس لها تقدير الأجرة ابتداء، كما أنها لا تحيل الدعوى إلى لجنة تحديد الأجرة، لأنها ليست جهة قضائية.

١٤٤- نطاق قرار اللجنة والحكم الصادر فى الطعن فيه:

يقتصر قرار اللجنة على مجرد تقدير الأجرة القانونية للمبنى طبقاً للقواعد المقررة فى المادة ١٤ وما بعدها من القانون دون أن يتطرق إلى بحث نصوص عقد الإيجار، أو ما يستحقه المؤجر من مقابل عن الحقوق والميزات، الزائدة على العين المؤجرة، مما يرتب حقاً للمؤجر فى زيادة قانونية للأجرة. أما إذا تصدى قرار اللجنة لمثل هذه المسائل فإنه لا يحوز حجية فى شأنها، كما لا يحوز الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن فيه حجية فى هذه المسائل، ما لم تصدر المحكمة حكماً صريحاً بصددها⁽²⁾.

(1) مرقس جـ ١ ص ٦٥١ - وفى هذا المعنى إدارة الفتوى للإدارة المحلية بتاريخ ١٤/٤/١٩٦٨

- ملف ٢٨/٢٢/٢٠٤ - ٢٥١.

(2) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٤٦.

وإذا كان تقدير أجرة المكان مما يخضع لاختصاص المحاكم، فإن القرار الصادر من اللجنة بتقدير أجرة هذا المكان يكون خارجاً عن حدود ولايتها ولا تكون له حجية ويعتبر كأن لم يكن بحيث يكون للمحكمة ذات الولاية إذا ما رفع إليها النزاع أن تنتظر فيه كأن لم يسبق عرضه على اللجنة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «متى كان القرار الصادر من مجلس المراجعة خارجاً عن حدود ولايته، فلا تكون له حجية ويعتبر كأن لم يكن بحيث يكون للمحكمة ذات الولاية إذا ما رفع إليها النزاع أن تنتظر فيه كأن لم يسبق عرضه على المجلس المشار إليه».

(طعن رقم 483 لسنة 38 ق - جلسة 1974/3/26)

٢- «مؤدى ما تقضى به المادة الثانية من التفسير التشريعى رقم ٩ لسنة ١٩٦٥ الذى أصدرته اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ألا اختصاص للجان تقدير الإجراءات بتحديد أجرة الأماكن المتعاقد عليها قبل ٢٢/٢/ ١٩٦٥ متى كان المؤجر قد أخطر عنها تلك اللجان أو ثبت أن الأماكن المؤجرة قد شغلت قبل هذا التاريخ وإذا كان البين من الأوراق ما يشير إلى أن الإخطار عن الأعيان المؤجرة تم فى تاريخ سابق على ٢٢/٢/ ١٩٦٥ الذى جعل منه التفسير التشريعى فيصلاً لاختصاص اللجان، فإن القرارات الصادرة تكون خارجة من حدود الولاية التى خولها الشارع للجان تقدير الإجراءات. فلا تكون لها أية حجية وتعتبر كأن لم تكن بحيث تكون للمحكمة ذات الولاية إذا ما رفع إليها النزاع أن تنتظر فيه كأن لم يسبق عرضه عليها».

(طعن رقم 253 لسنة 42 ق جلسة 1975/12/31)

٣- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن القرارات الصادرة من لجان تقدير الإجراءات خارج حدود الولاية التى خولها الشارع لهذه اللجان لا تكون لها أى حجية وتعتبر كأن لم تكن بحيث يكون للمحكمة ذات الولاية العامة إذا ما رفع إليها النزاع أن تنتظر فيه كأن لم يسبق عرضه عليها. لما كان ذلك، وكانت لجان تقدير الأجرة قد خولت تقدير أجرة الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقوانين اللاحقة وكان الثابت من الأوراق أن العقار الكائنة به شقة

النزاع أنشئ سنة ١٩٤٠، وكانت التعديلات التي أجريت بشقة النزاع وكما أوضح الخبير بتقريره لا تعدو أن تكون انتقاصا لحجرة من حجراتها لاستخدامها كمحل وهى بذلك لا تعد تعديلا جوهريا ولا تجعلها فى حكم المنشأة حديثا بحيث يعاد تقدير أجرتها طبقا للقانون السارى وقت إجراء التعديل ومن ثم فإن لجنة تقدير الإيجارات إذا أعادت تقدير أجرتها تكون قد خرجت عن حدود ولايتها ويكون قرارها فى هذا الشأن منعدما ولا حجية له، وإذ خلص الحكم المطعون فيه إلى ذات النتيجة ومضى فى تقدير شقة النزاع معملا القانون الواجب التطبيق تبعا لتاريخ إنشائها فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 1072 لسنة 52 ق جلسة 1989/2/13)

٤- «اختصاص لجان تقدير الأجرة فى ظل القوانين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام. اعتبارها جهة تقدير فى ظل القوانين الثلاث الأولى وجهة طعن فى ظل القانون الأخير. مخالفتها لسلطتها الولائية فى تقدير الأجرة. أثره. وقوعه باطلا. لكل من طرفى العلاقة الإيجارية التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة لصدوره من لجنة لا ولاية لها فى إصداره».

(طعن رقم 3430 لسنة 58 ق جلسة 1993/5/20)

(طعن رقم 312 لسنة 61 ق جلسة 1994/12/1)

٥- «يقصر اختصاص هذه اللجنة - لجنة تقدير الإيجارات - على مجرد تقدير الأجرة القانونية للمبنى وتوزيعها على وحداته طبقا للقواعد والأسس التى حددها القانون دون أن يتطرق إلى بحث قيام العلاقة الإيجارية بين شاغلى هذه الوحدات وبين ملاكها أو أصحاب الحق فى تأجيرها وبالتالي فلا حجية لقراراتها فى هذا الخصوص».

(طعن رقم 70 لسنة 59 ق جلسة 1995/12/10)

٦- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن اختصاص لجان الأجرة من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام ويعتبر مطروحا دائما على محكمة

الموضوع وعليها أن تقضى من تلقاء نفسها فى سلطة تلك اللجان والقرارات الصادرة فيها».

(طعن رقم 1236 لسنة 74 ق جلسة 2005/5/5)

(طعن رقم 1717 لسنة 72 جلسة 2003/5/11)

١٥٥ - تقدير الأجرة عيني:

تقدير الأجرة عيني لصيق بالمبنى. ويترتب على ذلك أنه إذا صار هذا التقدير نهائيا فإنه لا يجوز لأى مستأجر لاحق للمستأجر الذى تم التقدير أثناء استئجاره أو للمالك الجديد الذى تنتقل إليه ملكية العين العودة إلى المنازعة فى هذا التقدير.

وكان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يتضمن نصا صريحا على ذلك إذ جرت الفقرة الأخيرة من مادته الخامسة على أن: «ولا يجوز لأى مستأجر آخر المنازعة فى الأجرة متى صار تحديدها نهائيا»، إلا أن القانونين رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يأتيا بنص مماثل، وإنما اكتفيا بالنص على أنه «إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده (م ١/١٤ قانون ٥٢ / ١٩٦٩، م ١/٢١ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) - ومفاد ذلك أن المشرع لم يجز معاودة المنازعة فى تقدير الأجرة إلا إذا كانت العين غير مؤجرة فى تاريخ تقدير أجرتها، فرخص لأول مستأجر لها أن يطعن على قرار تقدير الأجرة (أنظر فى التفصيل شرح المادة ٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «إن النص فى عجز المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - التى أباحت لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير - على أنه «لا يجوز لأى مستأجر آخر المنازعة فى الأجرة متى صار تحديدها نهائيا» يدل على أن الشارع قد جعل تقدير أجرة العين المؤجرة لصيقا بها فإذا صار هذا التقدير نهائيا أصبح غير جائز للمستأجر الذى تم التقدير أثناء استئجاره، أو أى مستأجر لاحق، وبالأولى المؤجر العودة إلى المنازعة فيه، وإذ كان ذلك وكان الثابت - أخذا

بمدونات الحكم المطعون فيه - أن العين محل النزاع صدر في شأنها حكم نهائي في الدعوى رقم ٧٧١٢ سنة ١٩٦٥ شمال القاهرة الابتدائية - كان النزاع مرددا فيه بين الطاعن والمستأجر السابق - تضمن قضاء بأن القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ينطبق عليها ويخفض إيجارها المتعاقد عليه بنسبة ٣٥% فأصبح تقدير الإيجار على هذا النحو نهائيا فلا يجوز معاودة النزاع فيه من جديد سواء بطريق الدعوى أو بطريق الدفع. ولما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اعتد بهذا الحكم واعتبر الأجرة التي انتهى إليها هي الأجرة القانونية لعين النزاع ورد الفروق المترتبة عليها فإن النعى يكون على غير أساس».

(طعن رقم 1247 لسنة 47 ق جلسة 1981/6/27)

٢- «النص في عجز المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن - التي أباحت لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير - على أنه «لا يجوز لأى مستأجر آخر المنازعة في الأجرة متى صار تحديدها نهائيا» يدل على أن الشارع قد جعل تقدير أجرة العين المؤجرة لصيقا بها، فإذا صار هذا التقدير نهائيا، فلا يجوز للمستأجر الذى تم التقدير أثناء استئجاره أو أى مستأجر لاحق العودة إلى المنازعة فيه».

(طعن رقم 1052 لسنة 52 ق جلسة 1988/6/13)

٣- «تقدير أجرة المكان لصيق به. صيرورته نهائيا. أثره. عدم جواز المنازعة فيه ولو من مستأجر لاحق. ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 5265 لسنة 61 ق جلسة 1996/6/12)

٤- «تقدير أجرة العين لصيق بها. صيرورته نهائيا. أثره. عدم جواز المنازعة فيه ولو من مستأجر لاحق».

(طعن رقم 1358 لسنة 67 ق جلسة 1999/3/17)

٥- «.... وأن هذا التقدير لصيق بالعين ولا يجوز للمستأجر الذى تم التقدير أثناء استئجاره أو أى مستأجر لاحق وبالأولى للمؤجر العودة إلى المنازعة فيه».

(طعن رقم 728 لسنة 78 ق جلسة 2009/4/26)

١٤٦- تعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام :

تعتبر أحكام القانون المتعلقة بالأجرة أحكاماً متعلقة بالنظام العام فلا يجوز الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى ويبقى الاتفاق جائزاً على أجرة تقل عن هذا الحد.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية للمكان المؤجر باطل بطلاناً مطلقاً لا يغير من ذلك أن يكون الاتفاق قد تم أثناء سريان العقد وانتفاع المستأجر بالعين».

(طعن رقم 2665 لسنة 52 ق جلسة 1989/3/5)

(طعن رقم 200 لسنة 52 ق جلسة 1989/5/31)

٢- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن. تعلقها بالنظام العام».

(طعن رقم 1828 لسنة 77 ق جلسة 1993/10/25)

(طعن رقم 2752 لسنة 59 ق جلسة 1994/1/12)

(طعن رقم 2661 لسنة 59 ق جلسة 1994/2/23)

٣- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية من النظام العام».

(طعن رقم 3874 لسنة 61 ق جلسة 1995/5/7)

٤- «الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية للمكان المؤجر باطل بطلاناً مطلقاً. لا يغير من ذلك أن يكون الاتفاق قد ورد في عقد الإيجار أو أثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالعين».

(طعن رقم 976 لسنة 62 ق جلسة 1955/10/29)

٥- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الاتفاق على أجرة تقل عن الأجرة القانونية يظل نافذاً خلال مدة العقد الاتفاقية إلا أن المؤجر من حقه أن يطالب بالأجرة القانونية خلال مدة الامتداد القانونى وإن شاء ألا يطلب هذا الحق، ويسرى هذا الحكم بدوره على ملحقات الأجرة ومنها ثمن استهلاك المياه إذ تأخذ حكم الأجرة عملاً بالمادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 6515 لسنة 65 ق جلسة 1996/5/2)

٦- «تحديد أجره الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية. تعلقه بالنظام العام».

(طعن رقم 2103 لسنة 65 ق جلسة 2001/2/25)

٧- «قواعد تحديد الأجرة وتعيين أسباب الإخلاء. تعلقها بالنظام العام سريانها بأثر فوري من تاريخ نفاذها».

(طعن رقم 10016 لسنة 64 ق جلسة 2001/3/28)

٨- «تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن. تعلقه بالنظام العام».

(طعن رقم 1899 لسنة 62 ق - جلسة 2005/1/6)

(طعن رقم 10099 لسنة 66 ق - جلسة 2003/11/6)

٩- «من المقرر أيضا أن تحديد أجره الأماكن طبقا للقوانين المحددة للإيجارات من النظام العام إذ تتحدد به - متى صار نهائيا - القيمة الإيجارية إزاء الكافة ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها .. الخ».

(طعن رقم 728 لسنة 78 ق جلسة 2009/11/26)

جزاء الاتفاق على أجره تجاوز الحد الأقصى

أولا : الجزء المدني :

١٤٧ - (أ) في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ :

كانت المادة ٦ من القانون تنص على أن «يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ... إلخ».

وليس معنى البطلان هنا ألا ينتج الاتفاق أى أثر، ولكن معناه أنه يتناول ما زاد من الأجرة على الحد الأقصى فيبطل وتنقص الأجرة إلى هذا الحد^(١).

(١) السنهاورى جـ ٦ ص ١٢٥ - وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ٢٥/٣/١٩٥٥ فى الطعن

رقم ١٨٨٦ لسنة ٤٩ ق بأن :

«مؤدى الأحكام المقررة فى القوانين السابقة على القانون رقم ٤٩ / ١٩٧٧ بشأن تحديد أجره الأماكن والآثار المترتبة على مخالفتها لا تتأثر بصدر القانون الأخير ولا ينسحب =

ويسترد المستأجر كل مبلغ دفعه زائداً على الحد الأقصى للأجرة وللقاضى أن يقضى برد المبلغ فوراً أو أن يقضى باستقطاع ما حصل زائداً من الأجرة المستقبلية التى سيستحق دفعها. والبطلان الوارد بالنص، ما هو إلا تقنين للقواعد العامة. فالحد الأقصى للأجرة مما يتعلق بالنظام العام. ومن ثم فإن أى اتفاق على أجرة تجاوزه يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً ويثبت للمستأجر الحق فى رد المبالغ الزائدة التى تقاضاها المؤجر طبقاً لقواعد دفع غير المستحق.

١٨٨- (ب) فى القوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لم تتضمن هذه القوانين نصوصاً مماثلة لنص المادة ٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧. وقد سبق القول أن ما أتت به المادة السادسة من القانون الأخير تقنين لما تقضى به القواعد العامة فى هذا الشأن.

ولذلك كانت القواعد العامة هى السارية فى ظل هذه القوانين.

وبمقتضى هذه القواعد يقع باطلاً بطلاناً كل اتفاق على تقاضى المؤجر أجرة تزيد على الحد الأقصى فإذا تقاضى المؤجر الأجرة الزائدة كان المستأجر طلب ردها طبقاً لقواعد دفع غير المستحق ولو كان يعلم وقت الوفاء أنه غير ملزم بالدفع - خلافاً للقاعدة العامة فى استرداد ما دفع بغير حق - (م ١٨٨/٢ مدنى)، لأن الوفاء تم هنا على خلاف قاعدة من النظام العام ومن المسلم به أن يصح رد غير المستحق إذا تم الوفاء به على خلاف قاعدة من النظام العام. وتقضى المحكمة برد المبلغ جملة واحدة كما لها أن تقضى برده على أقساط إذا استدعت حالة المؤجر ذلك ولم يلحق المستأجر من ذلك ضرر (م ٣٤٦/٢ مدنى)، كما يلزم المؤجر بالفوائد القانونية عن المبالغ التى قبضها من وقت قبضها طبقاً للمادة ١٥٥/٢ مدنى لأنه يعتبر قابضاً لها بسوء نية.

= أثر ما استحدثته من أحكام فى هذا الخصوص على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لقوانين سابقة عليه، ومن ثم فلا محل لما يتمسك به الطاعن من أن قواعد رد فروق الأجرة التى تضمنها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تسرى على ما سبق العمل بأحكامه من وقائع».

ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات تقاضى المؤجر لهذه المبالغ. وله إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن. إلا أنه لا يجوز إثبات هذه المخالفة باليمين الحاسمة عملاً بالمادة ١/١١٥ من قانون الإثبات، التى تقضى بأنه: «لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة فى واقعة مخالفة للنظام العام»^(١).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«تحديد أجره الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية. تعلقه بالنظام العام. مؤداه». تقاضى المطعون ضده لمبالغ تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية. عدم جواز إثباته باليمين الحاسمة. م ١/١١٥ إثبات. التفات الحكم المطعون فيه عن طلب توجيهها للمطعون ضده. لا عيب».

(طعن رقم 1237 لسنة 68 ق جلسة 1999/6/6)

١٤٩- بعض الأحكام التفصيلية المتعلقة بمخالفة الحد الأقصى للأجرة

فى ضوء قضاء النقض :

(أ) - يجوز الاتفاق على أجره تقل عن الحد الأقصى، فإذا تم هذا الاتفاق فى مدة العقد الاتفاقية، جاز للمالك المطالبة بالحد الأقصى بعد انقضاء هذه المدة :

١- «الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام اعتباراً بأن الأجرة التى يحددها القانون تعتبر حداً أعلى لا يجوز تجاوزه، ولكن ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق على أجره أقل منه، ونقص الأجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماه فيه أخذاً بشرعية العقد مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لازالت سارية. فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلاً للعين بناء على الامتداد القانونى، فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلاً، لأن

(١) ويسرى ذلك أيضاً على اليمين المتممة فلا يجوز توجيهها لإثبات واقعة مخالفة للنظام العام (راجع مؤلفنا فى أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى الطبعة التاسعة ١٩٩٧ ص ٥٦، وأيضاً سليمان مرقس الإقرار واليمين وإجراءاتهما فى الدول العربية ١٩٧٠ ص ١٢٦).

الامتداد القانوني يمد العقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد الذى ينظمها التشريع الاستثنائي بإيجار الأماكن كالمدة والأجرة فيمتد العقد إلى أجل غير مسمى بالأجرة التى يحددها القانون بقطع النظر عن الأجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية».

(نقض طعن رقم 281 لسنة 48 قى جلسة 1979/3/21)

٢- «من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام اعتبارا بأن الأجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا أقصى لا يجوز تجاوزه إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق على أجرة أقل، ونقص الأجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماة فيه أخذا بشريعة العقد مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لازالت سارية فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الامتداد القانوني فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية لأن مؤدى الامتداد القانوني أن يمتد العقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد التى ينظمها التشريع الاستثنائي لإيجار الأماكن المتعلقة بالمدة والأجرة فيمتد العقد إلى أجل غير مسمى وبالأجرة التى يحددها القانون دون الأجرة المسماة فى مدة العقد الاتفاقية أما إذا ارتضى المؤجر خلال فترة الامتداد القانوني للعقد اقتضاء الأجرة المخفضة فإنه يلزم بما ارتضاه من أجرة للعين أقل من الأجرة القانونية ولا يجوز له أن يتحلل بإرادته المنفردة من هذا الاتفاق إعمالا للقوة الملزمة له».

(طعن رقم 399 لسنة 48 قى جلسة 1984/5/23)

٣- «من المقرر أيضا فى قضاء هذه المحكمة أن الاتفاق على إنقاص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام إلا أن هذا الاتفاق يقيد المؤجر خلال مدة العقد الاتفاقية فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الامتداد القانوني فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا لأن الامتداد القانوني يمد العقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد التى تضمنها التشريع الاستثنائي لإيجار الأماكن كالمدة والأجرة فيمتد العقد إلى أجل غير مسمى وبالأجرة التى يحددها القانون دون الأجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية، وكذلك الحال

إذا ما ترك المستأجر عين النزاع وشغلها مستأجر جديد».

(طعن رقم 427 لسنة 49 ق جلسة 1984/4/11)

٤- «الاتفاق على أجرة الأماكن بأقل من الأجرة القانونية جائز ولا مخالفة فيه للنظام العام. وجوب إعماله طول المدة الاتفاقية. حق المؤجر في رفع الأجرة الأقل إلى الأجرة القانونية في فترة امتداد العقد».

(طعن رقم 428 لسنة 53 ق جلسة 1991/1/17)

(طعن رقم 1803 لسنة 53 ق جلسة 1991/9/25)

٥- «قبول المالك تقدير اللجنة الذي يقل عن الأجرة القانونية. صحيح في القانون. صيرورته نهائيا مالم يطعن عليه المستأجر خلال الميعاد. الأجرة القانونية حق من حقوق المالك المؤجر. جواز تنازله عن جزء عنها وتقاضيه أجرة أقل منها. حق المؤجر في طلب الأجرة القانونية الأكبر قيمة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية. قبوله الأجرة الأقل بعد مدة العقد وأثناء سريان الامتداد القانوني. أثره. التزامه بها مادام عقد الإيجار قائما. أساس ذلك».

(طعن رقم 5118 لسنة 33 ق جلسة 1995/1/12)

إلا أنه يجب ألا يكون الاتفاق على الأجرة وليد غلط في تبين القانون الواجب التطبيق، إذ يعد من قبيل العيب الذي يشوب إرادة العاقدین أن يثبت أن هذا الاتفاق كان وليد غلط في تبين القانون الواجب التطبيق فيجوز للمتعاقد أن يطلب إبطال هذا الاتفاق.

(طعن رقم 233 لسنة 44 ق جلسة 1978/6/7 - طعن رقم 846 لسنة 44 ق)

(جلسة 1978/12/13)

(ب) - بطلان الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى بطلانا مطلقا، ولو

لم يكن الاتفاق مشوبا بإكراه:

«المستفاد من نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ أن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة المقررة بهذا القانون يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ويستوى أن يكون الاتفاق على هذه الزيادة قد ورد في عقد الإيجار أو أثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.. وإذا كان الحكم المطعون فيه قد

انتهى - فى صحيح القانون - إلى بطلان الاتفاق على زيادة الأجرة لمخالفته للنظام العام، فلا يكون هناك ثمة محل لمناقشة وجود أو عدم وجود إكراه يشوب هذا الاتفاق، وما قاله الحكم من وجود هذا الإكراه لا يعدو أن يكون من قبيل التزيد الذى يقوم الحكم بدونه».

(نقض طعن رقم 67 لسنة 39 قى جلسة 1974/3/18 - ذات المبدأ طعن رقم 773

لسنة 42 قى جلسة 1977/1/99)

(ج) - عدم الاعتداد بأى شرط ينزل به المستأجر عن حقوقه المتعلقة بالحد الأقصى للأجرة:

«تحديد أجرة الأماكن من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ومفاد المادة السادسة من القانون رقم 121 لسنة 1977 التى تخضع لأحكامه عين النزاع بطلان كل شرط مخالف لهذه القواعد ووجوب الحكم برد ما حصل زائدا عن الأجرة المستحقة قانونا ولازم ذلك عدم الاعتداد بأى شرط ينزل بموجبه المستأجر عن حقوقه التى فرضتها له هذه القوانين الاستثنائية ولا تلحقه الإجازة الصريحة أو الضمنية».

(نقض طعن رقم 460 لسنة 42 قى - جلسة 1977/1/5 - ذات المبدأ طعن رقم

49 لسنة 44 قى - جلسة 1978/4/12 - طعن رقم 547 لسنة 48 قى -

جلسة 1979/2/28)

(د) - رفع دعوى استرداد الأجرة الزائدة بالتبعية لدعوى تخفيض الأجرة:

قضت محكمة النقض بأن:

«لا تثريب على المدعى إن هو جمع فى دعوى واحدة بين طلبين يقوم أحدهما على الآخر ويعتبر نتيجة لازمة له، ولما كانت الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا عن الأجرة القانونية مترتبة على طلب التخفيض فإنه يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة أو بالتبع لدعوى تخفيض الأجرة، كما يصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة

الإيجارية».

(نقض طعن رقم 555 لسنة 43 ق - جلسة 1974/4/6)

ولا يجوز للمؤجر دفع الدعوى فى هذه الحالة بزوال صفة المستأجر عند رفعها لأنه يطالب بالاسترداد عن مدة كانت له فيها هذه الصفة.

(نقض طعن رقم 395 لسنة 27 ق جلسة 1964/5/14)

(هـ) - دعوى تخفيض الأجرة واسترداد الزيادة تسقط بالتقادم:

قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة مبناها بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ وكان هذا البطلان - على ما يبين من نصوص هذا القانون - بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام، فإن هذه الدعوى يصح رفعها فى أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الإيجارية مادام لم يسقط الحق فى رفعها بالتقادم ولا يصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صريحا كان أو ضمنيا يقع باطلا ولا يعتد به».

(نقض طعن رقم 395 لسنة 27 ق جلسة 1964/5/14 - ذات المبدأ طعن رقم

460 لسنة 42 ق - جلسة 1977/1/5 - طعن رقم 224 لسنة 44 ق جلسة

1978/4/26 - طعن رقم 184 لسنة 46 ق - جلسة 1979/5/23)

ويلاحظ أن دعوى تخفيض الأجرة هى وحدها التى تتقادم بخمسة عشر عاما. أما دعوى استرداد ما دفع زائدا على الحد الأقصى للأجرة فتتقادم بأقصر المديتين إما بمضى ثلاث سنوات تسرى من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر بحقه فى الاسترداد أو فى جميع الأحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من وقت دفع الأجرة وفقا للمادة (١٧٧) مدنى. ولا تتعلق دعوى الاسترداد بالنظام العام، وتسقط بكل عمل يستخلص منه النزول عن الحق.

(نقض طعن رقم 184 لسنة 46 ق جلسة 1979/5/23)

(و) - إثبات التحايل على زيادة الأجرة بكافة طرق الإثبات:

١- «تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين المحددة للإيجارات هو من مسائل النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ومن ثم يجوز إثبات التحايل على زيادة هذه الأجرة بكافة طرق الإثبات».

(نقض طعن رقم 315 لسنة 39ق - جلسة 1974/11/99 - ذات المبدأ: طعن

رقم 588 لسنة 00ق - جلسة 1976/3/24 - 103 لسنة 00ق -

جلسة 1976/11/17 - 224 لسنة 44ق - جلسة 1978/4/26)

٢- «تحديد أجرة الأماكن وتعلقها بالنظام العام. التحايل على زيادتها جواز إثباته بكافة الطرق».

(طعن رقم 2997 لسنة 77ق جلسة 1988/6/23)

(طعن رقم 2148 لسنة 51ق جلسة 1988/6/30)

٣- «التحايل على قواعد تحديد الأجرة والامتداد القانوني لعقود الإيجار جواز إثباته بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم 1893 لسنة 51ق جلسة 1988/11/24)

١٥٠- عدم جواز الصلح فى منازعات تقدير الأجرة:

قدمنا أن قواعد تقدير أجرة الأماكن من المسائل المتعلقة بالنظام العام، وهذه القواعد تشمل القواعد الموضوعية والقواعد الشكلية.

ولما كانت المادة (٥٥١) من القانون المدنى تقضى بعدم جواز الصلح فى المسائل المتعلقة بالنظام العام، فإنه ينبى على ذلك عدم جواز الصلح فى منازعات تقدير الأجرة سواء ما تعلق بقواعدها الموضوعية أم بقواعدها الشكلية.

فلا يجوز الاتفاق مقدما على الرضوخ لأجرة معينة أو الاتفاق على نسب أخرى لعناصر تقدير الأجرة المنصوص عليها فى قوانين الإيجارات، أو على عدم جواز التظلم من قرار لجنة تقدير الأجرة ولو كان هناك شرط صريح بذلك. ولا يجوز أيضا التصالح فى الطعن على قرار لجنة تقدير الأجرة، باعتبار أن تقدير الأجرة يجب أن يتم طبقاً للأحكام المقررة فى القانون.

ونؤيد ما ذهب إليه البعض، من أن الصلح غير جائز سواء بصدد تقدير

الأجرة أم عناصرها، لأن هذه العناصر هي المكونة للأجرة، وإنما غاية الأمر أن المستأجر يملك المنازعة في تقدير ثمن الأرض ويملك المنازعة في تحديد سعر المتر في تكلفة المباني، كما يملك عدم المنازعة في ذلك وسكوته يؤول إلى قبوله لما يحدد من أسعار، ولا مجال للقول بحصول صلح في هذا الصدد وإذا حصل أخذته المحكمة على أنه عدم منازعة في التقدير^(١).

١٥١ - عدم جواز التحكيم في منازعات تقدير الأجرة:

تنص المادة (١١) من القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٦ بإصدار قانون في شأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية على أنه لا يجوز التحكيم في المسائل التي لا يجوز فيها الصلح^(٢)، والمقرر أن الصلح لا يجوز - كما تقدم - في المسائل المتعلقة بالنظام العام (م ٥٥١)، ومن ثم فإنه لا يجوز التحكيم في المسائل المتعلقة بالنظام العام.

وإذا كانت قواعد تقدير الأجرة من المسائل المتعلقة بالنظام العام، سواء فيما يتعلق بقواعدها الموضوعية أم بقواعدها الشكلية. فإنه يجب أن يتم تقدير الأجرة وتحديد بها بواسطة اللجان التي نص عليها القانون، ولا يجوز للمالك بالتالي تحديد أجرة العقار مع مستأجريه بواسطة التحكيم إلا أنه يجوز الاتفاق على التحكيم في

(١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧٧ وما بعدها - وعكس ذلك مرقس ج ١ ص ٢٢٢ وما بعدها، إذ يرى وجوب التمييز بين أمرين:

١- الأحكام القانونية المقررة لأسس التقدير من جهة وهي لا تصلح أن تكون محل خلاف يحسمه الطرفان بصلح بل يجب أن تجلوا وتطبقها المحكمة من تلقاء نفسها بقطع النظر عن أي اتفاق للخصوم بشأنها.

٢- الوقائع التي تطبق عليها تلك الأسس القانونية كتقدير ثمن الأرض أو سعر تكلفة المباني بحسب السوق وقت البناء أو تكلفة الأسوار أو المرافق أو الأتباع الهندسية ... الخ. مما يرجع إلى التقدير الكمي أو النقدي للواقع توطئة لتطبيق الأسس القانونية عليه، وهذه مسائل يفصل فيها طبقاً لتقويم المقيمين لا طبقاً لأحكام قانونية آمرة، فيجوز الصلح في شأنها.

(٢) وقد ورد هذا النص من قبل في قانون المرافعات (م ٥٠١/٤).

شأن إنقاص الأجرة التي حددتها اللجان دون زيادتها^(١).

١٥٢- الجزاء الجنائي:

انظر (بند ١٦٧).

ثانياً: أحكام المادتين ٤، ٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

١٥٣- إلغاء اختصاص اللجان فى تقدير أجرة الأماكن المرخص فى

إقامتها من ٣١ / ٧ / ١٩٨١:

نصت المادة الرابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن يتولى مالك المبنى تحديد أجرته وفقاً للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة عليها، ثم أجازت المادة الخامسة للمستأجر إذا رأى أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى القانون، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان.

ومن ثم فإن المادة الرابعة تكون قد نسخت ضمناً ما نصت عليه المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من اختصاص لجان تقدير الأجرة بتحديد أجرة الأماكن فيما يختص بالأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وهى المباني المخصصة للسكنى عدا الإسكان الفاخر التى يرخص فى إقامتها اعتباراً من تاريخ العمل به أى من ٣١ / ٧ / ١٩٨١ (م ١/١) وجعلت تحديد الأجرة معقوداً للمالك على ضوء الأسس التى نص عليها القانون بحيث لا يلجأ المستأجر إلى لجنة تحديد الأجرة إلا إذا لم يقبل تحديد المالك للأجرة، أى أن تحديد الأجرة أصبح يتم اتفاقاً بين المؤجر والمستأجر وهذا المنحى من جانب المشرع يعتبر خطوة نحو ترك تحديد الأجرة حراً من أى قيد ليحكمه قانون العرض والطلب، كما أن من شأنه التقليل من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم

(١) أحمد أبو الوفا التحكيم الاختيارى والإجبارى - الطبعة الثالثة ١٩٨٨ ص ٦٦ وما بعدها.

وخلق روح المودة بين المؤجر والمستأجر^(١).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه المادتان ٤، ٥ من القانون المذكور. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً وناظراً. مؤداه. اختصاص لجان تحديد الأجرة في ظل القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام. اعتبارها جهة تقدير في ظل القانون الأول وجهة طعن في ظل القانون الثاني. أثره. قيام المالك بتقدير أجره الأماكن الخاضعة للقانون الأخير وصيرورته نهائياً وقانونياً بعدم الطعن عليه من المستأجر. أثره. عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المؤجر بتقدير أجرتها لانتفاء ولايتها. مخالفتها ذلك. لكل من المؤجر والمستأجر التمسك ببطالان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة لصدوره من لجنة لا ولاية لها في إصداره. مثال في إيجار».

(طعن رقم 3430 لسنة 58 ق جلسة 1993/5/20)

٢- «اختصاص لجان تقدير الأجرة في ظل القوانين ٤٩ لسنة ١٩٦٢، ٥٢

(١) وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون أن من مزايا القانون:

«التقليل ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم وذلك عن طريق جعل تحديد الأجرة معقوداً للمالك على ضوء أسس التكاليف المشار إليها وبالتالي تكون العلاقة الإيجارية اتفاقية بين طرفيها ابتداءً دون اللجوء إلى اللجان أو المحاكم إلا في حالة عدم موافقة المستأجر على التحديد».

كما جاء بنظر اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية:

«وبالتالي يكون هذا التحديد بعد اتفاق إرادتهما وفي هذا ما يكفل العودة بهذه العلاقات إلى طبيعتها القانونية فضلاً عن التخفيف ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم».

لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام. اعتبارها جهة تقدير في ظل القوانين الثلاثة الأولى وجهة طعن في ظل القانون الأخير. مخالفتها لسلطتها الولائية في تقدير الأجرة. أثره. وقوعه باطلا. لكل من طرفي العلاقة الإيجارية التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة لصدوره من لجنة لا ولاية لها في إصداره».

(طعن رقم 312 لسنة 61 ق جلسة 1994/12/1)

٣- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ من القانون المذكور. حق المستأجر في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوما. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائيا وناظرا. مؤداه عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر لتحديد الأجرة. علة ذلك. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر صحيح في القانون».

(طعن رقم 37113 لسنة 60 ق جلسة 1995/1/5)

٤- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوما. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائيا وناظرا. مؤداه اختصاص لجان تحديد الأجرة في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي واعتبارها جهة طعن».

(طعن رقم 3874 لسنة 61 ق جلسة 1995/5/7)

٥- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ منه. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوما. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائيا وناظرا. مؤداه اختصاص لجان تحديد الأجرة في ظل ق ١٣٦

لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام واعتبارها جهة طعن. أثره عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر بعد فوات الميعاد لتحديد أجرة هذه الأماكن لانتفاء ولايتها. مخالفة ذلك. لكل ذي مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة».

(طعن رقم 21 لسنة 62 ق جلسة 1995/11/5)

٦- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ من القانون المذكور. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً. حالاته عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. صيرورة الأجرة الاتفاقية نهائية ونافذة. سريان هذه الأجرة في حق المستأجر اللاحق شرطه أن يكون عقد المستأجر الأول حقيقياً وليس سورياً».

(طعن رقم 3435 لسنة 62 ق جلسة 1996/1/15)

٧- «الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور م ١ منه. مؤداه. تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن. اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجية لها. لا يضير منه اتفاق المؤجر والمستأجر على أن يكون تحديد الأجرة بمعرفة اللجنة. علة ذلك. مثال».

(طعن رقم 1619 لسنة 62 ق جلسة 1999/5/27)

(طعن رقم 1953 لسنة 46 ق جلسة 1998/4/29)

٨- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. صيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافذاً. مؤداه اختصاص لجان تحديد الأجرة في ظل القانون المذكور من قبيل

الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام. اعتبارها جهة طعن. أثره. عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المؤجر بالاتفاق مع المستأجر بتقدير الأجرة لانتفاء ولايتها ابتداء. تعلق ذلك بالنظام العام. مخالفة ذلك. لكل ذى مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة».

(طعن رقم 8669 لسنة 64 ق جلسة 2000/5/21)

(طعن رقم 1762 لسنة 60 ق جلسة 1997/2/14)

١- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. حق المستأجر فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة خلال تسعين يوماً. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. صيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائياً وناظاً. مؤداه. عدم جواز تصدى اللجنة لتحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المؤجر بالاتفاق مع المستأجر لانتفاء ولايتها بداية. تعلق ذلك بالنظام العام. مخالفة ذلك. لكل ذى مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة».

(طعن رقم 1867 لسنة 68 ق جلسة 2001/1/28)

(طعن رقم 5482 لسنة 62 ق جلسة 1998/11/8)

(طعن رقم 1762 لسنة 60 ق جلسة 1997/12/14)

١- «الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة فى القانون المذكور، م ١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. مؤداه. تصدى لجان تقدير الإيجار بتحديد أجرة هذه الأماكن. اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجىة لها. علة ذلك».

(طعن رقم 1899 لسنة 62 ق - جلسة 2005/1/6)

١٤٤- الوضع بالنسبة لتقدير أجرة الأماكن المرخص فى إقامتها قبل

العمل بالقانون الجديد:

أغفلت المادة النص على ما يتبع في شأن تقدير أجره الأماكن التي رخص في إقامتها قبل العمل بالقانون الجديد، سواء أكانت الطلبات الخاصة بها قد عرضت على لجان تقدير الأجرة أم لم تعرض. وبالرجوع إلى قانون المرافعات نجد أن المادة الأولى منه تنص على أن تسرى قوانين المرافعات على ما لم يكن فصل فيه من الدعاوى أو ما لم يكن تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل بها ويستثنى من ذلك القوانين المعدلة للاختصاص متى كان تاريخ العمل بها بعد إقفال باب المرافعة في الدعوى. إلا أن هذه المادة لا تنطبق على الحالة المعروضة، لأن المقصود بالقوانين المعدلة للاختصاص، تلك التي تعدل الاختصاص الولائي أو النوعي أو القيمي أو المحلي^(١)، دون أن تلغى محكمة أو تزيل جهة قضائية أو لجنة إدارية لها ولاية الفصل في خصومة^(٢). إذ في الحالات الأخيرة يتكفل القانون الجديد ببيان ما يتبع في شأن المنازعات السابقة.

ومن ثم فإنه إزاء صمت المشرع عما يتبع في شأن تقدير أجره الأماكن المرخص في إقامتها قبل العمل بالقانون الجديد، فإنه يكون قد قصد أن يظل تقدير أجرتها خاضعا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فيكون من اختصاص لجان تقدير الأجرة، سواء أكانت الطلبات الخاصة بها قد عرضت على هذه اللجان أم لم تعرض. كما ترفع الطعون في قرارات اللجان أمام المحكمة الابتدائية، ويرفع الاستئناف عن الأحكام الصادرة في الطعون أمام محكمة الاستئناف طبقا لأحكام القانون المذكور، كما تستمر المحاكم الابتدائية ومحاكم الاستئناف في نظر الطعون المرفوعة أمامها.

١٥٥ - ضوابط تحديد المالك للأجرة وإثبات الأجرة بالعقد:

(١) أحمد أبو الوفا في التعليق على نصوص قانون المرافعات ص ٨.

(٢) الدكتور جميل الشرقاوي قواعد اختصاص المحاكم المدنية في القانون المصري

إذا أبرم عقد الإيجار بعد تمام البناء، تعين على المالك تحديد الأجرة وفقاً للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد ١، ٢، ٣ من القانون الجديد والتي سنعرض لها فيما بعد، وتثبت الأجرة المحددة طبقاً لهذه الأسس بعقد الإيجار. أما إذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء، فإنه قد لا يتيسر للمالك تقدير الأجرة على وجه التحديد، ولذلك يجوز له تحديد أجرة مبدئية بالعقد، على أن يقوم بعد إتمام المبنى بتحديد الأجرة وفقاً للأسس المشار إليها، بشرط ألا تزيد على الأجرة المبدئية بما يجاوز الخمس، وحدد النص هذه النسبة حتى يتحرى المالك الدقة في تقدير الأجرة المبدئية ولا يفاجأ المستأجر بعد ذلك بزيادة كبيرة في الأجرة التي تحدد بعد إتمام المبنى. وعلى المالك إخطار المستأجر بالأجرة المحددة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إتمام البناء.

وقد نصت المادة (١٢) من اللائحة التنفيذية للقانون الجديد على أن يكون إخطار المستأجر بالأجرة المحددة على النموذج رقم (١) المرافق لمشروع اللائحة والخاص بتحديد القيمة الإيجارية لوحدة المبنى، وأن على المالك أن يودع صورة من هذا الإخطار لدى الجهة الإدارية المختصة بالوحدة المحلية.

ولم يحدد النص أو اللائحة التنفيذية للقانون الجديد طريقة الإخطار، ومن ثم فإنه يكون بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قياساً على إخطار المستأجر للجنة كما سنرى.

والمقصود بتاريخ إتمام البناء الذي تبدأ منه مدة الإخطار، التاريخ الذي يستكمل فيه المكان بناءً وتشطيباً بحيث يصبح صالحاً لشغله ولا يحسب في ميعاد الثلاثين يوماً، اليوم الذي اكتمل فيه البناء، إنما يبدأ الميعاد من اليوم التالي.

وجوز للمستأجر - على التفصيل الذي سيأتى في موضعه - خلال تسعين يوماً من تاريخ الإخطار المذكور، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان، وذلك إذا رأى أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في القانون (م ٥).

١٥٦ - التزام المالك بتمكين المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة

لتحديد الأجرة:

يلتزم المالك بأن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة، وهى التى حدد المالك الأجرة على أساسها، خلال شهر من تاريخ التعاقد إذا كانت الأجرة قد حددت بالعقد طبقاً للقانون وابتداء من تاريخ إخطار المستأجر بالأجرة فى حالة تحديد أجرة مبدئية بالعقد ثم تحديد الأجرة طبقاً للقانون بعد إتمام البناء.

والمقصود بالمستندات المشار إليها تقرير لجنة المحافظة المنصوص عليه فى المادة (٣) من القانون، والمستندات التى تبين مطابقة مواصفات المبنى لما ورد فى ذلك التقرير أو التى تثبت الفروق بين مواصفات المبنى والمواصفات الواردة فى التقرير سالف الذكر، والتى يستدل بها على قيمة تلك الفروق زيادة أو نقصاً، ولا يمكن أن يكون المقصود من هذه المستندات، جميع مستندات الصرف على إقامة المباني، لاستحالة ذلك حيث إن عملية إنشاء المباني تستلزم إنفاق مصروفات نثرية وإكراميات عديدة لا تحرر عنها إيصالات، وكذلك قيمة العوادم والمون التى تفيض عن حاجة العمل وقيمة المبالغ التى يضطر المالك إلى دفعها فى شراء بعض المهمات أكثر من سعرها الجارى، فلا محل لإيجاب تقديم المالك مستندات عن هذه المبالغ وما شابهها، لأن فى تقديم هذه المستندات فضلاً عما ينطوى عليه من الناحية العملية من تعجيز للمالك، ما يفتح باباً للجدل والمشغبة التى لا تنتهى، الأمر الذى يكفى وحده لتفجير أصحاب الأموال من استثمار أموالهم فى البناء، وظاهر أن هذا يتنافى كلية مع روح القانون الجديد وأحكامه الواضح منها أن المشرع يهدف إلى تشجيع أصحاب رءوس الأموال على ولوج أبواب الاستثمار فى البناء عملاً على تفريغ أزمة السكن^(١).

والغرض من تقديم هذه المستندات تمكين المستأجر من الوقوف على عناصر تحديد الأجرة، وما إذا كانت الأجرة التى حددها المالك تتفق مع هذه العناصر أو لا تتفق، فيستطيع تحديد موقفه من الأجرة إما بالموافقة عليها أو بالالتجاء إلى اللجنة لتحديد

الأجرة بواسطتها.

أما إذا لم يمكن المالك المستأجر من الاطلاع على هذه المستندات، ولم يقتنع المستأجر بالأجرة التي حددها المالك، فليس أمامه من سبيل سوى تحديد الأجرة بواسطة اللجنة إذا شاء.

١٧٧- متى يلجأ المستأجر إلى لجنة تحديد الأجرة؟

إذا لم يقتنع المستأجر بعدالة الأجرة التي حددها المالك بأن وجدها تزيد على الحدود المنصوص عليها في القانون، جاز له أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان المؤجر إليه وفقا للأسس المنصوص عليها في القانون. إنما لا يجوز للمستأجر أن يطلب من اللجنة ابتداء تحديد الأجرة، ولو كان متخوفا من تقدير المالك لها ولديه من الأسباب المعقولة ما يبرر هذا التخوف. إذ عليه التريث حتى يقوم المالك أولا بتحديدها، فإن لم يوافق على تحديده كان له حق اللجوء إلى اللجنة، ومفاد ما تقدم أيضا أن اللجوء إلى اللجنة اختياري للمستأجر، وينتفى مبرر اللجوء إليها بقبولة الأجرة التي حددها المالك.

وقد يكون قبول المستأجر للأجرة صريحا كما يصح أن يكون ضمنيا، إلا أن وفاء المستأجر بالأجرة المحددة بالعقد لا يعد قبولا منه للأجرة، ويعتبر تفويت المستأجر الميعاد المحدد للالتجاء إلى لجنة التقدير قبولا منه للأجرة، وتصبح الأجرة التي حددها المالك نهائية كما سيلي.

١٨٨- هل يجوز تنازل المستأجر عن حقه في اللجوء إلى لجنة تقدير

الأجرة؟

سنرى في بند (١٦٥) أن تقدير الأجرة في ظل القانون الجديد أصبح مما لا يتعلق بالنظام العام، ومن ثم فإنه يجوز للمستأجر النزول عن حقه في الالتجاء إلى لجنة تقدير الأجرة لتتولى تحديد الأجرة، ويصح هذا التنازل إذا صدر من المستأجر بعد إبرام عقد الإيجار سواء حددت فيه الأجرة طبقا للأسس التي نص عليها القانون، أو حددت فيه أجرة مبدئية لحين إتمام البناء. ولا محل للقول بأن إجراءات التقاضي من النظام العام لأن لجنة تقدير الأجرة لا تعد من محاكم الدرجة الأولى،

بل إن الطعن في قرارها هو بمثابة الدرجة الأولى من درجتى التقاضى⁽¹⁾. ويجوز من باب أولى للمستأجر التنازل عن طلب تحديد الأجرة بعد تقديمه أو أثناء نظره أمام اللجنة. وعندئذ لا تملك اللجنة إلا تقرير عدم قبول الطلب لنزول مقدمه عنه، بل يملك المستأجر النزول عن قرار اللجنة الصادر لصالحه قابلاً للأجرة التى حددها المالك.

أما إذا اتفق المؤجر مع المستأجر قبل إبرام العقد أو وقت إبرامه على أن يتنازل المستأجر عن حقه فى الالتجاء إلى اللجنة، فهذا الاتفاق لا يعتد به لأنه لا يؤمن معه الاعتساف ويكون مفروضاً من الجانب القوى فى العقد لاسيما وأن هذا الاتفاق يتم فى ظل أزمة طاحنة فى الإسكان، وعلى ذلك فإنه بالرغم من هذا الاتفاق يحق للمستأجر إذا لم يقتنع بعدالة الأجرة التى حددها المالك أن يطلب من اللجنة تقدير الأجرة.

والتنازل كما يكون صريحاً، يصح أن يكون ضمناً، والتنازل الضمنى يستفاد من أى قبول أو عمل أو إجراء يصدر من المستأجر دالاً على تنازله عن حقه فى الالتجاء إلى اللجنة دلالة لا تحتمل الشك⁽²⁾.

فإذا صدر التنازل من المستأجر، فلا يجوز له العدول عنه أو الرجوع فيه إلا لمبرر قانونى، كأن يثبت صدوره نتيجة غلط أو إكراه أو تدليس.

(1) وهذا هو المستفاد من المناقشات التى دارت عن المادة (٥) بمجلس الشعب (مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ فى ١٤/٦/ ١٩٨١ ص ١٤ وما بعدها - أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٠٠).

(2) ومن هذا رأى أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٥ وما بعدها، إلا أنه يشترط لصحة التنازل الذى يصدر من المستأجر بعد إبرام عقد الإيجار، أن تكون الأجرة التعاقدية (التى تقدر وفقاً للأسس التى وضعها القانون) قد حددت فيه، والظاهر أنه يبرر ذلك بأن حق المستأجر فى الالتجاء إلى اللجنة لا ينشأ إلا بعد تحديد هذه الأجرة بمعرفة المالك - وعكس ذلك العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٠. فيرى أن كل اتفاق أو صلح يتضمن تنازلاً للمستأجر عن الالتجاء إلى لجنة تقدير الأجرة باطل بطلاناً مطلقاً.

١٥٩- لا يجوز للمالك الالتجاء إلى لجنة تقدير الأجرة:

لا يجوز للمالك الالتجاء إلى لجنة تقدير الأجرة. فهذه اللجنة أصبحت لا تتعقد إلى بناء على طلب المستأجر وحده، وهذا واضح من نص المادة الخامسة التي خولت حق اللجوء إلى اللجنة للمستأجر صراحة، وبما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون الجديد من أنه رؤى أن «تكون العلاقة الإيجارية اتفاقية بين طرفيها ابتداء دون اللجوء إلى اللجان أو المحاكم إلا في حالة عدم موافقة المستأجر على التحديد» وما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن مشروع المادة الخامسة المشار إليها بأنها تتضمن ما يكفل العودة بهذه العلاقات «العلاقات الإيجارية» إلى طبيعتها القانونية فضلا عن التخفيف ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم.

ولا يقبل تعلل المالك في التجائه إلى اللجنة برغبته في أن يأتي تقدير الأجرة مطابقا للأسس التي نص عليها القانون لما يتوافر للجنة من خبرات فنية، أو برغبته في تلافي التجاء المستأجر إلى اللجنة مستقبلا. فالقانون ترك له أمر تحديد الأجرة ابتداء، بحيث يكون التجاء المستأجر إلى اللجنة للتظلم من تقديره.

ولا يستثنى من هذه القاعدة، إلا حالة وقوع المالك ضحية غلط أو غش أو تدليس أو إكراه في تقدير الأجرة وذلك وفقا للقواعد العامة.

ويكون طعن المالك على تقديره للأجرة في هذه الحالة في الميعاد وبالإجراءات المقررة بالمادة^(١).

ويكون طعن المالك في خلال تسعين يوما من اكتشاف الغلط أو التدليس أو انقضاء الإكراه الخ.

(راجع نقض طعن رقم 3430 لسنة 58 في جلسة 1993/5/20 - طعن رقم 3713

لسنة 60 في جلسة 1995/1/5 - طعن رقم 3874 لسنة 61 في جلسة 1995/5/7

- منشورة جميعا ببند 153)

(1) من هذا الرأي أحمد أبو الوفا ص ٢١ وما بعدها - وقرب مرقس ج ١ ص ٦٨٠ - وعكس ذلك العطار ص ٢٣٦ وما بعدها، فهو يرى أن ظاهر نصوص القانون ١٢٦ / ١٩٨١ يدل على أن الطعن على الأجرة التعاقدية أمام اللجنة لا يكون إلا من المستأجر، إلا أن يرجح أن يكون للمؤجر أن يطعن أيضا في تقديره للأجرة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه م ٥ من القانون المذكور حق المستأجر وحده في الطعن عليها أمام اللجنة المختصة. تنازل المالك وقبوله أجرة أقل من الأجرة القانونية. أثره. التزامه بها مادام عقد الإيجار قائماً. مخالفة ذلك خطأ».

(طعن رقم 6875 لسنة 666 ق جلسة 1998/12/27)

١٦٠- ميعاد تقديم طلب تقدير الأجرة إلى اللجنة:

نصت المادة الخامسة على أن يقدم طلب تقدير الأجرة من المستأجر إلى اللجنة خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان.

والمقصود بتاريخ التعاقد، تاريخ التعاقد الذي تثبت فيه الأجرة المحددة وفقاً للأسس التي حددها القانون، وليس تاريخ التعاقد الذي يبرم قبل إتمام البناء وتثبت فيه الأجرة المبدئية التي يقدرها المالك للعين.

والمقصود بتاريخ شغل العين، التاريخ الذي يتسلم فيه المستأجر المكان المؤجر لشغله^(١)، ولا عبرة في ذلك بسكنى المستأجر بالعين أو تزويد العين بالمياه أو الكهرباء أو غيره لأن جميع ذلك معلق على مطلق إرادة المستأجر وهذا احتياط من واضع النص للحالات التي لا يحرر المالك فيها عقد إيجار ولا يخطر المستأجر بأجرة مبدئية ولا تعاقدية فيكون للمستأجر أن يخطر اللجنة خلال تسعين يوماً من تاريخ شغله للمكان.

والعبرة في بدء الميعاد بالتاريخ الأقرب من التواريخ الثلاثة المشار إليها، فإذا كان شغل المكان لاحقاً للتعاقد أو الإخطار مثلاً بدأ الميعاد من تاريخ شغل المكان.

(١) وكان نص المادة الخامسة في المشروع المقدم من الحكومة يتضمن عبارة «أى هذه التواريخ ألحق» إلا أن اللجنة المشتركة رأت حذف هذه العبارة من نص المادة زيادة في الإيضاح ورفعاً للبس (تقرير اللجنة المشتركة).

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١- «تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بسقوط حق المطعون ضده فى اللجوء إلى لجنة تقدير الإيجارات لتجاوزه الميعاد المقرر قانونا من تاريخ شغله العين. دفاع جوهرى. اطراح الحكم له استنادا إلى تحريات الشرطة بتواجد المطعون ضده بعين النزاع فى تاريخ معين دون أن تبين تاريخ شغله لها فساد فى الاستدلال وقصور».

(طعن رقم 1763 لسنة 61 ق جلسة 1995/3/29)

٢- «تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ منه. حق المستأجر فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة خلال تسعين يوما. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائيا ونافذا. عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر الحاصل بعد الميعاد لتحديد الأجرة. علة ذلك».

(طعن رقم 679 لسنة 64 ق جلسة 1998/4/29)

(طعن رقم 7790 لسنة 33 ق جلسة 1998/5/18)

(طعن رقم 6197، 6275 لسنة 33 ق جلسة 1997/12/24)

٣- «طعن المستأجر على الأجرة أمام اللجنة المختصة. كلفيته. إخطاره اللجنة بتحديد الأجرة بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول أو الإيداع مقابل إيصال من سكرتارية اللجنة. إعلان المالك بصورة منه بكتاب بدون مظروف مسجل بعلم الوصول. م ١٤ من اللائحة اعتباره بمثابة إيداع صحيفة الدعوى بقلم الكتاب بالمحاكم. مخالفة ذلك. أثره. بطلان العمل بطلانا مطلقا. تعلقه بالنظام العام. علة ذلك. وجوب إنشاء سجل خاص تقيد فيه المباني الخاضعة لتحديد الأجرة فى مقر كل لجنة. (م .. من اللائحة. علة ذلك «مثال»).

(طعن رقم 7790 لسنة 33 ق جلسة 1998/5/18)

٤- إن المقصود بشغل العين هو مجرد استلامها بعد تمام البناء على النحو المتفق عليه وهذا هو الوصف الظاهر المنضبط فلا يمكن أن يكون المقصود بالشغل هو سكنى المستأجر أو تزويد العين المؤجرة بالمياه أو الكهرباء أو غيره فكل ذلك معلق على مطلق إرادة المستأجر ولا يستساغ تعليق جريان الميعاد المسقط للحق في الطعن على مطلق إرادة المستأجر، وهو غير ملزم بسكنى العين وكان من شأن جريان ميعاد الطعن بوحدة من الوقائع الثلاث المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إسقاط حق المستأجر إلى غير عودة لأن الساقط لا يعود طبقاً للقواعد العامة ويؤكد هذا النظر أن نص الفقرة الأولى من المادة الخامسة من مشروع الحكومة كان يتضمن «أى هذه التواريخ ألحق» ثم قامت اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان ولجنة الشئون الدستورية والتشريعية برفع هذه العبارة وأوردت في تقريرها أنها رفعتها «زيادة في الإيضاح ودفعاً للبس».

(طعن رقم 1937 لسنة 65 ق جلسة 2001/1/22)

٥- «تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ من القانون المذكور. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً من تاريخ ثبوت علمه بهذا التقدير ومستوى العين المؤجرة. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة باتاً. اعتبار المستأجر عالماً بالأجرة وتناسبها مع مستوى العين. حالاته».

(طعن رقم 1937 لسنة 65 ق جلسة 2001/1/22)

(طعن رقم 993 لسنة 64 ق جلسة 1998/2/16)

٦- «تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. حق المستأجر في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة خلال تسعين يوماً. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. صيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافاً. مؤداه. عدم جواز تصدى اللجنة لتحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المؤجر بالاتفاق مع المستأجر لانتفاء ولايتها بداية. تعلق ذلك بالنظام العام. مخالفة

ذلك. لكل ذى مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة».

(طعن رقم 1867 لسنة 68 ق جلسة 2001/1/28)

(طعن رقم 5482 لسنة 62 ق جلسة 1998/11/8)

(طعن رقم 1762 لسنة 60 ق جلسة 1997/12/14)

٧- «تحديد أجره الأماكن الخاضعة للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ منه. حق المستأجر وحده فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً. سريان هذا الميعاد من تاريخ التعاقد إن كان لاحقاً على إتمام البناء. ومن تاريخ الإخطار بالأجرة المحددة أو شغل المكان أيهما أقرب إن كان سابقاً عليه. عدم مراعاة هذا الميعاد. أثره. سقوط حق المستأجر فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائياً ونافذاً. عدم جواز تصدى اللجنة المختصة لتحديد الأجرة».

(طعن رقم 8250 لسنة 64 ق جلسة 2000/11/22)

(طعن رقم 5031 لسنة 33 ق جلسة 1997/6/11)

(طعن رقم 3534 لسنة 62 ق جلسة 1997/5/28)

٨- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أنه لما كان المشرع قد اقتصر على تنظيم أحكام الإقرار القضائى وحده فى المادتين ١٠٣، ١٠٤ من قانون الإثبات فبين أنه اعتراف الشخص بحق عليه بقصد اعتباره ثابتاً فى ذمته وإعفاء خصمه من الإثبات، لذلك اشترط أن يكون الاعتراف أمام القضاء وأثناء سير الدعوى المتعلقة بالواقعة القانونية المعترف بها دون غيرها من الدعاوى، هذا الإقرار وحده وفى هذه الدعاوى وحدها يكون حجية قاطعة على المقر بشرط أن يكون تعبيراً عن إرادة جدية حقيقية لا يشوبها عيب من عيوب الرضا، أما ما عداه من إقرارات فإنها لا تعدو أن تكون من قبيل الأدلة أو الدلائل أو حتى القرائن التى قد تتزاحم فى الدعوى ليصبح من واجب محكمة الموضوع تمحيصها وتقديرها والمفاضلة بينها لأن الإقرار غير القضائى يختلف بحسب الظروف التى صدر فيها وبحسب قصد المقر منه ومدى اتساقه مع الحقائق الثابتة فى الدعوى، فإن كان ظاهر الحال

لا يكذب الإقرار غير القضائي كان لمحكمة الموضوع أن تأخذ به بحسبانه دليلاً كاملاً أو مجرد مبدأ ثبوت بالكتابة على أن تنبئ أسباب الحكم صراحة أو ضمناً عن أن المحكمة قد محصت ما قدم إليها من أدلة وظروف الإقرار وملابساته ثم وازنت بينها وخلصت من ذلك إلى نتيجة سائغة وإلا كان حكمها قاصراً. وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مؤدى نص المادتين الرابعة والخامسة من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن ميعاد طعن المستأجر على تقدير المالك النهائي لأجرة المساكن يبدأ من تاريخ التعاقد متى كان العقد بعد تمام البناء، فإذا كان التعاقد سابقاً على إتمام البناء فلا يجرى الميعاد إلا بوحدة من اثنتين أولاًهما: أن يخطره المالك بتقديره النهائي للأجرة، والثانية أن يشغل المستأجر العين بعد تمام البناء ويقصد بشغل العين استلامها بعد انتهاء الأعمال المتفق عليها. لما كان ذلك. وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن عين النزاع لم تكن تامة البناء وقت التعاقد وأنه وضع على المبنى أختام بالقرار ٨٠ لسنة ١٩٨٢ في المخالفة ١١٨ لسنة ١٩٨٢ لأنه أقيم بدون ترخيص ولم ترفع الأختام إلا بتاريخ ٢٥/٢/١٩٨٦ ولم يتسلم الطاعن العين إلا بتاريخ ١/٤/١٩٨٦ وأن ما أقر به في المحضر ٧٧ لسنة ١٩٧٧ جنح أمن دولة مدينة نصر من أنه شغل العين بتاريخ ١/٥/١٩٥٥ مخالف للحقيقة الثابتة بالأوراق قصد به تثبيت حقه في إجارة عين النزاع وأن يتوصل لإثبات أن المطعون ضده قد تقاضى منه مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار واستدل على ذلك بالمستندات المشار إليها بوجه النعي فالتفت الحكم المطعون فيه عن بحث هذا الدفاع ودلالة ما قدم من مستندات وأقام قضاءه على أن إقرار الطاعن بتاريخ استلامه العين حجة قاطعة عليه وحجبه ذلك عن بحث ظروف هذا الإقرار وملابساته والمقصود منه ومدى اتساقه مع الواقع الذي اطمأنت إليه المحكمة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وجره ذلك إلى القصور في التسبيب بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن».

(طعن رقم 6167 لسنة 65 ق جلسة 2002/12/23)

١- «النص في المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور - أن المشرع جعل تحديد

الأجرة معقودا للمالك على ضوء أسس التكاليف المشار إليها فى القانون إلا فى حالة عدم موافقة المستأجر على هذا التحديد فيكون له أن يلجأ إلى اللجنة لتحديد الأجرة وذلك خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد إذا كان تعاقد لاحقا على إتمام البناء. أما إذا كان تعاقد سابقا على ذلك فإن الميعاد يسرى من تاريخ إخطاره من قبل المالك بالأجرة المحددة أو من تاريخ شغله المكان أيهما أقرب. وإذا لم يتقدم المستأجر إلى اللجنة فى الميعاد المشار إليه فإن التقدير المبدئى للأجرة يصير نهائيا ونافذا ولا يجوز للجنة بعد ذلك أن تتصدى لتحديد الأجرة سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر الأصلى الحاصل بعد الميعاد باعتبار أن هذا الميعاد - أخذا بالغرض من تقريره - يعد ميعادا حتميا وليس ميعادا تنظيميا بما يرتب سقوط حق المستأجر فى اللجوء إلى تلك الجهة بعد انقضاء الأجل المحدد. ومفاد ما تقدم أن لجنة تحديد أجرة الأماكن أصبحت فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ جهة طعن فى تحديد الأجرة التى يتولى المالك تقديرها فى عقد الإيجار ويكون الطعن فى هذا التقدير من المستأجر وحده دون المالك خلال الميعاد القانونى المنصوص عليه. لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق وتقرير مكتب الخبراء أن المطعون ضدهم قد أقروا بمحضر أعمال الخبير أمام محكمة أول درجة ببدء تاريخ شغلهم الوحدات الخاصة بهم - محل التداعى - وتقديم طلباتهم إلى لجنة تحديد الأجرة بعد الميعاد المقرر قانونا. وكذا شكاوهم المقدمة إلى محافظ الإسكندرية ورئيس حى المنتزه ورئيس لجنة الإسكان بأنهم تقدموا إلى اللجنة بعد الميعاد وعللوا ذلك بجهلهم بالمادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإذ ا طرح الحكم المطعون فيه ما تقدم. كما ا طرح دلالة ما تضمنته الشهادة المقدمة من الطاعنين والصادرة من شركة المياه التى تفيد تاريخ توصيل المياه بوحدات العقار محل النزاع من الدور الأول حتى السادس علوى دون أن يبين الحكم سبب اطراحه هذه الأدلة الثابتة بالمستندات وأسس قضاءه بتأييد قرار اللجنة بتقدير أجرة وحدات التداعى على ما استخلصه من الشهادة المقدمة من المطعون ضدهم والتى تفيد عمل تركيبات فرعية خاصة بتوصيل المياه من الخزان للأدوار من الرابع للسابع علوى وهى لا تصلح بذاتها فى تحديد بدء شغل المطعون ضدهم لوحداتهم إذ المعول عليه فى ذلك هو تاريخ

تركيب الوصلات الأساسية لتوصيل المياه للعقار وهو ما استدلت به الطاعنان بما يعيبه بالقصور ومخالفة الثابت بالأوراق».

(طعن رقم 9848 لسنة 66 ق جلسة 2006/6/11)

١- «وحيث إن هذا النعى في محله ذلك أن النص في المادة الرابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن تأجير وبيع الأماكن على أنه «يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد السابقة ويتضمن عقد الإيجار مقدار الأجرة المحدد على هذه الأسس فإذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية كان على مالك المبنى إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إتمام البناء ويشترط ألا تجاوز الأجرة المبدئية إلا بمقدار الخمس، والنص في المادة الخامسة منه على أنه «إذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها في هذا القانون» يدل على أن المشرع جعل تحديد الأجرة معقودا للمالك وفقا لأسس تقدير التكاليف المشار إليها بالقانون، وجعل للمستأجر مجرد الحق في الطعن على تقدير المؤجر النهائي خلال تسعين يوما من تاريخ ثبوت علمه بهذا التقدير ومستوى العين المؤجرة وإلا سقط حقه في الطعن وصار تقدير الأجرة باتا واختار للدلالة على ثبوت علم المستأجر بالأجرة ومناسبتها واحدة من ثلاث وقائع لا تكون متعاصرة أولها: تاريخ التعاقد متى أبرم عقد الإيجار بعد إتمام البناء، وثانيها: إذا أبرم العقد قبل إتمام البناء بحيث لا يستطيع المستأجر أن يتعرف على مستوى العين المؤجرة فلا يسرى الميعاد إلا من تاريخ إخطار المالك للمستأجر بالأجرة النهائية التي حددها، وثالثها: أن يقوم المستأجر بشغل العين، والمقصود بشغل العين هو مجرد استلامها بعد تمام البناء على النحو المتفق عليه وهذا هو الوصف الظاهر المنضبط فلا يمكن أن يكون المقصود بالشغل هو سكنى المستأجر أو تزويد العين المؤجرة بالمياه أو الكهرباء أو غيره فكل ذلك

معلق على مطلق إرادة المستأجر ولا يستساغ تعليق جريان الميعاد المسقط للحق في الطعن على مطلق إرادة المستأجر، وهو غير ملزم سكنى العين وكان من شأن جريان ميعاد الطعن بوحدة من هذه الوقائع الثلاث سאלفة الذكر إسقاط حق المستأجر إلى غير عودة لأن الساقط لا يعود طبقاً للقواعد العامة.

يؤكد هذا النظر أن النص في الفقرة الأولى من المادة الخامسة فى مشروع الحكومة كان يتضمن أى هذه التواريخ ألحق، ثم قامت اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان ولجنة الشؤون الدستورية والتشريعية برفع هذه العبارة وأوردت فى تقريرها أنها رفعتها «زيادة فى الإيضاح ودفعاً للبس» وأن قاضى الموضوع هو وحده صاحب الحق فى تقدير ما يقدم إليه من بينات وفى فهم ما يقدم فيها من القرائن وفى موازنة بعضها ببعض الآخر والأخذ بما يطمئن إليه من أقوال الشهود بلا معقب عليه فى ذلك إلا أن ذلك مشروط بأن يكون تحصيله متفقاً مع الثابت فى الأوراق وألا يخرج بأقوال الشهود عما يؤدى إليه مدلولها. لما كان ذلك، وكان الثابت من أقوال شاهد المطعون ضده الأول التى استند إليها حكم أول درجة فى قضائه المؤيد بالحكم المطعون فيه أن المطعون ضده الأول استأجر من الطاعن شقة التداعى واستلمها منه عام ١٩٩١ مكتملة البناء وكان يقوم بدفع أجرتها منذ استلامه لها إلا أنه استمر فى تجهيزها مدة عام وأقام فيها فى نهاية عام ١٩٩٢ مما مفاده أنه شغل العين المؤجرة منذ استلامه لها مكتملة البناء عام ١٩٩١، ومن ثم يسرى الميعاد المسقط لحقه فى الطعن على تحديد الأجرة الاتفاقية الواردة بعقد الإيجار أمام اللجنة منذ ذلك التاريخ إذ لا يستساغ تعليق جريان هذا الميعاد على مطلق إرادة المستأجر، ويكون لجوؤه إلى اللجنة بتاريخ ١٥ / ١٠ / ١٩٩٢ قد تم بعد انقضاء أكثر من تسعين يوماً وتكون الأجرة الواردة بعقد الإيجار ومقدارها ستون جنيها شهرياً هى الأجرة القانونية النهائية. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر استناداً إلى حق محكمة الموضوع فى استخلاص الدليل وتقدير أقوال الشهود رغم عدم سلامة هذا الاستخلاص للخروج بأقوال الشهود إلى ما لا يؤدى إليه مدلولها ومخالفة الثابت بالأوراق فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه».

ولما كانت المادة ١/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي أبقى عليها القانون الجديد - توجب إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة، فكنا نفضل أن يبدأ الميعاد المحدد لتقديم طلب المستأجر إلى لجنة تحديد الأجرة في حالة تحديد الأجرة طبقاً للأسس التي وضعها القانون من التاريخ الثابت الذي يعطى للعقد وليس من تاريخ تحرير العقد، وذلك دفعا للحيل التي يمكن أن يلجأ إليها بعض الملاك لتقويت ميعاد تقديم الطلب على المستأجر، عن طريق إعطاء عقود الإيجار تاريخاً سابقاً على تاريخ تحريرها واضطرار المستأجرين إلى الإذعان حتى لا تفوتهم فرصة التعاقد، وتلافياً أيضاً لإرهاق لجان تحديد الأجرة في تحقيق ما يثور من منازعات بين المالك والمستأجر حول تاريخ شغل الأخير للعين مما يصرفها عن إفراغ كامل جهدها في المسألة الأساسية المنوطة بها وهي تحديد الأجرة، وللسبب الأخير أيضاً كنا نفضل أن يكون بدء ميعاد تقديم الطلب في حالة تحديد أجرة مبدئية بالعقد من تاريخ الإخطار الذي يرسله المالك إلى المستأجر لأن هذا الإخطار لن يثير ثمة صعوبات في الإثبات في أغلب الحالات.

ويحسب ميعاد التسعين يوماً المشار إليه من اليوم التالي لتاريخ التعاقد أو الإخطار أو شغل المكان (م ١/١٥ مرافعات)، وينقضى الميعاد بانقضاء اليوم الأخير منه (م ٢/١٥ مرافعات)، وإذا صادف آخر الميعاد عطلة رسمية امتد إلى أول يوم عمل بعدها (م ١٨ مرافعات)، ويضاف إلى الميعاد ميعاد المسافة المنصوص عليه في المادتين ١٦، ١٧ مرافعات.

وتقديم الطلب إلى الجهة الإدارية في الميعاد ينتج أثره، ولو تقاعست هذه الجهة عن إيداع الطلب سكرتارية اللجنة المختصة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«قيام المالك بتقدير أجرة تزيد على الحدود المقررة قانوناً. أثره. حق المستأجر في إخطار لجنة تحديد الأجرة خلال تسعين يوماً بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بطريق الإيداع في سكرتارية اللجنة. تقديم الطلب في الحالة الأخيرة للجهة الإدارية في الميعاد القانوني. اعتباره منتجاً لأثاره من

تاريخ تقديمه ولو تقاعست هذه الجهة عن إيداع الطلب سكرتارية اللجنة المختصة. علة ذلك».

(طعن رقم 1887 لسنة 62 ق جلسة 1997/4/24)

ويعتبر هذا الميعاد متعلقاً بالنظام العام، فيتعين على اللجنة التحقق منه من تلقاء نفسها، ولو لم يكن الميعاد مثار نزاع بين الطرفين، فإذا تبين للجنة أن الطلب قدم بعد الميعاد قررت بعدم قبوله.

١٦١- شكل الطلب:

نصت المادة (١٤) من اللائحة التنفيذية للقانون الجديد على أن يكون إخطار المستأجر للجنة تحديد الأجرة بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بطريق الإيداع في سكرتارية اللجنة مقابل إيصال، ويعلن المالك بصورة من هذا الإخطار بكتاب بدون مظروف مسجل مصحوب بعلم الوصول.

وأوجبت المادة (١٣) من اللائحة على المستأجر أن يحدد في هذا الطلب عنوانا داخل البلاد ترسل إليه فيه إخطارات اللجنة وإلا كانت الإخطارات المرسلة إلى عنوانه بالعقار صحيحة.

إلا أن اللائحة لم تتطلب في الطلب بيانات معينة أخرى، ومن ثم فإنه يكفي أن يتضمن الطلب اسم المستأجر واسم المالك ومحل إقامته، وموقع العقار، وتحديد المكان المؤجر، وهى بيانات من شأنها تمكين اللجنة من معرفة المكان المطلوب تقدير أجرته ومحل إقامة المالك حتى تتمكن من أداء مهمتها.

ويجب أن يتضمن الطلب ما يفيد أن المستأجر لم يوافق على الأجرة التى حددها المالك.

١٦٢- نظر اللجنة للطلب:

أوجبت المادة (١٤) من اللائحة على المالك فور تلقيه الإخطار أن يقدم إلى اللجنة البيانات والمستندات الدالة على قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق مثل دفتر الشروط والمواصفات

وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال وعقد المقاوله وبيان بالمساحات الفعلية المبنية وتكاليف المتر المسطح فى كل دور وكذلك بيان أسماء مستأجرى الوحدات السكنية التى يشملها المبنى فى تاريخ تقديم الإخطار.

وبعد ذلك تنتظر اللجنة طلب المستأجر تحديد الأجرة طبقاً للقواعد والأسس التى نص عليها القانون إلا أنه يتمتع على اللجنة أن تحدد أجرة للمكان تزيد على الأجرة التى حددها المالك، ذلك أن المالك قد ارتضى هذه الأجرة بعد أن حددها بنفسه.

١٦٣- هل تتصدى اللجنة لأجرة الوحدات التى صار تحديد أجرتها

بمعرفة المالك نهائياً؟

إذا طعن بعض مستأجرى الوحدات السكنية دون البعض الآخر على تحديد المالك للأجرة، فالمفروض أن اللجنة لا تتصدى إلا لتحديد أجرة هذه الوحدات فقط دون غيرها من الوحدات التى لم يطعن مستأجروها على تحديد أجرتها وقبلوا هذه الأجرة فأصبحت نهائية.

غير أنه من الضرورى للجنة حتى تتمكن من تحديد أجرة الوحدات المطعون على تقدير أجرتها، أن تحدد أولاً قيمة الوحدات السكنية بالمبنى والأرض المقامة عليها عملاً بالمادة (٢) من القانون وتوزع هذه القيمة على سائر الوحدات السكنية بالمبنى ولو لم يكن مطعوناً على أجرة بعضها^(١).

ولذلك نصت المادة (٢/١٨) من اللائحة التنفيذية للقانون على أنه «يجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية والحسابية التى استندت إليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التى تم على أساسها تحديدها للأجرة كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات المبنى وذلك بمراعاة أحكام المادتين ١٠، ٩ من هذا القرار».

كما أن نموذج قرار لجنة تحديد الأجرة المرافق باللائحة تضمن فى بياناته ما يعزز ما تقدم حيث يذكر قيمة ما يخص الوحدات السكنية من التكلفة الإجمالية للبناء والأرض والتوصيلات الخارجية والمرافق والمنشآت والتركيبات الأخرى، ثم قيمة

(١) أحمد أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤.

الأجرة السنوية لهذه الوحدات وتوزيعها على الوحدات المذكورة^(١) ومفاد ذلك أن اللجنة ستقوم بتحديد أجرة جميع وحدات المبنى ومن بينها الوحدات التى صار تحديد أجرتها نهائياً.

والواضح أن تحديد الأجرة فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أصبح موضوعاً قابلاً للتجزئة، بحيث إذا لم يطعن بعض مستأجرى وحدات المبنى على الأجرة التعاقدية فأصبحت نهائية بفوات ميعاد الطعن، وطعن البعض الآخر فقامت اللجنة بتقدير الأجرة الإجمالية لجميع الوحدات السكنية ووزعت الأجرة على هذه الوحدات، فإنه لا يترتب على قبول الطعن فى الأجرة التعاقدية بالنسبة لبعض الوحدات الأخذ بتقدير اللجنة لأجرة باقى الوحدات التى حدد المالك لها أجرة تعاقدية أصبحت نهائية بقبول مستأجرها لها وعدم طعنهم عليها فى الميعاد^(٢) فلا يعمل بالأجرة التى حددتها اللجنة لهذه الوحدات عند توزيعها الأجرة الإجمالية على وحدات المبنى المخصصة لأغراض السكنى.

ويلاحظ أن تحديد اللجنة لأجرة وحدات مخصصة لأغراض السكنى - فى مجال نظرها الطعن على الأجرة المقدم من بعض المستأجرين - لم يكن المالك قد حدد أجرتها بعد طبقاً للقانون، لا يحرم المستأجر من التمثل حتى يقوم المالك بتحديد أجرتها والطعن فيه أمام اللجنة، ولا يكون تحديد اللجنة السابق لأجرتها حجة عليه لأنه لم يكن ممثلاً أمام اللجنة عند إجراء هذا التحديد. وعلى رأى السابق سار قضاء محكمة النقض.

إذا قضت بأن:

١- (أ) - «يتحدد نطاق الخصومة فى الاستئناف وفقاً للمادة ٢٣٦ من قانون المرافعات بالأشخاص الذين كانوا مختصمين أمام محكمة أول درجة والمناطق فى تحديد الخصم هو بتوجيه الطلبات إليه فى الدعوى. لما كان ذلك و كان المطعون ضده الأول قرر بترك الخصومة أمام محكمة أول درجة بالنسبة للطاعنين من الثالث إلى الثامن ومستأجرين آخرين، فإن مفاد ذلك أن يصبح هؤلاء المستأجرين

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٤٦ وما بعدها.

(٢) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٨٨ وما بعدها.

خارجين عن نطاق الخصومة أمام محكمة أول درجة ولم توجه إليهم ثمة طلبات ولا يصح بالتالي اختصاصهم أمام محكمة الاستئناف ويضحي الاستئناف المقام ضد الطاعنين من الثالث إلى الثامن غير مقبول».

ب- «لا محل للقول بصحة اختصاصهم أمام محكمة الاستئناف مع باقى المستأجرين بمقولة أن خصومة تقدير الأجرة عينية وليست شخصية بما يستتبع ضرورة اختصاص جميع المستأجرين حتى يكون الحكم فى النزاع واحدا بالنسبة لهم جميعا، ذلك أن المواد الخاصة بتقدير أجرة الوحدات السكنية والطعن عليها بالنسبة للمباني المنشأة فى ظل أحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبقة على واقعة النزاع المائل لم يوجب المشرع فيها إلزام قلم الكتاب بإخطار جميع مستأجرى الوحدات فى حالة تظلم المالك أو أحد المستأجرين من قرار لجان تحديد الأجرة كما لم ينص المشرع على أن قبول هذا التظلم يترتب عليه إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار اللجنة ولا يقتصر ذلك على الوحدة التى أقيم التظلم بشأنها كما هو الحال فى نص المادة ١٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ١٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم فإن الخصومة المتعلقة بتقدير الأجرة أصبحت فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قابلة للتجزئة فلا يجوز لمحكمة الطعن التصدى لتقدير أجرة الوحدات التى لم يرفع طعن بشأنها وبالتالي فإن قبول ترك الخصومة بالنسبة لأحد المستأجرين يترتب عليه اعتباره خارجا عن نطاق الخصومة ولا يقبل اختصاصه أمام محكمة الاستئناف ويعتبر الاستئناف قبله غير مقبول».

(طعن رقم 5118 لسنة 33 جلسة 1995/1/12)

٢- «الخصومة المتعلقة بتقدير الأجرة فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قابليتها للتجزئة. علة ذلك».

(طعن رقم 707 لسنة 62 جلسة 1995/11/23)

١٦٤- تشكيل لجان تقدير الأجرة وسير العمل بها والقرارات الصادرة

منها:

(راجع ما تقدم فى شرح المادة (١٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بند

١٢٥ وما بعده).

١٦٥- هل تعتبر قواعد تقدير الأجرة فى ظل القانون الجديد من النظام

العام؟

أوضحنا فيما تقدم أن الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها لأحكام القانون الجديد، أصبحت أجرتها تحدد اتفاقا بين المالك والمستأجر - فإذا حدد المالك الأجرة فقبلها المستأجر كان هذا التحديد ملزما للطرفين، ولا يحق للمستأجر اللجوء بعد ذلك إلى لجنة تحديد الأجرة، لتحديد الأجرة. ومعنى ذلك أن القانون لا يتدخل فى اتفاق الطرفين للتحقق من التزام المالك فى تحديد الأجرة بالضوابط التى وضعها لتحديد الأجرة ومصادرة إرادة الطرفين فيما انعقد عليه اتفاقهما.

وبالبناء على ذلك فإن تحديد أجرة هذه الأماكن أصبح بمنأى عن دائرة النظام العام^(١).

إلا أنه متى حددت الأجرة اتفاقا على هذا النحو، أصبحت الأجرة المتفق عليها هى الأجرة القانونية، فلا يجوز الاتفاق بين الطرفين على زيادتها، ذلك أن الأجرة بعد تحديدها تدخل دائرة النظام العام.

فكل ما هدف إليه الشارع هو تحديد الأجرة اتفاقا بين المالك والمستأجر تخفيفا للعبء الملقى على لجان تحديد الأجرة من ناحية وضمانا لحسن العلاقة بين المؤجر والمستأجر من ناحية أخرى. فإذا ما حددت الأجرة على هذا الوجه، أو إذا لم يتفق الطرفان على الأجرة وحددت بقرار نهائى من لجنة تقدير الأجرة. فإن المشرع يحرص على حماية طائفة المستأجرين وهى الطائفة الغالبة والضعيفة من عسف الملاك وحصولهم على أجرة تزيد على الأجرة القانونية.

ومن ثم إذا تراضى المالك مع المستأجر على أجرة تزيد على الأجرة المتفق عليها أو المحددة نهائيا بواسطة لجنة تقدير الأجرة، وقع الاتفاق باطلا بطلانا مطلقا ويتعين إنقاص الأجرة إلى الأجرة المتفق عليها.

(١) عكس ذلك العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٢٢ إذ يرى أن أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ متعلقة بالنظام العام، وأن القانون المذكور يستهدف العودة بالعلاقات الإيجارية إلى طبيعتها الرضائية لكنه لم يجعل العلاقة بين المؤجر والمستأجر خاضعة لمطلق اتفاقهما.

١٦٦- جواز التحكيم في تقدير الأجرة:

أوضحنا فيما تقدم أن القانون جعل تحديد الأجرة اتفاقاً بين المالك والمستأجر ونأى به عن دائرة النظام العام. ومن ثم فإنه يجوز للطرفين اللجوء إلى التحكيم في تحديد الأجرة، إلا أنه لا يجوز التحكيم في زيادة الأجرة المحددة لما أوضحناه بالبند السابق.

١٦٧- الجزء الجنائي:

حظرت المادة ١/٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المؤجر تقاضى أجرة تزيد على الأجرة المنصوص عليها في العقد، وعاقبت المادة (٧٧) من القانون على مخالفة هذا الحظر بالحبس لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه المؤجر على خلاف الحظر، ويجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف الحظر.

وقد عدلت هذه المادة بمقتضى المادة (٢٤) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فألغيت عقوبة الحبس المنصوص عليها فيها.

ويعتبر القانون الجديد هو القانون الأصح للمتهم فيسرى على الوقائع التى حصلت قبل صدوره ولم يصدر فيها حكم نهائى «بات» (م ٥ عقوبات).



مادة (١٣)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

على مالك البناء فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال أن يخطر اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة والتي يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء، وترخيص المباني.

وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة. ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال فى المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

نص على عدم سريان أحكام هذه المادة عدا الفقرة الأخيرة منها على الأماكن التى تخضع له فى تحديد أجرتها (م ٢/١).

الشرح

١٦٨ - إخطار المالك والمستأجر للجنة:

يلتزم المالك بإخطار اللجنة لتقوم بتحديد القيمة الإيجارية للمبنى وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المباني.

وهذا الإخطار واجب على مالك المبنى، ولا يجب على مالك الأرض إذا لم يكن مالكا للبناء، ويستوى أن يكون مالك البناء قد بنى بترخيص أو بدون ترخيص وإذا تعدد ملاك المبنى الواحد جاز أن يقوم بالإخطار أحدهم أو نائب عنهم.

وخشية تقاعس المالك عن الإخطار، أجاز النص للمستأجر إخطار اللجنة باعتباره ذا شأن في تحديد القيمة الإيجارية، وليس على المستأجر في هذه الحالة أن يخطر اللجنة إلا بشغله إحدى وحدات البناء مع بيان تاريخ شغله إياها، فتتخذ اللجنة الإجراءات اللازمة للتحقق من تاريخ إنشاء البناء^(١) والإخطار واجب سواء أكان المبنى جميعه قد أنشئ أم كان بناء قديما أدخلت عليه تعديلات جوهرية من شأنها اعتباره في حكم المنشأ حديثا.

١٦٩- إخطار مأموريات العوائد للجنة :

أجاز القانون أيضا للجنة المختصة بحصر العقارات المبنية (مأموريات العوائد) إخطار اللجنة بالبناء، وهذه الجهة يتيسر لها الوقوف على البناء حال قيامها بمزاولة عملية الحصر المنوطة بها.

١٧٠- قيام اللجنة بالتقدير دون إخطار :

يجوز للجنة من تلقاء نفسها دون إخطار يرد إليها من المالك أو المستأجر أو مأمورية العوائد أن تقوم بتقدير القيمة الإيجارية باعتبار أن أحكام القانون الخاصة بتحديد القيمة الإيجارية للأماكن تتعلق بالنظام العام. وبداهة ليس هناك ما يمنع من قيام اللجنة بهذا التحديد بناء على إخطار من الإدارة الهندسية المختصة بشئون التنظيم أو من أى جهة أخرى كالمحافظة طالما أن لها أن تقوم بهذا التحديد من تلقاء نفسها^(٢).

١٧١- الميعاد المحدد لإخطار المالك والمستأجر :

على مالك البناء إخطار اللجنة في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى، أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال.

فالعبارة في بدء الميعاد بتاريخ نفاذ عقد الإيجار وليس بتاريخ تحريره، والمقصود بذلك هو الميعاد الذى يجب قانونا على المؤجر تسليم العين المؤجرة فيه

(١) مرقس جـ ١ ص ٥١١.

(٢) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ١٨٨.

للمستأجر ولو لم يتم هذا التسليم بالفعل أو لم يشغل المستأجر المكان عند تسليمه^(١) والإشغال يتحقق إذا شغلت الوحدة بغير طريق الإيجار، كأن يقطن فيها المالك أو يقيم فيها أحد أقاربه، ويجب أن يكون الشغل فى الغرض الذى خصصت له العين، فلا يعتبر شغلا للعين تشوين بعض مواد البناء بها.

وهذا الميعاد من المواعيد التنظيمية، ولا ترتب المادة أى جزاء مدنى على مخالفته وإنما وضعت المادة ٧٦ جزاء جنائيا على هذه المخالفة. ولم تحدد المادة ميعادا لإخطار المستأجر للجنة بشغله المكان المؤجر، إذ أعطاه القانون هذا الحق خشية أن يتقاعس المالك عن الإخطار فيضار من عدم تحديد القيمة الإيجارية. كما لم يحدد القانون للجهة المختصة بحصر العقارات المبنية ميعادا يتم فيه الإخطار.

١٧٢- إجراءات إخطار المالك والمستأجر:

أوردت هذه الإجراءات المادة (١٥) من اللائحة التنفيذية للقانون، فأوضحت أن إخطار المالك أو المستأجر للجنة تحديد الأجرة يكون بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، أو بطريق الإيداع فى سكرتارية اللجنة مقابل إيصال.

ويجب أن يرفق المالك بالإخطار المقدم منه البيانات والمستندات الدالة على قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للمبنى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق، مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال، وعقد المقاوله، وبيان بالمساحات الفعلية المبنية ومتوسط تكاليف المتر المسطح فى كل دور، وكذا بيان بأسماء مستأجرى الوحدات التى يشملها العقار فى تاريخ تقديم الإخطار، وعلى المالك أن يخطر اللجنة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أولا بأول بأى تغيير يطرأ على أسماء المستأجرين وباسم أى مستأجر لأية وحدة أخرى بعد تقديم الإخطار، وذلك حتى تاريخ إبلاغه بقرار اللجنة.

١٧٣- مدى التزام المالك بما ورد فى إخطاره:

يلتزم المالك بما يتضمنه إخطاره عن قيمة الأرض والتكاليف الأخرى الفعلية للمبنى ... الخ، ولا يملك بعد ذلك التمسك بزيادته، لأنه يعد بمثابة إقرار منه

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٨٩.

بما تقدم ونزول عن التمسك بما يزيد عليه، ولهذا لا تملك اللجنة أو المحكمة عند نظرها الطعن تعدى هذا التقدير. فهذا الإخطار يختلف عن الطلب القضائي الذي يملك طالبه تعديله بالزيادة طبقاً لقواعد قانون المرافعات^(١).

إلا أن ذلك لا يمنع المالك من طلب تقدير ما أغفل طلبه من المنشآت، كما إذا أغفل تقدير قيمة ماكينة المياه أو خزان المياه أو المصعد، بل وتملك اللجنة من تلقاء نفسها تقدير كل ما تعايينه من منشآت في هذا الصدد.

١٤٤- التزام المالك بتسليم المستأجر العين المؤجرة صالحة للاستعمال:

يلتزم المالك بتسليم المستأجر العين المؤجرة صالحة للاستعمال ومطابقة للمواصفات الواردة بالترخيص، وذلك منعا لتحويل الملاك على المستأجرين عن طريق تسليمهم الأعيان المؤجرة ناقصة التشطيب.

وحرص النص على أن يكون تسليم العين في المواعيد المتفق عليها بين المالك والمستأجر، وذلك حسماً لأي خلاف يثور بين أطراف العلاقة الإيجارية، تلك العلاقة التي يرجى أن تقوم على أساس من الوضوح والعدالة^(٢).

ومصدر هذا الالتزام هو عقد الإيجار ذاته، وتوضيح ذلك أن مالك البناء هو الذي اقترح هذه المواصفات ثم قامت الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بمراجعة هذه الاقتراحات والموافقة عليها بعد تعديلها أو الموافقة عليها دون تعديل ثم بعد ذلك تم التعاقد بين المؤجر والمستأجر على أساس هذا التقدير.

ولذلك يكون من الواجب على المالك أن يقيم البناء بالشكل المبين في قرار الترخيص بإقامته والذي على أساسه تم إبرام عقد الإيجار^(٣).

(١) من هذا الرأي أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٤٩ وما بعدها. وعكس

ذلك العطار في شرح أحكام الإيجار ص ١١٠ فيرى أن المالك لا يلتزم بما ورد في طلب الترخيص أو في إخطاره للجنة وله أن يطلب زيادة على ما ورد بهما.

(٢) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

(٣) مرقس ج ١ ص ٦٨٨.

١٥٥ - حق المستأجر فى اللجوء إلى القضاء المستعجل :

رخص النص للمستأجر الذى يتسلم العين المؤجرة غير صالحة للاستعمال باستكمال الأعمال الناقصة، بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة وخصم تكاليفها من الأجرة، والمراد بذلك هو الترخيص له باستكمال الأعمال الناقصة وفقا لترخيص البناء أو لما يتطلبه استعمال المبنى على أساس شغله فى ظل قاعدة تنفيذ الالتزام وفقا لمعيار الرجل العادى^(١)، ويجب على المستأجر قبل رفع دعواه إلى القضاء المستعجل أن يعذر المالك على يد محضر باستكمال الأعمال الناقصة، ثم لا يقوم المالك بذلك.

وفى هذا قضت محكمة الأمور المستعجلة ببندر طنطا بتاريخ أول يناير سنة ٩٩٨٥ فى الدعوى رقم ١٥٥ لسنة ٩٩٨٤ بأن:

«وحيث إنه من المقرر وعلى هدى من نص المادة (١٣) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المالك يلتزم بتسليم العين المؤجرة له صالحة للاستعمال وفقا للغرض المؤجرة من أجله فى المواعيد المتفق عليها. وعند تقاعس المالك عن تنفيذ هذا الالتزام فقد أجاز المشرع للمستأجر استكمال الأعمال الناقصة بالعين بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة وذلك بعد إعدار المالك بالقيام ... وإنما يتعين عليه (القاضى المستعجل) أن يتحقق أخذا من ظاهر المستندات لإجابة المستأجر من عدمه من تحقق الشروط المتقدمة وهى فى تفصيل على النحو التالي:

(١) فوات ميعاد تسليم العين المتفق عليها فى عقد الإيجار. (٢) تقاعس المالك عن القيام بالأعمال الناقصة فى العين وفق الغرض المؤجرة من أجله. (٣) إعدار المالك باستكمال الأعمال الناقصة.. بالنسبة لهذا الشرط فقد أجمع الفقه والقضاء، وعلى خلاف ما ذهب إليه المدعى بمذكراته - على وجوب أن يكون الإعدار قبل إقامة الدعوى وتبعاً فإنه لا يجوز أن يكون بصحيفة الدعوى وذلك لوضوح النص الذى اشترط لجواز إقامة تلك الدعوى أن تكون بعد إعدار المالك ...». (أيضاً الحكم الصادر بتاريخ ١٩٨٥/٥/٢ فى الدعوى ١٥٢ لسنة ١٩٨٤).

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون.

والنص على اختصاص القضاء المستعجل بهذا الإجراء يعفى المحكمة من تحرى شرط الاستعجال، ذلك أن المشرع حين يسند إلى القضاء المستعجل اختصاصا بنظر مسألة معينة بنص خاص، يكون قد افترض توافر الاستعجال فى تلك المسألة بقوة التشريع، مالم يصرح أو يفهم من النصوص خلاف هذا^(١).

وبهذا رأى قضت محكمة الأمور المستعجلة بالقاهرة بتاريخ 9978/11/16 فى الدعوى رقم 9976/7107 إذ ذهبت إلى أن:

«وحيث إن المشرع أورد نصا خاصا فى المادة التاسعة (من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى) فى فقرتها الأخيرة بأن يلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال، وإلا جاز للمستأجر بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة وذلك بعد إعدار المالك بالقيام بها، وهنا يجب توضيح أربعة أمور: الأول - أن هذا النص قد أسند الاختصاص صراحة للقضاء المستعجل مما مقتضاه إعفاؤه من تحرى شرط الاستعجال ... الخ». (أيضا مستعجل بندر طنطا بتاريخ ١٩٥٥ / ٢ / ٥ - الدعوى ١٥٢ / ١٩٤٤).

ويلاحظ أن النص لم يكتف بتحويل القضاء المستعجل سلطة الترخيص باستكمال الأعمال الناقصة بل خوله أيضا سلطة الترخيص بخصم التكاليف من الأجرة رغم أنها مسألة موضوعية^(٢) إلا أنه إذا نازع المالك فى قدر تكاليف استكمال الأعمال الناقصة وجب عليه أن يقيم دعوى موضوعية ترفع إلى المحكمة الابتدائية أو الجزئية حسب قيمة المنازعة وفقا للقواعد العامة، ولا يختص القاضى المستعجل بهذه المنازعة الموضوعية^(٣) وغنى عن البيان أن المستأجر مخير بين أن يتسلم العين صالحة للاستعمال لكن ينقصها بعض الأشياء التى يطلب الترخيص من القضاء المستعجل فى استكمالها أو ألا يتسلمها أصلا وفى هذه الحالة فإن أجرة العين لا تستحق عليه^(٤).

(١) راتب وكامل قضاء الأمور المستعجلة الطبعة السابعة ص ٢٧٧ - الدكتوراة أمينة النمر مناط

الاختصاص والحكم فى الدعوى المستعجلة سنة ١٩٦٧ ص ١٠٥.

(٢) حكم محكمة الأمور المستعجلة بالقاهرة فى ١٦ / ١١ / ١٩٨٨ الوارد بالمتن.

(٣) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٠.

(٤) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٧.

مادة (١٤)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تقدر أجرة المبنى المرخص فى إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية:

(أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع 7% (سبعة فى المائة) من قيمة الأرض والمباني.

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع 3% (ثلاثة فى المائة) من قيمة المباني. ومع مراعاة الإعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية، كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة^(١).

(١) وقد رفعت الدعوى رقم ١٦٦ لسنة ٢١ قضائية «دستورية» بطلب الحكم بعدم دستورية الفقرتين الثانية والثالثة من المادة، فقضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ١٢/٢ / ١٩٩٠ برفض الدعوى ونشر الحكم بالجريدة الرسمية العدد ٥٠ فى ١٤/١٢ / ١٩٩٠ وننشر الحكم فيما يلي:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٢ ديسمبر سنة ١٩٩٠م الموافق ٦ رمضان سنة ١٤١١هـ.

برئاسة السيد المستشار/ محمد ولى الدين جلال رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين/ عبد الرحمن نصير والدكتور عبد المجيد فياض وماهر البحيرى وعدلى محمود منصور وعلى عوض محمد صالح وأنور رشاد العاصى. =

= وحضور السيد المستشار/ عبد الوهاب عبد الرازق رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن أمين السر

أصدرت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٦١ لسنة ٢١ قضائية «دستورية».

المقامة من

السيد/ محمود فهمي منصور يوسف.

ضد

- ١ - السيد رئيس الجمهورية.
- ٢ - السيد رئيس مجلس الوزراء.
- ٣ - السيد رئيس مجلس الشعب.
- ٤ - السيد وزير العدل.
- ٥ - السيد وزير المالية.
- ٦ - السيد / الشاذلي محمود يوسف.
- ٧ - السيد / شعبان محمود بدوى.
- ٨ - السيد / رمضان بدوى يوسف.

الإجراءات

بتاريخ الثامن من سبتمبر سنة ١٩٩٩، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم برفض الدعوى. وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها. ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى عليهم الثلاثة الأخيرين كانوا قد أقاموا الدعوى رقم ٥٠١ لسنة ١٩٩٨ أمام =

= محكمة سوهاج الابتدائية بطلب الحكم بطرد المدعى من العين التي يستأجرها منهم بقصد استعمالها عيادة طبية وإلزامه بأن يدفع لهم قيمة الضرائب العقارية المستحقة عليها عن عامي ١٩٩٧ و ١٩٩٨، وأثناء نظر الدعوى دفع المدعى بعدم دستورية الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنته من إضافة الضريبة العقارية الأصلية والإضافية إلى الأجرة وإلزام المستأجر بأدائها، وأن يترتب على عدم الوفاء بها ذات النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة، وإذ ارتأت تلك المحكمة جدية الدفع، وصرحت له بإقامة الدعوى الدستورية فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة (١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص على أن:

فقرة أولى: تقدر أجرة المبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية:

(أ)

(ب)

فقرة ثانية: ومع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

فقرة ثالثة: ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

وحيث إن المدعى يعنى على نص الفقرتين الثانية والثالثة مناقضته لمقومات الضريبة ووجوب قيامها على العدالة الاجتماعية، تأسيسا على أن الأصل هو التزام المالك بالضريبة العقارية باعتباره المستفيد من إيراد العقار، الذى يصلح - دون غيره - لأن يكون وعاء لتلك الضريبة، فضلا عن إخلاله بالمساواة بين المستأجرين لغرض السكنى والمستأجرين لغير هذا الغرض، وذلك بالمخالفة لحكم المادتين ٣٨ ، ٤٠ من الدستور.

وحيث إن هذا النعى مردود بأنه وإن كان الأصل أن الدخل باعتباره من طبيعة متجددة ودورية هو الذى يشكل - على اختلاف مصادره - الوعاء الأساسى للضرائب، بحسبانه التعبير الرئيسى عن المقدرة التكليفية للممول، إلا أن هذا الأصل وإن كان يصدق - بصفة أساسية - فى ظل حرية التعاقد؛ تلك التى تتيح للمالك تحديد أجرة العقار بالقدر الذى يكفل - فى تقديره - الاستثمار الأمتل والمقابل المجزى لما أنفقه فى شراء أرضه وتكاليف بنائه =

= وتهيئته للاستعمال وفي ضوء ما يلتزم بأدائه من تكاليف عامة وضرائب ورسوم خاضعا في كل أولئك لاعتبارات العرض والطلب ومحكوما بالظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة، فإن الأمر يختلف حين يتدخل المشرع لتنظيم العلاقة الإيجارية في بعض جوانبها ومن بينها الأجرة، تنظيما مؤداه فرض أجرة - وفق أسس معينة قدر مناسبتها - لا يجوز للمالك تجاوزها، بافتراض أنها تكفل له ربحا صافيا منسوبا إلى مجموع التكاليف الرأسمالية وما يلحق بها من ضرائب عقارية، ومن ثم، كان مما يتفق مع العدالة إلزام المستأجر بهذا العنصر من عناصر التكلفة الرأسمالية للأماكن المؤجرة لإعادة التوازن إلى العلاقة بين المؤجر والمستأجر، بعد أن ألزم المشرع المؤجر - مقابل ذلك - بتقديره للأجرة على نحو أمر لا يجوز مخالفته.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن مراعاة خصائص الأعيان المؤجرة وزمن إنشائها؛ وطبيعة المصالح التي تتزاحم من حولها، وموازنتها بما يكفل التوفيق بينها، على ضوء استثناء أزمة الإسكان، وتفاقمها في زمن معين، هو الذي يبلور أداء الملكية الخاصة في نطاق العقارات المعدة للاستغلال السكني وما في حكمه، لوظيفتها الاجتماعية، بما لا يناقض أحكام الدستور.

وحيث إن مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يعني أن تعامل فئاتهم على ما بينها من تفاوت في مراكزها القانونية معاملة قانونية متكافئة، كذلك لا يقوم هذا المبدأ على معارضة صور التمييز جميعها، ذلك أن من بينها ما يستند إلى أسس موضوعية ولا ينطوي بالتالي على مخالفة لنص المادة (٤٠) من الدستور، بما مؤداه أن التمييز المنهى عنه بموجبه هو ذلك الذي يكون تحكما، ذلك أن كل تنظيم تشريعي لا يعتبر

مقصودا لذاته، بل لتحقيق أغراض بعينها يعتبر هذا التنظيم سبيلا إليها، وكان النص المطعون فيه قد نظم - في مجال الأعيان التي سرى عليها - حقوق الخاضعين له جميعهم وفقا لأسس موحدة لا تفرقه فيها بين أحد منهم، وانتظمتمهم بالتالي القواعد ذاتها في شأن تقدير أجرة هذه الأعيان؛ كما أحال إلى الإعفاءات المقررة في قانون الضريبة على العقارات المبنية الذي غايرت أحكامه بين المستأجرين لغرض السكني وبين سواهم من المستأجرين لغير هذا الغرض في ضوء ما بينهم من تفاوت في المركز القانوني، وكانت هذه المغايرة قد تمت وفق أسس موضوعية، لا تقيم تمييزا من أي نوع بين المخاطبين بها المتكافئة مراكزهم القانونية بالنسبة لها؛ فإن النعي على النص الطعين بمخالفة المادة (٤٠) من الدستور يكون منتحلا.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

كما قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 31 يوليو سنة 2005 فى القضية رقم 68 لسنة 99ق «دستورية» التى رفعت بطلب الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة (14) والمادة (15) برفضها (الجريدة الرسمية العدد 34 (تابع) فى 25 أغسطس سنة 2005). وننشر الحكم كاملا فيما يلي:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٢١ يوليو سنة ٢٠٠٥ م ، الموافق ٢٥ جمادى الآخرة سنة ١٤٢٦ هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ممدوح مرعى **رئيس المحكمة**

وعضوية السادة المستشارين: حمدى محمد على وماهر البحيرى ومحمد عبد القادر عبد الله ومحمد خيرى طه والدكتور/ عادل عمر شريف وتهانى محمد الجبالى.

وحضور السيد المستشار/ نجيب جمال الدين علما..... **رئيس هيئة المفوضين**

وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٦٨ لسنة ١٩ق «دستورية».

المقامة من

السيدة / فاطمة حسين محمد

ضد

١- السيد رئيس الجمهورية.

٢- السيد رئيس مجلس الوزراء.

٣- السيد وزير الإسكان.

٤- السيد/ محمد الصغير محمد وهبه.

٥- السيد/ صابر أحمد مصطفى.

الإجراءات

=

بتاريخ الخامس من إبريل سنة ١٩١٧، أودعت المدعية صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا، طالبة الحكم بعدم دستورية نص المادتين (١٤ و ١٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم أصليا: بعدم قبول الدعوى واحتياطيا برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها. ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى عليه الرابع كان قد أقام الدعوى رقم ١٠ لسنة ١٩١١ أمام محكمة الجيزة الابتدائية، طعنا على قرار لجنة تقدير الأجرة للوحدة السكنية التى يستأجرها بالعقار المملوك للمدعية بقرية وراق العرب مركز إمبابة بأجرة شهرية اتفاقية مقدارها أربعون جنيها طالبا إلغائه. والمحكمة نذبت خبيرا، وقدم تقريره منتهيا فيه إلى أن البيت أنشئ عام ١٩١٨ على كل مساحة الأرض المسموح بالبناء عليها مستكملا إلى الحد الذى تسمح به قيود الارتفاع، وإنه وفقا للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يخضع له تكون الأجرة ٢٢.٥٥ جنيها شهريا. وبجلسة ٢/٢/ ١٩١٥ دفعت المدعية بعدم دستورية المادتين (١٤ و ١٥) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وبعد أن قدرت المحكمة جدية الدفع وصرحت للمدعية بإقامة الدعوى الدستورية، أقامت الدعوى الماثلة.

وحيث إنه قد سبق للمحكمة الدستورية العليا أن قضت بحكمها الصادر بتاريخ ٢/ ١٢/ ١٩٠٠ فى القضية رقم ١٦٦ لسنة ٢١ قضائية «دستورية» والمنشور فى الجريدة الرسمية فى عددها رقم (٥٠) بتاريخ ١٤/ ١٢/ ١٩٠٠. برفض الدعوى بالنسبة لنص الفقرتين الثانية والثالثة فى المادة (١٤) من القانون الطعين . ومن ثم فإن هذا القضاء بما له من حجية مطلقة فى مواجهة الكافة، تحول بذاتها دون المجادلة فيه أو إعادة طرحه من جديد فإن الدعوى بشأن هاتين الفقرتين تكون غير مقبولة. ويبقى الطعن قاصرا على الفقرة الأولى من المادة (١٤) والمادة (١٥) من القانون المشار إليه.

=

= وحيث إن النص في الفقرة الأولى من المادة (١٤) المطعون عليها على أنه «تقدر أجره المبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون، على الأسس التالية:

(أ) صافي عائد استثمار العمارة بواقع ٧% (سبعة في المائة) من قيمة الأرض والمباني.

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصرفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٢% (ثلاثة في المائة) من قيمة المباني. كما جاء النص في المادة (١٥) على أنه «يكون تحديد أجره المباني بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض، وفقا لثمن المثل في عام ١٩٤٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧% (سبعة في المائة) لحين البناء، وتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل إنشائه مع الالتزام بمستوى المباني المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ، ودون اعتداد بأيّة زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها».

وحيث إن المدعية تنعى على النصين المطعون عليهما إهدارهما لإرادة المتعاقدين بما يناهض مبادئ الشريعة الإسلامية التي تقضى بأن العقد شريعة المتعاقدين وتحرم التسعير. فضلا عن مساسها بالملكية الخاصة ومخالفتها لمبدأي التضامن الاجتماعي وتكافؤ الفرص.

وحيث إنه عن النعى بمخالفة النصين المطعون عليهما لأحكام الشريعة الإسلامية بما تضمنته من تقرير لحرية التعاقد وتحريم للتسعير. فإنه مردود، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الرقابة على الشرعية الدستورية التي تباشرها هذه المحكمة في مجال تطبيقها للمادة الثانية من الدستور بعد تعديلها ، لا تمتد لغير النصوص القانونية الصادرة بعد ذلك التعديل الحاصل في ٢٢ مايو سنة ١٩٨٠، ولا كذلك المادتين المطعون عليهما حيث لم يلحقهما تعديل بعد نفاذ التعديل. وحتى لو قيل بخضوعهما له بتصور انه قد لحقهما تعديل بالإحالة الواردة في المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن النعى يبقى كذلك مردودا بما استقر عليه قضاء هذه المحكمة من أن الأحكام الشرعية القطعية في ثبوتها ودلالاتها معا، هي وحدها التي يتمتع الاجتهاد فيها لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية ثوابتها التي لا تحتمل تأويلا أو تبديلا، أما الأحكام غير القطعية في ثبوتها أو في دلالتها أو فيهما معا ، فإن باب الاجتهاد يتسع فيها لمواجهة تغير الزمان والمكان وتطور الحياة وتنوع مصالح العباد وهو اجتهاد وإن كان جائزا ومندوبا من أهل الفقه، فهو في ذلك أوجب وأولى لولى الأمر ليواجه ما تقتضيه مصلحة الجماعة درءا لمفسدة أو جلبا لمنفعة أو درءا وجلبا للأمرين معا، وإذ كان الحكم القطعي الثبوت في شأن العقود كافة، هو النص القرآني الكريم=

= "ياأيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود" - آية رقم (١) سورة المائدة- وقد اختلف الفقهاء اختلافا كبيرا فيما هو مقصود بالعقد في تفسير الآية الكريمة، ونضحت كتب المفسرين بهذا الاختلاف الذى كشف عن ظنية دلالة هذا النص بالرغم من قطعية ثبوته. كما رحبت الآفاق لاجتهاد الفقهاء فى أحكام عقد الإيجار سواء من ناحية مدته أو من ناحية الأجرة وجواز التسعير فيها شرعا، فحرمه البعض بينما أجازوه آخرون بل أوجبوه تحقيقا للعدل الاجتماعى، الأمر الذى تعين معه القول بأن تدخل المشرع فى أمر تحديد الأجرة ووضع ضوابط لتقديرها بقصد علاج أزمة الإسكان وتيسير الانتفاع بالأعيان المؤجرة لغالبية المواطنين ومواجهة الارتفاع الفاحش فى الإيجارات، وتحقيقا للتوازن فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر دون حيف أو جور بما يودى إلى مصلحة معتبره شرعا، لا يكون قد خرج عن دائرة ما اجتهد فيه الفقهاء ولم يخالف حكما شرعيا قطعى الثبوت والدلالة، ومن ثم فلا مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية بأى وجه من الوجوه.

وحيث إنه عن النعى بمساس النصين الطعنين بالملكية الخاصة وإخلالهما بمبدأ التضامن الاجتماعى، فإنه مردود أيضا، ذلك أنه ولئن كان الدستور قد كفل حق الملكية الخاصة، وحوطه بسياج من الضمانات التى تصون هذه الملكية وتدرأ كل عدوان عليها، إلا أنه فى ذلك كله لم يخرج عن تأكيده على الدور الاجتماعى لحق الملكية، حيث يجوز تحميلها ببعض القيود التى تقتضيها أو تفرضها ضرورة اجتماعية، وطالما لم تبلغ هذه القيود مبلغا يصيب حق الملكية فى جوهره أو يعدمه جل خصائصه، كما جرى قضاء المحكمة أيضا على أن حرية التعاقد - وهى وثيقة الصلة بالحق فى الملكية - قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية، وهذه الحرية التى تعتبر حقا طبيعيا ولازما لكل إنسان يستحيل وصفها بالإطلاق، بل يجوز فرض قيود عليها وفق أسس موضوعية تكفل متطلباتها دون زيادة أو نقصان فلا تكون حرية التعاقد بذلك إلا حقا موصوفا لا يدينها من أهدافها إلا قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها، بين تمردها على كوابحها والحدود المنطقية لممارستها، بين مروقها مما يحد من اندفاعها وردّها إلى ضوابط لا يملها التحكم. وفى إطار هذا التوازن تتحدد دستورية القيود التى يفرضها المشرع عليها. فإذا ساء للسلطة التشريعية استثناء أن تتناول أنواعا من العقود لتحيط ببعض جوانبها بتنظيم أمر فإن ذلك لا بد وأن يكون مستندا إلى مصلحة مشروعة. لما كان ذلك، وكان المشرع قد أورد بنص المادتين (١٤ و ١٥) المطعون عليهما وغيرهما من مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنظيما متكاملا لتحديد أجرة الأماكن التى يسرى عليها أحكامه، واضعا أسس وقواعد موضوعية لتقدير الأجرة وإجراءات تحديدها، وأوكل ذلك إلى لجان إدارية تشكل وتقوم بأعمالها وفق أحكام القانون، وتلتزم بالأسس الموضوعية التى حددها لها، دون أن يجعل قراراتها نهائية، وإنما أباح لذوى الشأن حق =

= الطعن فيها أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر. وقد كان المشرع في تقريره لذلك التنظيم محكوما بضرورة اجتماعية ملحة من زيادة في أجرة الأماكن بما لا يتناسب مع دخول القاعدة العريضة من أفراد المجتمع، وما قد يؤدي إلى ذلك من تشريد لآلاف منهم لعدم قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم في سداد الأجرة إذ ما ترك أمر تحديدها بيد مؤجريها وحدهم وما ينتج عن ذلك من تفتيت لبنية المجتمع وإثارة الحقد والكراهية بين فئاته ممن لا يملكون ولا يقدرّون ومن يملكون ويتحكمون، ومن ثم كان لزاما على المشرع - بما له من سلطة تقديرية- أن يتدخل بالتنظيم مستهدفا إزالة أسباب الخلاف بين المؤجرين والمستأجرين موازنا بين مصلحة هذا وذاك ودون تعسف أو استغلال، عن طريق وضع أسس موضوعية عادلة لتقدير الأجرة عن طريق لجان محايدة، تراقبها المحكمة المختصة. ومن ثم فإن تدخل المشرع على هذا النحو يكون قد قام على سبب صحيح يبرره مرتبطا منطقيا بالأغراض التي توخاها بما لا يعد إخلالا بمبدأ التضامن الاجتماعي، بل تأكيدا له، فضلا عن أن النصين الطعنين لم يهدرا الأجرة الاتفاقية التي قبلها الطرفان المتعاقدان، إذ لم يجعل المشرع لإرادة المتعاقدين شأنا في تقدير هذه الأجرة، بل ضبطها بقواعد أمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها وهو ما يملكه. ولا يعدو كل اتفاق على مقدار الأجرة، أن يكون تحديدا مبدئيا لمبلغها، لا يبطل عمل القواعد الأمرة ولا يقفها. بل تظل هذه القواعد وحدها إطارا نهائيا لتقديرها. ولا يجوز بالتالي القول بأن المشرع قد عدل بهذه القواعد الأمرة عقدا نشأ صحيحا وفقا لأحكام القوانين المعمول بها. بل الصحيح أن العقد أبرم في ظل نفاذ القواعد الأمرة وعلى خلافها ويتعين بالتالي أن يرد إلى أحكامها.

وحيث إنه عن قاله مخالفة النصين المطعون عليها لمبدأ تكافؤ الفرص فإنه لا محل لها، ذلك أن هذا المبدأ يفترض بالضرورة أن تكون ثمة فرص محدودة عددا تعهدت الدولة بتقديمها، ويتزاحم عليها طالبوها للنفاذ إليها، وهو ما يخرج عن مجال التنظيم محل النصين الطعنين.

وحيث إن النصين المطعون عليهما لم يخالفا حكما آخر من أحكام الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى ، ومصادرة الكفالة، وألزمت المدعية المصروفات، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

نص على عدم سريان هذه المادة على الأماكن التي يرخص في إقامتها لأغراض السكنى من تاريخ العمل به، وأخضع الأماكن الأخيرة للمادة الأولى منه - كما أورد المادة (١٣) وهي ترتبط بالمادة الأولى إذ تناولت بعض الأحكام الخاصة بالنسبة المخصصة لأغراض السكنى وبيان النسبة التي تخصص للأغراض الأخرى (وقد ألغيت هذه النسبة فيما بعد كما سنرى)، والمادة (٩) التي ألغيت فيما بعد كما سنرى) وهي ترتبط بالمادة الأولى أيضا إذ نظمت الالتزام بأعباء الترميم والصيانة والإدارة (ألغيت فيما بعد بالقانون). ولذلك سنورد نصوص المواد: (١ ، ١٣ ، ١٧) وفي خلال الشرح سنعرض لنص المادتين (٧ ، ٨) وهما خاصتان بزيادة أجرة بعض الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى.



مادة (١)**قانون رقم ٦ لسنة ١٩٨١ (١)**

فيما عدا الإسكان الفاخر، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على 7% من قيمة الأرض والمباني وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار.

ولا تسرى على هذه الأماكن أحكام المادة (13) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة (14) والفقرة الأولى من المادة (15) والفقرة الثانية من المادة (68) من القانون رقم 49 لسنة 9977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ويصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالإسكان. (2)

(1) واردة في أولاً: في شأن قواعد و إجراءات تحديد أجرة الأماكن.

وقد دفعت القضية رقم ٨٨ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» بعدم دستورية هذه المادة استناداً إلى أن المشرع مايز بمقتضاها بين الأماكن تبعاً لنوع استخدامها إلا أن المحكمة الدستورية العليا قضت بجلسة أول فبراير سنة ١٩٩٧ برفض الدعوى. وننشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلي:

باسم الشعب**المحكمة الدستورية العليا**

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت أول فبراير سنة ١٩٩٧ الموافق ٢٣ رمضان سنة ١٧١٧ هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر **رئيس المحكمة**

وعضوية السادة المستشارين: الدكتور/ محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى **رئيس هيئة المفوضين**

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر **أمين السر** =

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٨٨ لسنة ١٧ قضائية «دستورية».

المقامة من

السيد / أيمن زكريا حسن المحامى

ضد

١- السيد / رئيس الوزراء

٢- السيد المستشار/ وزير العدل

٣- السيد / مخلص على فكرى

الإجراءات

بتاريخ ٣ ديسمبر ١٩٩٥، أودع المدعى هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم بعدم قبول الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع -على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى كان قد استأجر من المدعى عليه الثالث عينا لاستعمالها مكتبا للمحاماة بأجرة شهرية قدرها مائة جنيه وعشرة تودى مقدما أول كل شهر. وإزاء تأخره فى إيفائها، فقد أنذره المؤجر بدفعها، ثم أقام ضده الدعوى رقم ١٠٦٠٨ لسنة ١٩٩٣ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإخلائه من العين. وأثناء نظر هذه الدعوى، أقام المستأجر دعواه الفرعية رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٤ أمام المحكمة ذاتها طالبا الحكم بخفض الأجرة المقدرة عن المكان المؤجر إلى عشرين جنيها إلى أن تحدد لجان التقدير أجرتها، مستندا فى ذلك إلى أن العقار منشأ قبل عام ١٩٤٤ ويعامل بالتالى - فى مجال تحديد الأجرة- وفقا لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادرين كليهما فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إذ يعمل بهذا القانون الأخير فى شأن = الأماكن المرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ نفاذه فى ٢١/٧/١٩٨١. وبجلستها المعقودة =

فى ١٦/٢/ ١٩٩٤، قررت محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ضم الدعوى الثانية إلى الأولى للارتباط وليصدر فيهما حكم واحد، ثم قضت بجلستها المعقودة فى ٣٠/٢/ ١٩٩٤ - وقبل الفصل فى الدعوى الفرعية- بنذب خبير لتحديد الأجرة القانونية للعين والقانون الواجب التطبيق فى شأنها. وقد أودع الخبير تقريره منتها فيه إلى أن المكان المؤجر أقيم فى ظل العمل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، فقد دفع المدعى فى الدعوى الفرعية - المستأجر - بعدم دستورية هذا القانون، فأرجأت محكمة الموضوع الفصل فى النزاع الموضوعى إلى أن يقدم ما يدل على رفع دعواه الدستورية، فأقامها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه «فيما عدا الإسكان الفاخر، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون على ٧% من قيمة الأرض والمبنى وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة العقار».

وحيث إن المدعى فى الدعوى الدستورية، نعى على هذه الفقرة مخالفتها للدستور، وذلك تأسيساً على أن المشرع مايز بمقتضاها بين الأماكن تبعا لنوع استخداماتها، فبينما جعل الإسكان الفاخر والأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى بمنأى عن الخضوع لقواعد تحديد الأجرة من خلال اللجان التى نص عليها، أخضع ما عداها لهذا التحديد، كافلا بذلك أن يكون عمل هذه اللجان مقصوراً على الأماكن المهيأة للسكنى من غير الإسكان الفاخر، فلا تمتد قواعد تحديد الأجرة لسواها، مما يخل بمبدأ مساواة المواطنين أمام القانون، وكذلك بحق النقاضى المنصوص عليهما فى المادتين ٤٠ و ٦٨ من الدستور.

وحيث إن القيود التى يفرضها المشرع على حق الملكية، كثيرا ما تتناول الانتفاع بالأعيان المؤجرة التى قدر أن تزايد الطلب عليها مع قلة المعروض منها يقتضى إحاطتها بتدابير استثنائية خرج فيها على القواعد العامة فى عقد الإجارة، مستهدفا بها على الأخص الحد من حرية المؤجر فى تقدير الأجرة، واعتبار العقد ممتدا بقوة القانون بذات شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة. ولئن جاز القول بأن هذه التدابير الاستثنائية التى فرضها المشرع لمواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوها، قد آل أمرها إلى اعتبار أحكامها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، مع تعلقها بالنظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها، ولضمان سريانها بأثر مباشر على عقود الإجارة القائمة عند العمل بها ولو كانت مبرمة قبلها، إلا أن تطبيقها ظل مرتبطاً بالضرورة التى أملت بها بوصفها باعثها وإطارها وما كان لسريانها بالتالى أن ينفصل عن مبرراتها، ولا أن يجاوز مداها قدر هذه الضرورة، وإلا اعتبر إقرارها فيما وراءها = منافيا لنص المادتين ٢٢ و ٢٤ من الدستور اللتين تكفلان صون الملكية الخاصة - لا تدمير =

أصلها أو بعض عناصرها - ولا تتسامحان فيما يفرض عليها من القيود عدا تلك التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وبافتراض نأيها عن الاستغلال.

وحيث إن ما تقدم مؤداه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن الأصل فى النصوص القانونية التى اقتضتها الضرورة أن يكون أعمالها مشروطا بتوافر موجباتها، وبقدرها. ولا يجوز بالتالى أن تعتبر التدابير الاستثنائية التى تدخل بها المشرع فى مجال العلائق الإيجارية - من أجل ضبطها- حلا نهائيا ودائما لمشكلاتها، فلا يتحول المشرع عنها، بل عليه أن يعيد النظر فيها، وأن يعدل عنها عند زوال مبرراتها، وأن تخلى هذه التدابير عندئذ مكانها لحرية التعاقد بوصفها الحرية الأصل فى العقود جميعها، وكلما قدر المشرع إنهاء التدابير الاستثنائية التى كان قد فرضها فى شأن الأعيان المؤجرة، دل ذلك على أن شروط التعاقد لتأجيرها أضحت عملا اتفاقياً يكفى لانعقاده أن يتبادل طرفاه التعبير عن إرادتهما مع تطابقهما.

وحيث إن القوانين الاستثنائية التى درج المشرع على التدخل بها لتقدير أجرة الأماكن التى حددتها، غايتها أن يكون هذا التقدير محددا وفق ضوابط ومعايير لا تجوز مخالفتها، بل يكون تطبيقها لازما فى مجال سريان القانون الذى أوجبها؛ وكان الأصل المقرر بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ السابق الإشارة إليه، هو ألا تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى - واعتبارا من تاريخ العمل بأحكامه- على ٧% من قيمة الأرض والبناء؛ وكان ذلك مؤداه أن تتولى لجان تقدير الأجرة المنصوص عليها فى المادة الثالثة من هذا القانون، اختصاصها فى مجال تحديد مبلغها، وفقا للأسس والمعايير التى ضبطها المشرع بها؛ وكان لا اختصاص لهذه اللجان بتقدير أجرة أماكن أعدها أصحابها لغير أغراض السكنى، ولا أجرة مساكن يعتبر مستواها فائرا بالنظر إلى موقعها ومكوناتها وأعمال تشطيبها، وغير ذلك من مواصفاتها التى حددتها اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بها قرار وزير التعمير رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١، وإلا وقع قرارها بتقدير الأجرة باطلا بطلانا مطلقا لخروجها عن حدود ولايتها؛ وكان المدعى قد توخى بدعواه، إرجاع قيود استثنائية قدر المشرع فى نطاق تطبيق هذا القانون، إنهاءها لمجاوزتها قدر الضرورة الاجتماعية التى تطلبتها؛ وكان لا يتصور أن يكون استلاب الناس أموالهم حقا لأحد، ولا أن تقدر الضرورة بعيدا عن حقائقها؛ وكان النص المطعون فيه يعيد العلائق الإيجارية إلى الأصل فيها بعد أن اختل التوازن بين أطرافها اختلالا جسيما، وغدا=

=

وقوامها وحدة الجماعة في بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تراحمها، واتصال روابط أفرادها ليكون بعضهم لبعض ظهيراً، فلا يتفرون بدداً ؛ وكان النص المطعون فيه - وفيما يتعلق بالأماكن التي أخرجها من نطاق تطبيق القواعد الآمرة لتحديد الأجرة وجواز الطعن في الأحكام الصادرة بشأنها - إنما يرد الحقوق لأصحابها، ويقيم ميزانها عدلاً وإنصافاً، فإن ادعاء مخالفته للدستور - وقد تغيا هذه الأغراض، وانتظم المخاطبين بأحكامه بقواعد موحدة لا تميز فيها بين فئاتهم - يكون لغواً.

وحيث إن ما ينعه المدعى من أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، قد أدخل بحق التقاضي المنصوص عليه في المادة ٦٨ من الدستور، بعد أن قصر عمل لجان تحديد الأجرة على الأماكن المهيأة للسكنى من غير الإسكان الفاخر دون غيرها، ولم يجز الطعن في مقدار الأجرة بعد تحديدها، مردود بأنه اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون - وفي مجال تطبيق أحكامه - لم يعد الحق في تقدير أجرة الأماكن التي خصصها أصحابها لغير أغراض السكنى، مقيداً بقواعد أمرة لا تجوز مخالفتها، بل صار أمر تحديد مبلغها عائداً إلى طرفي العلاقة الإيجارية يدخلان فيها بإرادتيهما، ويقرران معا شروطها ومن بينها مقدار الأجرة. ويعتبر هذا الاتفاق بالتالي شريعتيها التي لا يجوز أصلاً نقضها أو تعديلها - وعملاً بنص المادة ١٧٧ من القانون المدني - إلا بتراضييهما. ويظل هذا الاتفاق منتجاً لآثاره إلى أن يزول وجوده قانوناً سواء بالانقضاء أو الانحلال أو الإبطال. ولكل ذي شأن فيه حق التداعى فيما نشأ عنه من الحقوق، دون قيود مالية أو عوائق إجرائية تنال من محتواه.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان النص المطعون فيه لا يتعارض مع أى حكم في الدستور من أوجه أخرى.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعى بالمصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

(انظر أيضاً قضاء المحكمة الدستورية العليا المنشور ببند 225 مكرراً)

مادة (٩)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (١)

تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد على الوجه الآتي:

(1) إذا كانت حصيللة الزيادة المنصوص عليها في المادة (7) كافية يتم الترميم والصيانة منها.

(2) إذا لم تف هذه الحصيللة أو إذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يلي:

(أ) بالنسبة للمباني المنشأة حتى 22 مارس سنة 9965 تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلي المبنى.

(ب) بالنسبة للمباني المنشأة بعد 22 مارس سنة 9965 وحتى 9 سبتمبر سنة 9977 تكون مناصفة بين المالك وشاغلي المبنى.

(ج) بالنسبة للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد 9 سبتمبر سنة 9977 تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلي المبنى.

وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم، يجوز لأى منهم الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل.

ومع ذلك يكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها في المادة (651) من القانون المدنى.

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من أحكام القانون رقم 78 لسنة 9974 فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم 49 لسنة 9977.

(1) وارد فى ثانيا: فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة- وقد ألغى بالقانون رقم

١١٩ لسنة ٨٠٠٠ بإصدار قانون البناء.

أما الأعمال التى لا تسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين المالك والشاغلين.

ومع عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى، يوزع الحد الأدنى المقرر قانوناً لأجر الحارس وفقاً للبنود أ، ب، ج من هذه المادة. وتلغى المادة (61) من القانون رقم 49 لسنة 9977 والمادة (13) من القانون رقم 78 لسنة 9974، وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (١٣)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (١)

يحظر على المالك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتملك للغير أو التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى إقامته أو يبدأ فى إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى. وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى. ويسرى هذا القيد ولو تعدد المالك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويقع باطلاً كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلاً. وبعد تأجير النسبة المقررة طبقاً لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقاً للقواعد العامة. وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة (2).

(1) وارد فى رابعاً: فى شأن العمل على توفير المساكن.

(2) وكانت المادة تتضمن فقرة ثالثة تنص على أن: «يتمتع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات مالم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة» - إلا أنها ألغيت بمقتضى المادة (١٠) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١.

الشرح

أولاً: أحكام المادة (١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

١٧٦- المباني التي يسرى عليها النص:

يسرى النص على المباني التي رخص في إقامتها بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أى منذ ١/٩/١٩٧٧، أما المباني التي رخص في إقامتها قبل العمل بهذا القانون، فينطبق عليها قواعد التقدير الواردة بالمادة (١٠) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وإذا كانت المباني أقيمت بدون ترخيص فإن القانون يسرى عليها طالما أنشئت في ظله كما سنرى.

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ 9983/2/23 فى الطعن رقم 110 لسنة

48 ق بأن:

١- «النص فى المادة (١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صريح فى قصر تطبيق أسس التقدير الواردة به على المباني التى رخص بإقامتها بعد العمل بالقانون المذكور فى ١/٩/١٩٧٧ وإذ كان البين من الأوراق أن المباني محل النزاع قد تم بناؤها فى عام ١٩٧٦/٥٥ أى قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنه لا محل لتطبيق أسس التقدير الواردة به على المباني موضوع النزاع».

٢- «انتهاء الحكم المطعون فيه لتطبيق قواعد تحديد الأجرة الواردة فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على العين محل النزاع رغم أن المبنى تم بناؤه بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقصره نطاق تطبيق القانون الأخير على الأماكن المرخص بإقامتها فى ظله دون غيرها خطأ».

(طعن رقم 551 لسنة 62 قى جلسة 1995/11/15)

٣- «أخذ الحكم المطعون فيه بتقرير الخبير الذى أعمل أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على العقار جميعه دون أن يحدد تاريخ إنشاء كل وحده من وحداته لبيان القانون الواجب التطبيق رغم الثابت بالأوراق من بدء وإنشاء العقار محل النزاع فى أوائل عام ١٩٨٠ وانتهاء إنشائه عام ١٩٨٣ قصور وفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 2022 لسنة 62 قى جلسة 1995/11/30)

٤- «العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجره المبني هي بتاريخ إنشائه. تمام إنشاء المبني قبل نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوع أجره عين النزاع لأحكامه».

(طعن رقم 7176 لسنة 65 ق جلسة 1996/6/20)

(طعن رقم 1638 لسنة 52 ق جلسة 1992/5/31)

وإذا تمت إضافات للمبني بناء على ترخيص صادر في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ خضعت الإضافات للقانون الأخير.

وقد تقدم أن المادة (١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت أيضا على أن يستمر العمل في شأن تحديد أجره الأماكن الخاضعة للقوانين السابقة بأحكام تلك القوانين، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها.

أما الأماكن التي بدئ في إنشائها بدون ترخيص اعتبارا من ١/٩/ ١٩٧٧ وقبل ١٩٨١ /٧/٣١ (تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١) فتقاس على الأماكن المرخص بها اعتبارا من هذا التاريخ، ويسرى عليها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ويعزز هذا القياس أن واضع القانون المذكور كان يهدف إلى تشجيع إقامة المباني بنصه على عائد استثماري أكبر للمباني المرخص بها، فيفيد منه كل من يبنى في ظلّه، ولأن هذه المباني لا تخضع للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق لإلغائه في ١/٩/ ١٩٧٧ ولا تخضع للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي يسرى على ما رخص به اعتبارا من ١٩٨١ /٧/٣١، كما أن لجنة الإسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب عند نظر مشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اقترحت تقدير ثمن الأرض وفقا لثمن المثل وقت إصدار الترخيص بالبناء أو عند الشروع في الإنشاء بحسب الأحوال فجعلت وقت الشروع في إنشاء البناء بغير ترخيص مناظرا لوقت إصدار الترخيص.

وتخضع لنص المادة كافة المباني، أي سواء كانت معدة للسكنى أو لأغراض غير سكنية كممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو مهني، كما تخضع لها المباني من المستوى الفاخر، وسنعرض في البند التالي لخضوع هذا المستوى من المباني لحكم المادة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«مؤدى نص المواد ١٢، ١٣، ١٤، ١٥، ١٦ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها من نصوص القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يوحى فى ظاهره بأن اللجان المبينة بنصوصه باتت هى المختصة بتقدير أجرة الأماكن التى تخضع لأحكامه، إلا أن التفسير الصحيح لهذه النصوص، باعتبارها استثناء من القواعد العامة يحد من ولاية المحاكم وتنقلها إلى اللجان الإدارية ويوجب إعمال هذه النصوص فى نطاق الهدف منها وهو محدد فيها صراحة بأنه يستهدف المباني التى تنشأ ابتداء على أرض فضاء أو المباني التى تستحدث عن طريق التعلية، وحرصا على تحقيق هذا الهدف الخاص عنى المشرع بوضع قواعد لتقدير قيمة الأرض ومتى يعاد تقديرها وحالة شغل كل المساحة أو بعضها وحالات التعلية ثم وضع قواعد لتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وتقدير قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية والمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة أو بعضها واستيفاء قيود الارتفاع، ثم أوجب حساب كل ذلك جملة وتوزيعه على الوحدات تمهيدا لحساب أجرة كل وحدة بمراعاة مساحتها منسوبة للمساحة الكلية للمبنى وموقعها منه والغرض من استعمالها وصقعها وكافة الظروف التى تؤدى إلى تمييز وحدة عن غيرها».

(طعن رقم 1009 لسنة 72 ق جلسة 2003/5/26)

١٧٧ - خضوع المباني من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة:

كان مشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما قدمته الحكومة لمجلس الشعب ينص فى المادة الثالثة فقرة أولى (ب) منه على عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون على المباني من المستوى فوق المتوسط والفاخر التى تؤجر بعد تاريخ العمل بهذا القانون، ومن هذه الأحكام قواعد تقدير الأجرة والامتداد القانونى للإيجار ومنع تقاضى خلو الرجل، وقد عللت المذكرة الإيضاحية هذا الاستثناء بأن مستوى المباني فوق المتوسط والفاخر يقيمه القادرون لكى يشغله ذوو الدخول الكبيرة، الأمر الذى لا يستتبع تطبيق قانون إيجار الأماكن على هذا المستوى من المباني، شريطة أن توضع الضمانات التى تكفل عدم الانحراف بمثل هذا الحكم فضلا عن

أن فى ذلك مساواة بين المصريين الذين يقيمون المباني الفاخرة وغير المصريين الذين يتمتعون بهذه الميزة وفقا لقانون استثمار المال العربى والأجنبى.

ولما عرض المشروع على لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب أدخلت اللجنة تعديلا على المشروع يؤدى إلى جعل المباني من المستوى فوق المتوسط والفاخر خاضعة لأحكام العلاقات الإيجارية عدا ما تعلق منها بقواعد تقدير وتحديد الأجرة، وذلك حتى يتمتع المستأجرون بميزة الامتداد القانونى للإيجار ولا يتعرضون لأى شروط مجحفة فيما يتعلق بالتزامات الملاك قبلهم^(١) إلا أن مجلس الشعب لم يوافق على الاستثناء أصلا، فلم يقر مشروع الحكومة ولا التعديل الذى أجرته لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ووافق على النص فى صورته الحالية، وبذلك جاء النص خلوا من استثناء المباني من المستوى الفاخر من الخضوع لأحكام الفصل الأول من الباب الأول من القانون والخاصة بقواعد تقدير الأجرة، وأصبحت هذه المباني خاضعة لذات القواعد التى تسرى على المستويات الأخرى.

وقد ترتب على هذا الوضع نتيجة غريبة إذ أصبح مستثمر المال غير المصرى متميزا على المستثمر المصرى لأن المادة ١٩ من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٤٤ باستثمار المال العربى والأجنبى - الذى كان ساريا وقتئذ - قد استثنيت مباني الإسكان الإدارى وفوق المتوسط المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون من قواعد تقدير الأجرة المنصوص عليها فى الباب الأول من قانون إيجار الأماكن، وذلك بالرغم من أن المستثمر المصرى المرخص له بإنشاء المباني من المستوى الفاخر يشترك مع المستثمر غير المصرى الذى يخضع للقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٤٤ فى عدم الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء، ويتولى بمعرفته وعلى نفقته استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شراءها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان.

(١) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير.

١٨٨ - المقصود بالمباني ذات المستوى الفاخر:

(راجع بندي 56، 77).

١٧٩ - عناصر الأجرة:

تتكون القيمة الإيجارية التي تعتبر حد أقصى لأجرة المكان من ثلاثة عناصر:

الأول : ٧% من قيمة الأرض والمباني (صافي عائد استثمار العقار).

الثاني : ٣% من قيمة الأرض والمباني (صافي مقابل الاستهلاك ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة).

الثالث : الضرائب التي يلتزم بها المالك.

ونتناول كل عنصر على حدة فيما يلي:

١٨٠ - العنصر الأول : صافي عائد استثمار العقار:

حدد النص للمالك ربحا صافيا بواقع ٧% من قيمة الأموال التي يستثمرها في

البناء، مراعيًا في ذلك أنه يصعب في الظروف الاقتصادية المعاصرة لصدور القانون استثمار رأس المال على وجه مأمون مستقر في نواحي أخرى من النشاط الاقتصادي بربح أكبر، لذلك فقد جعل هذا العنصر عبارة عن ٧% من قيمة الأرض والمباني.

١٨١ - العنصر الثاني : مقابل الاستهلاك ومصروفات الإصلاحات**والصيانة والإدارة:**

يحسب مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة

بواقع ٣% من قيمة المباني، ونوضح فيما يلي المقصود بالإصلاحات والصيانة والإدارة.

١٨٢ - الإصلاحات والصيانة:

الأصل أن المؤجر يلتزم طبقاً للمادة ٧٦٧ مدني بأن يتعهد العين المؤجرة

بالصيانة لتبقى على الحال التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيلية. وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض أو يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه.

والمقصود بالترميمات الضرورية، الأعمال التي يجب على المؤجر القيام بها لكي تبقى العين صالحة للاستعمال بالحالة المتفق عليها في عقد الإيجار، فيشمل ذلك الترميمات والإصلاحات سواء في داخل العين أو في خارجها، ومن ثم كان من المفهوم أن تتصرف نسبة ٣% التي تدخل في عناصر تقدير الأجرة مقابل الاستهلاك ومصرفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، إلى الأعمال المنصوص عليها في المادة سالف الذكر - إلا أن المادة ٦١ من القانون الواردة في الفصل الثاني (في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة) من الباب الثاني أعطت المالك في حالة إجراء ترميم أو صيانة بالمبنى الحق في زيادة الأجرة السنوية بمقدار ٠.٠% من قيمة أعمال الترميم والصيانة على أن يصدر بها قرار نهائي من اللجنة المنصوص عليها في المادة ٧٧ من القانون.

وقد حددت المادة (٢٩) من اللائحة التنفيذية هذه الأعمال^(١) ومنها ما يدخل في أعمال الصيانة التي يلتزم بها المؤجر طبقاً للمادة ٧٦٧ مدني. ^(١)

(١) فقد نصت المادة (٢٩) المشار إليها على أن:

«تعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقاً للمادة (٥٥) من القانون المشار إليه الأعمال الآتية:

- ١- تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.
- ٢- ترميم الشروخ بمباني الحوائط وتتكيس الأجزاء المتآكلة أو المتفككة منها.
- ٣- تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.
- ٤- تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريح أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها.
- ٥- إصلاح وترميم التلف في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذي يؤدي إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.
- ٦- إصلاح وترميم التالف من الأرضيات إذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء أو تعريض سكان الأدوار السفلى كلها أو بعضها للخطر.
- ٧- استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهيكل الحاملة لها.
- ٨- إصلاح أو استبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التي قد تؤدي إلى حوادث حريق أو إلى تعريض الأرواح للخطر.

ومن ثم فقد ثار التساؤل عما إذا كان المالك يستحق نسبة ٠٠% المنصوص عليها في المادة (٦١) بالرغم من أنه احتسب له نسبة قدرها ٣% من قيمة المبنى يدخل فيها مقابل الإصلاحات والصيانة.

والإجابة على هذا التساؤل أن زيادة الأجرة بنسبة ٠٠% المنصوص عليها في المادة (٦١) مستقلة تماما عن نسبة ٣% المحسوبة في تقدير الأجرة طبقا للمادة (١٤).

فزيادة الأجرة بنسبة ٠٠% المنصوص عليها في المادة (٦١) تنصرف إلى مقابل الإصلاحات غير المعتادة والصيانة غير المعتادة، وقد نص على هذه الأعمال في المادة (٢٩) من اللائحة التنفيذية للقانون، أما نسبة ٣% المنصوص عليها في المادة (١٤)، فتتصرف إلى الإصلاحات المعتادة والصيانة المعتادة، والتي لا تستأهل استصدار قرار بإجرائها من اللجنة المنصوص عليها في المادة (٧٧) من القانون^(١) وقد حدا بالمشروع إلى تقرير الزيادة المنصوص عليها في المادة (٦١) عزوف كثير من الملاك عن صيانة أملاكهم المبنية وترميمها لضآلة قيمتها الإيجارية وارتفاع نفقات صيانتها^(٢).

ومما يؤكد استقلال كل من النسبتين عن الأخرى ما جاء بالملحوظة الإيضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عن المادة (٢٦) المقابلة للمادة (٦١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه «وتشجيعا للملاك على تنفيذ ما يتقرر من أعمال الترميم

= ٩- إصلاح وترميم خزانات وطمبات المياه والأعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف - سواء منها المكشوفة أو المدفونة - واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.
١٠- أعمال البياض والدهانات التي تستلزم إعادة الحالة إلى ما كانت عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم أو الصيانة».

(١) العطار في تشريعات تنظيم المباني ص ١٢٢ وما بعدها - أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٦٩.

(٢) وقد بدأ تدخل المشرع في هذه الزيادة بالقانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ في شأن ترميم وصيانة وتعليق المباني فجعل نسبة الزيادة ١٠% من القيمة الإيجارية إلى حين استهلاك تكاليف الترميم والصيانة (م ٣)، ثم زادها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ إلى نسبة ١٢% من قيمة أعمال الترميم والصيانة بما لا يجاوز ٥٠% من القيمة الإيجارية، وتستمر هذه الزيادة على سبيل الدوام (م ٣٦).

والصيانة ومواجهة ما يتحملونه من تكاليف إضافية (أى تكاليف زائدة على تكاليف الإصلاح المعتاد والصيانة المعتادة) فقد قضت المادة (٢٥) (والتي أصبح رقمها فى القانون ٢٦) بأن يكون لهؤلاء الملاك الذين يقومون بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حق زيادة الأجرة السنوية بنسبة مئوية من قيمة هذه الأعمال تساوى مرة ونصف النسبة المحددة فى الباب الأول للفائدة المقررة مقابل استثمار المباني الجديدة واستهلاكها وإدارتها وصيانتها ... الخ»، وما جاء بالمشكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه «وتشجيعاً للملاك على تنفيذ ما يتقرر من أعمال الترميم والصيانة ولمواجهة ما يتحملونه من تكاليف إضافية فى هذا الشأن فقد قضت المادة (٦٥) والتي أصبحت برقم (٦١) بأن يكون لهؤلاء الملاك الذين يقومون بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حق زيادة الأجرة السنوية بواقع ١٥% من قيمة هذه الأعمال» وهى تساوى (مرة ونصف النسبة المحددة فى الباب الأول للفائدة المقررة مقابل استثمار المباني واستهلاكها وإدارتها وصيانتها).

١٨٣ - مقابل الإدارة:

المقصود بمقابل الإدارة، المصروفات اللازمة لتشغيل المبنى ومرافقه، بحيث يتمكن المستأجرون من الانتفاع بالعين المؤجرة فيما أعدت له من المنفعة، وفقاً لطبيعة العين وعقد الإيجار، ويدخل فى ذلك أجر الحارس (البواب) ومصروفات الإنارة الخاصة بالمرافق المشتركة (مدخل المبنى والسلّم) ومصروفات تشغيل المصاعد وغيرها من الأجهزة المعدة لخدمة المبنى وتوفير المرافق له، ونعرض بالتفصيل للالتزام بأجر البواب ومقابل نور السلّم والمدخل ومصروفات تشغيل المصاعد^(١).

(١) الأستاذ فهمى الخولى أجرة الأماكن وكيفية تحديدها وطرق الوفاء بها الكتاب الأول ص ٢٨ وما بعدها.

١٤٤- من يلزم بأجر البواب ومقابل نور السلم والمدخل ومصرفات

تشغيل المصاعد؟

أوضحنا فيما تقدم أن العنصر الثاني من أجرة المبنى نسبة قدرها ٣% من قيمة المبنى مقابل استهلاك رأس المال ومصرفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، وأنه مما يدخل في مصرفات الإدارة أجر الحارس (البواب) ومصرفات الإنارة الخاصة بالمرافق المشتركة كنور مدخل المبنى والسلم، ومصرفات تشغيل المصاعد^(١)، أى أن المالك يحصل مقدماً على مقابل هذه الأعباء عند تقدير أجرة المبنى، فيكون هو الملزم دون المستأجر بهذه الأعباء، ولا يجوز له مطالبة المستأجر بها وإلا ترتب على ذلك أن يلزم المستأجر بأدائها مرتين. وهذا الحكم الذى قرره القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، نص عليه لأول مرة فى القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (المادة الأولى فقرة ب)، ثم تكرر النص عليه فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (مادة ١٠).

وبالبناء على ما تقدم، فإن أجر الحارس (البواب) ومقابل نور المدخل والسلم ومصرفات تشغيل المصاعد، تدخل فى القيمة الإيجارية المحددة للمبنى ولا يلتزم المستأجر بأدائها إلى المالك، ولو نص فى عقد الإيجار على التزام المستأجر بها، فى الحالات الآتية:

١) إذا كان المبنى خاضعاً فى تقدير أجرته لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، وتخضع لهذا القانون المباني التى أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٦١ بتاريخ ٥/ ١١/ ١٩٦١ والمباني التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون المذكور، كما تخضع له التعديلات الجوهرية التى تغير فى طبيعة المبنى أو من طريقة استعماله وتجعله فى حكم المبنى المنشأ حديثاً، وذلك منذ تاريخ ٥/ ١١/ ١٩٦١.

(١) أما نفقات إصلاح وصيانة المصاعد فقد نظمها القانون رقم ٨٨ لسنة ١٩٤٤ فى شأن المصاعد الكهربائية كما سيرد فى موضعه، والذى ألغى بمقتضى القانون رقم ١١٩ لسنة ٨٠٠... بإصدار قانون البناء.

(٢) إذا كان المبنى خاضعا فى تقدير أجرته لأحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥، ذلك أن المشرع استعاض عن التقدير الواقعى للأجرة الذى ينص عليه القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتقدير حكى لها عن طريق إجراء خفض فى عقود الإيجار بالنسبة التى حددها اعتبارا بأنها النسبة التى يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الإيجارية الحقيقية بما يؤدى إلى التسوية بين التقدير الحكى والتقدير الواقعى.

(٣) إذا كان المبنى خاضعا لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩

(٤) إذا كان المبنى خاضعا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

أما المباني التى لا تخضع فى تقدير أجرتها لهذه القوانين عدا المباني التى تخضع للقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ فإن الالتزام بالأعباء السابقة يحكمه اتفاق الطرفين، فإذا التزم به أى من المستأجر أو المالك كان التزامه صحيحا. ولا يستثنى من ذلك إلا إذا أثبت المستأجر وجود مبالغة فى مقابل هذه الأعباء قصد بها التحايل على الحد الأقصى للأجرة المحددة قانونا.

وقد صدر فى تأييد هذا رأى تفسير تشريعى فى ظل القانون رقم ٤٦ لسنة

١٩٦٢ وقضاء حديث لمحكمة النقض نعرض لهما فيما يلي:

١٥٥- تفسير تشريعى فى ظل القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢:

صدر القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٤ من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون

رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ونص فى الفقرة الأولى من المادة الأولى منه على أن:

«يدخل فى مصروفات الإدارة المحسوبة ضمن القيمة الإيجارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير مقابل نور المدخل والسلم وأجرة حارس المبنى (البواب) ومصروفات تشغيل المصعد وصيانته وغيره من الأجهزة المعدة لخدمة المبنى، وتوفير المرافق ولا يحق للمؤجر تحصيلها من المستأجر ولو نص عليها فى عقد الإيجار»^(١).

(١) وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة عن مشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنه «وعنيت

المناقشات التى دارت حول المادة العاشرة بشأن الأسس التى يتم على هديها تحديد أجرة

المبنى بتوضيح أن مقابل استهلاك رأس المالك ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة=

١٨٦- قضاء النقص:

١- «.... إن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن على أن «تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه وفقا لما يأتى: (أ) صافى فائدة استثمار العقار بواقع ٥% من قيمة الأرض والمباني (ب) ٣% من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة». وفى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القرار التفسيري التشريعي الملزم رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون المشار إليه على أنه: يدخل فى مصروفات الإدارة المحسوبة من القيمة الإيجارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير مقابل نور المدخل والسلم وأجرة حارس المبنى (البواب) ومصروفات تشغيل المصعد وصيانتته وغيره من الأجهزة المعدة لخدمة المبنى وتوفير المرافق له، ولا يحق للمؤجر تحصيلها من المستأجر ولو نص عليها فى عقد الإيجار ... يدل على أن القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة لهذا القانون والمحددة بواسطة لجان التقدير لا تقابل فقط صافى فائدة استثمار العقار أرضا وبناء ومقابل استهلاك رأس المال، وإنما تشمل كذلك مصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، بمعنى أنه لا يحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الإيجارية وفق أحكامه أن يتقاضى من المستأجر مقابلا لهذه الخدمات الإضافية. ولما كان مفاد ما تنص عليه المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على أن تخفض بنسبة ٣٥% الأجر المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه. وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الإيجارية ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الإيجار. وبالنسبة للأماكن التى يكون قد تم تقدير قيمتها الإيجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم المادة أو طبقا للتقدير الذى تم وفقا

= التى قدر لها المشرع ٣% من قيمة المباني تغطى مقابل إنارة السلم وأجرة الحارس وصيانة المصعد».

لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتباراً من القيمة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥ وما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية من أن الدافع لإصداره هو ما أسفر عن تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من وجود صعوبات عملية، حين ربط عملية تقدير القيمة الإيجارية بعمل اللجان، مما أدى إلى مغالاة الكثير من الملاك في تقدير الأجرة واستمرار المستأجرين في دفع الأجور المرتفعة وقتاً طويلاً، فعالج ذلك الأمر بإجراء خفض في الأجرة المحددة في عقود إيجار هذه الأماكن بمعدل ٣٥% على أن تعتبر الأجرة المخفضة بهذه النسبة تحديداً للإيجار طبقاً لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بحيث يستفيد المستأجرون من هذا التخفيض بأثر رجعي منذ بدء الإيجار، مفاد ما تنص عليه أن القيمة الإيجارية المخفضة طبقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ لا تخرج في عناصرها وفحواها عن مدلول القيمة الإيجارية المحددة وفق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، وأن المشرع استعاض عن التقدير الواقعي للأجرة الذي نص عليه القانون الأخير بتقدير حكمي لها عن طريق إجراء خفض في عقود الإيجار بالنسبة التي حددها اعتباراً بأنها النسبة التي يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الإيجارية الحقيقية، بما يؤدي إلى التسوية بين التقدير الحكمي والتقدير الواقعي. يؤيد هذا النظر أن الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أوجبت أن تعدل القيمة الإيجارية للأماكن التي تم تقديرها نهائياً على أساس الأجرة المخفضة طبقاً لحكم الفقرة الأولى منها أو طبقاً للتقدير الذي تم وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل والمفاضلة بين قيمتين لا تتأتى إلا على أساس مدلول موحد لكل منهما. لما كان ذلك وكان هذا القانون الأخير أورد أسساً موضوعية لتقدير القيمة الإيجارية شاملة مصروفات الإدارة التي ضرب التفسير التشريعي أمثلة لها وأراد بنصوصه الآمرة أن تحل إرادته محل إرادة المتعاقدين الحرة فلا يستساغ أن يكون قصد عدم انصراف التقدير الحكمي إلى مقابلها وترك أمر الاتفاق عليها إلى إرادة المتعاقدين. لما كان ما تقدم وكان ذلك يستتبع أن تدخل في الأجرة المتعاقد عليها التي تتخذ أساساً في تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ كل ما التزم به المستأجر في عقد الإيجار بأدائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ويندرج في ذلك الأجرة، وما يلحق بها مقابل الخدمات فتضاف هذه الملحقات بعد تقويمها إلى الأجرة

الأصلية المسماة في العقد ليتكون من مجموعها الأجرة المتعاقد عليها والتي تتخذ أساساً للتقدير الحكمي، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأجرى التخفيض على الأجرة المتعاقد عليها شاملة ما اتفق عليه الطرفان بالنسبة لمصروفات الإدارة فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس».

(طعن رقم 515 لسنة 43 ق - جلسة 1977/6/8)

٢- «وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن البين من عقدى الإيجار المؤرخ أولهما ١٩٧٧/٤/١ والمؤرخ ثانيهما في ١٩٨٨/٧/١ ومن ملحق العقد الأخير، أن المستأجر في كل من العقدين التزم بدفع مقابل أجر استخدام بواب واستعمال نور السلم، بالإضافة إلى التزامه بدفع الأجرة القانونية للعين المؤجرة، لما كان ذلك وكان لكل من الميزتين المذكورتين كيانهما المستقل عن الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها ويمكن فصلها عن العين دون إخلال بانتفاع المستأجر بها، فإن اتفاق الطرفين على مقابل لها زيادة على الأجرة القانونية يكون جائزاً وبمناى عن أية رقابة قضائية مالم يتضح أنه صوري أريد به ستر تحايل على قوانين تحديد الأجرة. لما كان ما تقدم وكان البين من الأوراق أن العين المؤجرة أنشئت في سنة ١٩٧٧ وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتحديد أجرة العين بمبلغ ٦١٥.٠٠ جنيهاً شاملة أجرة البواب ونور السلم على سند من أن أجرتها المحددة بعقود الإيجار السابقة كانت شاملة لهاتين الميزتين بحيث يضحى الاتفاق اللاحق على التزام المطعون عليها بمبلغ ٥٥٠ مليماً كمقابل لانتفاعها بهما، باطل لمخالفته قوانين تحديد الأجرة، فإنه يكون بنى على مخالفة للثابت بالأوراق جره إلى خطأ في تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه، على أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم 162 لسنة 45 ق جلسة 1979/12/16)

٣- «المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - بتحديد إيجار الأماكن - والفقرة الأولى من القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٤ والمادة ١٠ من قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اللذين أقيم البناء محل النزاع في ظل العمل بأحكامهما - على نحو ما خلص إليه خبير الدعوى في تقريره - أن القيمة الإيجارية للأماكن المحددة بواسطة لجان التقدير لا تقابل فقط صافي فائدة استثمار العقار أرضاً وبناء ومقابل استهلاك

رأس المال وإنما تشمل أيضا مصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بما مؤداه أنه لا يحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الإيجارية وفق أحكامه أن يتقاضى من المستأجر مقابلاً لهذه الخدمات الإضافية إذ يفترض أنه تقاضى مقابلها ضمن الأجرة المحددة بواسطة لجان التقدير».

(طعن رقم 200 لسنة 53 ق جلسة 1989/5/31)

٤- «القيمة الإيجارية المحددة بواسطة لجان تقدير الأجرة طبقاً للأسس الواردة بالقوانين ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦١. شمولها مصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة. لا يحق للمؤجر أن يتقاضى مقابلاً إضافياً لهذه الخدمات ولو اتفق على غير ذلك في عقد الإيجار. علة ذلك».

(طعن رقم 83 لسنة 64 ق جلسة 1994/7/11)

٥- «مفاد النص في المواد ١٥، ٣٥، ٣٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى أقيم البناء فى ظل العمل بأحكامه أن المالك للمبنى بعد تاريخ العمل بهذا القانون ملزم بتركيب التوصيلات اللازمة لتوفير المياه لجميع وحدات المبنى وأن تكاليف تلك التوصيلات تدخل ضمن عناصر تقدير الأجرة - عدا تكاليف التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص لكل وحدة فيلتزم المستأجر بنفقاتها - بما مؤداه وعلى ما قررته محكمة النقض - أنه لا يحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الإيجارية وفق أحكام هذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقابلاً لهذه الخدمات إذ يفترض أنه تقاضى مقابلها ضمن الأجرة المحددة قانوناً».

(طعن رقم 8261 لسنة 65 ق جلسة 1996/11/28)

١٧٧- العنصر الثالث: الضرائب التى يلزم بها المالك:

كفل النص للمالك فائدة صافية لاستثمار العقار بواقع ٧% ولذلك نص على أن تضاف إلى الأجرة المحددة وفقاً لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية التى يلتزم بها المالك مع مراعاة الإعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية وعدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم ونعرض فيما يلى للضرائب التى تخضع لها العقارات المبنية والملزم بأدائها.

الضرائب التي تخضع لها العقارات المبنية

(أ) الضريبة العقارية الأصلية

١٨٨- سعر الضريبة :

ينظم هذه الضريبة القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ المعدل بالقوانين ٤٤٩ / ١٩٥٥، ١٢ / ١٩٥٩، ٢٩٤ / ١٩٦٠، ١٢٩ / ١٩٦٠، ١٢٩ / ١٩٦١، ٤٦ / ١٩٧١، ٩٢ / ١٩٧٣. مع ملاحظة أن هذا القانون ألغى بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ١٩٨٠....

وبمقتضى المادة (١٢) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ تحسب هذه الضريبة على أساس الإيجار الشهري الثابت في دفاتر الحصر والتقدير، وهو كثيرا ما يطابق الأجرة المتعاقد عليها بين المالك والمستأجر بعد استبعاد ٠٠% منه نظير جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة. وهذه الضريبة كانت موحدة بالنسبة لجميع العقارات وتقدر بـ ١٠% من القيمة الإيجارية الصافية، وهي تعادل ٨% من الإيجار الشهري الكلى.

وقد عدل سعر الضريبة بمقتضى القرار بقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ وطبق السعر المعدل ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦٢، وقرر القرار بقانون المذكور بين المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن، كالجراجات والدكاكين وبين المباني المنشأة أصلا لتكون سكنا، ولو استعملت لغير السكن، كالمكاتب والعيادات فجعل الضريبة بالنسبة للنوع الأول نسبية بمعدل ١٠% من القيمة الإيجارية السنوية (بعد استبعاد نسبة ٠٠% المشار إليها)، وجعلها بالنسبة للنوع الثانى تصاعدية حسب متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على النحو الآتي^(١):

(أ) ١٠% من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التى لا يتجاوز متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية ثلاثة جنيهاً.

(ب) ١٥% من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التى يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهاً ولا يتجاوز خمسة جنيهاً.

(١) وكان الهدف من ذلك الحد من إقامة المساكن الفاخرة وتشجيع إنشاء المساكن الاقتصادية والمتوسطة (المذكرة الإيضاحية للقانون).

- (ج) ٠٠% من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهاً ولا يتجاوز ثمانية جنيهاً.
- (د) ٣٠% من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهاً ولا يتجاوز عشرة جنيهاً.
- (هـ) ٤٠% من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهاً.
- وتحسب هذه الضريبة بعد استبعاد نسبة ٠٠% سائلة الذكر.
- والعبرة في استخراج متوسط إيجار الحجرة الواحدة بالإيجار الشهري المدون بدفاتر الحصر والتقدير والذي اتخذ أساساً لفرض الضريبة على العقارات المبنية، قبل استبعاد الـ ٠٠% مقابل المصروفات، مقسوماً على الحجرات التي تتكون منها الوحدة السكنية^(١).

- (١) وقد أثار حساب عدد الحجرات التي تتكون منها الوحدة السكنية عدة خلافات حسم المشرع بعضها في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات فنص في المادة الخامسة منه على تشكيل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون، وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً، ومن المسائل التي تم معالجتها في هذا الشأن ما يلي:
- (أ) أنه في حساب متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية يزداد عدد حجراتها حجرة واحدة إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر (م ٢ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١)، ويعتبر المدخل صالة إذا دخل في وصف الشقة في دفاتر الحصر والتقدير.
- (ب) أن الغرف المخصصة للخدم في البدرومات أو فوق الأسطح تعتبر إما حجرات أو منافع حسب الوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير. فإذا كانت هذه الغرف محددة لها عوائد مستقلة عوملت على أساس ما هو مربوط من عوائد.
- وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بتاريخ 1181/12/23 في الطعن رقم 894 لسنة ١٩٦٤
- بأن:

١٨٩- عملية الحصر والتقدير:

طبقا للمادة الثانية من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ المعدل يعاد تقدير القيمة الإيجارية وربط الضريبة العقارية بالنسبة إلى جميع العقارات المبنية دفعة واحدة كل عشر سنوات، ولا يعتد في هذا التقدير بما يحدث في خلال المدة الباقية إلى حين حلول ميعاد الحصر العام التالي، من تغيير في هذه القيمة نتيجة لتقلب الأسعار أو تغيير الظروف إلا إذا كان ذلك يرجع إلى أحد الأسباب التي نص عليها في

= «النص في المادة الخامسة من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٦١ والتي تعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيرا تشريعيًا ملزما على أن «تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات أو بأعلى المباني طبقا للوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير» يدل على أن العبرة بالنسبة لغرفة الخدم بما وصفت به في دفتر الحصر والتقدير، فإن وصفت بأنها منافع وبالتالي لم تربط عليها ضريبة مستقلة عوملت على أساس هذا الوصف وأضيفت إلى عدد غرف الوحدة السكنية. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن عين النزاع تشمل الشقة وغرفة الخدم وكان الثابت من الكشف الرسمي المستخرج من دفتر الحصر والتقدير عن الفترة من عام ١٩٦٠ إلى عام ١٩٦٢ أي وقت العمل بأحكام القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٦١ والذي طرح على محكمة الموضوع والمقدم بملف الطعن أن غرفة الخدم وصفت بأنها غرفة وربط عليها ضريبة ومن ثم تعيين إضافتها إلى عدد غرف الشقة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقتصر على حساب عدد غرف الشقة دون غرفة الخدم ورتب على ذلك عدم إخضاع عين النزاع للإعفاء من الضريبة العقارية وفقا للقانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٦١ يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

(ج) الفيراندات المكشوفة لا تحسب في عدد الحجرات. أما الفرندات المغلقة فتحسب حجرات إذا كانت واردة بهذا الوصف في دفاتر الحصر والتقدير.

(د) الأماكن المحاطة بحدائق توزع قيمتها الإيجارية الكلية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير على عدد حجراتها فقط ولا يخصص من قيمتها الإيجارية شيء للحديقة.

(هـ) تعتبر الفيلا وحدة سكنية أو أكثر طبقا للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير وتحدد حجرات الفيلا طبقا لهذا الوصف.

(و) الدكاكين يرجع في شأنها إلى ما ورد في دفاتر الحصر والتقدير فإذا كان المكان معتبرا في هذا الدفاتر دكانا واحدا، فإنه يعتبر كذلك في تطبيق أحكام هذا القانون بقطع النظر عن عدد أبوابه (قرار التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٦١).

المادة ٣/ج من القانون المذكور، وعلى ذلك فإن تخفيض الأجرة الفعلية بعد إجراء التقدير والربط المشار إليهما سواء كان هذا التخفيض باتفاق الطرفين أو بمقتضى أحد القوانين التى قضت بالتخفيض لا يستتبع أى تخفيض فى الضريبة التى سبق ربطها.

بل تظل هذه الضريبة ثابتة إلى ميعاد الحصر التالى، ومن ذلك التاريخ يراعى ما تم من تخفيض ويسرى ذلك بالنسبة لعشر السنوات التالية لذلك الحصر العام (فى هذا المعنى: الفتوى رقم ١٩٩٠ بتاريخ ١/٧/ ١٩٨٨ الصادرة من إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الشؤون البلدية والقروية).

وقد تم الحصر العام الذى كان معينا لإجرائه أول يناير سنة ١٩٦٠ فى موعده وعمل به إلى نهاية سنة ١٩٦٩، وبعد أن صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ بإرجاء الحصر الذى كان يتعين العمل به من أول يناير سنة ١٩٧٠ لمدة سنتين انتهيتا فى نهاية سنة ١٩٧١ ثم صدر القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠ باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير (١٩٦٠ - ١٩٧١) حتى نهاية السنتين التاليتين لإزالة آثار العدوان، وبتاريخ ٢٥/٧/ ١٩٨٨ أصدر السيد وزير المالية القرار رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٨ ونص فيه على اعتبار يوم ٢١/١٢/ ١٩٨٨ تاريخا لإزالة آثار العدوان فى تطبيق القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠ المشار إليه (م ١)، وبالبناء على ذلك فقد بدأ إجراء الحصر الجديد ابتداء من أول عام ١٩٧٩ وعمل به ابتداء من سنة ١٩٨١، ثم صدر القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٨ ونصت مادته الثانية على استمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة (١٩٩١ / ٠٠٠٠) وذلك لمدة أربع سنوات اعتبارا من ١/١/ ٠٠٠١ وحتى ٣١/١٢/ ٠٠٠٤، ولرئيس الجمهورية أن يصدر خلال هذه المدة قرارا بإعادة التقدير وإنهاء العمل بالتقدير العام المشار إليه وأخيرا صدر القانون رقم ٤٤ لسنة ٢٢٢٢ باستمرار العمل بالتقدير باستمرار العمل بذات التقدير حتى ٣١/١٢/ ٠٠١٠ ونظرا لما لوحظ من تعطل عمل لجان التقديرات لمدد طويلة بالنسبة لكثير من العقارات المبنية وأجزائها المستجدة بسبب تقيدها فى شأن هذه الأماكن بمقدار القيمة الإيجارية التى ينتهى إليها رأى لجان تحديد الأجرة التى شكلت لهذا الغرض

بموجب القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتي لم تستطع إنجاز عملها في تحديد أجرة كثير من تلك العقارات في وقت مبكر مما أدى إلى تأخير تحديد وعاء الضريبة بواسطة لجان التقدير وعدم اتخاذ إجراءات ربط الضريبة وتحصيلها بالتالي عدة سنوات الأمر الذي أضر بمصالح الممولين وصالح الخزانة على السواء^(١)، فقد صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٣^(٢) وأضاف إلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ المادة ١٥ مكررا والتي تقضى بأن «للجهة الإدارية القائمة على حصر وربط الضريبة على العقارات المبنية أن تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية وأجزائها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض متى صارت تامة البناء أو شغلت قبل إتمامها على أساس ٦٠% من القيمة الإيجارية الثابتة بقرار تحديد الأجرة وتوزيعها على وحدات المبنى الموضح بترخيص البناء أو المتفق عليها في عقد الإيجار أيهما أكبر وإذا لم يكن قد صدر ترخيص بالبناء فتحدد القيمة الإيجارية في حالة تأجير المبنى بواقع ٦٠% من الأجرة الثابتة بعقود بالمطابقة لأجرة المثل إن لم يكن مؤجرا وتربط الضريبة بصفة مؤقتة وفقا للتقدير المذكور، وتصبح واجبة الأداء اعتبارا من أول السنة التالية لإتمام البناء أو شغله قبل إتمامه وذلك بمجرد إخطار الممول بالتقدير ومقدار الضريبة بموجب خطاب موصى عليه، ويتم تعديل الربط المؤقت تلقائيا دون حاجة للطعن فيه عند صيرورة تحديد القيمة الإيجارية نهائيا وفقا لأحكام هذا القانون. وتسرى أحكام هذه المادة على العقارات التي لم تحدد قيمتها الإيجارية في تاريخ العمل به.

١٩- تحصيل الضريبة :

تحصل هذه الضريبة على قسطين متساويين خلال النصف الأول من شهرى يناير ويوليو من كل سنة.

ومصلحة الأموال المقررة هي المختصة أصلا بربط وتقدير وتحصيل ضريبة المباني، إلا بالنسبة للعقارات المبنية الواقعة في دائرة اختصاص بلديات القاهرة والاسكندرية وبورسعيد، فتختص هذه البلديات بتحصيلها في ظل نظام الإدارة

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٣.

(٢) الجريدة الرسمية في ٢٣ أغسطس سنة ١٩٧٣ العدد ٣٤.

المحلية كما كانت تحصلها من قبل إذ أن ضريبة المباني تعتبر من الضرائب المحلية^(١).

والأصل أن يلتزم بهذه الضريبة من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذى يظل مسئولاً قبل الإدارة الضريبية عن أدائها فى حدود علاقته بها، إلا أن المستأجر وحده هو الذى يتحمل مبالغها بحكم القانون فى نطاق العلاقة التأجيرىة التى تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية عملاً بالقوانين أرقام ١٦١ لسنة ١٩٦١، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٧ لسنة ١٩٦٥، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(١) زين العابدين ناصر النظام الضريبى المصرى ص ٧٢ وما بعدها.
وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى المادة التاسعة من القانون ٥٦ لسنة ١٩٤٤ فى شأن الضريبة العقارية على أن «تفرض الضريبة العقارية على أساس القيمة الإيجارية السنوية للعقارات التى تقدرها لجان التقدير المنصوص عليها فى المادة ١٣»، ثم نصت المادة الرابعة من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ معدلة بالقانون ١٢٣ لسنة ١٩٦٢ على اختصاص لجان التقدير المنصوص عليها فى المادة ١٣ من القانون السالف بتحديد الأجرة القانونية للمباني الخاضعة لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فبات هناك ارتباط بين القيمة الإيجارية المتخذة أساساً للضريبة والأجرة القانونية فى هذا التاريخ إذ ربط الضريبة بعنى أن اللجان باشرت عملها وقدرت الأجرة القانونية، وظل هذا الارتباط قائماً حتى ١٤/٨/١٩٧٣ تاريخ العمل بالقانون ٩٢ لسنة ١٩٧٣ المعدل بالقانون ٥٦ لسنة ١٩٤٤، والذى علل فك هذا الارتباط بما جاء فى مذكرته الإيضاحية من أنه «ونظراً لما لوحظ من تعطل عمل لجان التقديرات لمدد طويلة بالنسبة لكثير من العقارات المبنية وأجزائها المستجدة بسبب تقيدها فى شأن هذه الأماكن بمقدار القيمة الإيجارية التى ينتهى إليها رأى لجان تحديد الأجرة التى شكلت لهذا الغرض بموجب القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والتى لم تستطع إنجاز عملها فى تحديد أجرة كثير من تلك العقارات فى وقت مبكر مما أدى إلى تأخير تحديد وعاء الضريبة بواسطة لجان التقدير وعدم اتخاذ إجراءات ربط الضريبة وتحصيلها بالتالى عدة سنوات إلخ».

(طعن رقم 21 سنة 71 ق جلسة 2001/11/24 - غير منشور)

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية هي أحد عناصر الأجرة القانونية تضاف إلى القيمة الإيجارية، وكانت الضرائب العقارية تمثل قيمة مضافة إلى القيمة الإيجارية، فإن الأجرة القانونية تشمل القيمة الإيجارية مضافا إليها مقدار الضرائب التي لا يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، وكان مفاد ما تقدم أنه وإن كان الأصل في الضريبة العقارية المبنية وملحقاتها المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ أن يلتزم بها من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذى يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبية عن أدائها فى حدود علاقته بها، إلا أن المستأجر وحده هو الذى يتحمل مبالغها بحكم القانون فى نطاق العلاقة التأجيرية التى تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٧ لسنة ١٩٦٥».

(طعن رقم 826 لسنة 50 قى جلسة 1986/6/99)

٢- «الضريبة على العقارات المبنية. مسئولية مالك العقار أمام الجهة الإدارية بسدادها. تحمل عبء الضريبة. الأصل وقوعه على عاتق شاغل العين وحده مالكا أو مستأجرا. عدم خروج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عن هذا الأصل. علة ذلك».

(طعن رقم 3279 لسنة 33 قى جلسة 1997/6/30)

٣- «الضريبة على العقارات المبنية. مسئولية مالك البناء أمام الإدارة الضريبية عن سدادها. ق ٥٦ لسنة ١٩٤٤. تحديد الأجرة وفقا للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية. خضوعها لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر. أثره. تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة

والضرائب العقارية الأصلية والإضافية. عدم سداد المستأجر لهذه الضرائب. خضوعه لأحكام التأخر فى الوفاء بالأجرة».

(طعن رقم 2802 لسنة 69 ق جلسة 2001/6/17)

(طعن رقم 550 لسنة 70 ق جلسة 2001/5/6)

(طعن رقم 1358 لسنة 69 ق جلسة 2001/1/7)

(طعن رقم 74 لسنة 69 ق جلسة 2000/1/23)

٤- «الأجرة القانونية. شمولها القيمة الإيجارية مضافا إليها مقدار الضرائب التى لا يشملها الإعفاء المقرر بقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١. مسئولية مالك العقار أمام الإدارة الضريبية عن الوفاء بها. قانون ٥٦ لسنة ١٩٤٤. تحمل المستأجر وحده بها باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية وفقا للقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و ٧ لسنة ١٩٦٥. عدم وفاء المستأجر بهذه الضرائب. خضوعه لأحكام التأخر فى الوفاء بالأجرة. لازمه. وجوب بحث المحكمة النزاع فى مقدار الضريبة أو الملزم بأدائها».

(طعن رقم 1508 لسنة 67 ق - جلسة 2005/5/99)

(طعن رقم 1442 لسنة 70 ق - جلسة 2002/11/21)

٥- «الضريبة على العقارات المبنية. مسئولية مالك العقار أمام الإدارة الضريبية عن الوفاء بها. قانون ٥٦ لسنة ١٩٤٤. تحديد الأجرة وفقا للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية خضوعها لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر. أثره. تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة والضرائب العقارية الأصلية والإضافية. عدم وفاء المستأجر لهذه الضرائب خضوعه لأحكام التأخر فى الوفاء بالأجرة».

(طعن رقم 2478 لسنة 67 ق - جلسة 2007/4/99)

(طعن رقم 17607 لسنة 55 ق - جلسة 2007/1/18)

أما بالنسبة للأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة دون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنها لا تخضع لأحكام تحديد الأجرة الواردة فى هذا القانون. وبالتالي فإنها تخضع لأحكام القانون المدنى، ومن ثم فإن مالك العين المؤجرة هو الذى يتحمل عبء

الضريبة المفروضة عليها عملاً بالفقرة الثالثة من المادة ٧٦٧ من القانون المدني التي تجرى على أن: «ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ... إلخ».

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ صراحة على عدم سريان المادة (١٤) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن المذكورة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر واستبعاده في مادته الأولى منه الأماكن المرخص في إقامتها - أو على ما جرى به قضاء محكمة النقض - المنشأة بدون ترخيص - اعتباراً من تاريخ العمل به لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاخر من الخضوع لقواعد تحديد الأجرة الواردة به، مما مؤداه أن تخضع هذه الأماكن في تحديد أجرتها للأحكام العامة في القانون المدني التي تعتد في هذا الشأن باتفاق المتعاقدين، وهو ما يستتبع بالتالي - في هذا الخصوص - الرجوع إلى الأصل المقرر من قبل وهو التزام مالك العين المؤجرة - في النطاق السابق - بالضرائب العقارية المفروضة عليها».

(طعن رقم 11557 لسنة 65 ق جلسة 1998/4/29)

٢- «الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة دون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في هذا القانون. م ١ منه. مؤداه. خضوعها لأحكام القانون المدني. لازمه تحمل مالك العين المؤجرة عبء الضريبة العقارية المفروضة عليها».

(طعن رقم 1955 لسنة 70 ق جلسة 2001/6/24)

(طعن رقم 550 لسنة 70 ق جلسة 2001/5/6)

(طعن رقم 1358 لسنة 69 ق جلسة 2001/1/7)

(طعن رقم 74 لسنة 69 ق جلسة 2000/1/23)

٣- «وحيث إن هذا النعى شديد ذلك أنه لما كان مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة التاسعة من القانون ٥٦ لسنة ١٩٤٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية أن المشرع أدخل عناصر عدة يجب مراعاتها فى تقدير القيمة الإيجارية باعتبار أن ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية تضاف إلى القيمة الإيجارية ومن ثم فإن الأجرة القانونية تشمل القيمة الإيجارية مضافا إليها مقدار الضرائب التى لا يشملها الإعفاء المقرر بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ - وهى بحسب الأصل يلتزم بها من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذى يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبية عن أدائها فى حدود علاقته بها إلا أن المستأجر وحده هو الذى يتحمل مبالغها بحكم القانون فى نطاق العلاقة التأجيرية التى تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ٦١، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٧ لسنة ١٩٦٥ - والضرائب العقارية بهذه المثابة تعتبر من عناصر الأجرة ورتب المشرع على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة ومن ثم يتعين على المحكمة أن تبحث النزاع فى مقدار الضريبة أو الملزم بأدائها ولما كان المشرع فى تنظيمه للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية أورد قواعد خاصة بتحديد أجرة الأماكن الخاضعة لها ابتداء من القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن ثم القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن بعده القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - اتخذ فيها معايير عينيه لتحديد الأجرة لا تخضع لإرادة المتعاقدين إنما ترتبط بالمكان المؤجر فأوجب حسابها بنسبة معينة من قيمة الأرض والمبنى باعتبارها تمثل صافى فائدة استثمار العقار، ونسبه أخرى من قيمة المبنى وحدها مقابل استهلاكها ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة فضلا عما يخص العين المؤجرة من الضرائب العقارية أصلية وإضافية وكان مؤدى هذا التنظيم المستحدث أن المشرع رأى أن يكفل للمالك ربحا إضافيا منسوباً إلى مجموع التكاليف الرأسمالية ولذا حمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة بالإضافة إلى الضرائب العقارية الأصلية والإضافية سواء ما ألقى عبؤها على عاتقه أو على عاتق المالك وأوجب عليه أداءها إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية وهو الأمر الذى

أكده المشرع في المادة (١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ غير أن المشرع عند صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - استبعد في مادته الأولى منه الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص اعتباراً من تاريخ العمل به لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاخر من الخضوع لقواعد تحديد الأجرة الواردة به - مما مؤداه أن تخضع هذه الأماكن في تحديد أجرتها للأحكام العامة في القانون المدني التي تعتد في هذا الشأن باتفاق المتعاقدين وهو ما يستتبع بالتالي الرجوع إلى الأصل المقرر من قبل وهو التزام مالك العين المؤجرة في النطاق السابق - بالضرائب العقارية المفروضة عليها - يؤكد هذا النظر أن المشرع نص في المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على إعفاء مالكي وشاغلي المباني المؤجرة لأغراض السكنى التي أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ١/٩/١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية وإخراج إيرادات هذه المساكن من وعاء الضريبة على الإيراد بعد ما نص في المادة الأولى منه على عدم سريان المادة ١٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تنص في الفقرة الأخيرة منها على التزام المستأجر بأداء ما يخص الوحدة المؤجرة من الضرائب العقارية والإضافية. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد نازع المطعون ضده منازعة جدية في استحقاق الضرائب المطالب بها وتمسك أمام محكمة الموضوع بأن العين المؤجرة - وبلا خلاف بين الخصوم - أنشئت في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتستخدم في غير أغراض السكنى - محل تصوير - وأن الضرائب العقارية بشأنها تكون على عاتق المالك فضلاً عن أن ضريبة رسم الشاغلين قد قضى بعدم دستوريتها، وضرائب الأمن القومي والدفاع قد ألغيت بالقانون رقم ١٧٧ لسنة ١٩٨١ على ما سلف بيانه ومن ثم لا يكون الطاعن ملزماً بالضرائب المطالب بها في الدعوى الراهنة وإذ أيد الحكم المطعون فيه قضاء محكمة أول درجة بالإخلاء لتخلف الطاعن عن الوفاء بالضرائب العقارية عن شهر سبتمبر وأكتوبر سنة ١٩٩١ وتكرر امتناعه عن الوفاء بها تبعا لذلك دون بحث دفاع الطاعن السالف الإشارة إليه رغم جوهريته فإنه يكون معيباً مما يوجب نقضه».

(طعن رقم 1442 لسنة 70 ق جلسة 2002/11/21)

١٩٠ مكررا كيفية احتساب الضريبة بعد العمل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧:

تنص المادة الثانية من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٨ على أنه: «استثناء من حكم المادتين (٣، ١١) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ المشار إليه، يستمر العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة (١ / ١٩٩١ / ٠٠٠٠) وذلك لمدة أربع سنوات اعتبارا من ١ / ١ / ٠٠٠١ حتى ٣١ / ١٢ / ٠٠٠٤، ولرئيس الجمهورية أن يصدر خلال هذه المدة قرارا بإعادة التقدير وإنهاء العمل بالتقدير العام المشار إليه».

وبذلك يستمر احتساب الضريبة في ظل زيادة الأجرة المنصوص عليها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ طبقا للتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة (١ / ١٩٩١ / ٠٠٠٠) وذلك حتى العمل بالتقدير الجديد بعد ٣١ / ١٢ / ٠٠٠٤ إلا إذا صدر قرار من رئيس الجمهورية قبل هذا التاريخ بإعادة التقدير وإنهاء العمل بالتقدير العام الحالي، ففي هذه الحالة تحسب الضريبة على أساس التقدير الجديد.

تخفيض القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير: ١٩١ - (١) القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ (١):

نص القانون رقم 37 لسنة 9966 بتخفيض القيمة الإيجارية المبنية في دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية في مادته الأولى على أنه: «اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه في القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية تخفض بنسبة ٠٠% القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التي خفضت إيجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ (2)، في

(١) الجريدة الرسمية في ١٦ / ٨ / ١٩٦٦ العدد ١٥٥.

(2) وهى العقارات المبنية التى خضعت لقوانين التخفيض السابقة (المرسوم بقانون رقم ١٩١ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقمى ٥٥ لسنة ١٩٨٨، ١٦٨ لسنة ١٩٦١).

شأن تخفيض إيجار الأماكن بنسبة ٣٠% ويعاد حساب القيمة الإيجارية وفقا لما يسفر عنه التقدير العام الجديد. وتسرى الضرائب المستحقة على أساس هذا التقدير وذلك اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٦».

وقد راعى المشرع فى ذلك ما ترتب على صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن من خفض إيجار الوحدات السكنية بالعقارات المبنية فلم تعد تتفق مع القيمة الإيجارية لهذه الوحدات المثبتة فى الدفاتر وقد أدى ذلك إلى عدة مفارقات أهمها:

(١) أن تحديد الضريبة على العقارات المبنية يتم على أساس القيمة الإيجارية المقيدة بالدفاتر وهى تزيد على الإيجار الفعلى بعد تخفيضه.

(٢) أنه بالنسبة لوعاء الضريبة العامة على الإيراد فإن دخل العقار يحدد على أساس القيمة الإيجارية المثبتة بالدفاتر فى حين أن الإيراد الفعلى قد نقص نتيجة لتخفيض الإيجارات.

(٣) أنه بالنسبة لضريبة التركات ورسم الأيلولة فإن قيمة العقارات المبنية تحدد على أساس القيمة الإيجارية المثبتة بالدفاتر.

ولذلك فإن مقتضيات العدالة تتطلب أن يتم تحديد الضرائب بما يتفق مع الإيراد الفعلى بعد تخفيضه مما حدا ببعض الجهات إلى التوصية بضرورة العمل على تعديل ربط الضريبة على العقارات المبنية التى تأثرت بتخفيض الإيجارات نتيجة للقانون سالف الذكر^(١).

ويلاحظ أن العقارات الأخرى التى خفضت إيجاراتها بواقع ٣٥% طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وهى التى أنشئت بعد سنة ١٩٦١، قد تكفل بمعالجة وضعها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن إذ يتم ربط الضرائب على أساس هذا التخفيض طبقا لأحكام هذا القانون الأخير.

وقد ترتب على العمل بالتخفيض الوارد بالقانون المذكور رفع القيمة الفعلية التى يؤدونها المستأجر، إذ بخفض قيمة الضريبة المستحقة نتيجة لهذا التقدير طبقا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، يرتفع الباقي الذى يلتزم المستأجر بأدائه وهى نتيجة

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦.

تخالف الاتجاه الذى يسعى إليه المشرع، ومن ثم فقد نصت المادة الثانية من القانون على أنه: «لا يترتب على التخفيض المشار إليه فى المادة السابقة زيادة الأجرة التى يؤديها المستأجر للمالك».

وهذا القانون لا شأن له أصلا بالتزامات المستأجر فلا يجوز للمستأجر أن يفيد منه، فقد قصد به إنصاف المالك وقد أوضحت ذلك محكمة النقض فى قضائها الصادر بتاريخ 99/5/9976 فى الطعن رقم 658 لسنة 41 ق إذ ذهبت إلى أن:

«مفاد نص المادة 1/1 من القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية - على ما يبين من مذكرته الإيضاحية ومن تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والميزانية والحسابات الختامية بمجلس الأمة - أن الشارع قد هدف من إصدار هذا القانون إلى تحقيق شيء من العدالة بالنسبة لملاك العقارات المبنية التى خفضت أجرتها العقدية بنسبة ٠٠% بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥، وذلك بتحقيق التوازن بين هذه الأجرة والأجرة الدفترية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير الذى يتم - وفقا للمادة ٣ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٤ معدلة بالقانون رقم ٤٤٩ لسنة ١٩٥٥ - كل عشر سنوات والتى تتخذ أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية وبعض ضرائب أخرى إلى أن يتم الحصر والتقدير الذى كان مقررا أن يتم فى سنة ١٩٨٠، وذلك رفعا للغبن عن هؤلاء الملاك الذين خفضت قوانين الإيجارات المتعاقبة أجور أملاكهم بداءة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وانتهاء بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥، ورغم ذلك بقيت الأجرة الدفترية لها دون تخفيض، مما مفاده أن الخفض يقتصر أثره على العلاقة الضريبية بين الملاك والجهات الضريبية المعنية، ولا شأن له البتة بالعلاقة بين الملاك والمستأجرين وذلك خلافا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات والذى يندرج ضمن قوانين تخفيض الأجرة فى علاقة المستأجر بالمؤجر، والذى استهدف به المشرع - وعلى ما جاء بمذكرته الإيضاحية - التخفيف عن كاهل المستأجرين لا الملاك بأن قرر لصالح المستأجر تخفيضا إضافيا فى الأجرة فبدلا من أن يحدده بنسبة مئوية

من الأجرة المتفق عليها كما فعلت القوانين الاستثنائية السابقة أثر أن يعينه بمقدار الضرائب التي يرد عليها الإعفاء المقرر بمقتضاه. ومن ثم فلا يحق للمستأجرين المطالبة بخفض الأجرة الفعلية بنسبة ما حققه القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ للملاك من خفض الأجرة الدفترية. وإلا أدى ذلك الخفض إلى إعادة الاختلال في التوازن بين الأجرة الدفترية والأجرة الفعلية، يؤكد هذا النظر أن مشروع القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ كان يتضمن نصا يجرى بأنه لا يترتب على تطبيق حكم المادة السابقة تعديل الأجرة التي يؤديها المستأجر للمالك ثم عدل عنه إلى نص المادة الثانية الحالية الذي يجرى على أنه «لا يترتب على التخفيض المشار إليه في المادة السابقة زيادة الأجرة التي يؤديها المستأجر للمالك»، لما كان ذلك، فإنه لا محل لما تسوقه الطاعنة - المستأجرة - من أن الإعفاء المشار إليه مرتبط بالقيمة الإيجارية للحجرة يدور معها هبوطا وصعودا الخ».

١٩٢- القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ (١)؛

لاحظ المشرع أن القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ سالف الذكر لم يعالج جميع الحالات التي اختلفت فيها إيجارات العقارات المحددة بين المالك والمستأجر عن القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير. وقد كان ما تضمنه القانون المشار إليه ليس إلا إصلاحا وقتيا لحين إجراء التقدير العام للعقارات المبنية بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ لمدة سنتين تنتهيان في ديسمبر سنة ١٩٧١، كما أعدت وزارة الخزانة مشروع قانون لتأجيل الحصر والتقدير العام الجديد للعقارات المبنية لفترة ما بعد إزالة آثار العدوان مما ترتب عليه أن أصبحت الحاجة ملحة إلى معالجة الخلاف الوارد بين الإيجار الذي يحصل عليه المالك فعلا وما يثبت بدفاتر الضريبة. ولما كانت مقتضيات العدالة أن يتم تحديد الضرائب العقارية بما يتفق مع الإيراد الفعلي للعقار^(٢)، فقد صدر القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ ونص في مادته الأولى على أن:

«يعاد حساب القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد على القيمة الإيجارية مخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في

(١) الجريدة الرسمية في ٨/٥/١٩٧١ - العدد ٢٧.

(٢) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

شأن تخفيض إيجار الأماكن أو كانت تزيد على القيمة الإيجارية محددة طبقاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن وذلك وفقاً للقواعد وطبقاً للإجراءات التى يصدر بها قرار من وزير الخزانة».

وقد صدر بناء على ذلك قرار وزير الخزانة رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٢ (المعمول به من تاريخ نشره فى ٨/٤/١٩٧٢)، ونص فى مادته الأولى على أنه «على الملاك والمنفعين بالعقارات المبنية التى خفضت قيمتها الإيجارية طبقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أو حددت طبقاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أن يقدموا إلى الجهات المختصة بربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بالمحافظة الواقع فى دائرتها العقار طلبات تتضمن بيان العقار وتاريخ إنشائه وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية لهذه العقارات والمثبتة بدفاتر الحصر تزيد على القيمة الإيجارية المخفضة أو المحددة طبقاً للقانونين المشار إليهما» ثم نص فى مادته الثانية على أن «تقدم الطلبات المشار إليها فى المادة السابقة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار».

وقد أفتت إدارة فتوى وزارات المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية والتموين والتأمينات بفتاواها رقم 2142 ملف 294/1/4 بتاريخ 9973/12/18 بأن ميعاد ستة الأشهر المشار إليه بالقرار الوزارى من المواعيد التنظيمية التى يقصد بها التيسير على جهة الإدارة فى فحص الطلبات، وليس من مواعيد السقوط التى يرتب القانون على انقضائها عدم قبول الطلبات.

١٩٢ مكرراً - الضريبة العقارية الأصلية فى ظل القانون رقم ١٥٦ لسنة ١٩٥٨...

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية :

صدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ١٩٥٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية بتاريخ ٢٣/٦/١٩٥٨ ونشر بالجريدة الرسمية بالعدد ٢٥ مكرر (ج) فى ذات التاريخ.

وقد نص القانون فى المادة الثانية من قانون إصداره على إلغاء القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية وقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بتحصيل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه،

والقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٢٢٢ باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة حتى ٢١ / ١٢ / ١٠...
 ورغم إلغاء القانون الأخير نص المرسوم بقانون رقم ١١٨ لسنة ١١... الصادر من المجلس الأعلى للقوات المسلحة على أن: يستبدل بنص المادة الأولى من القانون رقم ١٥٤ لسنة ٢٢٢٢ باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية، النص الآتي «يستمر العمل بالتقدير العام للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة (١٩٩١ / ٠٠٠٠) حتى ٢١ / ١٢ / ١١...».
 ثم صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٦ لسنة ٠٠٠٨ ونص على أن يعمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية (١٩٩١ / ٠٠٠٠ حتى ٢١ / ١٢ / ١١...).
 ثم صدر المرسوم بقانون رقم (١) لسنة ٢٢١٢ ونص على استمرار العمل بالتقدير العام الأخير (١٩٩١ / ٠٠٠٠ حتى ٢١ / ١٢ / ٢٢١٢) ثم صدر القرار بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٢١٢ ونص على استمرار العمل بالتقدير الأخير (١٩٩١ / ٠٠٠٠ حتى ٣٠ / ٦ / ٠٠١٣).

ونعرض فيما يلي لما يهمننا من أحكام هذا القانون :

- ١) المكلف بأداء الضريبة هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي له الحق في ملكية العقار أو الانتفاع به أو استغلاله، ولو كان سند حقه غير مشهر. ويكون الممثل القانوني للشخص الاعتباري أو للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية مكلفا بأداء الضريبة نيابة عن يمثله (م ٢ من القانون مستبدلة بالقرار بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٢١٢).
 - ٢) تستحق الضريبة في الأول من يناير من كل عام (م ٣). وتحصل الضريبة المستحقة على قسطين متساويين يستحق الأول منهما حتى نهاية شهر يونية، ويستحق الثاني حتى نهاية شهر ديسمبر ذات السنة، ويجوز للممول سداد كامل الضريبة في ميعاد سداد القسط الأول.
- وتقسط الضريبة التي يتأخر ربطها عن وقت استحقاقها لأي سبب على مدة مساوية لمدة التأخير (م ٢٣).

- (٣) يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن عن أداء الضريبة، مع المكلفين بأدائها، وذلك فى حدود الأجرة المستحقة عليهم وبعد إخطارهم بذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول، وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة وملحقاتها التى تسلم إليهم بمثابة إيصال من المكلف بأداء الضريبة فى حدود ما تم تحصيله، وبمثابة إيصال من المكلف باستيفاء الأجرة فى حدود ما أداه المستأجر (م ٢٤).
- (٤) يكون سعر الضريبة ١٠% من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة، وذلك بعد استبعاد ٢٠% من هذه القيمة بالنسبة للأماكن المستعملة فى أغراض السكن، ٣٢% بالنسبة للأماكن المستعملة فى غير أغراض السكن، وذلك مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فى ذلك مصاريف الصيانة. ويستهدى فى تحديد الضريبة بالمؤشرات الواردة بالجدولين رقمى (١) بعد تعديله، (٢) المرفقين بالقرار بقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٢١٢.
- (٥) تشكل فى كل محافظة لجان تسمى «لجان الحصر والتقدير» تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعيا فى ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافى والمرافق المتصلة بها، على النحو الذى تنظمه اللائحة التنفيذية، ويصدر بتشكيل اللجان قرار من الوزير بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان. وتشكل هذه اللجان بقرار من الوزير أو من يفوضه، وذلك برئاسة مندوب عن المصلحة، وعضوية مندوب عن المحافظة الواقع بها العقار وأحد المكلفين بأداء الضريبة فى نطاق اختصاص اللجنة يختارهما المحافظ المختص. (م ١٣ مستبدلة بالقرار بقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٢١٢)
- ويتم الطعن على هذه التقديرات طبقا للأحكام الواردة بالقانون ولائحته التنفيذية.
- (٦) يعمل بالتقدير السابق لمدة خمس سنوات، على أن يعاد ذلك التقدير فور انتهائها. (م ١/٤).
- (٧) تسرى القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين

الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على أن يعاد تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية (م ٢/٤).
وتستحق الضريبة المربوطة وفقا لأحكام القرار بقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٢١٢ اعتبارا من الأول من يوليو ٢٠١٣ (م أولى من القرار بقانون).

وينبنى على ذلك ما يأتى:

- (أ) أن القيمة الإيجارية التى تربط على أساسها الضريبة العقارية على الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن سائلة الذكر، هى ذات القيمة الإيجارية التى كانت تربط على أساسها الضريبة قبل العمل بقانون الضريبة الجديد.
- (ب) إذا انقضت العلاقة الإيجارية الخاضعة للقوانين سائلة الذكر إما بتنازل المستأجر عن الإيجار أو بأى سبب من أسباب الإخلاء المنصوص عليها بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فإنه يعاد تقدير القيمة الإيجارية للعقار وفقا لأحكام قانون الضريبة الجديد وتفرض الضريبة على أساس هذا التقدير.
- (ج) تسرى الإعفاءات المقررة للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن السائلة الذكر، على هذه الأماكن. وتظل كما هى، سواء كانت واردة بقوانين إيجار الأماكن السائلة الذكر أم بقوانين الضرائب.
- (د) نصت المادة على سريان القيمة الإيجارية المقررة للعقارات الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقا للقوانين المشار إليها، ولكنها، لم تنص على سريان السعر القديم للضريبة عليها.
- (هـ) نصت المادة فى فقرتها الثانية على سريان القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقا لقوانين إيجار الأماكن السائلة الذكر، وذلك استثناء من الأصل العام وهو سريان القيمة الإيجارية الجديدة على كافة المباني، ولكنها لم تنص على سريان السعر القديم للضريبة عليها، كما لم تنص على ذلك المادة (١٥) من القانون التى حددت سعر الضريبة، ولما كان الاستثناء يقدر بقدره ولا يجوز التوسع فى تفسيره، فإنه لا يجوز مده إلى سعر الضريبة، وبذلك فإن سعر الضريبة الجديد يسرى

على الأماكن المستثناة من القيمة الإيجارية الجديدة السالفة الذكر^(١).

(ب) الضرائب الإضافية والرسوم^(٢)

١٩٣- (١) - ضريبة الخفر:

⁽²⁾ فرضت هذه الضريبة على الملاك مقابل أجره الخفراء بمقتضى المرسوم الصادر فى ١٦ فبراير سنة ١٩٢٤ والمعدل بالمرسوم بقانون ٦١ لسنة ١٩٣١ والقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٣٦، وذلك فى المدن والبلاد المفروضة فيها ضريبة على العقارات المبنية بنسبة ٠.٠٠% من تلك الضريبة، تدفع مع أقساطها وبنسبتها وتسرى عليها أحكامها وقد ألغيت هذه الضريبة بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٠٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية (م ٢ من قانون الإصدار).

١٩٤- (٢) - ضريبة الدفاع:

(١) راجع الأستاذ محمود جاب الله أبو النجا - الضريبة العقارية - كتاب الأهرام الاقتصادى ص ١٤ وما بعدها.

(٢) كانت هناك ضربيتان إضافيتان انتهى العمل بهما هما ضريبة تعويض المباني التى تتلف بسبب الحرب، والضريبة الإضافية الأولى للدفاع. أما الضريبة الأولى فقد فرضت بمقتضى القانون رقم ٨٨ لسنة ١٩٤٢ لما تعرضت المباني للتلف بسبب الغارات الجوية التى صاحبت الحرب العالمية الثانية. فقد قضى القانون المذكور بتخصيص رأس المال للإنفاق منه على تعويض ما يصيب المباني والمصانع والمعامل والآلات الثابتة من تلف بسبب الحرب وكان من بين العناصر المكونة لرأس المال المشار إليه ضريبة إضافية فرضت على العقارات المبنية بنسبة ٠.٠٠% من ضريبة المباني، تخضع لها جميع المباني، ولو كانت معفاة من الضريبة، وكانت تسرى على المباني المخصصة للمصانع والمعامل والآلات الثابتة، حتى لو كانت فى جهات لا تخضع لضريبة المباني، وكانت تحصل كالضريبة الأصلية، وقد استمر العمل بها حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٥٥.

أما الضريبة الثانية، فقد فرضت بالقانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٤٠ على جميع الضرائب مباشرة وغير مباشرة بنسبة ١% من هذه الضرائب، وهى كانت مخصصة فى مبدأ الأمر لأغراض الدفاع ولكن هذا التخصيص ألغى سنة ١٩٤١، وفى سنة ١٩٤٢ سميت بالضريبة الإضافية، وارتفع سعرها، وكانت تقرر سنة فسنة حتى أول مايو سنة ١٩٤٦ حيث لم تقرر بعد ذلك. وكانت تسرى كضريبة إضافية بالنسبة لضريبة المباني.

فرضت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ابتداء من أول يولية سنة ١٩٥٦ بسعر ٢.٥% من الإيجار السنوى للعقارات المفروض عليها الضريبة على العقارات المبنية، وليس من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لفرض الضريبة العقارية وهى القيمة المرصدة فى دفاتر الضريبة بعد خصم نسبة ٠٠% للمصروفات، وهو ما يؤدى إلى تخفيض مقدار الضريبة إذا ما خفض الإيجار السنوى^(١).

وفيما يتعلق بتحمل عبء الضريبة الإضافية للدفاع فرق القانون (م ٢/٢) بين فئتين من العقارات المبنية.

الفئة الأولى:

العقارات المبنية المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والتي تخضع للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، فيقع عبء الضريبة بالنسبة لها على المستأجر أو شاغل العين المؤجرة، حيث أن هذه الفئة تؤجر بأجرة شهر أبريل لسنة ١٩٤١ مع زيادة نسبة معينة تتفاوت حسب إيجار المسكن.

الفئة الثانية:

العقارات المبنية الأخرى، ويقع عبء الضريبة بالنسبة لها على المالك أى الممول الأصلى.

ويجب على الممول الأصلى تحصيل هذه الضريبة من شاغلى العقارات وتوريدها للخزينة العامة مع الضريبة الأصلية (م ٢/٢، ٥ من القانون)، وقد ضوعف سعر الضريبة فأصبح ٥% اعتبارا من أول يولية سنة ١٩٦٢ بمقتضى القرار بقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ (م ١/١) وتستحق الزيادة فى الضريبة وقدرها ٢.٥% على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القرار بقانون رقم ١٦١ لسنة ١٩٦١، ويلزم بها المالك وليس له أن يحملها للمستأجر (م ٢/١ مضافة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٦٤)، وتسرى الضريبة وفقا للسعر الجديد اعتبارا من أول يولية سنة ١٩٦٢

(١) من هذا رأى مرقس جـ ١ ص ٤٦٢ - وقد أفتى مجلس الدولة بعكس ذلك، وبأن المقصود من الإيجار السنوى هى القيمة المرصدة فى دفاتر الضريبة بعد خصم ٠٠% نظير المصروفات.

(م ٢/ أولاً).

وقد ألغيت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٧٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل^(١) (م ٣ من مواد الإصدار)، ومن ثم أصبحت هذه الضريبة غير مستحقة منذ العمل بالنص الأخير.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «المقرر بنص المادة الثانية من القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ أن عبء ضريبة الدفاع إنما يقع على المستأجر أو الشاغل للعين، وكذلك الحال بالنسبة لضريبة الأمن القومي إعمالاً للمادة الثالثة من القانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٦٧، وكان النزاع المطروح هو تحديد القيمة الإيجارية لعين النزاع والتي تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧، وكانت الضريبتان المشار إليهما لا تعدان أحد عناصر الأجرة التي تضاف إلى القيمة الإيجارية، وكانت هذه القوانين لم تدمج في القانون ١٢١ لسنة ١٩٧٧، فإن الحكم المطعون فيه إذ استند في تحديد الأجرة إلى ما هو ثابت بالعقد السابق وأضاف إليه الزيادة القانونية المشار إليها فيه فإنه يكون أعمل اتفاق العاقدین على وجهه الصحيح وبأسباب سائغة لها أصلها الثابت فى الأوراق ولا محل للتحدى بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ إذ خلت الأوراق بما يفيد إعمال المحكمة لحكم هذا القانون».

(الطعن رقم 659 لسنة 49 ق جلسة 1984/11/28)

٢- (أ) - «إنه وإن كان مفاد الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ بفرض ضريبة إضافية للدفاع، أن يقع عبء هذه الضريبة على المستأجر أو الشاغل للسكن بالنسبة للمباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧، ولئن كان مؤدى المادة الثالثة من القانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٦٨ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومي أن يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع سائلة الذكر، إلا أنه لما كان المعروض على محكمة الموضوع هو تحديد القيمة الإيجارية لشقة النزاع الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧، وكانت الضريبتان المشار إليهما لا تعدان أحد عناصر الأجرة التي تضاف

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٧ (تابع) فى ١٠/١/١٩٨١.

إلى القيمة الإيجارية وفقا له، وكانت القوانين الصادرة بفرض ضريبتى الدفاع والأمن القومى لم تدمج فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧. فإن ذلك لا يستوجب من المحكمة تطبيقها من تلقاء نفسها عند تقدير الأجرة».

(ب) - «إذ كانت مدونات الحكم المطعون فيه قد خلت مما يفيد تمسك الطاعنة بإعمال أحكام القانونين رقمى ٢٢٧ لسنة ١٩٥٦، ٢٣ لسنة ١٩٦٨ فإنه لا يقبل منها التحدى بذلك لأول مرة أمام محكمة النقض لانتواء هذا الدفاع على سبب جديد، ولا يوهن من ذلك أن القانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر قانونا آمرا فيما يتعلق بفرضها، لأنه لا يعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيينه الشخص الذى يلزم بها فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مخالفة هذا التعيين وهو المستفاد من حكم المادة ٧٦٧ من التقنين المدنى، وذلك طالما لم يتعارض مع نص القانون، أو قاعدة تعيين حد أقصى للأجرة القانونية».

(طعن رقم 690 لسنة 43 ق جلسة 1977/4/20)

(طعن رقم 909 لسنة 48 ق جلسة 1981/6/20)

كما قضت محكمة النقض بأن:

«نص المشرع فى المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على أنه «تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيها» ثم أصدر من بعد ذلك القانون ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٦٤ وأورد بالمادة الأولى النص على أن «يرفع إلى الضعف سعر الضريبة الإضافية للدفاع المقررة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ - المشار إليه - وتستحق هذه الزيادة فى الضريبة على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ويلزم بها المالك دون أن يحملها للمستأجر، وجاء بالفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون النص على أن «تسرى الضريبة وفقا للسعر الجديد بالنسبة للإيجار السنوى للأراضى الزراعية والعقارات المبنية اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٢» وأعقب ذلك إصدار القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة الأمن القومى المعدل بالقانون رقم ١٢ لسنة

١٩٦٨، وجاء فى بيان تقدير هذه الضريبة بالبند ثانيا من المادة الأولى النص على أن تقدر هذه الضريبة «بنسبة ٢% من الإيجار السنوى للعقارات المبنية التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً شهرياً» ونصت المادة الثانية من ذات القانون على أن «تسرى الضريبة المقررة اعتباراً من أول يوليو سنة ١٩٦٧» ومؤدى هذه النصوص مجتمعة هو خضوع العقارات المبنية المعفاة من الضرائب الأصلية والإضافية بمقتضى أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ للزيادة فى ضريبة الدفاع ولضريبة الأمن القومى، وهما ضربيتان استحدثتا بقانونين لاحقين أولهما القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢، وثانيهما القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧، ويلتزم ملاك العقارات بهما دون المستأجرين اعتباراً من ... التاريخ المحدد لسريانها بهذين القانونين».

(طعن رقم 817 لسنة 54 ق جلسة 1988/2/11)

١٩٥- (٣) ضريبة الأمن القومى :

فرضت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ ابتداء من أول يولية سنة ١٩٦٧ بنسبة ٥٠% من قيمة الضريبة الإضافية للدفاع المفروضة بمقتضى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦، ثم عدلت هذه الضريبة بالقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٦٨ الذى جعل سعر الضريبة ابتداء من أول يولية سنة ١٩٦٨ بنسبة ٢% من الإيجار السنوى للعقارات المبنية التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ٣ جنيهاً شهرياً، وبنسبة ٤% فيما يزيد على ذلك. ويسرى عليها حكم ضريبة الدفاع فيما يختص بالملزم بها وطريقة تحصيلها.

وقد ألغيت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٧٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل (م ٢ من مواد الإصدار)، وأصبحت الضريبة بالتالى غير مستحقة من تاريخ العمل بالنص الأخير.

(راجع الأحكام المنشورة بالبند السابق).

١٦٦- (٤) ضريبة الجهاد:

فرضت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣^(١) على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ المنشأة أو التى شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ والتى يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فى الوحدة على ثلاثة جنيهات، بواقع ٤.٥% من صافى القيمة الإيجارية (م ١). ويقع عبء هذه الضريبة على المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر (م ٢).

وتحصل هذه الضريبة مع الضريبة المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤، وتسرى عليها الأحكام والمواعيد المنظمة لها.

وقد ألغيت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٧٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل (م ٣ من مواد الإصدار)، ومن ثم أصبحت هذه الضريبة غير مستحقة من تاريخ العمل بالنص الأخير.

١٦٧- (٥) الضرائب المحلية:

١- كان القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ بنظام المجالس البلدية يعطى الحق لتلك المجالس فى أن تفرض فى دائرة اختصاص كل منها رسوما إضافية على الضريبة على العقارات المبنية بنسبة مئوية لم يحددها القانون، وفى البلاد التى لم تقرر فيها هذه الضريبة كانت الرسوم تفرض بنسبة مئوية من القيمة الإيجارية السنوية، وكان يجوز للمجلس أن يعفى العقارات المبنية من هذه الرسوم الإضافية إذا كانت لا تتجاوز ٥٠. مليما سنويا (م ١/٢٥ من القانون).

ولم يكن قرار المجلس فيما يتعلق بالرسوم المذكورة نافذا إلا بعد مصادقة وزير الشؤون البلدية والقروية (م ٣٦ من القانون).

٢- أما بالنسبة للمجالس البلدية للقاهرة والاسكندرية وبورسعيد فكان لها سلطة فرض رسوم على العقارات المبنية فى دائرة اختصاصها فى حدود ٢/٢% على

(١) الجريدة الرسمية فى ١٣/ ١٠/ ١٩٧٣ العدد (٤١ مكرر) وعمل به اعتبارا من السنة المالية ١٩٧٣ (م ٤ من القانون).

الأكثر من القيمة الإيجارية للعقار^(١) وكان تنفيذ هذه القرارات موقوفاً على تصديق رئيس الجمهورية.

وهذه الرسوم فى الحقيقة ضرائب مباشرة على الدخل العقارى، كالضريبة على العقارات المبنية^(٢).

وقد ألغى القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ والقوانين الخاصة بالمجالس البلدية للقاهرة والاسكندرية وبورسعيد بالقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية، ونصت المادة ٢٩ من القانون الأخير على أن تشمل موارد مجالس المدن الضريبة على العقارات المبنية الواقعة فى دائرة اختصاص المجلس والضرائب الإضافية المعلاة عليها ماعدا ضريبة الدفاع ثم تكرر هذا النص فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٥٥، (م ٥١) والقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ (م ٥١ أولاً وثانياً) إلا أن القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ قد ألغى النص الأخير (م ٢ من قانون الإصدار)^(٣).

١٩٨ - (٦) - رسم الشاغلين:

خولت قوانين إنشاء المجالس البلدية لمدن القاهرة والاسكندرية وبورسعيد هذه المجالس الحق فى فرض رسم إيجارى على شاغلى العقارات المبنية فى دائرة اختصاصها لغاية ٤% على الأكثر من قيمتها الإيجارية.

فبالنسبة لمجلس بلدى القاهرة نصت المادة ٢١ من القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ على أن للمجلس الحق فى أن يفرض فى دائرة اختصاصه رسماً إيجارياً يدفعه شاغلو العقارات المبنية بحد أقصى قدره ٤% من قيمتها الإيجارية، وبإعفاء العقارات التى لا تتجاوز قيمتها الإيجارية ٢٤ جنيهاً فى السنة من هذا الرسم.

(١) القانون رقم ١٥٥ لسنة ١٩٤٩ بإنشاء مجلس بلدى لمدينة القاهرة (م ٢١ معدلة بالقانون ٢٢١ لسنة ١٩٥٦) - القانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن المجلس البلدى لمدينة الاسكندرية (م ٢١ معدلة بالقانون رقم ٢١٤ لسنة ١٩٥٦) - القانون رقم ١٨٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن المجلس البلدى لمدينة بورسعيد (م ٢١ معدلة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦).

(٢) الدكتور محمود رياض عطية الوسيط فى تشريع الضرائب طبعة سنة ١٩٦١ ص ١٥٥.

(٣) وقد نص القانون على أن يخصص للمحافظات ٢٥% من حصيله الضريبية المحصلة فى نطاق كل محافظة... (م ٢٨).

وتطبيقاً لهذا النص صدر قرار الهيئة الإدارية لبلدية القاهرة فى ٨/ ٣/ ١٩٥٦ بفرض رسم بلدى على شاغلى المبانى قدره ٢% من القيمة الإيجارية لهذه المبانى إذا جاوزت ٢٤ جنيها سنوياً.

ولما صدر القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بنظام الإدارة المحلية عمم هذا الرسم فنص فى المادة (٤١) منه على أن لمجلس المدينة أن يفرض هذا الرسم لغاية ٤% على الأكثر من قيمتها الإيجارية^(١)، ثم تكرر هذا الحكم فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن نظام الحكم المحلى (م ٥١/ خامساً - ١٢)، ثم فى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الإدارة المحلية (م ٥١/ سادساً - ١١).

فقد نصت المادة (٥١/ سادساً - ١١) المشار إليها على حق المجلس الشعبى المحلى للمدينة فى أن يفرض فى نطاقه رسماً على الإيجارات التى يؤديها شاغلو العقارات المبنية الخاضعة لضريبة المبانى لغاية ٤% على الأكثر من قيمتها الإيجارية وذلك مع مراعاة أحكام القانون المنظم للعلاقة بين المؤجر والمستأجر، وعلى ملاك العقارات المبنية أو المنتفعين بها تحصيل هذا الرسم من شاغليها وأدائه فى مكاتب التحصيل فى المواعيد المحددة لأداء الضريبة على العقارات المبنية.

ونصت المادة (٥٢) على أن يعفى من هذه الرسوم :

- ١) العقارات التى تشغلها الوزارات والمصالح والهيئات العامة والمجالس الشعبية المحلية والجمعيات والمؤسسات الخاصة المشهرة طبقاً للقانون.
- ٢) العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية.
- ٣) العقارات المملوكة للدول الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل.

(١) وقد أعفى هذا القانون من الرسم المساكن التى لا تتجاوز قيمتها الإيجارية السنوية ١٨ جنيهاً بشرط ألا تزيد القيمة الإيجارية للمساكن التى يشغلها الممول على هذا المبلغ (م ٤١/ ٣- ب)، فاعتبر هذا النص ناسخاً لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ١٥٥ لسنة ١٩٤٩ وقرار الهيئة الإدارية لبلدية القاهرة فيما يختص بحد الإعفاء وخفضه إلى ١٨ جنيهاً (رأى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والمرافق العامة فى ١٤/ ١١/ ١٩٦١).

وطبقا للمادة (٥٣) لا يكون قرار المجلس فى شأن فرض هذه الرسوم نافذا إلا بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمركز والمحافظ.

وهذا الرسم يعتبر ضريبة غير مباشرة من ضرائب الاستهلاك يدفعها شاغل العقار على إنفاقه جزءا من دخله فى صورة إيجار.

ولئن كانت المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أعتت اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بالقانون (أول يناير سنة ١٩٨٢) مالكى وشاغلى المبانى المؤجرة لأغراضى السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتبارا من ١ سبتمبر سنة ١٩٧٧، من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية، وذلك فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر والأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات إلا أن مالكى وشاغلى المبانى سالفة الذكر يظلون ملتزمين بالرسم الإيجارى.

(أنظر بند ٢١٢).

ومفاد ما تقدم أن رسم الشاغلين المفروض بمقتضى قوانين نظام الإدارة المحلية المتعاقبة، قد حل محل الرسم البلدى الذى كان مفروضا بقوانين إنشاء المجالس البلدية سالفة الذكر.

وقد أفتت بذلك الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فقد جاء بهذه الفتوى:

«القانون رقم ١٥٥ لسنة ١٩٤٩ بشأن إنشاء مجلس بلدى مدينة القاهرة وقوانين الحكم المحلى المتعاقبة وآخرها القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٩ - المشرع أعاد فرض الرسم الذى كان مقررا على الشاغلين بمقتضى القانون ١٥٥ لسنة ١٩٤٩ الملغى بذات النسبة - لم يضمن المشرع أيا من قوانين الحكم المحلى المتعاقبة نصا يقضى بفرض الرسم الذى كان يؤديه ملاك العقارات المبنية بمقتضى القانون المشار إليه - نتيجة لذلك: إلغاء الرسم البلدى المقرر على ملاك العقارات واستحقاق رسم الشاغلين - مناط استحقاق رسم الشاغلين هو خضوع العقار ابتداء للضريبة على العقارات المبنية - أساس ذلك».

(فتوى رقم 477 فى 1986/5/7 جلسة 1986/4/16)

ملف رقم 11/2/7

غير أن المحكمة الدستورية العليا قضت بتاريخ 3 يناير سنة ٩٩٩8 فى القضية رقم 66 لسنة 18 قضائية «دستورية» بما يأتى:

أولاً : بعدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٢٩ لسنة ١٩٧١ بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية.

ثانياً : بسقوط الأحكام التى تضمنتها المادة الرابعة من قانون إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وكذلك تلك التى احتواها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٧٧٠ لسنة ١٩٩٠.

ثالثاً : بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية العدد (٣) فى ١٥ يناير سنة ١٩٩٨^(١).

وعملاً بالفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من القانون رقم ٨٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا قبل تعديلها بالقرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ - وطبقاً لما استقر عليه قضاء المحكمة الدستورية العليا لا يحق للمؤجر اقتضاء رسم الشاغلين المقرر بقرار وزير الإدارة المحلية المقضى بعدم دستوريته، وبظل هذا الرسم غير مستحق حتى يصدر قرار بفرضه بالتطبيق لنص المادتين (٥١/ سادساً - ١١)، ٥٣ من القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الإدارة المحلية. وقد صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٧٣٦ لسنة ١٩٩٨ (المنشور بالوقائع المصرية العدد ٥٣ تابع (أ) فى ٧ مارس سنة ١٩٩٨ ونص فى مادته الأولى على أن:

«يحظر على وحدات الإدارة المحلية تحصيل أية رسوم بأى وجه من الوجوه استناداً إلى أحكام المادة الرابعة من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون الإدارة المحلية وقرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٢٩ لسنة ١٩٧١ بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية المقضى بعدم دستوريته بحكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه. وتلتزم الجهات المذكورة فى الفقرة السابقة برد ما سبق تحصيله من الرسوم المشار إليها وذلك اعتباراً من ١٦ يناير سنة ١٩٩٨ تاريخ اليوم التالى لنشر حكم المحكمة سالف الذكر فى الجريدة الرسمية».

(١) الحكم منشور بأسبابه كاملة فى الجزء السابع من الموسوعة.

وبالترتيب على ذلك إذا ضمن المؤجر التكليف بالوفاء - الذى يسبق رفع دعوى الإخلاء للامتناع أو التأخر عن دفع الأجرة وملحقاتها - مقابل رسم الشاغلين اعتباراً من اليوم التالى لنشر حكم المحكمة الدستورية بالجريدة الرسمية فإن التكليف يقع باطلا لتضمنه رسماً (ملحقات للأجرة) غير مستحق، وينبنى على ذلك القضاء بعدم قبول الدعوى.

أما إذا كان التكليف بالوفاء المتضمن مقابل هذا الرسم قد أعلن إلى المستأجر قبل التاريخ سالف الذكر فإنه يكون صحيحاً، لأن المؤجر كان يعتقد استناداً إلى القرار المقضى بعدم دستوريته أحقيته فى اقتضاء هذا الرسم. لأن التكليف بالوفاء لا يبطل إذا تضمن قدر الأجرة أو ملحقاتها التى يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة به حتى ولو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار الوارد بالتكليف بالوفاء طالما أنه ادعاء يستند إلى أساس من الواقع أو القانون^(١).

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى المادة الأولى من قرار بلدية القاهرة الصادر فى ١٩٥٦ / ٣ / ٨ - والذى فرض رسماً على شاغلى المباني الواقعة فى حدود اختصاص المجلس البلدى لمدينة القاهرة يدل على أن رسم شاغلى المباني الذى فرضته بلدية القاهرة بواقع ٢% من القيمة الإيجارية يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر مع الأجرة الشهرية وملحقاتها اعتباراً من ١٩٥٦ / ٤ / ١، وإذ حدد الحكم المطعون فيه القيمة الإيجارية بعد أن أجرى التخفيضات المقررة قانوناً دون أن يحمل المطعون ضده الأول برسم الشاغلين بقرار بلدية القاهرة المؤرخ ١٩٥٦ / ٣ / ٨ الذى تمسك به الطاعن فى شرح استئنافه الفرعى، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 20 لسنة 43 ق جلسة 1984/2/2)

٢- «النص فى المادة الأولى من قرار بلدية القاهرة الصادر فى ١٩٥٦ / ٣ / ٨ والمنشور فى الجريدة الرسمية بالعدد ٠٠ فى ١٩٥٦ / ٣ / ٨ على أن يفرض على

(١) نقض طعن رقم ٩ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٧ / ١١ / ٩ - طعن رقم ٢١٤١ لسنة ٥٥ ق جلسة

١٩٧٧ / ١ / ٢١ - طعن رقم ١٧ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩ / ٥ / ٢٨ - طعن رقم ٢١٨٨ لسنة

٥١ ق جلسة ١٩٩٢ / ١٢ / ٢٣.

شاغلي المباني الواقعة في حدود اختصاص المجلس البلدى لمدينة القاهرة رسم بلدى قدره ٢% من القيمة الإيجارية لهذه المباني إذا جاوزت ٢٤ جنيهها فى السنة والنص فى المادة الثالثة على أن «يقوم شاغل المكان سواء كان مستأجرا أو مالكا بأداء الرسم مقدما إلى البلدية عن ستة أشهر كاملة خلال شهرى يناير ويوليو من كل سنة» ونصت المادة الثامنة على العمل بهذا القرار اعتبارا من أول الشهر التالى لتاريخ نشره، أى اعتبارا من ١/٤/ ١٩٥٦، وكان النص فى المادة ١٠/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على إضافة الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إلى الأجرة، ثم نصت المادة ١٠/٣ على أن «يلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة» يدل على أن رسم شاغلي المباني الذى فرضته بلدية القاهرة بواقع ٢% من القيمة الإيجارية يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر مع الأجرة الشهرية وملحقاتها اعتبارا من ١/٤/ ١٩٥٦، وإذ حدد الحكم المطعون فيه القيمة الإيجارية بعد أن أجرى التخفيضات المقررة قانونا دون أن يحمل المطعون ضده الأول برسم الشاغلين المقرر بقرار بلدية القاهرة المؤرخ ٨/٣/ ١٩٥٦ الذى تمسك به الطاعن فى شرح استئنافه الفرعى، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون إذ كان يتعين إلزام المستأجر بها بواقع ٢.٦ جنيه شهريا اعتبارا من ١/٤/ ١٩٥٦».

(طعن رقم 20 لسنة 43 ق جلسة 1984/2/2)

٣- «مفاد نص المادة ٢١ من القانون ١٥٥ لسنة ١٩٤٩ المعدلة بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ بإنشاء مجلس بلدى لمدينة القاهرة والمادة الأولى من قرار بلدية القاهرة الصادر فى ٨ مارس سنة ١٩٥٦ الذى عمل به من أول أبريل سنة ١٩٥٦ أن المشرع جعل عبء الالتزام برسم الشاغلين يقع على شاغل المكان مستأجرا كان أم مالكا وأوجب على شاغلي العقارات أداء هذا الرسم إلى الملاك ليقوموا بتوريده إلى الخزانة العامة فى المواعيد المحددة قانونا وقد سار المشرع على هذا النهج بالنسبة لعبء الالتزام بضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ على المباني المخصصة لغير أغراض السكنى حين أصدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٨ الذى نفذ اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٨ وقرر فى مادته الأولى

تحصيل هذه الضريبة وذلك استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وقضى فى مادته الثانية بأن عبء هذه الضريبة يقع على شاغلى العقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين وأن عليهم أن يؤدوها إلى الملاك مع الأجرة المستحقة ليقوم هؤلاء الملاك بتوريدها إلى الجهة الإدارية المختصة فى المواعيد المحددة قانونا. وإذا فمتى كان يبين مما سلف أن مستأجر المكان باعتباره شاغلا له هو الملتزم قانونا بأداء رسم الشاغلين الصادر بقرار بلدية القاهرة سالف الذكر والوفاء به إلى المالك ليقوم بتوريده إلى الخزنة العامة للدولة فى المواعيد المحددة تطبيقا لأحكام القانون رقم ١٥٥ لسنة ١٩٤٩ معدلا بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ ويترتب على عدم وفاء المستأجر بهذا الرسم إلى مالك العقار المؤجر ذات النتائج التى نشأت عن الإخلال بالترام دفع الأجرة».

(طعن رقم 1690 لسنة 54 ق جلسة 1991/1/99)

٤- «مفاد نص المادة ٢١ من القانون ١٥٥ لسنة ١٩٤٩ المعدلة بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ بإنشاء مجلس بلدى مدينة القاهرة والمادة الأولى من قرار بلدية القاهرة الصادر فى ٨ مارس سنة ١٩٥٦ الذى عمل به من أول أبريل سنة ١٩٥٦ أن المشرع جعل عبء الالتزام برسم الشاغلين يقع على شاغل المكان مستأجرا كان أم مالكا وأوجب على شاغلى العقارات أداء هذا الرسم إلى المالك ليقوموا بتوريده إلى الخزنة العامة فى المواعيد المحددة، وقد سار المشرع على هذا النهج بالنسبة لعبء الالتزام بضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ على المباني المخصصة لغير أغراض السكنى حين أصدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ الذى نفذ اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٨ وقرر فى مادته الأولى تحصيل هذه الضريبة وذلك استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية، وقضى فى مادته الثانية بأن عبء هذه الضريبة يقع على شاغلى العقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين وأن عليهم أن يؤدوها إلى المالك مع الأجرة المستحقة ليقوم هؤلاء الملاك بتوريدها إلى الجهة الإدارية المختصة فى المواعيد المحددة قانونا، ويبين مما سلف أن مستأجر المكان باعتباره

شاغلا له هو الملتزم قانونا بأداء رسم الشاغلين الصادر به قرار بلدية القاهرة سالف الذكر والوفاء به إلى المالك ليقوم بتوريده إلى الخزانة العامة للدولة فى المواعيد المحددة تطبيقا لأحكام القانون رقم ١٥٥ لسنة ١٩٤٩ معدلا بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦، ويترتب على عدم وفاء المستأجر بهذا الرسم إلى مالك العقار المؤجر ذات النتائج التى تنشأ عن الإخلال بالتزام دفع الأجرة».

(طعن رقم 1690 لسنة 54 قى جلسة 1992/1/99)

كما قضت بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا بأن:

١- «إذا كانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكمها فى الدعوى رقم ٣٦ لسنة ١٨ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٣ بتاريخ ١٥/١/١٩٩٨ بعدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية وبسقوط الأحكام التى تضمنتها المادة الرابعة من قانون إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وكذلك التى احتواها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٧٧٠ لسنة ١٩٩٠، وكانت المادة الأولى من قرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ سالف البيان قد نصت على أن «تفرض الرسوم المحلية بدائرة المجالس المحلية وفقا للفئات والقواعد المبينة بالجدول المرفقة ويجوز لكل من المجالس المحلية تحديد بعض الفئات المبينة بالجدول المرفقة...» وقد تضمن الجدول الثامن المرفق بهذا القرار بالبند السادس الرسم الإيجارى على شاغلى العقارات المبنية بنسبة ٤% على الأكثر من قيمة الإيجارات يؤديه شاغلو العقارات، بما مؤداه أن أصبح المستأجر أو الشاغل غير ملزم بأداء الرسم المشار إليه إلى المؤجر ضمن الأجرة».

(طعن رقم 1739 لسنة 70 قى جلسة 2001/5/10)

٢- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى الفقرة «ب» من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بيع وتأجير الأماكن أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها. ويشترط لصحة التكليف أن تبين فيه الأجرة

المستحقة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين للمستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه، ويجب ألا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر - شريطة ألا يكون متنازعا فيها جديا، وأن بطلان التكليف يتعلق بالنظام العام تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها حتى ولو لم يشر إليه المستأجر أو يتمسك به، وهو بهذه المثابة يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض طالما كان مبنيا على سبب قانوني بحت أو يخالطه عنصر واقعي سبق عرضه على محكمة الموضوع أو كانت العناصر التي تتمكن بها تلك المحكمة من تلقاء نفسها من الإلزام بهذا السبب تحت نظرها عند الحكم في الدعوى، ومن أجل ذلك تعتبر مسألة التكليف بالوفاء قائمة في الخصومة ومطروحة دائما على محكمة الموضوع وعليها أن تقضى من تلقاء نفسها في صحة أو بطلان هذا التكليف ويعتبر الحكم الصادر فيها في الموضوع مشتملا على قضاء ضمني في هذه المسألة، ومن ثم فإن الطعن بالنقض على الحكم الصادر فيها فيما تضمنه من تأخر الطاعن في سداد الأجرة يعتبر واردا على القضاء الضمني في مسألة التكليف بوفاء هذه الأجرة سواء أثارها الخصوم في الطعن أم لم يثيروها - أبدتها النيابة أم لم تبدها، وأن النص في المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٨٨ لسنة ١٩٧٩ المعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ على أن أحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللکافة ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخا آخر على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال أثر مباشر - يدل على أنه يترتب على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في قانون غير ضريبي أو لائحة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة وهيئتها العامة - عدم جواز تطبيقه اعتبارا من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية - وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة - ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها ولو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن

عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذ النص ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص فى القانون لا يجوز تطبيقه من اليوم التالى لنشره مادام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها. لما كان ذلك، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت فى الدعوى رقم ٢٦ لسنة ١٨٠٠ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد « ٣ » بتاريخ ١٥/١/١٩٩٨ بعدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية وبسقوط الأحكام التى تضمنتها المادة الرابعة من قانون إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وكذلك تلك التى احتواها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٧٧٠ لسنة ١٩٩٠، وكانت المادة الأولى من قرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ سالف البيان قد نصت على أن تُفرض الرسوم المحلية بدائرة المجالس المحلية وفقا للفئات والقواعد المبينة بالجداول المرفقة ويجوز لكل من المجالس المحلية تحديد بعض الفئات المبينة بالجداول المرفقة....» وقد تضمن الجدول الثامن المرفق بهذا القرار بالبند السادس الرسم الإيجارى على شاغلى العقارات المبنية بنسبة ٤% على الأكثر من قيمة الإيجارات يؤديه شاغلو العقارات، بما مؤداه أن المستأجر أو الشاغل غير ملزم بأداء الرسم المشار إليه إلى المؤجر ضمن الأجرة. وكان البين من مطالعة التكليف بالوفاء بالأجرة سند الدعوى - أنه تضمن تكليف الطاعن بأن يؤدى للمطعون ضدها مبلغ ١٣٠٩.٥ جنيها متضمنا قيمة رسم الشاغلين المقضى بعدم دستوريته فإن مؤدى ذلك أن التكليف بالوفاء قد تضمن مبالغ أصبحت غير مستحقة عليه ضمن الأجرة مما يترتب عليه بطلان ذلك التكليف وعدم صلاحيته بالتالى لأن يكون أساسا لدعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء والتسليم لتأخر الطاعن فى سداد الأجرة بناء على هذا التكليف الباطل فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

(طعن رقم 2602 لسنة 68ق جلسة 2010/3/28)

١٩٩- (٧) - رسم النظافة :

(أ) فى ظل القانون رقم 38 لسنة 9967 فى شأن النظافة العامة قبل تعديله
بالقانون رقم 10 لسنة 2005:

أجازت المادة (٨) من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة قبل تعديله بالقانون رقم ١٠ لسنة ٥٠٠٠ للمجالس المحلية فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢% من القيمة الإيجارية، تخصص حصيلته لشئون النظافة العامة، ونصت على إنشاء صندوق للنظافة فى كل مجلس محلى يفرض الرسم المذكور، تودع فيه تلك الحصيلة وغيرها مما يقرر للصرف على أعمال النظافة.

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن:

«استبان للجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع أن المادة الثانية من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٨ بشأن النظافة العامة تنص على أنه «يجوز للمجالس المحلية فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢% من القيمة الإيجارية وتخصص حصيلة هذا الرسم لشئون النظافة العامة وينشأ فى كل مجلس محلى يفرض قيمة هذا الرسم صندوق للنظافة تودع فيه حصيلة المبالغ المنصوص عليها فى الفقرة الثالثة من المادة التاسعة وكذلك الاعتمادات التى تدرج فى ميزانية المجالس للصرف منها على أعمال النظافة».

واستظهرت الجمعية العمومية بما تقدم أن المشرع ناط بالمجالس المحلية فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بنسبة لا تتجاوز ٢% من القيمة الإيجارية تخصص حصيلته لشئون النظافة العامة، وينشأ لذلك صندوق فى كل مجلس محلى تودع فيه حصيلة هذا الرسم وغيره من الموارد المشار إليها بالمادة المذكورة.

واستعرضت الجمعية العمومية سابق إفتائها الصادر فى شأن فرض رسم النظافة المقرر بالقانون سالف الذكر وذلك بجلستها فى ١١/ ١١/ ١٩٥٥ (ملف رقم ٣٧/ ٢/ ٢١٥) وجلستها المنعقدة فى ١٩/ ٣/ ١٩٩٣ (ملف ٣٧/ ٢/ ٤١٤) وبتاريخ ٢٨/ ٤/ ١٩٩٤ (ملف رقم ٣٧/ ٢/ ٧٧٧) وأخيرا جلستها المنعقدة فى ١٦/ ٧/ ١٩٩٦ (ملف رقم ٣٧/ ٢/ ٢١٥) فتبين أن الافتاء قد تواتر على أن مناط فرض هذا الرسم هو وجود عقارات حددت قيمتها الإيجارية وفقا لأحكام القانون الخاص بالضرائب

على العقارات المبنية في الجهات التي تسرى عليها تلك الضريبة وأن فرض هذا الرسم رهين بمدى خضوع العقار للضريبة على العقارات المبنية المقررة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤.

ولاحظت الجمعية العمومية أن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية تنص على أن «يعفى من أداء الضريبة: (أ) العقارات المملوكة للدولة

وطبقا لما تقدم فإن مناط إعفاء العقار المملوك للدولة وفقا لهذا النص أيا كانت الجهة التي تملكه هو تخصيصه للمنفعة العامة.

ولما كان المشرع أعفى العقارات المملوكة للدولة من أداء الضريبة المفروضة طبقا للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ ومن ثم فإنها تعفى تبعا من الخضوع لرسم النظافة المقرر وفقا لأحكام القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ بشأن النظافة العامة.

وإذا كانت الهيئات العامة تدخل في مفهوم الحكومة بمعناها الواسع ومن ثم فإن العقارات المملوكة لها تتمتع بالإعفاء الوارد بالمادة سابق الإشارة إليها. فمن ثم تغدو مطالبة الوحدة المحلية لمدينة قها هيئة كهرباء مصر أداء رسم النظافة في الحالة الماثلة على غير سند من القانون الأمر الذي يتعين معه رفضها.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى رفض المطالبة المقدمة من الوحدة المحلية لمدينة قها بإلزام هيئة كهرباء مصر أداء رسم النظافة في الحالة الماثلة».

(فتوى رقم 815 في 12/10/1996 جلسة 6/8/1996 ملف رقم 32/2/1876)

(ب) - في ظل القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة بعد تعديله
بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ :

صدر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة ونشر بالجريدة الرسمية العدد ١٣ (تابع) في ٢١ مارس سنة ٢٠٠٥ وعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره (م ٢). وقد استبدل بنص المادة الثامنة من القانون المذكور التي حددت قيمة رسم النظافة، النص التالي:

«يلتزم شاغلو العقارات المبنية والأراضي الفضاء المستغلة في المحافظات

بأداء رسم شهري بالفئات التالية:

(أ) من جنيته إلى عشرة جنيهاً للوحدة السكنية فى عواصم المحافظات وفى المدن التى صدر بشأنها قرار جمهورى باعتبارها ذات طبيعة خاصة.

(ب) من جنيته إلى أربعة جنيهاً بالنسبة للوحدة السكنية فى المدن غير عواصم المحافظات.

(ج) من عشرة جنيهاً إلى ثلاثين جنيهاً بالنسبة للمحلات التجارية والصناعية، والأراضى الفضاء المستغلة والوحدات المستخدمة مقار لأنشطة المهن والأعمال الحرة.

(د) تعفى دور العبادة من أداء هذه الرسوم.

ويكون تحصيل الرسم مقابل تقديم الوحدة المحلية المختصة - بذاتها أو بواسطة الغير - خدمات جمع المخلفات والقمامة من الوحدات المبنية والأراضى الفضاء التى تخضع لأحكام هذا القانون، ونقلها إلى الأماكن المخصصة لهذا الغرض، والتخلص منها بطريقة آمنة.

ولا يخل الالتزام بأداء الرسم المشار إليه بما تبرمه الوحدة المحلية من تعاقدات خاصة مع بعض المنشآت على المقابل الذى تؤديه عن تقديم كل أو بعض الخدمات المشار إليها.

ويحدد مقدار الرسم من بين الفئات المنصوص عليها فى البنود (أ، ب، ج) من هذه المادة وإجراءات تحصيله قرار من المحافظ المختص، بناء على موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، وبعد أخذ رأى المجلس الشعبى المحلى للوحدة المحلية التى تخضع لأحكام هذا القانون، ويراعى فى تحديد مقداره الظروف الاقتصادية والاجتماعية لكل وحدة من هذه الوحدات.

وينشأ صندوق للنظافة بكل وحدة من وحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة للنظافة التى تسرى عليها أحكام هذا القانون تودع فيه حصيلة ما يلى:

- (١) حصيلة الرسم والاتفاقات الخاصة المنصوص عليها فى هذه المادة.
- (٢) حصيلة الغرامة ومقابل التصالح والمبالغ المقررة بمقتضى حكم المادة (٩) من هذا القانون، وذلك استثناء مما نقضى به المادة (١٨ مكرراً) من قانون

الإجراءات الجنائية.

(٣) عائد أعمال تدوير المخلفات والقمامة.

(٤) الاعتمادات التي تدرج في ميزانية المحافظة للصرف على أعمال النظافة.

ولا يجوز استخدام حصيلة هذا الحساب في غير الغرض الذي خصصت من أجله.

وتنشئ الوحدات المحلية المختصة مكاتب لتلقى شكاوى المواطنين في حالة تضررهم من عدم الالتزام بأحكام هذا القانون، وإحالتها إلى جهات الاختصاص لاتخاذ اللازم بشأنها.

ففرص الرسم بموجب هذا النص المعدل أصبح وجوبيا ويعيننا في هذا المقام أن القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ قد عدل مقدار رسم النظافة طبقا للفئات الواردة بالفقرات (أ، ب، ج) من المادة. وأوجب صدور قرار من المحافظ المختص بهذا الرسم على وجه التحديد من بين الفئات المبينة بهذه الفقرات، وكذا إجراءات تحصيله من الشاغلين، على أن يكون الأمران المذكوران بناء على موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة وبعد أخذ رأى المجلس الشعبي المحلي للوحدة المحلية التي تخضع لأحكام القانون، وأن تحصيل الرسم ابتداء من تاريخ العمل بالقانون في ١/٤/٢٠٠٥ لم يصبح موكولا إلى المؤجر وبالتالي يخرج عن نطاق ملحقات الأجرة التي يلتزم المستأجر بأدائها إلى المؤجر، فإذا تضمن التكليف بالوفاء الموجه من المؤجر إلى المستأجر المطالبة بهذا الرسم كان التكليف باطلا.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- وحيث إن مبنى السبب المبدى من النيابة هو بطلان التكليف بالوفاء إذ تضمن المطالبة بنسبة ٢% من الأجرة قيمة رسم النظافة على الرغم من أن المستأجر أصبح غير ملتزم بأداء رسم النظافة إلى المؤجر إذ تقوم الجهة الإدارية لشئون النظافة بتحصيله وهو ما يبطل التكليف بالوفاء وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر

الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن. وأن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخر في سداد الأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها ويشترط أن يبين في التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها، وألا تجاوز ما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر شريطة ألا يكون متنازعا فيه جديا، وبطلان التكليف يتعلق بالنظام العام فيجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به، وبهذه المثابة يجوز إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض، طالما كان مبنيا على سبب قانوني بحت ولم يخالطه عنصر واقعي سبق عرضه على محكمة الموضوع، وكان النص في المادة الأولى من القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة - والمعمول به اعتبارا من ١/٤/٢٠٠٥ - اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية - على أن «يستبدل بنص المادتين ٨، ٩ من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة النصوص التالين مادة (٨) «يلتزم شاغلو العقارات المبنية والأراضي الفضاء المستغلة في المحافظات بأداء رسم شهري بالفئات التالية (أ) (ب) (ج) (د) ويكون تحصيل الرسم مقابل تقديم الوحدة المحلية المختصة بذاتها أو بواسطة الغير خدمات جمع المخلفات والقمامة من الوحدة المبنية والأراضي الفضاء التي تخضع لأحكام هذا القانون ونقلها إلى الأماكن المخصصة لهذا الغرض والتخلص منها بطريقة آمنة ويحدد مقدار الرسم من بين الفئات المنصوص عليها في البنود (أ، ب، ج) من هذه المادة وإجراءات تحصيله قرار من المحافظ المختص (إلخ) والنص في المادة الرابعة من قرار محافظ القليوبية رقم ٥٥٥ لسنة ٢٠٠٥ على «أن تتولى الوحدات المحلية والمدن مسئولية التحصيل بجهازها الوظيفي أو بالتعاقد مع شباب الخريجين» يدل على أن المشرع اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه في ١/٤/٢٠٠٥ قد وضع تنظيما جديدا لتحصيل رسم النظافة من الملتزمين بأدائه، بأن أوكل إلى

المحافظ المختص بقرار يصدر منه تحديد فئات الرسم من بين الفئات المنصوص عليها في القانون وإجراءات تحصيله، وتنفيذاً لذلك القانون قد أصدر محافظ القليوبية الذى يقع فى دائرته العقار الكائن به شقة النزاع القرار رقم ٥٥٥ لسنة ٥٠٠ المشار إليه حدد فيه رسم النظافة للفئات المختلفة وطريقة تحصيله والذى أناط فيه إلى الوحدات المحلية والمدن مسئولية تحصيل هذا الرسم بجهازها الوظيفى أو بالتعاقد مع شباب الخريجين، ومؤدى ذلك أن تحصيل رسم النظافة لم يعد اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ٥٠٠ المشار إليه موكولاً إلى المؤجر وبالتالى يخرج عن نطاق ملحقات الأجرة التى يلتزم المستأجر بأدائها إليه. لما كان ذلك، وكان التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى قد تضمن المطالبة برسم النظافة عن شهور المطالبة من ١/٧/١٠٠٠ حتى ١/٤/٢٠٠٠ وبذلك يكون قد تضمن المطالبة برسم النظافة عن الفترة من ١/٤/٥٠٠ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ٥٠٠ المشار إليه وحتى ١/٤/٢٠٠٠ والمنوط بالوحدات المحلية تحصيله بمبالغ تزيد على المبالغ المستحقة على الطاعن ومن ثم يكون قد وقع باطلاً حابط الأثر، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وأقام قضاءه بالإخلاء معتمداً بهذا التكليف فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 126 لسنة 79 ق جلسة 2010/1/6)

٢- «وحيث إن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التى سبق طرحها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم - وأن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبولها، ويشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها، وألا تتجاوز ما هو مستحق فعلاً فى ذمة المستأجر شريطة ألا يكون متنازع فيها جدياً، وبطلان التكليف يتعلق بالنظام العام، فيجوز

للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به، وبهذه المثابة يجوز إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض، طالما كان مبنيا على سبب قانوني بحت ولم يخالطه عنصر واقعي سبق عرضه على محكمة الموضوع. وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة من أن النص في المادة الأولى من القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة - والمعمول به اعتبارا من ١/٤/٢٠٠٥ - اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية - على أن «يستبدل بنص المادتين ٨، ٩ من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة النصان التاليان مادة (٨) «يلتزم شاغلو العقارات المبنية والأراضي الفضاء المستغلة في المحافظات بأداء رسم شهري بالفئات التالية (أ) (ب) (ج) (د) ويكون تحصيل الرسم مقابل تقديم الوحدة المحلية المختصة بذاتها أو بواسطة الغير خدمات جمع المخلفات والقمامة من الوحدة المبنية والأراضي الفضاء التي تخضع لأحكام هذا القانون ونقلها إلى الأماكن المخصصة لهذا الغرض والتخلص منها بطريقة آمنة ويحدد مقدار الرسم من بين الفئات المنصوص عليها في البنود (أ، ب، ج) من هذه المادة وإجراءات تحصيله قرار المحافظ إلخ) يدل على أن المشرع اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه في ١/٤/٢٠٠٥ قد وضع تنظيمًا جديدًا لتحصيله رسم النظافة من الملتزمين بأدائه، بأن أوكل إلى المحافظ المختص بقرار يصدر منه تحديد فئات الرسم من بين الفئات المنصوص عليها في القانون وإجراءات تحصيله، مما مؤداه أن تحصيل رسم النظافة لم يعد اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون ١٠ لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه في ١/٤/٢٠٠٥ موكولا إلى المؤجر وبالتالي يخرج عن نطاق ملحقات الأجرة التي يلتزم المستأجر بأدائها إليه. لما كان ذلك، وكان التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى قد تضمن المطالبة برسم النظافة عن شهور المطالبة في ١/٧/٢٠٠٥ حتى ٣٠/٦/٢٠٠٥ - وفق الثابت بمدونات الحكم الابتدائي - وبذلك يكون قد تضمن المطالبة برسم النظافة عن الفترة من ١/٤/٢٠٠٥ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه حتى

٢٠٠٥/٦/٣٠ والممنوط بالوحدة المحلية تحصيله ومن ثم يكون التكليف قد وقع باطلا حابط الأثر وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وأقام قضاءه بالإخلاء معتدا بهذا التكليف فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث أسباب الطعن».

(طعن رقم 6722 لسنة 78 ق جلسة 2010/3/17)

٠٠٠ - رسم النظافة بمحافظة الإسكندرية :

(أ) في ظل القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة قبل تعديله بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ :

بدأ فرض هذا الرسم بمحافظة الإسكندرية بموجب القرار رقم ١٩٨ لسنة ١٩٦٧ الصادر في ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٦٧ (الوقائع المصرية العدد ٢٦٨ في ٢٠/١٢/١٩٦٧)، اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٨ بنسبة ٢% من القيمة الإيجارية. وأعطى من أدائه شاغلي العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية طبقاً للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٤. ويكلف ملاك العقارات أو المنتفعون بها بتحصيله من شاغليها شهرياً وأدائه في المواعيد المحددة لأداء الضريبة على العقارات المبنية.

(ب) في ظل القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة بعد تعديله بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ :

صدر قرار محافظ الإسكندرية رقم ٣٥٢ لسنة ٢٠٠٥ برسوم النظافة في الإسكندرية ثم حل محله قرار محافظ الإسكندرية رقم ٤٠ لسنة ٢٠٠٦ بتخفيض رسوم خدمات النظافة (الوقائع المصرية - العدد ٤٤ في ٣ أبريل سنة ٢٠٠٦) - وقد نصت المادة (١٢) منه على أن يطبق بأثر رجعي اعتباراً من أول أغسطس سنة ٢٠٠٥.

وقد نص هذا القرار على ما يأتي:

(المادة الأولى)

يحصل رسم شهري مقابل خدمات النظافة من الوحدات السكنية بمدينة

الإسكندرية بالفئات والشرائح التالية:

١- الشريحة الأولى:

مبلغ جنيته واحد فقط على جميع المناطق العشوائية وعددها (٣٠) منطقة عشوائية محددة على سبيل الحصر، وكذلك جميع المناطق الريفية بالمحافظة.

٢- الشريحة الثانية:

مبلغ ٢ جنيته (جنيهان فقط) على جميع الوحدات السكنية بالمناطق التى تقع جنوب ترعة المحمودية والعامرية وقرى الخريجين التابعة لحي العامرية وقرى أبيس، بعد استبعاد الجهات المشار إليها بالبند رقم (١).

٣- الشريحة الثالثة:

مبلغ ٣ جنيهاً (ثلاثة جنيهاً فقط) على جميع الوحدات السكنية بمناطق: أبى قير، طوسون، والمعمورة البلد وما يتبعها، والمنذرة قبلى وما يتبعها، والسيوف وتشمل العصافرة قبلى، وسيدى بشر قبلى وما يتبعها، ومنطقة باكوس وغبريال وما يتبعهما، وسموحة (٢) فيما عدا منطقة وابور المياه من ميدان زويل حتى السكة الحديد، والإسكان الصناعى خلف نادى سموحة، وعزبة منسى، وحجازى وعزبة نصر الدين عدا العقارات المطلة على طريق ١٤ مايو، ونمرتين من العقارات خلفها، ومنطقة وسط المدينة - وتشمل كوم الدكة، واللبان، والجمرك، وجميع الوحدات السكنية بالنصر قبلى ترام شارع محمد كريم وغربال، وغيط العنب، وكرموز، والقبارى، والورديان، والدخيلة، والبيطاش قبلى، والهانوفيل قبلى، ومرغم، والبيوت والوحدات السكنية على طريق إسكندرية مطروح، مع استبعاد القرى السياحية التى تخضع للتعاقدات الخاصة.

٤- الشريحة الرابعة:

مبلغ ٤ جنيهاً (أربعة جنيهاً فقط) على جميع الوحدات السكنية بمناطق البيطاش والهانوفيل بحرى، ومحرم بك (١) حدود شارع قنال السويس بحرى حتى تقاطعه مع قنال المحمودية من بداية شارع محرم بك بحرى حتى نهايته مارا بشارع محمود سلامة حتى نهاية مستشفى الرمد وبداية قنال السويس بحرى البطىء.

٥- الشريحة الخامسة :

مبلغ ٥ جنيهاً (خمس جنيهاً فقط) على جميع الوحدات السكنية بمناطق النصر بحرى (المحصورة بين طريق ٢٦ يوليو من الجندى المجهول وحتى مبنى حى الجمرك وشارع محمد كريم)، وسيدى بشر (٢)، والإبراهيمية (٢)، ووسط المدينة (٣)، وتعاونيات المحافظة بسموحة، والإسكان التعاونى بسموحة والخاص بجمعيات الإسكان للشركات والهيئات والبنوك والمنشأة منذ عشر سنوات، ومساكن الشرطة بجوار الأمن المركزى المحصورة بين شارعى سليمان يسرى وحسين فهمى (الإسعاف والأمن المركزى)، والمنطقة بين طريق الحرية بحرى وطريق مصطفى كامل جنوباً وطريق جميلة بوحرید شرقاً وأول مصطفى كامل وسوريا غرباً.

٦- الشريحة السادسة :

مبلغ ٧ جنيهاً (سبعة جنيهاً فقط) على الوحدات السكنية بمناطق وسط المدينة (٢)، والإبراهيمية (١) من شارع بورسعيد حتى شريط الترام.

٧- الشريحة السابعة :

مبلغ ٨ جنيهاً (ثمانية جنيهاً فقط) على الوحدات السكنية بمناطق وسط المدينة (١)، وسيدى بشر بحرى، وسابا باشا، وجليم شمال شريط الترام، ومنطقة كفر عبده، والإبراهيمية (١) من البحر حتى شارع بورسعيد، وسموحة (١)، ومنطقة وابور المياه من ميدان زويل حتى السكة الحديد.

٨- الشريحة الثامنة :

مبلغ ١٠ جنيهاً (عشرة جنيهاً فقط) على جميع الفيلات المستغلة ك وحدات سكنية بكافة مناطق المحافظة، والتي لا تتضمن وحدات سكنية منفصلة. مع ملاحظة أن المناطق المشار إليها وحدودها موضحة تفصيلاً بالكروكى أو الخريطة المرفقة بهذا القرار والمعتمدة من المحافظ، والمحفوظة بإدارة الرصد البيئى بالمحافظة.

(المادة الثانية)

يحصل رسم شهرى مقابل خدمات النظافة على الوحدات السكنية بمدينة برج العرب القديمة، ومدينة برج العرب الجديدة، بواقع ٤ جنيهات (أربعة جنيهات فقط)، عن الوحدة السكنية الواحدة.

مع عدم جواز تحصيل رسوم نظافة من الوحدات السكنية أو البيوت الواقعة فى مركز برج العرب خارج المدينتين المشار إليهما.

(المادة الثالثة)

يحصل رسم شهرى مقابل خدمات النظافة من المحلات التجارية والصناعية والأراضى الفضاء المستغلة، ومن الوحدات المستخدمة كمقار لأنشطة المهن والأعمال الحرة بمدينة الإسكندرية ومدينة برج العرب القديمة ومدينة برج العرب الجديدة طبقاً للفئات والشرائح التالية:

- 1) **الفئة الأولى:** مبلغ ١٠ جنيهات (عشرة جنيهات فقط) بالنسبة للوحدات التجارية والمهنية الواقعة فى المناطق المبينة بالمادة الأولى من هذا القرار تحت أرقام (١، ٢، ٣)، وجميع الأنشطة فى المناطق الشعبية، وجميع الأندية الشعبية، والجمعيات الأهلية على مستوى المحافظة، ويخرج من ذلك الأنشطة التابعة للجمعيات.
- 2) **الفئة الثانية:** مبلغ ١٥ جنيهات (خمس عشرة جنيهات) بالنسبة للوحدات التجارية والمهنية الواقعة فى المناطق المبينة بالمادة الأولى من هذا القرار تحت رقم (٤).
- 3) **الفئة الثالثة:** مبلغ ٢٠ جنيهات (عشرون جنيهات) بالنسبة للوحدات التجارية والمهنية الواقعة فى المناطق المبينة بالمادة الأولى من هذا القرار تحت رقم (٥).
- 4) **الفئة الرابعة:** مبلغ ٢٥ جنيهات (خمس وعشرون جنيهات) بالنسبة للوحدات التجارية والمهنية الواقعة فى المناطق المبينة بالمادة الأولى من هذا القرار تحت رقمى (٦، ٧).

- (5) **الفئة الخامسة:** مبلغ ٣٠ جنيها (ثلاثون جنيها فقط) أنشطة المقهى والكافيتريا وبيع وتنظيف الطيور الحية ومحلات العصير بجميع مناطق المحافظة.
- (6) **الفئة السادسة:** مبلغ ٣ جنيها (ثلاثة جنيها فقط) بالنسبة لنشاط الكشك في جميع مناطق المحافظة.

(المادة الرابعة)

يتم إبرام تعاقدات خاصة مع بعض المنشآت والوحدات الاقتصادية لتحصيل المقابل الذى يجب أن تؤديه هذه الجهات مقابل تقديم المحافظة أو الغير كل أو بعض خدمات جمع القمامة والمخلفات، مع تصنيفها لفئات وشرائح حسب المكان والنشاط وحجم الأعمال ورأس المال، والمخلفات والقمامة الناتجة عن النشاط ونقلها للأماكن المخصصة لهذا الغرض والتخلص منها بطريقة آمنة، وذلك طبقا للبيان المرفق بهذا القرار والمعتمد من المحافظ والمحفوظ بإدارة الرصد البيئى بالمحافظة.

(المادة الخامسة)

عند تحصيل رسوم النظافة طبقا لهذا القرار يراعى ما يلى :

- (أ) أن خضوع المنشآت الصحية لرسوم النظافة المقررة طبقا لهذا القرار، لا يغنى عن التزامها بأداء مقابل خدمات معالجة المخلفات الطبية الخطرة.
- (ب) الوحدات الاقتصادية والمصانع والمنشآت المختلفة التى يتم عمل تعاقدات خاصة معها وتحصيل رسوم نظافة منها بالحد الأقصى مبلغ ٥٠٠٠ جنيه أو ٥٠٠٠٠ جنيه، فإن هذا الرسم شامل لجميع مصانعها ومخازنها وإدارتها، إذ تعتبر كوحدة واحدة بتعاقد واحد على مستوى المحافظة، عدا محطات تموين السيارات التابعة لشركات البترول فكل منها تعتبر وحدة مستقلة لها تعاقد خاص.
- (ج) يتم حساب قيمة رسم النظافة للنشاط المهني أو السكنى الواحد بمكان واحد كوحدة واحدة (شقة أو محل)، حتى لو تعددت عدادات استهلاك الكهرباء.
- (د) تعامل جميع الوحدات المغلقة (سكنى أو تجارى)، والتى لا تسجل استهلاك

كهرباء بالحد الأدنى للرسم المقرر للنشاط السكنى أو التجارى والمهنى حسب الأحوال.

(المادة السادسة)

ينشأ صندوق للنظافة بالمحافظة يؤول إليه ما يلى :

- (أ) حصيلة الرسوم المحصلة من كافة الوحدات السكنية والتجارية والأنشطة والتعاقدات الخاصة.
- (ب) حصيلة الغرامات والمخالفات ومقابل التصالح الناتجة عن مخالفة أحكام القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة والقرارات المنفذة له وكذا مخالفة أحكام هذا القرار.
- (ج) العوائد والاعتمادات المنصوص عليها بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ بشأن النظافة العامة.

لا يجوز استخدام حصيلة هذا الصندوق فى غير الغرض الذى خصصت من أجله، على أن تعرض حسابات الصندوق على المجلس سنويا.

(المادة السابعة)

يلتزم الخاضعون لرسم النظافة بسداده نقدا بالفئات المشار إليها على فاتورة الاستهلاك الشهرى للكهرباء.

وتتولى شركة توزيع كهرباء الإسكندرية تحصيل هذا الرسم نيابة عن المحافظة، على أن تلتزم الشركة بالدقة فى التحصيل طبقا للمناطق والشوارع الواردة فى هذا القرار وملاحقه، وليس طبقا لتوزيع مناطق تحصيل الكهرباء.

(المادة الثامنة)

فى حالة عدم قيام المواطن بسداد الرسم المقرر أو جزء منه يتعين على شركة توزيع الكهرباء إخطار الإدارة المختصة بالمحافظة أو الحى المختص فوراً باسم الشخص المخالف لاتخاذ الإجراءات القانونية ضده لتحصيل الرسم المشار إليه طبقاً لنصوص القوانين المختلفة، على أن يشمل الإخطار وجه المخالفة تحديداً، وعنوان المخالف واسمه كاملاً وتاريخ الامتناع عن السداد.

(المادة التاسعة)

تعفى دور العبارة من رسم النظافة.
ويجوز للمحافظ لاعتبارات اقتصادية أو اجتماعية يقرها تخفيض شرائح رسم النظافة المشار إليها عن منطقة معينة أو وحدة أو نشاط محدد بشرط عدم جواز النزول عن الحد الأدنى المقرر قانوناً.

(المادة العاشرة)

تتلقى إدارة خدمة المواطنين بالأحياء ومدينة برج العرب وديوان عام المحافظة شكاوى المواطنين في حالة التقصير في أداء خدمة النظافة ببعض المناطق، أو تضرر المواطن من عدم الالتزام بأحكام القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ بشأن النظافة العامة المعدل بالقانون رقم ١٠ لسنة ٥٠٠٠، وكذا أحكام هذا القرار، على أن يتم فحص هذه الشكاوى وإحالتها إلى جهات الاختصاص لاتخاذ اللازم بشأنها.

(المادة الحادية عشرة)

للمحافظة اتخاذ الإجراءات القانونية لتعديل الرسوم الخاصة بالنظافة بالتخفيض أو الزيادة في حدود النسب المقررة بالقانون رقم ١٠ لسنة ٥٠٠٠ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ بشأن النظافة العامة على ضوء الشكاوى المتعلقة بالتطبيق.

وواضح من نص المادة السابعة أن شركة توزيع كهرباء الإسكندرية هي التي تتولى تحصيل رسم النظافة نيابة عن محافظة الإسكندرية، عكس ما كان ينص عليه القرار رقم ١٩٨ لسنة ١٩٦٧ (الملغى). من تكليف ملاك العقارات أو المنتفعين بتحصيله شهرياً وأدائه في المواعيد المحددة لأداء الضريبة على العقارات المبنية.

١... رسم النظافة بمحافظة القاهرة:

(أ) فى ظل القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة قبل تعديله بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥:

فرض هذا الرسم بمحافظة القاهرة بموجب القرار رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٨ الصادر فى ٢٦/٣/ ١٩٦٨ (الوقائع المصرية العدد ٥٥ فى ٦/٤/ ١٩٦٨) اعتباراً من أول يولية سنة ١٩٦٨ بنسبة ٢% من القيمة الإيجارية الإجمالية لهذه المباني المتخذة أساساً لربط الضريبة العقارية (م ١)، ويؤدى الرسم شهرياً لمالك العقار أو المنتفع به، وعلى مالك العقار أو المنتفع به أن يؤدى الرسم مقدماً مع قسطن الضريبة على العقارات المبنية وفى مواعيدهما إلى مأموريات العوائد ومكاتب التحصيل التابعة لها الكائن فى حدود دائرتها العقار بموجب إيصال (م ٥، ٦).

ويعى من هذا الرسم شاغلو العقارات الآتية:

- (أ) العقارات التى تشغلها الدولة والهيئات والمؤسسات العامة ووحدات الإدارة المحلية وما يتبعها من مرافق عامة، وتخرج من نطاق الإعفاء شركات القطاع العام والوحدات الاقتصادية التابعة لها.
- (ب) أماكن العبادة.
- (ج) الدور التى تشغلها السفارات والمفوضيات والقنصليات بشرط المعاملة بالمثل.
- (د) العقارات المخصصة لمنفعة الأرض الزراعية المحيطة بها كآلات الرى المعدة لرى تلك الأراضي بدون أجر.

(هـ) المباني الملحقة بالجبانات بشرط عدم استعمالها للسكن المستمر.

(ب) فى ظل القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة بعد تعديله بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥:

صدر قرار محافظ القاهرة رقم ٧٦٧ لسنة ٢٠٠٥ بشأن لائحة صندوق النظافة بمحافظة القاهرة بتاريخ ٦/١/ ٢٠٠٥ وقد نصت المادة الأولى من مادتي إصداره على أن يعمل بأحكام اللائحة المرفقة بهذا القرار فى شأن صندوق النظافة بمحافظة القاهرة

وقضت المادة الثانية على أن يلغى ما يخالف ذلك من قرارات، وعلى الجهات المختصة تنفيذه.

ونورد فيما يلي نصوص هذا القرار:

الباب الأول

(مجلس الإدارة)

مادة (١) :

يتولى مجلس إدارة الهيئة العامة لنظافة وتجميل القاهرة جميع الاختصاصات والصلاحيات الخاصة بصندوق النظافة بمحافظة القاهرة.

مادة (٢) :

يختص مجلس إدارة الهيئة بتصريف أمور الصندوق ووضع وتنفيذ السياسة العامة التي تسير عليها وله أن يتخذ ما يراه لازماً من القرارات المتعلقة بالشئون المالية والإدارة الفنية لتحسين الغرض الذي قام من أجله الصندوق وله على الأخص ما يلي:

(أ) تنفيذ السياسة العامة لنظافة الميادين والشوارع والطرق وغيرها التي يضعها المجلس.

(ب) وضع الموازنة السنوية للصندوق وإعداد الحساب الختامي لها واعتمادها من رئيس مجلس الإدارة لعرضها على الجهات المختصة.

(ج) الإشراف على جميع الخطط بأنواعها التي تضعها الأجهزة القائمة على أعمال النظافة ومتابعة تنفيذها.

مادة (٣) :

يجتمع مجلس الإدارة مرة كل شهر على الأقل ولا تكون اجتماعات المجلس صحيحة إلا بحضور أغلبية الأعضاء ومن بينهم الرئيس أو من ينوبه وتصدر قراراته بأغلبية آراء الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى فيه الرئيس وتدون محاضر الجلسات فى سجل خاص وتوقع من الرئيس وتعتمد من المحافظ.

مادة (٤) :

تكون قرارات مجلس إدارة الصندوق ملزمة للأجهزة التنفيذية.

الباب الثاني **(موازنة الصندوق)**

مادة (٥) :

تعتبر جميع أموال الصندوق أموالا عامة يتم تحصيلها والصرف منها على الأغراض المخصصة لها قانونا وفقا للقواعد التي يضعها مجلس الإدارة بعد اعتمادها من السيد الوزير المحافظ.

مادة (٦) :**تتكون أموال صندوق النظافة من الموارد الآتية :**

(أ) رسم النظافة المقرر بالقانون رقم (38) لسنة 9967 بعد تعديل المادة (8) بالقانون 10 لسنة 2005.

وفقا للفئات التالية :

- ١) عزب وأحكار وعشوائيات ثلاثة جنيهات شهريا.
- ٢) بالنسبة للمساكن المتوسطة الشعبية خمسة جنيهات شهريا.
- ٣) بالنسبة للمساكن المتميزة ثمانية جنيهات شهريا.
- ٤) بالنسبة للمحلات التجارية ذات المخرجات القليلة وتسمى (أ) خمسة عشر جنيها شهريا (مرفق ١).
- ٥) بالنسبة للمحلات التجارية ذات المخرجات الكبيرة وتسمى (ب) خمسة وعشرون جنيها شهريا (مرفق ٢).
- (ب) حصيلة مقابل التصالح والمبالغ التي تدفع تطبيقا لأحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (9) بالقانون رقم (381) لسنة 9967.
- (ج) عائد أعمال تدوير المخلفات والقمامة.

- (د) الاعتمادات التي تدرج في ميزانية المحافظة للصرف على أعمال النظافة.
 (هـ) ما يتلقاه الصندوق من تبرعات أو إعانات للغرض المنشأ من أجله بعد موافقة مجلس الإدارة.

مادة (٧) :

تودع أموال الصندوق في حساب فرعى داخل حساب صندوق الخدمات والتنمية المحلية ويتم الصرف من الحساب بموجب شيكات خاصة ويكون اعتماد الصرف من سلطة رئيس مجلس الإدارة وسكرتير عام المحافظة.

مادة (٨) :

تتبع القواعد المالية التالية :

- (أ) تكون حسابات الصندوق مستقلة عن حسابات الهيئة وتنشأ لها السجلات والدفاتر الخاصة بها ويباشر الأعمال المالية الخاصة بالصندوق الإدارات المالية الموجودة بالهيئة.
 (ب) يخضع حساب الصندوق لرقابة وزارة المالية.
 (ج) يعد كشف بالمركز المالي للصندوق على أن يتم عرضه على مجلس إدارة الصندوق.
 (د) يعد الحساب الختامي في نهاية كل سنة مالية ويعرض على مجلس الإدارة ويرسل إلى الجهاز المركزي للمحاسبات والجهات المعنية.
 (هـ) ترحل المبالغ المتوفرة في نهاية السنة المالية لاستخدامها في الأعوام التالية.

مادة (٩) :

تتبع في الشؤون المالية المتعلقة بالصندوق القوانين واللوائح والتعليمات المالية والإدارية بما لا يتعارض مع ما جاء بهذه اللائحة.

مادة (١٠) :

تبدأ السنة المالية الخاصة بالصندوق في أول يوليو وتنتهي في ٣٠ يونيو من العام التالي.

الباب الثالث

أحكام عامة

مادة (١١) :

قواعد تحصيل رسم النظافة الوارد بالمادة السادسة «البند الأول» :-

- ١) تتولى إدارة الإيرادات والعوائد ومكاتبها تحصيل تلك الرسوم من خلال العدد المناسب من شباب الخريجين بمحافظة القاهرة للعمل كمندوبى إيرادات لرسوم النظافة على أن يختص كل حى بشباب الخريجين القاطنين بالحي.
- ٢) يعين شباب الخريجين فى الفترة الحالية بعقود مؤقتة وبمقابل مالى مناسب بناء على مذكرة عرض تعتمد من محافظ القاهرة.
- ٣) يحمل مندوبى إيرادات رسوم النظافة بطاقة تحقيق شخصية معتمدة من المحافظ وغير قابلة للتزوير لتقديمها عند تحصيل الرسوم.
- ٤) يتم الاتفاق مع الأجهزة الإدارية والتنظيمية بالدولة لعمل نظام تصاعدى لمندوبى الإيرادات فى شباب الخريجين مما يعطيهم الأمل فى تحسين مستواهم الوظيفى طبقا للمؤهل والممارسة.
- ٥) تلغى رسوم النظافة بالنسبة لدور العبادة ومراكز الشباب التابعة لمديرية الشباب.
- ٦) يتم جمع القمامة من الباب وحتى وحدة التدوير.
- ٧) يتم الاتفاق بين هيئة النظافة وتجميل القاهرة وشركات النظافة الوطنية والأجنبية على أسلوب استعواض صناديق القمامة وتنظيفها دوريا.
- ٨) الساحات الموجودة بالأحياء والمؤجرة تدخل ضمن الاتفاقات الخاصة بينها وبين شركات النظافة أسوة بالعيادات والمستشفيات التى تخضع للتعاقد الخاص كمخلفات خطرة حسب تكلفة المعالجة مع باقى المنشآت التى يتم تعاقد خاص بينها وبين شركات النظافة.

مادة (١٢) :

تنشأ أجهزة رقابية مركزية على مستوى هيئة النظافة وفرعى على مستوى الأحياء برئاسة الحى لمتابعة ومراقبة أداء شركات النظافة وإبلاغ إدارة الإيرادات والعقود بأية مخالفات فى الأداء لتحصيل الغرامات القانونية وينشأ مكتب بأجهزة المراقبة لتلقى شكاوى المواطنين وبحثها وإزالة أسباب الشكوى.

مادة (١٣) :

يقوم رئيس مجلس إدارة الصندوق بإعداد تقرير سنوى من المدير المالى للصندوق ويتولى عرضه على مجلس المحافظة بعد اعتماده من مجلس إدارة الصندوق خلال شهرين من انتهاء السنة المالية.

ووضح من المادة (11) من قرار محافظ القاهرة أن إدارة الإيرادات والعوائد ومكاتبها هى التى تتولى تحصيل رسم النظافة من الشاغلين مباشرة.

غير أن محافظة القاهرة عدلت عن نظام تحصيل رسم النظافة سالف الذكر وتعاقدت مع شركة الكهرباء على تحصيله بالنيابة عنها عند تحصيل قيمة الكهرباء بموجب عقد مؤرخ ١٠ / ١١ / ٥٠٠٠. وهذا لا يغير شيئا من وضع المستأجر فهو بموجب النظام الجديد ليس ملزما كذلك بأداء رسم النظافة إلى المؤجر، كما هو الحال بالنسبة لتحصيل رسم النظافة بمدينة الإسكندرية.

٢٢٢- قضاء محكمة النقض :

«لما كانت الدعوى قد أقيمت بطلب تحديد الأجرة القانونية وبرد ما دفع زائدا عن فترة امتدت إلى ما بعد العمل بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة والقاضى بفرض رسم النظافة، وكانت الأجرة القانونية تشمل إلى جانب القيمة الإيجارية الضرائب التى لا يشملها الإعفاء المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والرسوم ومنها رسم النظافة، وكان تحديد فروق الأجرة المدفوعة بالزيادة يقتضى خصم رسم النظافة باعتبار أن المستأجر هو الملمزم به، فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل إضافة رسم النظافة إلى القيمة الإيجارية توصلا منه لتحديد الأجرة القانونية وأغفل خصمه أيضا من فروق الأجرة، فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 1805 لسنة 51 قى جلسة 1986/3/26)

باسم الشعب

محكمة النقض

الدائرة المدنية والتجارية

برئاسة السيد المستشار/ محمد جمال الدين حامدنائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة المستشارين/ على محمد إسماعيل، نبيل أحمد عثمان، عمرو
محمد الشوربجي
وأشرف عبد الحى القبانى.

وبحضور رئيس النيابة السيد/ أشرف أبو العز
وأمين السر السيد/ محمد محى الدين السقا
فى الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالى بمدينة القاهرة فى
يوم الأربعاء ١٦ من جمادى الأولى سنة ١٤٢٩هـ الموافق ٢١ من مايو سنة
٢٠٠٨م.

أصدرت الحكم الآتى

فى الطعن المقيم فى جدول المحكمة برقم ١٢٥٣٥ لسنة ٧٧ق.

المرفوع من

السيد/ عزيز ناشد عوض يوسف.
المقيم بالشقة رقم ٨٠ بالدور العاشر (تاسع بلكونة) بالعمارة رقم ٢٥٥ حالياً
ورقم ٢٧٢ سابقاً شارع ترعة الجبل - قسم الزيتون - محافظة القاهرة.
حضر الأستاذ/ فايز حبيب عدلى لوندى المحامى.

ضد

السيد/ لطفى عزارى معوض بصفته وارثاً لوالده المرحوم/ عزارى معوض
مرجان وممثلاً للورثة.
المقيم بالعقار رقم ٤٤ شارع مصطفى باشا - قسم الزيتون - محافظة القاهرة.
حضر الأستاذ/ عبد العزيز الحكيم المحامى عن الأستاذ/ مراد العازر رفعت
المحامى.

الوقائع

فى يوم ١/٦/٧٠٠ طعن بطريق النقض فى حكم استئناف القاهرة الصادر بتاريخ ١٥/٥/١٩٩٧ فى الاستئناف رقم ٨١١٢ لسنة ١٩٩٧. وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلاً وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والإحالة.

وفى اليوم نفسه أودع الطاعن مذكرة شارحة وحافضة مستندات.

وبتاريخ ١/٦/٧٠٠ أعلن المطعون ضده بصحيفة الطعن.

وبتاريخ ٨/٧/٧٠٠ أودع المطعون ضده مذكرة بدفاعه طلب فيها رفض

الطعن.

ثم أودعت النيابة مذكرة طالبت فيها بنقض الحكم المطعون فيه.

وبجلسة ٦/٢/٨٠٠ عرض الطعن على المحكمة فى غرفة المشورة فرأت أنه

جدير بالنظر فحددت لنظره جلسة للمرافعة.

وبجلسة ٥/٣/٨٠٠ سمعت الدعوى أمام هذه الدائرة كل على ما هو مبين

بمحضر الجلسة حيث صمم كل من محامى الطاعن والمطعون ضده والنيابة كل

على ما جاء بمذكرته.

والمحكمة أرجأت إصدار الحكم إلى جلسة اليوم.

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر/

أشرف عبد الحى القبانى والمرافعة بعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق -

تتحصل فى أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم ١٠٣٣ لسنة ١٩٩٦.

أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء الشقة المبينة بالصحيفة

وقال بياناً لذلك إنه بموجب عقد الإيجار المؤرخ ٢٧/٨/١٩٩٠ استأجر الطاعن من

مورثه شقة النزاع بأجرة شهرية مقدارها ٨٠ جنيه وإذ لم يف بالأجرة المستحقة عن

المدة المستحقة عن المدة من ١/١/ ١٩٩٦ حتى ٣/١/ ٢٠٠٥... وجملتها ٧٧٠٠ جنيها بخلاف رسم النظافة ومقداره ١٤٤٤ جنيها رغم تكليفه بالوفاء بها، كما استجد فى ذمته الأجرة عن المدة من ١/١/ ٢٠٠٥ حتى ٣/٣/ ٢٠٠٦... لذا أقام الدعوى. حكمت المحكمة بالطلبات. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٨١١٢ لسنة ١٠. لدى محكمة استئناف القاهرة التى قضت بتاريخ ١٥/٥/ ٢٠٠٧... بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم المطعون فيه. وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقول إن التكليف بالوفاء قد وقع باطلا لتضمنه المطالبة برسم النظافة عن الفترة من أول إبريل حتى نهاية سبتمبر سنة ٢٠٠٥... على الرغم من أنه بصدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥... بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة أصبح المستأجر غير ملزم بأداء رسم النظافة إلى المؤجر ضمن الأجرة وإذ استند الحكم المطعون فى قضائه إلى هذا التكليف الباطل فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخر فى سداد الأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها، ويشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها، وألا تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر شريطة ألا يكون متنازعا فيه جديا، وبطلان التكليف يتعلق بالنظام العام، فيجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به، وبهذه المثابة يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض، طالما كان مبنيا على سبب قانونى بحت أو يخالطه عنصر واقعى سبق عرضه على محكمة الموضوع. وكان النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥... بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧

فى شأن النظافة العامة - والمعمول به اعتباراً من ١/٤/ ٢٠٠٥ - اليوم التالى لنشره فى الجريدة الرسمية - على أن «يستبدل بنصى المادتين ٨، ٩ من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة النصاب التالىان مادة (٨) «يلتزم شاغلو العقارات المبنية والأراضى الفضاء المستغلة فى المحافظات بأداء رسم شهرى بالفئات التالية (أ) (ب) (ج) (د) ويكون تحصيل الرسم مقابل تقديم الوحدة المحلية المختصة بذاتها أو بواسطة الغير خدمات جمع المخلفات والقمامة من الوحدة المبنية والأراضى الفضاء التى تخضع لأحكام هذا القانون ونقلها إلى الأماكن المخصصة لهذا الغرض والتخلص منها بطريقة آمنة ويحدد مقدار الرسم من بين الفئات المنصوص عليها فى البنود (أ-ب-ج) من هذه المادة وإجراءات تحصيله قرار من المحافظ المختص (الخ) والنص فى المادة السادسة من قرار محافظ القاهرة رقم ٧٦٧ لسنة ٢٠٠٥ بشأن لائحة صندوق النظافة بمحافظة القاهرة على أن «تتكون أموال صندوق النظافة من الموارد الآتية أ- رسم النظافة المقرر بالقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ بعد تعديل المادة ٨ بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ وفقاً للفئات التالية وفى المادة الحادية عشرة من ذات القرار على أن «قواعد تحصيل رسم النظافة الواردة بالمادة السادسة «البند الأول» ١- تتولى إدارة الإيرادات والعوائد ومكاتبها تحصيل تلك الرسوم والنص فى البند الثانى من عقد تحصيل مقابل خدمات النظافة المؤرخ ١٠/١١/ ٢٠٠٥ والمبرم بين محافظة القاهرة وشركة جنوب القاهرة لتوزيع الكهرباء على أن «تقوم المحافظة بطبع إيصالات موضح بها ويشمل الإيصال قيمة الرسم الشهرى لخدمات جمع المخلفات والقمامة طبقاً للفئات المحددة بقرار محافظ القاهرة. وتسليمها لمندوب الشركة لتحصيلها شهرياً» وفى البند الثالث من العقد ذاته على أن تقوم الشركة شهرياً بتحصيل قيمة الإيصالات لحساب المحافظة من جميع المنفعين بدائرة المحافظة» - يدل على أن المشرع اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه فى ١/٤/ ٢٠٠٥ قد وضع تنظيمًا جديدًا لتحصيل رسم النظافة من الملتزمين بأدائه، بأن أوكل إلى المحافظ المختص بقرار يصدر منه

تحديد فئات الرسم من بين الفئات المنصوص عليها فى القانون وإجراءات تحصيله، تنفيذاً لذلك القانون فقد أصدر محافظ القاهرة - التى يقع فى دائرتها العقار الكائن به شقة النزاع - القرار رقم ٧٦٧ لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه حدد فيه رسم النظافة لفئات المختلفة وطريقة تحصيله والتى أناط فيه بإدارة الإيرادات والعوائد ومكاتبها بالمحافظة تحصيل هذا الرسم ثم أبرم اتفاق مع شركة جنوب القاهرة لتوزيع الكهرباء تقوم بمقتضاه بتحصيل هذا الرسم لصالح صندوق النظافة بمحافظة القاهرة اعتباراً من ١٠/١١/٢٠٠٥، ومؤدى ذلك أن تحصيل رسم النظافة لم يعد اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ المشار إليه موكولاً إلى المؤجر وبالتالي يخرج عن نطاق ملحقات الأجرة التى يلتزم المستأجر بأدائها إليه، لما كان ذلك، وكان التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى قد تضمن المطالبة برسم النظافة عن الفترة من أول إبريل حتى نهاية سبتمبر سنة ٢٠٠٥ فىكون قد تضمن المطالبة بمبالغ تزيد عن المبالغ المستحقة على الطاعن ومن ثم يكون قد وقع باطلاً حابط الأثر، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضائه بالإخلاء معتداً بهذا التكليف فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم.

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وألزمت المطعون ضده المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة، وحكمت فى موضوع الاستئناف رقم ٨١١٢ لسنة ٢٠٠٥ بالقاهرة بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول الدعوى وألزمت المستأنف ضده المصروفات عن الدرجتين ومبلغ مائة وخمسة وسبعون جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة.

نائب رئيس المحكمة

أمين السر

الإعفاءات من الضرائب

٣-٠٠- الإعفاءات الضريبية في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١:

صدر القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات بتاريخ ٢/ ١١/ ١٩٦١ وعمل به اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٢، ونص في مادته الأولى على أن:

«تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها: المساكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً. كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهاً ولا يجاوز خمسة جنيهاً.

وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للسكان بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء.

ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما في الفقرات السابقة بالنسبة إلى المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن وذلك في الحدود سالفة الذكر».

وليس المقصود من هذا الإعفاء التخفيف عن كاهل الملاك، وإنما القصد منه التخفيف عن كاهل المستأجرين، ولذلك نصت المادة على خفض الإيجار للسكان بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء. وبذلك تكون الدولة قد نزلت عن الضريبة المستحقة لها لصالح المستأجر الفقير والمتوسط.

والمستفاد من هذا النص أنه قسم المباني إلى ثلاثة أقسام في صدد الإعفاءات

الضريبية وهي:

القسم الأول:

وهو معفى من كافة الضرائب العقارية الأصلية والإضافية، ويخص المباني التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً.

القسم الثاني:

ويعفى من الضريبة الأصلية فقط دون الضرائب الإضافية، ويخص المباني التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً ولا يجاوز خمسة جنيهاً.

القسم الثالث:

وهو غير معفى من الضرائب أصلاً وهو يخص تلك المباني التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية فيها على خمسة جنيهاً، مهما بلغ هذا المتوسط^(١).

ويلاحظ في صدد هذه الإعفاءات ما يلي:

١- أن هذه الإعفاءات عامة، تسرى على جميع المباني، سواء ما يخضع منها للقوانين الاستثنائية المتعلقة بإيجار الأماكن أو ما لا يخضع لأى منها. فإذا كانت أجرة المكان خاضعة للقوانين السابقة على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، فإن تطبيق الإعفاء يكون بخضم قيمة الضرائب التي ورد عليها الإعفاء من الأجرة المحددة طبقاً لتلك القوانين، أما إذا كانت الأجرة تخضع فى تحديدها للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أو القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٩، أو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن تطبيق الإعفاء يتم بعدم إضافة قيمة الضرائب المذكورة التى تحددها اللجان.

٢- إن هذا الإعفاء لا يشمل سوى الضرائب الإضافية التى كانت سارية وقت صدور القانون المشار إليه، أما الضرائب الإضافية التى فرضت بعد ذلك فلا تدخل فى هذه الإعفاءات.

وعلى ذلك فإن الإعفاءات لا تشمل ضريبة الدفاع الثانية التى استحدثت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ وضريبة الأمن القومى ورسم النظافة^(٢).

غير أن مجلس الدولة كان قد أفتى - على خلاف ذلك - بأن الإعفاء يشمل ضريبة الدفاع الثانية، الأمر الذى حدا بالمشروع إلى التدخل لتقرير العكس بنص

(١) فهمى الخولى ص ٥٣ وما بعدها.

(٢) مرقس جـ ١ ص ٧٧١ وما بعدها - خميس خضر ص ١٧٣.

صريح، فأصدر القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ ونص فيه على إضافة فقرة بعد الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ الذى فرض ضريبة الدفاع الثانية تجرى على أن «تستحق هذه الزيادة فى الضريبة على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ويلزم بها المالك دون المستأجر».

والملاحظ أن الفقرة المضافة قد جعلت الالتزام بضريبة الدفاع الثانية على المالك فى جميع الأحوال، سواء أكان المبنى خاضعا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أم للقوانين السابقة عليه، وهو حكم لا يساير غرض الشارع بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ذلك أنه حرص فى هذا القانون على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة له بحيث يضمن للملاك حدا معينا صافيا من الربح نظير استغلالهم أموالهم فى البناء، وذلك بالنسب الواردة بالمادة الأولى منه، كما حرص على أن يضيف إلى الأجرة قيمة الضرائب التى لا يشملها الإعفاء المنصوص عليها فى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بحيث تكون جميع الضرائب التى لا يرد عليها الإعفاء المذكور مستحقة على المستأجر لا على المالك ضمانا للربح الصافى الذى كفه للمالك، ومن ثم فإن تحميل المبانى الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بالضريبة الثانية للدفاع يتضمن تعارضا بين نص الفقرة المضافة إلى المادة الأولى من القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ والمادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ويقتضى الأمر رفع هذا التعارض بإعمال قواعد النسخ الضمنى التى تقضى بأن ينسخ القانون اللاحق القانون السابق فيما يتعارضان فيه إذا كان كل منهما قانونا خاصا أو قانونا عاما أو كان اللاحق خاصا والسابق عاما. أما إن كان العكس فيسرى اللاحق العام كقاعدة ويبقى السابق الخاص كاستثناء من تلك القاعدة، ولما كان نص القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ نصا عاما يشمل جميع فئات الأماكن المختلفة فى حين أن نص القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ نص خاص بالأماكن الخاضعة له، فلا ينسخ النص العام اللاحق النص الخاص السابق نسخا ضمنيا، بل يبقى هذا النص الخاص طالما أنه لم يرد بنسخه نص

صريح فى القانون اللاحق، ويبقى هذا النص قائما باعتباره استثناء من حكم النص العام التالى له^(١).

ولما كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد حذا حذو القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى تحديد الأجرة بالنسبة للأماكن الخاضعة لهما فإن التعارض يكون قائما أيضا بينهما وبين القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ - إلا أنه نظرا لأن القانونين رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ خاصان - إذ يقتصر سريانها على الأماكن التى تخضع لهما - ولاحقان للقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ وهو قانون عام فإنهما يعتبران ناسخين فيما يتعلق بالأماكن التى يسريان عليها، الحكم الوارد فى القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤.

وبالبناء على ذلك فإنه يجب إضافة الضرائب الإضافية المشار إليها إلى القيمة الإيجارية التى يلزم بها المستأجر طبقا للقوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٣- أنه بالنسبة لضريبة الجهاد المقررة بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية المنشأة أو التى شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ والتى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فى الوحدة منها على ٣ جنيهات والتى فرضتها المادة الثانية من القانون على المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر - فإنه يبين من هذا النص - خلافا لما يبين من النص المضاف إلى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ بمقتضى القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ - أنه خاص بالمبانى التى خضعت للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ومن بعده القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيعتبر ناسخا فيما يتعلق بالضريبة التى فرضتها المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والمادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اللذان يقرران وجوب إضافة الضرائب التى لا يرد عليها الإعفاء إلى القيمة الإيجارية التى تحددها اللجان، فتكون ضريبة الجهاد

(١) مرقس جـ ١ ص ٧٧٣ وما بعدها.

مستحقة على ملاك العقارات المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد ٥/ ١١/ ١٩٦١ ولا يجوز لهم تحميلها للمستأجرين.

وتظل هذه الضريبة على عاتق الملاك في الأماكن التي يخضع تقدير أجرتها للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ذلك أن المادة ١٤ من القانون المذكور نصت في فقرتها الثالثة على أنه «ومع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم» وهذه الفقرة من شأنها الإبقاء على أحكام القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ الخاص بضريبة الجهاد.

٤٠٠ - قضاء النقص:

١- «ذلك أنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد أوردت قواعد خاصة بتحديد أجرة الأماكن الخاضعة له تخالف تلك الواردة بقوانين إيجار الأماكن السابقة، وقد هدف الشارع منها - وعلى ما صرحت به المذكرة الإيضاحية للقانون - وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويغنى عن صدور التشريعات المتوالية في هذا الشأن، وتحقيقا لهذا الغرض اتخذ معايير عينية لتحديد الأجرة لا تخضع لإرادة المتعاقدين وإنما ترتبط بالمكان المؤجر فأوجب حسابها بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني باعتبارها تمثل صافي فائدة استثمار العقار، ونسبة أخرى من قيمة المباني وحدها مقابل استهلاكها ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، فضلا عما يخص العين المؤجرة من الضرائب العقارية أصلية وإضافية وذلك مالم يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١.

لما كان ذلك، وكان مؤدى هذا التنظيم المستحدث أن الشرع رأى أن يكفل للمالك ربحا صافيا منسوبا إلى مجموع التكاليف الرأسمالية ولذا فلقد حمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة فضلا عن الضرائب العقارية الأصلية والإضافية وهو ما مقتضاه تحميل المستأجر كافة الضرائب الإضافية سواء

ما ألقى عبؤها على عاتقه أو على المالك، ولا مجال لقصرها على ما فرض منها على المستأجر لأنه فضلا عما فيه من تخصيص للنص دون مخصص فإن الأمر لو اقتصر عليها لما كان المشرع فى حاجة إلى تقرير إضافتها إلى القيمة الإيجارية طالما أن عبأها يقع من الأصل على عاتق المستأجر ومن ثم يتعين إضافة كافة الضرائب الإضافية بما فيها ما كان مفروضا على المالك إلى القيمة الإيجارية وذلك ما لم يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١. لما كان ما تقدم، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة، أنه لا يجوز إهدار القانون الخاص لإعمال القانون العام، لما فى ذلك من منافاة صريحة للغرض الذى من أجله وضع القانون الخاص، فإن صدور القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٦٤ بمضاعفة سعر ضريبة الدفاع المقررة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦، واشتماله على نص بالتزام المالك بها دون المستأجر، ثم صدور القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى ونصه على أن تسرى فى شأنها أحكام القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦، لا ينسخ ما أورده المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من قواعد تقضى بتحميل المستأجر كافة الضرائب العقارية الأصلية والإضافية، لاشتمال القانونين الأولين على أحكام عامة تسرى على كافة العقارات المبنية، بينما ينطوى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على قواعد خاصة بالأماكن الخاضعة له، يؤيد هذا النظر أن المشرع إذ فرض ضريبة إضافية للجهد بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ وألقى عبأها على ملاك هذه الأماكن دون المستأجرين علل أفرادهم بهذا العبء حسبما أورد بمذكرته الإيضاحية بأنهم لا يتحملون أية أعباء ضريبية بمقتضى القواعد السارية وقت صدوره، ولذا فقد رأى إشراكهم فى الأعباء المالية العامة بفرض هذه الضرائب عليهم، لا يقدر فى ذلك تضمين المشرع المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قيذا بصدد تحميل المستأجر نصيب العين المؤجرة من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية مما مقتضاه عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم لأن المادة ٤٣ منه وقد نصت على استمرار العمل

بالأحكام المحددة للأجرة والمقررة على مخالفتها لقوانين إيجار الأماكن السابقة ومنها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، فإنه لا مجال لإعمال هذه القاعدة فى نطاق الدعوى تبعا لخضوع عين النزاع لأحكام القانون الأخير.

لما كان ما سلف، فإن الحكم المطعون فيه يكون صحيحا فيما انتهى إليه من تحميل الشركة الطاعنة ما خص العين المؤجرة من ضريبتى الدفاع والأمن القومى ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون على غير أساس».

(طعن رقم 666 لسنة 45 ق جلسة 1979/1/10)

٢- «النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات والنص فى المادة الأولى من التفسير التشريعى الصادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ المعدل بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧. يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع أبقى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً كما أبقى من أداء الضريبة الأصلية وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً، بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزنة العامة فى صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يوازىها بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين، وجعل المناط فى تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات التى تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة، على أن يعول فى عدد الحجرات بالوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير».

(طعن رقم 20 لسنة 43 ق جلسة 1984/2/2)

٣- «نص المشرع فى المادة الأولى من القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على أنه «تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً ثم أصدر من بعد ذلك القانون ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٦٤ وأورد بالمادة الأولى النص على أن

«يرفع إلى الضعف سعر الضريبة الإضافية للدفاع المقررة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ - المشار إليه - وتستحق هذه الزيادة فى الضريبة على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٦١ لسنة ١٩٦١ ويلزم بها المالك دون أن يحملها للمستأجر وجاء بالفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون النص على أن «تسرى الضريبة وفقا للسعر الجديد بالنسبة للإيجار السنوى للأراضى الزراعية والعقارات المبنية اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٢». وأعقب ذلك إصدار القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة الأمن القومى المعدل بالقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٦٨ وجاء فى بيان تقرير هذه الضريبة بالبند ثانيا من المادة الأولى النص على أن تقرر «هذه الضريبة بنسبة ٢% من الإيجار السنوى للعقارات المبنية التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات شهريا» ونصت المادة الثانية من ذات القانون على أن «تسرى الضريبة المقررة اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٧»، ومؤدى هذه النصوص مجتمعة خضوع العقارات المبنية المعفاة من الضرائب الأصلية والإضافية بمقتضى أحكام القانون رقم ١٦١ لسنة ١٩٦١ للزيادة فى ضريبة الدفاع وضريبة الأمن القومى وهما ضربيتان استحدثتا بقانونين لاحقين أولهما القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ وثانيهما القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ ويلتزم ملاك العقارات بها دون المستأجرين اعتبارا من بدء التاريخ المحدد لسريانها بهذين القانونين».

(طعن رقم 817 لسنة 54 ق جلسة 1988/2/11)

٤- «الوحدات المؤجرة التى يزيد متوسط أجرتها الشهرية للحجرة الواحدة وما فى حكمها على خمسة جنيهات والوحدة غير المقسمة إلى حجرات التى تزيد أجرتها عن هذا المبلغ. عدم تمتعها بالإعفاء الضريبى م ١ ق ١١٩ لسنة ١٩٦١. «مثال تمتع الجراج بالإعفاء الضريبى».

(طعن رقم 4363 لسنة 62 ق جلسة 1996/5/13)

(طعن رقم 2171 لسنة 33 ق جلسة 1993/11/29)

٥- «المباني المنشأة لأغراض السكنى. إعفاؤها من الضرائب على العقارات المبنية. م ١ ق ١٦١ لسنة ١٩٦١. وجوب تخفيض أجرتها بما يعادل الضريبة المعفاة.

استثناء الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى من هذا الإعفاء. ق ٤٦ لسنة ١٩٦٨.

(طعن رقم 2625 لسنة 58 ق جلسة 1999/12/8)

(طعن رقم 2748 لسنة 61 ق جلسة 1996/11/6)

٦- «المباني المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية طبقاً لأحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١. بقاؤها معفاة منها في ظل العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٨٨. الاستثناء. المباني المستعملة في نشاط خاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن التجارية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية».

(طعن رقم 5880 لسنة 62 ق جلسة 2000/11/99)

٠٠٥ - كيفية احتساب الإعفاءات المقررة في القانون رقم ١٦٩ لسنة

١٩٦١:

١) في حساب متوسط أجرة الحجرة بالوحدة السكنية لمعرفة ما إذا كانت تسرى عليها الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ كلها أو بعضها، يعول بالنسبة إلى الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ والقوانين المعدلة له التي أدمجت فيه على الإيجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير الذي اتخذ أساساً لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد الـ ٥٠% مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك (المادة الأولى من القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦١) - أما بالنسبة للأماكن التي تحدد قيمتها الإيجارية وفقاً لأى من القوانين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيعول على القيمة الإيجارية التي تقدرها اللجان المنشأة بمقتضى هذه القوانين.

٢) تعتبر المباني المنشأة أصلاً لتكون فنادق مبانى غير سكنية مادامت مستعملة في هذا الغرض وتعامل المساكن المستعملة بنسيونات معاملة الوحدات السكنية (م ٤ من القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦١).

٣) تعتبر الجراجات وحدات غير سكنية (م ٢/٥ من القرار التفسيري رقم ١ لسنة

(١٩٦١).

٤) يحدد عدد الحجرات بالوحدات السكنية أو غير السكنية على أساس الوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بأحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ (م) من القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٣ المعدل بالقرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٧).

وقد قضى بأن:

١- «اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ أصدرت القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٧ ونصت المادة الأولى منه على ما يأتي: فقرة ثالثة للمادة (١) من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ في شأن تفسير أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه نصها كالآتي: «ويشترط في جميع الأحوال أن يكون الوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير مطابقا للواقع وقت إجرائه» ومفاد ذلك أنه إذا كان الوصف في دفاتر الحصر والتقدير غير مطابق للواقع وقت إجراء الحصر، فلا يعتد به ويجب تصحيحه حتى يمكن تطبيق الأحكام التي استحدثها المشرع بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في شأن تحديد وعاء الضريبة وسعرها، وليس من شك في سريان هذا الحكم أيضا على الحالات التي يثبت فيها عدم وجود وصف لمشماتل العقارات في تلك الدفاتر، ذلك لأنه لا يمكن تطبيق أحكام القانون المشار إليه على تلك العقارات تطبيقا سليما إلا بعد تحديد عدد الحجرات بالوحدات السكنية وغير السكنية الموجودة فيها بعد إذ تغير وعاء الضريبة على العقارات المبنية وصارت القيمة الإيجارية للحجرة في الوحدة السكنية أو غير السكنية بدلا من القيمة الإيجارية للعقار برمته».

(المحكمة الإدارية العليا طعن رقم 995 لسنة 13 ق جلسة 1968/11/16)

٢- «مفاد المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، وفي المادة الأولى من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا، أن المشرع أعفى من أداء الضريبة الأصلية على العقارات المبنية المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً ولا يجاوز

خمسـة جـنـيـهـات، بـحـيـث يـقـع عـبـء التـخـفـيـض عـلـى عـاتـق الخـزانـة فـى صـورـة إعـفـاء المـلـاك مـن الضـرائـب مـقـابـل تـخـفـيـض الأـجـرة بـما يـعـادـلـها، وذلـك بـقـصـد التـخـفـيـض عـن كـاهـل المـسـتـأجـرين، وجـعـل المـنـاط بـالـإـيجـار الشـهـري الإـجـمـالى المـدـون بـدـفـاتـر الحـصـر والتـقـديـر دـون اسـتـبـعـاد شـيء مـنـها نـظـيـر ما يـتـحـمـله المـالـك مـن مـصـروفـات لإمـكان اسـتـخـراج مـتـوسـط الإـيجـار الشـهـري لـلـحـجـرة الواحـدة بـقسـمـته عـلـى عـدد الحـجـرات، ودون اعتداد بالأجرة الفعلية المشار إليها فى العقد أو التى جرى المستأجر على دفعها للمؤجر متى كانت مخالفة للثابت فى دفاتر الحصر والتقدير، ولما كان الثابت من الكشف الرسمية المستخرجة من سجلات البلدية بمحافظة القاهرة والسابق عرضها على محكمة الموضوع أن الوحدة السكنية موضوع النزاع عدد حجراتها سبع والقيمة الإيجارية الإجمالية المثبتة بها هى مبلغ ٢٥ جنيها و ٥٠٠ مليم وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بالأجرة الواردة فى عقد الإيجار بعد تخفيضها واحتسب على أساسها متوسط الحجرة فى هذه الوحدة، فإنه يكون قد خالف القانون».

(نقض طعن رقم 537 لسنة 43 قى جلسة 1977/3/23)

٣- مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والمادة الأولى من التفسير التشريعى الملزم الصادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ والمعدل بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ أن المشرع أعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيها، كما أعفى من أداء الضريبة الأصلية وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاثة جنيها ولا يجاوز خمسة جنيها وأن ذلك الحكم يسرى على المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكنى بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة فى صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يوازئها بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين، وجعل المناط، فى تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات التى تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة وليس بعدد الوحدات بالذات، على أن يعول فى عدد الحجرات بالوصف الوارد فى دفاتر

الحصر، إذ كان ذلك وكان الثابت من الكشف الرسمي المستخرج من سجلات مصلحة الأموال المقررة والمقدم ضمن مستندات الشركة الطاعنة أمام محكمة الاستئناف أن العين المؤجرة موضوع النزاع هي مبنى مكون من طابقين وفي كل طابق عدد من الحجرات، وكان الحكم المطعون فيه اعتبر كل طابق وحدة مستقلة تزيد أجرة كل منها على خمسة جنيهاً ولا تتمتع بالإعفاء الضريبي ولا يسرى على أجزائها التخفيض مع أنه كان واجباً عليه مراعاة عدد الحجرات في كل وحدة ويحتسب على أساسها الضريبة والإعفاء منها، فإنه يكون قد خالف القانون».

(نقض طعن رقم 380 لسنة 43 ق جلسة 1977/3/30)

٦٠٠ - استثناء بعض الأماكن من الإعفاءات:

نص على هذا الاستثناء القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨^(١) فمقتضى المادة الأولى منه تستثنى من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن والتي لا يجاوز متوسط الإيجار الشهري للحجرة بها خمسة جنيهاً، متى كانت مستعملة في أي وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية وتحسب هذه الضريبة طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ على أساس القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٦٦ المشار إليه.

ويقع عبء الضريبة المشار إليها على شاغلي هذه العقارات ملاكاً كانوا أو مستأجرين، وعليهم أن يؤدوها لملاك العقارات المذكورة مع الإيجار المستحق عليهم، وعلى هؤلاء الملاك أدائها إلى الجهة الإدارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة حسب الأوضاع وفي المواعيد المحددة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ (م ٢).

وقد عمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ الذي قرر هذا الاستثناء اعتباراً من

أول يولية سنة ١٩٦٨ (م ٥).

والحكمة من هذا الاستثناء أن الإعفاءات التي قررها القانون وخفض الأجرة بقيمتها لصالح المستأجر كان الغرض منها التيسير على مستأجرى المساكن باعتبار السكن مرفقا أوليا لا غنى عنه لكل إنسان وينبغي العمل على توفيره للجميع بأجور مقبولة رخيصة، وأن حكمة هذا التيسير تنتفى بالنسبة إلى مستأجر الأماكن المشار إليها لأنها تؤجر في نشاط يدر على أصحابها ربحا يتفق مع مستوى المعيشة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «استبان للمشرع انتفاء حكمة التيسير بالنسبة لمستأجرى الأماكن لغير السكنى، أخذا بأن هؤلاء يزاولون نشاطا يدر عليهم ربحا يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة. فأصدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء الأماكن التي تؤجر لغير السكنى من أحكامه، بحيث لا يتمتع ملاك تلك الأماكن بالإعفاءات من الضرائب المستحقة عليها ابتداء من أول يوليو سنة ١٩٦٨، فأصبح واجبا عليهم تأديتها لخزانة الدولة وبالتالي فلا إلزام عليهم بتخفيض الأجرة لصالح المستأجرين لهذه الأماكن بالذات».

(طعن رقم 20 لسنة 43 قى جلسة 1984/2/2)

٢- «لما كان القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٨ قد صدر بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية، إذ أعفى الملاك، وهم الملمزمون أصلا بها من أدائها سواء كانت المباني منشأة أصلا لأغراض السكن أو لغيرها من الأغراض، وذلك مقابل قيام الملاك بتخفيض الأجرة بما يوازى الإعفاء المذكور بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين، إلا أن المشرع ما لبث أن تبين انتفاء حكمة هذا التيسير بالنسبة لمستأجرى الأماكن لغير السكن أخذا بأن هؤلاء يزاولون نشاطا يدر عليهم ربحا يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة، فأصدر القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء المساكن التي تؤجر لغير السكن من أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٨ بحيث لا يتمتع ملاك تلك الأماكن بالإعفاءات من الضرائب المستحقة عليها، وأصبح واجبا عليهم منذ تاريخ العمل بالقانون المذكور وابتداء من أول يوليو سنة ١٩٦٨ - تأديتها لخزانة الدولة، وانتفى بالتالى التزامها بتخفيض أجرة تلك الأماكن لصالح

المستأجرين بما لازمه حقهم فى تقاضى ذات الأجرة قبل تخفيضها بما يوازى الإعفاء من الضرائب الذى أورده القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١، وإذ كانت الضرائب العقارية يلزم بها المالك دون المستأجر فلا يحق للمالك مطالبة المستأجر بها، حتى وبعد صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨، وإنما ينحصر حقه فى المطالبة بالأجرة التى كانت سارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن عين النزاع وهى محل مؤجر لغير غرض السكنى لقاء أجرة قدرها جنيهان شهريا، وأنه قد صار تخفيضها بما يوازى الإعفاء من الضرائب طبقا للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١، وأنه يحق للمالك وفى أثر صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ المطالبة بالأجرة قبل التخفيض المذكور دون أن يكون له حق فى مطالبة المستأجر بالإضافة إلى الأجرة السارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ بالضرائب العقارية التى يلتزم بها المالك. وكان التكليف بالوفاء من المطعون ضده إلى الطاعن قد تضمن التنبيه عليه بوفاء الأجرة السارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بالإضافة إلى مبلغ معين يمثل الضرائب العقارية رغم أنها مستحقة عليه، فإن التكليف يكون شمل ما يزيد على الأجرة المستحقة قانونا بما يصمه بالبطلان مما كان يتعين معه القضاء بعدم قبول الدعوى».

(نقض طعن رقم 847 لسنة 52 قى جلسة 1985/4/10)

٣- (أ) - «مفاد نص المادة الثانية من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ يدل على أن المشرع ألزم شاغلى العقار المستغل لغير السكنى بعبء الضريبة العقارية استثناء من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الذى قرر الإعفاء منها ويقع هذا الالتزام على عاتق شاغل العقار أيا كانت صفته فى شغله سواء كان مالكا أو مستأجرا أو حائزا للعقار أو صاحب حق سكنى أو حق الانتفاع، وسواء كان يشغله خاليا أو للاستغلال فى أى نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى طالما أنه لغرض غير السكن إذ جاءت عبارة شاغلى هذه العقارات فى المادة الثانية من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ عامة ومطلقة بغير تحديد أو تخصيص ولا يغير من ذلك عبارة «ملاكا كانوا أو مستأجرين» التى أوردها المشرع فى هذا النص بعد العبارة السابقة، إذ أن تلك العبارة جاءت على سبيل البيان والمثال فقط لا على سبيل

الحصر والتخصيص والقول بغير ذلك يؤدي إلى مفارقات غير منطقية في التطبيق تؤدي إلى استبعاد الشاغلين غير الملاك والمستأجرين من عبء الضريبة وهو مالم يكن يقصده المشرع أو يبيغيه.

(ب) - إذا كان البين من الأوراق أن عين النزاع فندق مؤجر لغير غرض السكنى عملاً بالتفسير التشريعي الصادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٢، وكان الطاعن شاغلاً هذا المبنى غير السكنى، فإنه يلزم بأداء الضريبة المفروضة على هذا العقار ولا يغير من ذلك خضوع العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضدهما لأحكام القانون المدني أو قانون إيجار الأماكن أو القانون التجاري الذي يعتبر المتجر من الأموال المنقولة طالما شغل العقار لغير السكنى، فلكل من القانون الذي يحكم العلاقة بين الطرفين والقانون الذي يفرض الضريبة مجال ونطاق تطبيقه».

(طعن رقم 1781 لسنة 51 ق جلسة 1991/7/11)

٤- «الأماكن المؤجرة لغير السكنى عدم تمتعها بالإعفاء الضريبي على العقارات المبنية. ق ٤٦ / ١٩٦٨، ١٦٩ / ١٩٦١ والمادتان ٦٦، ٦٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 5457 لسنة 61 ق جلسة 1996/3/10)

٧٠٠ - وقف الاستثناء بالنسبة لمحافظة بورسعيد والإسماعيلية والسويس :

نظراً لظروف العدوان الإسرائيلي وتطبيق نظم التهجير الإجباري على أهالي محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس مما أدى إلى خلو الغالبية العظمى من العقارات الواقعة بهذه المحافظة من شاغليها، والحيلولة دون تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ هناك، فقد صدر القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٩ ونص في مادته الثانية على وقف تطبيق أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ على ممولى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس من تاريخ العمل به وحتى إزالة آثار العدوان وعودة الظروف الطبيعية إلى حالتها بالمحافظات المذكورة، ويصدر قرار من وزير الخزانة بتحديد التاريخ المذكور.

وقد صدر قرار وزير المالية رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٧٩^(١) باعتبار ٢١ / ١٢ / ١٩٧٩

(1) الوقائع المصرية العدد ٧٧ في ٢٥ / ٢ / ١٩٨٠.

تاريخا لإزالة آثار العدوان بمحافظة بورسعيد والإسماعيلية، وقرار وزير المالية رقم ٢٤٣ لسنة ١٩٧٩^(١) باعتبار ذات التاريخ السابق تاريخا لإزالة آثار العدوان بمحافظة السويس.

٨-٠٠ (ب) الإعفاءات الضريبية فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

نصت المادة (١٠) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «.... ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

ويلزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة». والواضح من النص أنه لم يضاف إعفاءات جديدة إلى الإعفاءات السابقة. (راجع أيضا بند ٣٠٠ وما بعده وانظر البند التالى وما بعده).

٩-٠٠ (ج) الإعفاءات الضريبية فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

النص القانوني :

المادة (٦٦) :

«مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء، والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة، والقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات

(١) الوقائع المصرية العدد ٧٧ فى ٢/٢٥ / ١٩٨٠.

ولم يجاوز خمسة جنيهاً.

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهاً ولم يجاوز ثمانية جنيهاً. كما يعفى أصحاب العقارات التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومي».

المادة (٦٧) :

«تسرى الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩، وعلى لجان تقدير الإيجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون. على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا لم يجاوز متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهاً، أما إذا زاد المتوسط على ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهاً شهرياً فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية».

١٠. - أحكام الإعفاءات :

يمكن تقسيم الإعفاءات المنصوص عليها في المادتين سالفتي الذكر إلى ست فئات على النحو التالي :

الفئة الأولى :

وتشمل المساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة قبل ١٨/٨/١٩٦٩ (تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩) - وهذه المساكن تظل محكومة بالإعفاءات الواردة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١.

الفئة الثانية :

وتشمل المساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ وقبل ١/٩/١٩٧٧ (تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) والتي يزيد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهاً ولا يجاوز خمسة جنيهاً.

ويعفى شاغلو هذه المساكن من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية. وفي الواقع أن هذه الفئة من المساكن سبق إعفاؤها من الضريبة الأصلية بمقتضى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ولم يكن هناك داع للنص على إعفائها ثانية من الضريبة.

الفئة الثالثة:

وتشمل المساكن التى أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ١٨/٨/ ١٩٦٩ وقبل ٩/٩/ ١٩٧٧ والتى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولا يجاوز ثمانية جنيهات. وهذه المساكن يعفى شاغلوها من الضرائب الأصلية فقط دون الضرائب الإضافية. ويسرى هذا الإعفاء اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٧٧، أما الفترة السابقة على هذا التاريخ فلا تخضع للإعفاء.

الفئة الرابعة:

وتشمل المساكن التى أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (أى ابتداء من ٩/٩/ ١٩٧٧) والتى لا يجاوز متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات. وهذه المساكن يعفى شاغلوها من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية.

الفئة الخامسة:

وتشمل المساكن التى أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (أى اعتبارا من ٩/٩/ ١٩٧٧)، ويزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فيها على ثمانية جنيهات شهريا ولم يجاوز عشرة جنيهات. وهذه المساكن يعفى شاغلوها من أداء الضرائب الأصلية فقط دون الضرائب الإضافية.

الفئة السادسة:

وتشمل العقارات المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤. وهذه العقارات يعفى أصحابها من ضرائب الدفاع والأمن القومى. والملاحظ أن عبء ضرائب الدفاع والأمن القومى يقع على عاتق المستأجرين

دون الملاك بالنسبة للعقارات المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ طبقاً للقوانين التي فرضت هذه الضرائب، ومن ثم فإن النص على إعفاء أصحاب هذه العقارات من الضرائب المذكورة لم يكن له ثمة مبرر.

وإذا كان لا بد من إعمال هذا النص لأن إعمال النص أولى من إهماله، فيمكن القول بأنه ينطبق على الحالات التي يكون فيها البناء المنشأ قبل ١/١/ ١٩٤٤ لا يخضع لأي سبب كان لحكم المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ التي جمدت أجرته على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ففي هذه الحالات تتعدم العلة التي من أجلها قررت القوانين التي فرضت ضرائب الدفاع والأمن القومي نقل عبئها من على عاتق المالك إلى عاتق المستأجر بالنسبة للعقارات ساقطة الذكر، ويتعين الرجوع إلى الأصل في ذلك واعتبار المالك ملزماً بهذه الضريبة، وحينئذ يرد عليه الإعفاء سالف الذكر، وهي حالات نادرة^(١).

ومما تجدر الإشارة إليه أن المادة (٦١) نصت على أن حكمها لا يخل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، مع أن المسلم به في الفقه والقضاء أن الإعفاء الوارد بهذا القانون لا يسرى إلا على الضرائب السارية وقت صدوره ومن ثم فإن النص يفسر بأن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تقيد بهذا المبدأ، ومن ثم فلا يسرى الإعفاء على الضرائب الإضافية التي استحدثت بعد هذا القانون كضريبتى الدفاع والأمن القومي ورسم النظافة، وقد نصت المادة المذكورة صراحة على أن حكمها لا يخل بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة. (راجع أيضاً بند ٢٠٠٢).

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ٢٣/٢/ ١٩٨٣ في الطعن رقم ٩١٠ لسنة ٨٨ ق بأن:

«لما كانت المحلات المؤجرة لغير أغراض السكنى مستثناة بمقتضى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة

(١) مرقس جـ ١ ص ٤٩٤ وما بعدها.

١٩٦١ وكانت المادتان ٦٦، ٦٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد أن نصت على عدم الإخلال بأحكام القانونين سالفى الذكر قد قصرت بدورها تلك الإعفاءات على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/ ١٩٦٩ مما مفاده أن الأماكن المؤجرة لغير السكنى لا تتمتع بالإعفاءات من ضرائب العقارات المبنية المستحقة عليها، وإذا كان البين من تقرير مكتب خبراء وزارة العدل أنه بعد أن أثبت أن الدور محل النزاع قد أنشئ وشغل عام ٥٥/ ١٩٧٦ وأنه مكون من اثني عشر دكانا مؤجرة للمطعون ضدهم للاستغلال التجارى أو الصناعى أو المهنى قد انتهى رغم ذلك على إعفائها من الضرائب الأصلية والإضافية من شهر يناير ١٩٧٧ حالة أنها لا تستفيد من الإعفاء المذكور، فإن الحكم المطعون فيه إذ ساير وضمن منطوقه القضاء بإعفاء هذه المحلات من تلك الضرائب يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

٢١١- كيفية إضافة الضرائب واجبة الأداء من المالك إلى القيمة الإيجارية :

أوجبت المادة ١٤ مراعاة الإعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، وليس مفاد ذلك أنه فى تطبيق أحكام هذا القانون يسرى ما نص عليه من خفض الإيجار بمقدار الإعفاء، ذلك أن الإيجار محدد بنص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتحديد العائد الصافى الذى يحق للمالك أن يقتضيه من المبنى الذى استثمر فيه ماله بواقع ٧% من قيمة الأرض والمباني علاوة على ٣% من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، وعلى ذلك فلا محل لا افتراض المغالاة فى ذلك الإيجار المحدد طبقا للقانون، وإنما تكون مراعاة الإعفاءات المشار إليها متحققة بالنسبة للمباني الخاضعة للقانون بمجرد عدم تعلية الضرائب على القيمة الإيجارية التى تحدد وفقا لأحكامه، وذلك بالنسبة للعقارات التى تتوافر فيها شروط الإعفاء

وفقا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه^(١).

وبالبناء على ذلك فإن لجان تحديد القيمة الإيجارية تقوم بتحديد الأجرة من العنصرين السابقين صافى عائد استثمار العقار بواقع ٧% من قيمة الأرض والمباني، ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣% من قيمة المباني وتوزيعها على وحدات المبنى ثم احتساب متوسط الإيجار الشهري للحجرة في الوحدة السكنية فإذا كان متوسط الإيجار الشهري للحجرة في الوحدة السكنية لا يجاوز ثمانية جنيهاً فإنه يدخل في حدود شريحة الإعفاء من الضرائب الأصلية والإضافية - على نحو ما سلف إيضاحه - وتعفى هذه الوحدات من الضرائب الأصلية والاضرائب الإضافية المتعلقة بها إعفاء كاملاً، والمقصود بهذه الضرائب هي الضرائب التي يلتزم بها المؤجر وليس المستأجر ومن ثم لا يضاف إلى القيمة الإيجارية التي خصت تلك الوحدة السكنية بمقتضى قرار لجان التقدير أية ضرائب أصلية أو إضافية، أما إذا زاد متوسط إيجار الوحدة على ثمانية جنيهاً ولم يجاوز عشرة جنيهاً، فإن هذه الوحدة تعفى من الضرائب الأصلية إعفاء كاملاً ولا تضاف إلى القيمة إلا إيجارية إلا ما يخص تلك الوحدة من الضرائب الإضافية دون غيرها، وذلك بعد خصم ٠٠% من القيمة الإيجارية في مقابل الصيانة، أما إذا زاد متوسط إيجار الوحدة على عشرة جنيهاً، فإن الوحدة لا تتمتع بالإعفاء وتخضع للضرائب الأصلية والإضافية بعد خصم نسبة الـ ٠٠% سالفة الذكر.

وقد أخذت بذلك الجمعية العمومية للقسم الاستشاري بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة في ١/٢ / ١٩٦٣ (ملف ١٤ - ١٥ / ٢)، إذ ذهبت في فتواها إلى أنه يتعين تحديد قيمة الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة المحددة في القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ من القيمة الإيجارية المحددة وفقاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وذلك بعد استئزال ما يوازي ٠٠% من القيمة الإيجارية المشار إليها كمقابل للمصروفات التي يتكبدها المالك.

وقد أكدت الجمعية العمومية هذه الفتوى مرة أخرى بتاريخ ١٦/٢/ ١٩٦٦ (ملف ٣٧ - ٢/ ١٢٢)، وأوضحت أن الضرائب ذاتها لا تدخل في القيمة الإيجارية التي تعتبر وعاء للضريبة العقارية.

(د) الإعفاءات الضريبية في القانون رقم ١٢٦ لسنة : ١٩٨١

٢١٢- النص القانوني:

المادة (١١) (١):

«فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتباراً من أول يناير التالي لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لأغراض السكنى التي أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ١/٩/ ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية. ولا تدخل إيرادات هذه المساكن في وعاء الضريبة العامة على الإيراد. ولا يسرى حكم الفقرتين على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسوانات»^(٢).

وتخلص أحكام الإعفاء المنصوص عليه في هذه المادة فيما يلي:

(١) واردة في ثالثاً: في شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية.

(٢) وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون عن هذه المادة أنه:

«بمقتضى القانون الحالي يعفى شاغلو المساكن من الضرائب الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة عن خمسة جنيهات، ولم يجاوز ثمانية جنيهات، ويعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثمانية جنيهات ولم يجاوز عشرة جنيهات.. أدى التطبيق العملي إلى عدم وجود حالات ينطبق عليها الإعفاء الضريبي المشار إليه نظراً لارتفاع أثمان الأراضي، وزيادة تكاليف مختلف عناصر المباني وأصبحت الضريبة العقارية تمثل عبئاً ثقيلاً على طبقة المستأجرين خاصة إذا علم أن عبء الضريبة العقارية يزيد في بعض شرائحه على نصف القيمة الإيجارية.

لذلك فقد تضمن المشروع نصاً بإعفاء المباني... وفي ذلك تعويض للمالك عن الخفض في العائد الاستثماري وفي نفس الوقت التخفيف من أعباء المستأجرين من ذوى الدخل المحدودة».

- ١- أن المباني من المستوى الفاخر لا تخضع لهذا الإعفاء.
- ٢- تخضع للإعفاء المباني المؤجرة لأغراض السكنى فقط.
- ولا يسرى الإعفاء على الأماكن المعدة لممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات.
- ٣- يسرى الإعفاء على المباني التى أنشئت منذ ١/٩/ ١٩٧٧. (تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)، ولو كان الترخيص بإقامتها سابقا على هذا التاريخ، والمباني التى تنشأ منذ العمل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١. أما الأماكن التى أنشئت قبل ١/٩/ ١٩٧٧ فلا تخضع للإعفاء.
- ٤- يسرى الإعفاء من أول يناير . ١٩٨٢
- ٥- يشمل الإعفاء جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية.
- ولكن لا يشمل الإعفاء الرسم البلدى والرسم الإيجارى ورسم النظافة العامة.

وفى هذا أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن:

«ومفاد ما تقدم أن المشرع فرق بين نوعين من الضرائب المفروضة على العقارات المبنية (أ) الضرائب الأصلية وهى تلك التى فرضت بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ المشار إليه على العقارات واتخذت من القيمة الإيجارية لهذه العقارات وعاء لها (ب) الضرائب الإضافية وهى التى فرضت بقوانين أخرى غير القانون رقم ٥٦ لسنة ٤٤ واتخذت من وعاء الضريبة الأصلية (القيمة الإيجارية) وعاء لها ومنها على سبيل المثال ضريبة الدفاع وضريبة الأمن القومى اللتين ألغيتا بالقانون رقم ١٧٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

ومن حيث إن المستقر عليه فقهاء وقضاء أنه ولئن كانت الضريبة تنفق مع الرسم فى كونها فريضة مالية تدفع نقدا وبصفة نهائية للدولة إلا أن طبيعة الضريبة تختلف عن طبيعة الرسم من حيث أداة فرض كل منهما فالضريبة تفرض بقانون أما الرسم فيكفى أن يستند إلى قانون فالسلطة التنفيذية قد تخول من السلطة التشريعية سلطة فرض الرسم بلوائح أو قرارات إدارية، كما أن الضريبة تفرض على الفرد بدون مقابل أو نفع خاص يعود عليه بمناسبة أدائها فى حين أن الرسم يدفع مقابل الحصول على خدمة أو نفع من جانب إحدى

الإدارات والمرافق العامة، وعلى ذلك فإن صدور قانون بالإعفاء من ضريبة معينة لا ينصرف أثره بالضرورة إلى الرسوم التي قد تتخذ من وعاء هذه الضريبة أساساً لفرضها ما لم ينص القانون صراحة على ذلك لاختلاف طبيعة الضريبة عن طبيعة الرسم واستقلال كل منهما عن الآخر في أداة فرضه وأحكامه. ومن حيث إنه في ضوء ما تقدم، فإنه ولئن كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه قد تناول العقارات الواردة به بالإعفاء من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إلا أن ذلك لا ينصرف إلى الرسوم المفروضة على ذات العقارات ومنها رسم الشاغلين والرسم البلدي ورسم النظافة العامة، ذلك أن هذه الرسوم ليست من قبيل الضرائب الإضافية فضلاً عن أن المشرع لم يتناولها بالإعفاء صراحة.

ومن حيث إنه مما يؤكد ذلك أن المشرع عندما قرر - بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ - إعفاء المساكن الواردة به من أداء الضرائب على العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المفروضة بقانون كضريبة الدفاع وضريبة الأمن القومي، لم يتعرض للرسوم البلدية أو المحلية المفروضة ببناء على قانون الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ أو بناء على القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ بنظام المجالس البلدية، بل ترك هذه الرسوم للنظام القانوني الذي يحكمها لتمارس المجالس المحلية سلطاتها المخولة لها بناء على القانونين سالفى الذكر في فرض الرسوم المحلية والبلدية وطبقاً للأحكام الواردة في هذين القانونين».

(ملف رقم 11/2/7 جلسة 1983/11/16)⁽¹⁾

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «المباني المؤجرة لأغراض السكنى المنشأة أو التي تنشأ اعتباراً من ١/٩/ ١٩٧٧ إعفاء مالكيها وشاغلبيها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية. المادتان ١ و ١١ ا ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(طعن رقم 1434 لسنة 73 ق - جلسة 2006/5/24)

(1) منشور بمجموعة المستشار خيرى أبو الليل جـ ٢ ص ٢٢٢ وما بعدها.

(طعن رقم 1013 لسنة 74ق - جلسة 2006/3/22)

٢- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مؤدى النص فى المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المشرع لاعتبارات ارتأها أعفى مالكي وشاغلي المباني المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ١/٩/١٩٧٧ من جميع الضرائب الأصلية والإضافية، وقد استثنى المشرع من هذا الإعفاء المباني من المستوى الفاخر والأماكن المستغلة مفروشة أو بنسيونات وهى بطبيعتها مخصصة للسكنى».

(طعن رقم 1277 لسنة 71ق جلسة 2013/6/12)

ويلاحظ أن الإيجار لن يخفض بالنسبة للمستأجرين بقبمة الضرائب، لأن الضرائب كانت عبارة عن التزام يضاف للأجرة المحددة وفقاً للقانون والإعفاء يعنى رفع هذا الالتزام الإضافى عن المستأجرين، وتبقى الأجرة كما هى.

٦- لا تدخل إيرادات المساكن المعفاة فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد. وهناك شيء من التفصيل بالنسبة لعدم دخول إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد، ذلك أنه بتاريخ ١/٧/١٩٨٦ اصدر القانون رقم ١٧٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل ونشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٠/٩/١٩٨١ العدد ٢٧ (تابع)، ونص فى المادة ٩٥ منه على أن: «تفرض ضريبة عامة على صافى الإيراد الكلى الذى يحصل عليه الأشخاص الطبيعيون. ويقصد بالإيراد فى تطبيق أحكام هذا الباب الإيراد الخاضع لإحدى الضرائب النوعية بما فى ذلك إيراد الأراضى الزراعية وإيراد العقارات المبنية.... الخ»، وقد تصور البعض أن هناك تعارضاً بين هذه المادة، وبين المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالف الذكر، بمقولة أن المادة ٩٥ من القانون رقم ١٧٧ لسنة ١٩٨١ أدخلت إيراد العقارات المبنية جميعاً فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد، بينما نصت المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على عدم إدخال إيرادات المباني - فيما عدا المستوى الفاخر - المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ١/٩/١٩٧٧ فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد اعتباراً من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون، وأنه لذلك يكون حكم المادة ١١ المشار إليه قد ألغى عملاً بالمادة الثانية من القانون رقم

١٧٧ لسنة ١٩٨١ التي نصت على إلغاء كل حكم يخالف أحكام القانون المذكور. وفي الحقيقة أنه ليس هناك أى تعارض على الإطلاق بين المادتين سالفتي الذكر، الأمر الذى يظل معه الإعفاء المنصوص عليه فى المادة ١١ والمشار إليه فيما تقدم - ساريا بعد العمل بالقانون رقم ١٧٧ لسنة ١٩٨١.

وتفسير ذلك أن المادة ٩٥ من القانون رقم ١٧٧ لسنة ١٩٨١ تفرض الضريبة العامة على الإيراد، على الإيراد الذى يخضع لإحدى الضرائب النوعية، والثابت أن المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أعفت المباني المشار إليها من كافة الضرائب العقارية الأصلية والإضافية أى أن هذه المباني أصبحت غير خاضعة لأى ضريبة نوعية، وبالتالي فإنها طبقا للمادة ٩٥ المشار إليها لا تخضع لضريبة الإيراد العام، وقد قضت المادة ١٠٠ من القانون رقم ١٧٧ لسنة ١٩٨١ على أى شك قد يثور فى هذه المسألة بنصها على أنه مع عدم الإخلال بحكم المادة ٩٥ من القانون لا تسرى الضريبة (ضريبة الإيراد العام) على إيرادات معفاة من ضريبة نوعية، يضاف إلى ذلك أن المادة ٥١ من القانون المذكور وقد نصت على أنه «لا تخل أحكام هذا القانون بما هو مقرر من إعفاءات ضريبية بمقتضى قوانين أخرى»، فإنها تكون قد أبقت على إعفاء إيراد المساكن المشار إليها من الدخول فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد.

ويظل هذا الإعفاء - فى رأينا - معمولا به فى ظل القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بإصدار قانون الضريبة على الدخل، رغم عدم وجود مقابل بهذا القانون للمادة ٩٥ سالفة الذكر باعتبار أن نص المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصا خاصا بينما نص المادة السادسة من قانون الضرائب الذى يفرض ضريبة على مجموع صافى الدخل نص عام، والقاعدة أن النص العام لا يلغى النص الخاص ولو كان الأول لاحقا على الثانى.

٢١٣- تيسيرات فى المعاملة الضريبية لمواطنى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء والبحر الأحمر ومطروح:

١- نصت المادة الأولى من القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٣^(١) على التجاوز عما

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٤ فى ٢٣/٨/١٩٧٣.

لم يحصل من كافة الضرائب والرسوم التي استحققت حتى آخر ديسمبر عام ١٩٦٧ على ممولى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء والبحر الأحمر. ويدخل فى هذه الضرائب والرسوم، تلك المفروضة على العقارات المبنية.

٢- نصت المادة الثانية فقرة أولى من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٤^(١) على إعفاء ملاك العقارات المبنية الكائنة بمحافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس من ضريبة المباني وملحقاتها المستحقة على تلك العقارات حتى نهاية سنة ١٩٤٤

٣- نصت المادة الثالثة فقرة أولى من القانون ٣٩ لسنة ١٩٧٦^(٢) على أن يعفى ممولو الضرائب من كافة الضرائب والرسوم المقررة على العقارات المبنية الكائنة بمحافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء المستحقة على تلك العقارات وذلك من أول يناير سنة ١٩٦٨ وحتى ديسمبر سنة ١٩٤٤

٤- نصت المادة الأولى من القانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٠^(٣) على أن تسرى التيسيرات المقررة بالقانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بالنسبة إلى مواطنى كل من محافظتى سيناء حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٨٠ على أن يعمل بهذا القانون من تاريخ العمل بالقانون ٣٩ لسنة ١٩٧٦ (م ٢)، ثم نصت المادة الأولى من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٢^(٤) على أن تسرى على مواطنى محافظتى سيناء الإعفاءات من الضرائب والرسوم المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة الأولى والمادة الثانية والفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات.. وذلك عن الفترة من أول يناير ١٩٨١ حتى آخر ديسمبر ١٩٨١.

ثم نصت المادة الأولى من القانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٤٤ (المنشور بالجريدة الرسمية فى ٣١/٣/ ١٩٤٤ «مكرر» على أن يستمر العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٢، فيما تضمنه عن الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦، وذلك بالنسبة لمحافظة شمال سيناء، وحتى ٣١/١٢/ ١٩٤٤، ونصت المادة الثانية على أن يعمل بهذا القانون من اليوم التالى لتاريخ نشره.

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٠ مكرر (أ) فى ٢٩/٧/ ١٩٤٤.

(٢) الجريدة الرسمية العدد ٢١ فى ٨٨/ ١٩٧٦.

(٣) الجريدة الرسمية العدد ٦ فى ٧/٢/ ١٩٨٠.

(٤) الجريدة الرسمية العدد ١٠ فى ٣/١١/ ١٩٨٢.

٥- نصت المادة الأولى من القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٨١^(١). على أن تسرى على ممولى الضرائب بمحافظة البحر الأحمر التيسيرات والإعفاءات من الضرائب والرسوم المنصوص عليها فى المادتين الأولى والثانية والفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون ٣٩ لسنة ١٩٧٦ وذلك فى الحدود وطبقا للقواعد والأحكام المقررة فى تلك النصوص.

٦- نصت المادة الثالثة من القانون رقم ١٥٥ لسنة ١٩٨١ (بشأن سريان بعض أحكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء على ممولى محافظة مطروح)^(٢) على أن يعفى ممولو الضرائب من كافة الضرائب والرسوم المقررة على العقارات المبنية الكائنة بمحافظة مطروح المستحقة على تلك العقارات وذلك من أول يناير ١٩٨٤ حتى آخر ديسمبر ١٩٨٢.

ونصت المادة الأولى من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٨٣ (المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٠ فى ٢٨/٧/١٩٨٣ على أن يستمر العمل بالإعفاءات الضريبية الممنوحة لممولى محافظة مطروح بمقتضى القانون رقم ١٥٥ لسنة ١٩٨١ بشأن سريان بعض أحكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء على ممولى محافظة مطروح لمدة سنة أخرى اعتبارا من أول يناير حتى آخر سنة ١٩٨٣ .

٢١٤- جواز الاتفاق على نقل عبء الضرائب :

تنص المادة ٧٦٧/٣، ٤ مدنى على أن:

«ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة .. إلخ.

كل هذا مالم يقض الاتفاق بغيره».

فقد جعلت الفقرة الثالثة من المادة الضرائب المستحقة على العين المؤجرة على عاتق المؤجر. ويستثنى من ذلك بداهة الضرائب التى ينص القانون على تحمل المستأجر بها^(٣).

(١) الجريدة الرسمية العدد ١٢ فى ٢٦/٣/١٩٨١.

(٢) الجريدة الرسمية العدد ٢٥ مكرر (أ) فى أول سبتمبر ١٩٨٠.

(٣) السنهورى ج١ ص ٢٦٣ وما بعدها.

وقد أجازت الفقرة الرابعة الاتفاق بين المالك والمستأجر على نقل عبء الضرائب كلها أو بعضها من المالك إلى المستأجر^(١). فالقانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر أمرا فيما يتعلق بفرضها، إلا أنه لا يعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيين الشخص الملزم بها. ولا يحول دون الاتفاق على نقل عبء الضريبة، سوى أن يكون الاتفاق مخالفا لنص قانونى أمر أو يبنى عليه مخالفة الحد الأقصى للأجرة، إذ يكون الاتفاق فى هاتين الحالتين باطلا، ومثل النصوص الآمرة:

(١) المادة ٢ من القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ بفرض ضريبة الجهاد، فقد نصت على أن عبء هذه الضريبة يقع على المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر.
(٢) نص القانون ١٢١ لسنة ١٩٦٤ الصادر بإضافة فقرة إلى المادة الأولى من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٦٢ بفرض زيادة ضريبة الدفاع إذ نص صراحة على أن هذه الزيادة يلزم بها المالك ولا يحملها المستأجر.

ولا يعترض على ما تقدم بأن نص المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (وما يقابله من نصوص القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩) أوجب أن يضاف إلى القيمة الإيجارية ما يخص وحدات المبنى من الضرائب العقارية الأصلية أو الإضافية التى لا يشملها الإعفاء، ذلك أن الأجرة المحددة وفقا لهذه المادة تمثل الحد الأقصى للأجرة التى يجوز للمؤجر أن يتقاضاها من المستأجر فإذا تحمل المالك الضرائب الأصلية والإضافية التى لم يشملها الإعفاء فإنه يترتب على ذلك انخفاض الأجرة عن الحد الأقصى المقرر لها وهو أمر جائز قانونا.

ويشترط لصحة الاتفاق أن يكون المالك على بينة من حقيقة الأمر فيه، بحيث لو قبل المالك التحمل بعبء الضرائب اعتمادا على أنه سيتقاضى أجرة معينة ثم تغير الأساس الذى اعتمد عليه بطل اتفاقه على تحمل عبء الضرائب^(٢).

وبالرأى السابق قضت محكمة النقض إذ ذهبت إلى أن:

١- «ولئن كان القانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر قانونا أمرا فيما يتعلق بفرضها، إلا أنه لا يعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيينه الشخص الذى يلزم بها فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على ما يخالف هذا التعيين وهو الاستفادة من حكم المادة ٧٦٧ من التقنين المدنى وذلك طالما لم يتعارض مع نص القانون أو قاعدة

(١) الدكتور عبد المنعم البدر اوى الإيجار والتأمين سنة ١٩٦١ ص ٨٨.

(٢) مرقس جـ ١ ص ٥٠٦ وما بعدها.

تعيين حد أقصى للأجرة القانونية».

(طعن رقم 909 لسنة 48 ق جلسة 1981/6/20 - ذات المبدأ طعن رقم 690

لسنة 43 ق جلسة 1977/4/20)

٢- «الأصل تحمل المؤجر سداد الضرائب العقارية المستحقة على العين

المؤجرة مالم يتفق على غير ذلك. م ٧٦٧/٣، ٤ مدنى».

(طعان رقما 1730، 2147 لسنة 74 ق - جلسة 2005/5/18)

٢١٥- طبيعة التزام المستأجر بأداء الضرائب والرسوم:

يلتزم المستأجر بأداء الضرائب والرسوم التى تضاف إلى القيمة الإيجارية للعين المؤجرة إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية - عدا ما استثنى على نحو ما تقدم - ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة، أى النص اعتبر الضرائب والرسوم من ملحقات الأجرة وتأخذ حكمها، ولذلك فهى تتبع الأجرة فى خضوعها للتقادم الخمسى⁽¹⁾.

٢١٦- قضاء النقض:

١- «إن النص فى الفقرة الأولى من المادة ٣٥٥ من القانون المدنى على أن «يتقادم بخمس سنوات كل حق دورى متجدد ولو أقر به المدين كأجرة المبانى والأرض الزراعية ومقابل الحكر، وكالفوائد والإيرادات المرتبة والمهايا والأجور والمعاشات» يدل على أن الضابط فى هذا النوع من التقادم الخمسى هو كون الالتزام مما يتكرر ويستحق الأداء فى مواعيد دورية، وأن يكون الحق بطبيعته

(1) وقد ورد مقابل للفقرة الأخيرة من المادة ١٤ التى أتت بهذا الحكم فى القانون رقم ٥٢ لسنة

١٩٦٩ «الفقرة الأخيرة من المادة ١٠» - وإنما ثار الخلاف قبل صدور القانون الأخير فيما

إذا كانت الضرائب والرسوم تأخذ حكم الأجرة أم لا - فذهب رأى إلى أنها لا تأخذ حكم

الأجرة ومن ثم فإن الامتناع عن أدائها لا يترتب حقا للمؤجر فى إخلاء العين (كامل بدوى

ص ٢٧ وما بعدها) - بينما ذهب رأى آخر إلى عكس ذلك وأنها تأخذ حكم الأجرة

(السنهورى ج ٦ ص ١٠٦١، مصر الكلية فى ٢٩/ ١٠/ ١٩٦٠ الدعوى ١٦٦٩ لسنة ١٩٦٠

مدنى) وقد أخذت محكمة النقض بالرأى الأول فى حكم حديث لها صادر بتاريخ

٢٨/ ١١/ ١٩٤٤ فى الدعوى رقم ٦٥٩ لسنة ١٩٤٩ ق.

مستمرا لا ينقطع، ولما كان مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية هو أحد عناصر الأجرة القانونية تضاف إلى القيمة الإيجارية، وكانت الضرائب العقارية على ما سلف بيانه في الرد على السبب الأول تمثل «قيمة مضافة» إلى القيمة الإيجارية، فإن الأجرة القانونية تشتمل القيمة الإيجارية مضافا إليها مقدار الضرائب التي لا يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، لما كان ذلك وكان مفاد ما تقدم أنه وإن كان الأصل في الضريبة العقارية على العقارات المبنية وملحقاتها المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ أن يلتزم بها من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذي يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبية عن أدائها في حدود علاقته بها إلا أن المستأجر وحده هو الذي يتحمل مبالغها بحكم القانون في نطاق العلاقة التأجيرية التي تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٧ لسنة ١٩٦٥ على ما سبق - ولما كان ما تقدم وكانت الضرائب التي لم يشملها الإعفاء تضاف إلى القيمة الإيجارية التي تدفع في مواعيد دورية فإنها تأخذ حكمها باعتبارها أجرة لا ضريبة وكانت تتبع للأجرة في خضوعها للتقادم الخمسى كافة الالتزامات الملحق بها والمعتبرة فى عناصرها إذا كانت هذه الالتزامات دورية وقابلة للتزايد ومتعاقبة مادام عقد الإيجار قائما، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى أن المبالغ المطالب بها لا يسرى عليها التقادم الخمسى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يتعين معه نقضه فى هذا الخصوص وحده على أن يكون مع النقص الإحالة».

(طعن رقم 583 لسنة 43 ق جلسة 1977/4/6)

٢- المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأجرة المخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تمثل القيمة الإيجارية وحدها دون عناصر الضرائب التي يتعين إضافتها إلى هذه القيمة إعمالا لنص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ توصلا إلى تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة، وأن هذه الضرائب تأخذ حكمها باعتبارها أجرة لا ضريبة فى نطاق العلاقات التأجيرية بين المؤجر والمستأجر،

ومن ثم فإنها تخضع للتقادم الخمسى باعتبارها من الالتزامات الملحقة بالأجرة والمعتبرة من عناصرها ولها صفة الدورية والتجدد».

(طعن رقم 666 لسنة 45 ق جلسة 1979/1/10)

٣- «النص فى الفقرة الأولى من المادة ٣٥٥ من القانون المدنى على أن «يتقادم بخمس سنوات كل حق دورى متجدد ولو أقر به المدين، كأجرة المبانى والأراضى الزراعية ومقابل الحكر، وكالفوائد والإيرادات المرتبة والمهايا والأجور والمعاشات»، يدل على أن الضابط فى هذا النوع من التقادم الخمسى هو كون الالتزام مما يتكرر ويستحق الأداء فى مواعيد دورية، وأن يكون بطبيعته مستمرا لا ينقطع، مما ينوء الملتزم بحمله لو ترك بغير مطالبة مدة تزيد على خمس سنوات، وكان مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية هى أحد عناصر الأجرة القانونية تضاف إلى القيمة الإيجارية، وكانت الضرائب العقارية تمثل قيمة مضافة إلى القيمة الإيجارية فإن الأجرة القانونية تشمل القيمة الإيجارية مضافا إليها مقدار الضرائب التى لا يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، وكان مفاد ما تقدم أنه وإن كان الأصل فى الضريبة العقارية على العقارات المبنية وملحقاتها المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٤ أن يلتزم بها من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذى يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبية عن أدائها فى حدود علاقته بها، إلا أن المستأجر وحده هو الذى يتحمل مبالغها بحكم القانون فى نطاق العلاقة التأجيرية التى تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٧ لسنة ١٩٦٥ - لما كان ما تقدم، وكانت الضرائب التى لم يشملها الإعفاء تضاف إلى القيمة الإيجارية التى تدفع فى مواعيد دورية فإنها تأخذ حكمها، باعتبارها أجرة لا ضريبة وكانت تتبع للأجرة فى خضوعها للتقادم الخمسى كافة الالتزامات الملحقة بها والمعتبرة من عناصرها متى كانت هذه الالتزامات دورية وقابلة للتزايد ومتعاقبة ما دام عقد الإيجار قائما، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى أن المبالغ المطالب بها لا يسرى عليها التقادم

الخمسي فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(طعن رقم 826 لسنة 50 قى جلسة 1986/6/99)

ثانياً: أحكام المادتين ١، ١٣ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (□)؛

٢١٧- الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للمادة الأولى من القانون :

يشترط في الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها لأحكام المادة الأولى من

القانون رقم 166 لسنة 1181 توافر الشروط التالية:

١- أن يكون مرخصاً في إقامتها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون.

يجب أن يكون مرخصاً في إقامة الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها لأحكام

هذه المادة ابتداء من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أى ابتداء من

١٩٨١ / ٧ / ٣١ فالعبرة بتاريخ الترخيص وليست بتاريخ البدء في الإنشاء فإذا كان

المبنى مرخصاً بإقامته قبل العمل بالقانون المذكور ولم يبدأ في إنشائه إلا بعد العمل

به، فإنه يظل خاضعاً لحكم المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وقد تغيا

المشرع من ذلك رد قصد المالك الذي حصل على ترخيص البناء في ظل القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم تراخى في إنشائه إنتظار لصدور القانون الجديد والإفادة

من أحكامه.

ويقاس على الأماكن المرخص بإقامتها ابتداء من تاريخ العمل بالقانون الجديد،

تلك التي تنشأ منذ هذا التاريخ دون ترخيص، لأن إنشاء هذه الأماكن وتلك لم يبدأ

إلا اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون الجديد.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجره المبنى هو تاريخ

إنشائه. سريان القانون على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل

بأحكامه.

(1) أنظر الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ١٢/٥/٢٢٢٢ بشأن عجز الفقرة

الأولى من المادة الأولى والفقرتين الأولى والثالثة من المادة ١٣ (بند ٢٢٥ مكرراً).

(الطعن رقم 1036 لسنة 70 ق جلسة 2001/6/10)

(الطعن رقم 7720 لسنة 33 ق جلسة 1999/4/29)

٢- أن يكون مرخصا في إقامتها لأغراض السكنى.

فلا تخضع لأحكام تحديد الأجرة الواردة بالنص، الأماكن المرخص في إقامتها لغير أغراض السكنى كممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى، أو لا استعمالها مخازن أو جراجات.

والعبرة في كون المكان مرخصا في إقامته لأغراض السكنى أو لغيرها هو بطبيعة المكان في الترخيص بإنشائه بقطع النظر عما يخصص له أو يستعمل فيه بعد إنشائه⁽¹⁾.

أما الأماكن المرخص في إقامتها لغير أغراض السكنى فتظل طليقة من أى قيد على تحديد أجرتها، ولا يحكمها سوى قانون العرض والطلب. وقد تغيا المشرع من ذلك تشجيع أصحاب رءوس الأموال على البناء فضلا عن أن هذه الأماكن تدر على مستأجريها ربحا كبيرا بحيث لا يضاروا من دفع الأجرة التى يحددها قانون العرض والطلب.

فإذا كان جزء من المبنى مرخصا بإقامته لأغراض السكنى بينما رخص بالجزء الآخر لغير أغراض السكنى، فإن الجزء الخاص بالسكنى هو الذى يخضع لأحكام التحديد القانونى للأجرة.

ويستوى لعدم خضوع الأماكن المخصصة لغير السكنى للتحديد القانونى للأجرة أن يكون مرخصا بها بعد العمل بالقانون أو تكون قد أنشئت بدون ترخيص بعد العمل به.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة فى القانون المذكور. م ا ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مؤداه. تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن. اعتبار

(1) مرقس جـ ١ طبعة ثامنة ١٩٨٢ ص ٦٦٨.

قراراتها كأن لم تكن ولا حجية لها. علة ذلك».

(طعن رقم 1592 لسنة 77 ق جلسة 1992/5/28)

٢- «الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور. م ١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مؤداه. تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجية لها. علة ذلك».

(طعن رقم 312 لسنة 61 ق - جلسة 1994/12/1)

٣- «الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور م ١ منه مؤداه تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجية لها. علة ذلك».

(طعن رقم 272 لسنة 61 ق - جلسة 1995/1/12)

(طعن رقم 3430 لسنة 58 ق - جلسة 1993/5/20)

٤- «الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور م ١ منه مؤدى ذلك».

(طعن رقم 3113 لسنة 59 ق - جلسة 1995/12/24)

(طعن رقم 3430 لسنة 58 ق - جلسة 1993/5/20)

٥- «الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور م ١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. مؤداه تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجية لها. علة ذلك».

(طعن رقم 2602 لسنة 62ق - جلسة 1996/2/28)

(طعن رقم 1592 لسنة 77ق - جلسة 1992/2/5)

٦- «الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوعها لأحكام قانون إيجار الأماكن.م.ا ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١».

(طعن رقم 2650 لسنة 61ق - جلسة 1998/11/12)

٧- «المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المشرع استحدث في المواد الخمسة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - أحكاماً موضوعية وإجرائية لتحديد أجرة الأماكن - تغاير نهجه السابق في ظل القوانين أرقام ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مفادها أنه لا تخضع الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة لغير السكنى والإسكان الفاخر - اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة - بما يعنى انتفاء سند اختصاص اللجنة في تقدير الأجرة فإذا ما قدرت بعد ذلك أجرة المكان فإن القرار الصادر منها يكون خارجاً عن حدود الاختصاص الذى خوله المشرع للجان تحديد الأجرة فلا يعتد به، ولا يتعلق به أى حق للمؤجر أو المستأجر ويقع هذا التقدير باطلاً ويحق لمن له مصلحة فى التمسك بهذا البطلان أن يطعن على هذا القرار بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة طالبا بطلانه لصدوره من لجنة لا ولاية لها فى إصداره متجاوزاً فى ذلك اختصاصها الولائى».

(طعن رقم 11824 لسنة 65ق جلسة 2011/1/5)

٨- «إذ كان الواقع فى الدعوى أن الطاعن أجر المحل موضوع النزاع إلى المطعون ضدها الأولى بموجب عقد إيجار مؤرخ ٢/٥/ ١٩٩١ بأجرة شهرية مقدارها ستون جنيهاً وكان الثابت من تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة أن العقار الكائن به ذلك المحل قد أقيم فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن ثم يقع تقدير اللجنة لأجرة محل النزاع باطلاً لتجاوزها اختصاصها الولائى كجهة طعن ويحق للطاعن كمالك للعقار أن يطعن على هذا القرار بدعواه الماثلة والاعتداد بالقيمة الإيجارية المتفق عليها فى العقد دون أن يكون لهذه الدعوى ميعاد لإقامتها وإذ خالف الحكم

المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه ببطلان الحكم المستأنف استنادا إلى أن توقيع صحيفة الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة من محام مقبول أمام المحكمة الابتدائية يجب أن يتم خلال مدة الطعن على هذه القرارات وهي ستون يوما من تاريخ إخطار ذوى الشأن بها رغم أن الدعوى الماثلة هي دعوى بطلان قرار لصدوره من لجنة لا ولاية لها في إصداره وليس طعنا على قرار لجنة صدر وفق صحيح القانون فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه».

(طعن رقم 11824 لسنة 65 ق جلسة 2011/1/5)

وقد نصت المادة ٢٧ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ على أن «تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية. ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين».

(أنظر فى المقصود بهذه الأماكن الجزء الثانى بند 3)

ومفاد هذا النص أن الأماكن المذكورة تعتبر مؤجرة لأغراض السكنى بالنسبة للمستأجرين المصريين، ومؤجرة لغير أغراض السكنى بالنسبة للمستأجرين الأجانب. وعند تأجيرها للأجانب يخضع ثلثا هذه الأماكن لأحكام تحديد الأجرة مع زيادة ٥٠% وفقا للمادتين ١، ١٩ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١^(١)، لأن المادة الأخيرة توجب فى حالة تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى زيادة الأجرة القانونية بنسبة ٥٠% للمباني المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 29 ابريل سنة 9989 فى القضية رقم 21 لسنة 7 قضائية «دستورية»: بعدم دستورية المادة ٢٧ سالفه الذكر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة لإخلالها بمبدأ المساواة بين ملاك المباني

(1) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٣٦.

الواردة بالنص وبين ملاك المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى (أنظر الحكم بأسبابه كاملة فى الجزء الثانى بند ٨).

والأسباب التى بنى عليها الحكم المذكور تؤدى أيضا إلى عدم دستورية نص المادة ٢٧ فى المسألة محل البحث، إلا أنه يلزم لذلك صدور حكم آخر من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة كلها أو بعدم دستوريته فى النطاق المائل.

٣- ألا تكون الأماكن المرخص فى إقامتها من المستوى الفاخر؛

فقد استثنى النص صراحة الإسكان الفاخر من الخضوع لأحكامه. قد أدخلت اللجنة المشتركة بمجلس الشعب هذا الاستثناء على مشروع النص المقدم من الحكومة^(١) استنادا إلى أن هذا المستوى من المباني لا يتمتع بأى ميزة من الميزات التى كفلها القانون للمستويات الأخرى.

(راجع أحكام النفض المنشورة فى الشرط رقم 2) (١)

(١) وقد احتدمت المناقشة فى مجلس الشعب عند نظر المادة، فطالب السادة الأعضاء: عبد الغفار أبو طالب وإبراهيم شكرى وصلاح أبو المجد وحسن حافظ وسعد شلبى بحذف عبارة فيما عدا الإسكان الفاخر الواردة بالنص ليخضع هذا المستوى من الإسكان لقواعد تحديد الأجرة. فقال السيد العضو عبر الغفار أبو طالب:

«.... وإذا ما بدأنا باستعراض نص الفقرة الأولى من المادة (١) من المشروع تجد أن صدر هذه الفقرة هو عبارة «فيما عدا الإسكان الفاخر» فكأننا بهذا الحكم نطلق العنان لهؤلاء الذين يوجهون أموالهم لبناء المساكن الفاخرة دون أن يوجهوا ولو قسطا منها لبناء المساكن التى يحتاجها أغلب أفراد وفئات شعبنا، وهو الشباب الكادح الذى يتخرج من الجامعات ويحاول توفير مسكن بتزوج فيه. والغالبية العظمى من هؤلاء لا يقدرّون على استئجار وحدة سكنية فى الإسكان الفاخر.... الخ».

وقال السيد العضو سعد شلبى:

«..... ومن هنا فعندما تقدر قيمة المبنى فإنها تقدر وفقا للضوابط التى أشار إليها السيد المهندس وزير التعمير والدولة للإسكان ومن هنا أقول إن إضافة عبارة: «فيما عدا الإسكان الفاخر» لا يمكن أن تذكر فى هذه المرحلة بالذات، لأن ميزان الأجور فى بلادنا حاليا قد اختل، فهناك طبقات قادرة يمكن أن تستأجر هذه المساكن الفاخرة حقيقة إلا أن هذا سيؤثر فى حجم الإسكان الذى ننشده جميعا لذوى الدخول المحدودة وانتهى فى رأى إلى أننى أرجو المجلس الموقر الموافقة على المادة كما جاءت فى مشروع

الحكومة وإلغاء عبارة: «فيما عدا الإسكان الفاخر» وذلك لأن الإسكان الفاخر سيراعى تحقيق قيمته الإيجارية وتكاليفه طبقاً لما نصت عليه المادة الثانية من هذه القانون، ومن هنا =
 يكون من باب التزديد أن نذكر كلمة الإسكان الفاخر طالما أن اللجان عند التقدير ستراعى =
 التكلفة الفعلية وقيمة المثل بالنسبة للأراضي، وشكراً».

وقد دافع السادة الأعضاء: عبد البارى سليمان وصلاح الطاروطى وعدلى عبد الشهيد والسيد العضو مقرر اللجنة المشتركة عن استثناء الإسكان الفاخر من الخضوع لحكم تحديد الأجرة.

فقال السيد العضو عبد البارى سليمان:

«.... أما فيما يتعلق بالمباني الفاخرة فلا بد أن تستثنى وسوف يأتى يوم من الأيام يتجه فيه الجزء الكبير من الاستثمارات إلى المباني الفاخرة مما يجعلها تهبط بطبيعتها كما أن الظروف سوف تجعل العرض فيها أكثر من الطلب مما يجعل المستثمرين لا يتقيدون بالربح الفاحش وإنما بالربح المعقول وبناء على هذا فإننى أوافق على المادة كما أقرتها اللجنة وشكراً».

وقال السيد العضو صلاح الطاروطى:

«..... والواضح من هذا المشروع بقانون أن المادة الأولى محل المناقشة لها فلسفة معينة حينما قالت «فيما عدا الإسكان الفاخر»، فمؤجر ومستأجر الإسكان الفاخر كل منهما ليس فى حاجة إلى رعاية المشرع كما أنه لا يعيب الإسكان الفاخر أن هناك القادر على أن يقطن به لأن مجريات الأمور فى الحياة أن الإنسان يكبر ويتطلع إلى إسكان يتناسب معه ومع دخله، فالإسكان الفاخر هو لجماعة أفاء الله عليها ولجماعة قامت بالبناء لها والإثنان ليس فى حاجة إلى رعاية المشرع، وفلسفة القانون هنا فيما يتعلق بحذف الإسكان الفاخر تقلل من حجم المنازعات التى تنشأ من تحديد الأجرة ولجان تحديدها ولإيجاد توازن وسلام اجتماعى إلى غير ذلك مما تستهدفه هذه المادة والتالى فنحن مع رأى الذى استحدثته اللجنة... الخ».

وقال السيد العضو عدلى عبد الشهيد:

«إذن فالحكمة فيما يتعلق بالمادة الأولى بالصورة التى انتهت إليها اللجنة هى أن اللجنة أرادت أن تستثنى المباني الفاخرة، لأن المبنى الفاخر لا تعطى له مزايا، ويسهم إلى حد ما فى حل مشكلة الإسكان بالنسبة للقادرين، إنما المقصود بالمباني الفاخرة، أن يقدم صاحب المال المتوافر عنده الملايين من الجنيهات على البناء....».

وقرر السيد العضو مقرر اللجنة المشتركة:

«لقد تحدث كثير من الزملاء عن الإسكان الفاخر، وأود أن أقول أن مشروع القانون المعروض ألغى ارتباط تراخيص البناء بموافقة لجنة توجيه البناء الموجودة بالوزارة فيما

٢١٨- الحد الأقصى للأجرة:

أوجب نص المادة الأولى ألا تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى على ٧% من قيمة الأرض والمباني، فهذه النسبة تمثل الحد الأقصى للأجرة ويجوز بالتالى الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على أجرة تقل عن الحد الأقصى الذى حددته المادة.

وهذه النسبة وإن كانت فى ذاتها غير مجزية بالنسبة للملاك لاسيما وأنها تقل عن الفائدة التى تؤديها المصارف للمستثمرين، إلا أن الشارع راعى فى تحديدها أن المالك قد حصل على تعويض عن طريق المزايا العديدة التى كفلها له القانون، وعلى الأخص فى مجال تقديم قروض تعاونية ميسرة، وإعفاء المباني من كافة الضرائب الأصلية والإضافية وعدم دخول إيرادات المباني فى وعاء الضريبة

عدا الإسكان الفاخر وحدد نسب نوعية المساكن، بمعنى أن التراخيص المقررة اليوم لا تسمح ببناء إسكان فاخر أكثر من ٤% من مجموع الإسكان فى جمهورية مصر العربية هذه =

النسبة يحددها السيد وزير التعمير والدولة للإسكان وتختلف صعودا وهبوطا طبقا لما هو مقرر، فإن التخوف اليوم من أن الإسكان الفاخر سيتغلب على جميع نوعيات الإسكان هذه النقطة غير حقيقية، وسوف لا تحدث بالمرّة لأن لجنة توجيه البناء ما زالت هى اللجنة المختصة بإصدار الأمر بالتراخيص بالنسبة للإسكان الفاخر، فى حين أن تراخيص البناء بالنسبة للإسكان العادى غير مرتبطة بموافقة لجنة توجيه البناء وعلى هذا فيمكن للمالك الذى يريد الحصول على ترخيص بناء عادى أن يحصل على الموافقة وهذه العملية كانت تستغرق فترة طويلة، إذن فليس هناك أى تخوف من أن الإسكان الفاخر سيتغلب على الإسكان العادى، وهنا أقول لماذا خصصنا الإسكان الفاخر؟ لو استعرضنا بقية مواد القانون سنجد الآتى، سنعطى قروضا ميسرة بفائدة ٣% لجميع مستويات الإسكان فيما عدا الإسكان الفاخر، بالإضافة إلى إعفاء مستويات الإسكان من الضرائب ومن ضرائب الإيراد العام فيما عدا الإسكان الفاخر أيضا، أى أن كافة التيسيرات التى قررتها الدولة للإسكان لا تطبق على الإسكان الفاخر، إذن فالمالك الذى سيقوم ببناء إسكان فاخر والذى سيحصل على قروض من البنك بفائدة ١٣% بالإضافة إلى أنه غير معفى من الضريبة خاصة ضريبة الإيراد العام... إلخ».

العامة على الإيراد وإعادة توزيع أعباء الصيانة بشكل عادل بين الملاك والمستأجرين، وذلك كله بالإضافة إلى ترك ثلث مساحة المبنى ليقوم المالك بتأجيريه لغير أغراض السكنى دون قيد عليه في تحديد الأجرة أو بتأجيريه مفروشا أو بعرضه للتمليك.

والمادة الأولى وإن كانت قد اشترطت ألا تقل المساحة المؤجرة لأغراض السكنى عن ثلثي مساحة مباني العقار كما سيلى في البند التالي، إلا أنه لا يشترط لخضوع المباني المخصصة لأغراض السكنى لتحديد الأجرة أن يكون المالك قد التزم بنسبة الثلثين المذكورة، لأن مخالفة هذه النسبة لها جزاء آخر كما سنعرض له في بند (٢٢٤)^(١).

أحكام طبقت قبل العمل بالحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 2002/5/12 فى القضية رقم 50 لسنة 21 قضائية «دستورية»:

٢١٩- وجوب تخصيص ثلثي مساحة مباني العقار لأغراض السكنى:

أوجبت الفقرة الأولى من المادة الأولى - فيما عدا الإسكان الفاخر - ألا تقل المساحة المؤجرة لأغراض السكنى عن ثلثي مساحة مباني العقار⁽²⁾.

(١) وسنرى أن المحكمة الدستورية العليا قضت بتاريخ ١٢/٥/ ٢٢٢٢ فى القضية رقم ٥٠ لسنة ٢١٩ق «دستورية»

أولاً: بعدم دستورية ما ينص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه «وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار».

ثانياً: بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة ١٢ من القانون ذاته، بسقوط باقى فقراتها.

ثالثاً: بسقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١.

رابعاً: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماه.
(الجريدة الرسمية - العدد ٢١ تابع (أ) فى ٢٥ مايو سنة ٢٢٢٢).

(2) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب.

أى أن نسبة الثلثين المذكورة تحتسب من مجموع مساحة وحدات العقار مجتمعة وليس من عدد الحجرات.

وقد نصت المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، على أن الكسر يجبر دائما لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى. فإذا فرض وكانت مساحة الوحدات المخصصة لأغراض السكنى تقترب من نسبة الثلثين دون أن تبلغها ففي هذه الحالة يجب تأجير وحدة أخرى لأغراض السكنى لاستكمال نسبة الثلثين^(١).

ونصت المادة السابعة من اللائحة التنفيذية على أن يحتسب فى مساحة المبانى نصف مساحة الشرفات الرئيسية والثانوية والتي يمكن استعمالها كمنشور، ولا يدخل فى حسابها المساحة المخصصة للسلالم والمصاعد إلا إذا كان المسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلى.

وإذا كان البناء قد بلغ أقصى ارتفاع تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية، فإن نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى تحسب بداهة من مجموع مساحة وحداته. أما إذا كان البناء لم يبلغ أقصى ارتفاع تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية، كما لو كان قد بنى دور واحد أو دوران مثلا، فإنه يجب أن تراعى نسبة الثلثين فى كل دور يتم بناؤه وبحيث يجبر الكسر دائما لصاحب النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى. فإذا بنى فى الدور ثلاث وحدات متساوية المساحة، اعتبرت وحدتان منها مخصصتين لأغراض السكنى، وإذا بنى فى الدور وحدتان فقط أو وحدة اعتبرت الوحدتان أو الوحدة مخصصة لأغراض السكنى لأن الكسر يجبر لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى، ثم يراعى فى الأدوار القادمة نسبة الثلث التى يترك تحديدها لمرحلة اتفاق المتعاقدين، أما إذا كان الدور الأرضى مخصصا لمحال تجارية أو عامة، أى مخصصا لوحدات لا يمكن تخصيصها لأغراض السكنى، فإنه لا مناص فى هذه الحالة من احتساب محال الدور الأرضى من نسبة الثلث المشار إليها على أن تستوفى نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى من الأدوار فوق الأرضى، ومع جبر الكسر

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٢.

دائماً لصالح النسبة المخصصة لأغراض السكنى^(١).

والمالك هو الذى يحدد الوحدات التى تخضع لنسبة الثلث أو نسبة الثلثين بمطلق اختياره. فله أن يجعل الوحدات الممتازة أو المطة على الشارع الرئيسى ضمن نسبة الثلث المتروك تحديد أجرته للقواعد العامة. ويحدد ذلك إما فى طلب الترخيص بالبناء أو بعد ذلك، وله أن يعدل عن اختياره السابق لأنه ليس فى القانون ما يلزمه بذلك، إلا أن تحديد المالك شيئاً من هذه النسبة أو تلك فى عقد الإيجار ملزم له وفقاً للقواعد العامة، لأن تعديل ما ورد بالعقد لا يجوز إلا باتفاق الطرفين كما أنه يتنافى مع حسن النية الواجب فى تنفيذ العقود إذا سمح به للمالك فحسب^(٢).

وقد قضت محكمة النقض أن العبرة فى ذلك بالوصف الوارد برخصة البناء

إذ قضت بأن:

«مؤدى المادة ١/١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع جعل مناط اختصاص اللجان بتقدير الأجرة مرهوناً بالوصف الذى وصف به المكان فى الرخصة لأغراض السكنى أم لغير ذلك وسواء دخل فى نسبة الثلث المسموح بتأجيرها لغير أغراض السكنى أو التصرف فيها أو لا يدخل فيها وبصرف النظر

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٤ - وقد تصور حلين آخرين لاحتساب نسبة الثلثين = فى حالة عدم بلوغ البناء أقصى ارتفاع تسمح به القيود القانونية والاتفاقية ولكنه يوجه النقد إليهما ويرى عدم الأخذ بهما.

الأول: أن يكون المالك حراً فى تملك ما بناه أو تأجير مفروشاً أو لغير أغراض السكنى بأجرة حرة إلى أن يبلغ بالمبنى ثلث أقصى ارتفاع لها تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية. ويرى أن هذا الحل يشجع الملاك على البناء، لكنه قد يساء استخدامه بعدم إتمام البناء إلى الحد الأقصى للارتفاع فلا تتوافر نسبة الثلثين المخصصة لأغراض السكنى.

الثانى: أن يخصص ما يبنى كله لأغراض السكنى إلى أن تبلغ المباني ثلثي أقصى ارتفاع لها تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية. ويرى أن هذا الحل لا يشجع الملاك على البناء خصوصاً إذا لم تكن نفقات المباني متوفرة لديهم إلى أن يبلغوا بالمبنى الحد الأقصى لارتفاعه (٢٣).

(٢) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٤.

عما استغلت فيه العين بعد الترخيص ورتب الحكم على أن عين النزاع رخص بإنشائها للسكنى خضوع أجرتها لتقدير اللجان - حتى لو أجرت بعد ذلك عيادة وكانت داخلة في حدود الثلث المسموح بتأجيرها لغير أغراض السكنى - قبل الحكم بعدم دستورية هذا الشق من النص».

(طعن رقم 3153 لسنة 65ق - جلسة 2002/6/24)

ونسبة الثلثين المذكورة هي الحد الأدنى للنسبة التي يجب تأجيرها لأغراض السكنى. ومن ثم يجوز للمالك تخصيص نسبة أكبر لتأجيرها لأغراض السكنى. وإذا أراد فيما بعد تأجيرها لغير هذه الأغراض، كان له زيادة الأجرة بنسبة ٥٠% عملاً بالمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

أما بالنسبة لمساحة الثلث الباقي من المبنى، فإنه يجوز للمالك تأجيرها لغير أغراض السكنى دون أن يكون خاضعاً للتحديد القانوني للأجرة، أو تأجيرها مفروشا، أو عرضه للتمليك، كما يجوز له الجمع بين هذه الأغراض جميعها أو بعضها. وتحسب المساحة التي يشغلها المالك بالمبنى من مساحة الثلث المشار إليه أما المساحة التي يؤجرها لسكنى أولاده أو أقاربه فتحسب من نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى.

وقد نصت المادة ١/١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على قيدين يردان على قاعدة تخصيص نسبة الثلثين للتأجير لأغراض السكنى المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى، إذ جرت على أن:

« يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص في إقامته أو يبدأ في إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى»^(١).

(١) وقد رأينا سلفاً في هذا البند أن المحكمة الدستورية العليا قضت بتاريخ ١٢/٥/٢٢٢٢ فى

القضية رقم ٥٠ لسنة ٢١ قضائية «دستورية» بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والثانية

وبين من النص أن هذين القيدين يخلصان فيما يأتي :

(١) أن يكون المبنى مكوناً من أكثر من وحدة واحدة، أى أن المبنى إذا كان مكوناً من وحدة واحدة فقط، كان للمالك حرية استغلاله، فله أن يعرضه للتملك أو يؤجره مفروشا أو لغير أغراض السكنى.

ويسرى ذلك على الإضافة أو التعلية، فيجب أن تزيد على حجرة واحدة حتى تخضع لوجوب تخصيص نسبة الثلثين للتأجير لأغراض السكنى.

(٢) أن يكون المالك من الأفراد وشركات الأشخاص، وذلك بالتفصيل الذى سيرد بالبند التالى.

ويتضح أيضاً أن المادة ١٣/١ سالف الذكر أتت بحكم جديد بالنسبة للمباني التى رخص بإقامتها قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولم يبدأ فى إنشائها إلا بعد العمل به، إذ حظرت على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة أن يعرضوا للتملك للغير أو للتأجير المفروش ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى، أى أنها أجازت لهؤلاء الملاك أن يعرضوا للتملك أو للتأجير المفروش أو للغرضين معا ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى فقط، أما بالنسبة لثلثي المساحة وهو القدر الباقي فقد أوجبت على الملاك المذكورين تخصيصه للتأجير لأغراض السكنى أو للتأجير لغير أغراض السكنى بتخصيصه للغرضين معا. وفى الحالتين فإن أجرة مساحة الثلثين هذه تخضع للتحديد القانونى للأجرة لأنه قد رخص بإقامة المبنى قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويسرى الحكم السالف على الإضافة أو التعلية، كما يسرى على كافة مستويات الإسكان، ومنها الإسكان من المستوى الفاخر.

٠٠٠ - الملاك الذين يسرى عليهم نسبة التخصيص لأغراض التأجير :

يسرى الحكم الخاص بوجوب تخصيص ثلثي مجموع مساحة المبنى للتأجير لأغراض السكنى طبقاً للفقرة الأولى من المادة الأولى والمادة ١٣ والحكم الخاص

بوجوب تخصيص ثلثي مجموع مساحة المبنى للتأجير لأغراض السكنى أو لغير أغراض السكنى طبقاً للمادة ١٣، على الملاك من الأفراد، وشركات الأشخاص. وشركات الأشخاص هي الشركات التي يكون للأشخاص الذين تتكون منهم الاعتبار الأول فيها، بمعنى أن الشركة تتكون من أشخاص يعرفون بعضهم بعضاً ويثق كل منهم في الآخر، فتقوم الشركة والحال كذلك على الاعتبار الشخصي^(١). وشركات الأشخاص، تشمل شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة وشركات المحاصة.

أما شركات التوصية بالأسهم، وهي الشركات التي يتكون رأس مالها من حصة أو أكثر يملكها شريك متضامن أو أكثر، وأسهم متساوية القيمة يكتتب فيها مساهم أو أكثر ويمكن تداولها على الوجه المبين بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ (بإصدار قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة)، ويسأل الشريك أو الشركاء المتضامنون فيها عن التزامات الشركة مسئولية غير محدودة، أما الشريك المساهم فلا يكون مسئولاً إلا في حدود قيمة الأسهم التي اكتتب فيها (م ٣ من القانون) فإنها تعتبر من شركات الأشخاص بالنسبة إلى الشركاء المتضامين، ومن شركات الأموال بالنظر إلى الشركاء المساهمين.

أما الشركات ذات المسؤولية المحدودة، وهي الشركات التي لا يزيد عدد الشركاء في كل شركة منها على خمسين شريكاً ولا يكون كل منهم مسئولاً إلا بقدر حصته، ولا يجوز تأسيسها أو زيادة رأس مالها أو الاقتراض لحسابها عن طريق الاكتتاب العام. ولا يجوز لها إصدار أسهم أو سندات قابلة للتداول (م ٤ من القانون) فهي بدورها في مركز وسط بين شركات الأشخاص وشركات الأموال، فهي تشبه شركات الأشخاص لأن للاعتبار الشخصي دوراً ملحوظاً فيها، وتختلف عنها في تحديد مسئولية جميع الشركاء بقدر حصصهم، وهي تشبه شركات الأموال من حيث أحكام تأسيسها وكيفية إدارتها، وإذا كان من الضروري الميل بالشركة نحو أحد النوعين فإن جوهرها أقرب إلى شركات

(١) الدكتور محسن شفيق الوسيط في القانون التجارى المصرى طبعة ثانية ج ١ ص ١٩٣.

الأشخاص منه إلى شركات الأموال^(١).

ويستوى أن تكون الشركة مدنية أو تجارية. ويلاحظ أن القانون وإن لم يحدد للشركة المدنية شكلاً معيناً، إلا أن لها أن تتخذ أحد أشكال الشركات التجارية^(٢). وبالترتيب على ما تقدم فإن الجهات الآتية لا تلتزم بتخصيص نسبة التثمين المشار إليها.

(١) أجهزة الدولة.

(٢) وحدات الحكم المحلي (الإدارة المحلية الآن).

(٣) الجمعيات التعاونية لبناء المساكن.

(٤) صناديق التأمين الخاصة.

(٥) شركات المساهمة، لأنها من شركات الأموال. وشركة المساهمة هي شركة ينقسم رأس مالها إلى أسهم متساوية القيمة يمكن تداولها على الوجه المبين في القانون. وتقتصر مسؤولية المساهم على أداء قيمة الأسهم التي اكتتب فيها، ولا يسأل عن ديون الشركة إلا في حدود ما اكتتب فيه من أسهم ويكون للشركة اسم تجارى يشتق من الغرض من إنشائها، ولا يجوز للشركة أن تتخذ من أسماء الشركاء أو اسم أحدهم عنواناً لها (م ٢ من القانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٨١).

وإذا كانت شركات القطاع العام تتخذ دائماً شكل الشركات المساهمة (م ١٧ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣) فإنها لا تلتزم بتخصيص النسبة المشار إليها. (والمادة ١٣ تقابل المادة ٦٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في هذا الصدد مع تفصيل أوردناه في الجزء السادس من الكتاب).

٢٢١- حالة تعدد ملاك العقار:

إذا تعدد ملاك العقار فإن القيد سالف الذكر يسرى عليهم أيضاً مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم في العقار.

(١) محسن شفيق ص ١٩٢ وما بعدها.

(٢) الدكتور عبد الرازق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني جـ ٥ ص ٢٣٦ وما بعدها.

فإذا كان العقار يملكه ثلاثة أشخاص للأول النصف وللثاني ثلاثة الأثمان وللثالث الثمن، خص الأول من النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى طبقاً للمادة ١/١، أو من النسبة المخصصة للتأجير طبقاً للمادة ١٣ (وهي الثلثان) النصف والثاني ثلاثة الأثمان والثالث الثمن.

إلا أن المادة ١/١٣ وضعت استثناء في هذه الصدد، إذ أجازت للمالك الذى لا يعادل ثلث ما يملكه فى العقار وحدة واحدة، أن يؤجر وحدة واحدة مفروشة أو يعرضها للتملك، والتالى يجوز للمالك فى المباني الخاضعة فى تقدير أجرتها للمادة الأولى أن يؤجر هذه الوحدة لغير أغراض السكنى بعيداً عن التحديد القانونى للأجرة.

ومعنى ذلك أن نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى طبقاً للفقرة الأولى من المادة الأولى، والمخصصة للتأجير طبقاً للمادة ١٣ ستقتصر فى هذه الحالة.

٢٢٢- تصرف المالك فى النسبة المقررة للتأجير أو فى كامل العقار:

نصت الفقرة الخامسة من المادة ١٣ على أن «بعد تأجير النسبة المقررة طبقاً لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقاً للقواعد العامة».

أى أنها أجازت للمالك بعد تأجير نسبة الثلثين فى العقار، التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها للغير.

والمقرر طبقاً للمادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن عقود الإيجار التى أبرمها المالك الأصلى تسرى فى حق المالك الجديد ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية، ومن ثم فإن تصرف المالك فى النسبة المذكورة يترتب عليه انتقال ملكيتها للمتصرف إليه محملة بعقود إيجارها لكن إذا أخليت الوحدات المؤجرة كلها أو بعضها بعد ذلك لأى سبب من الأسباب، فإنه يجوز للمتصرف إليه استغلالها طبقاً لما يراه بتمليكها للغير أو تأجيرها مفروشة دون أن يلتزم بتخصيصها للتأجير. ويستفاد هذا من الفقرة السادسة التى أوجبت على المشتري فى حالة بيع كامل العقار الالتزام بأحكام المادة. لأن

التصرف في النسبة المخصصة للتأجير كلها أو بعضها لا يعد تصرفاً في كامل العقار وإنما في جزء منه.

والفقرة السادسة من المادة تضمنت أنه: «وفي حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة» - ومفاد ذلك أنه في حالة بيع العقار بأكمله يتعين على المشتري تخصيص ثلثي مجموع مساحة وحدات المبنى للتأجير لأغراض السكنى في المباني التي يرخص في إقامتها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١. وللتأجير لأغراض السكنى أو لغير أغراض السكنى في المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بالقانون المذكور، وألا يعرض للتملك أو للتأجير المفروش (أو التأجير لغير أغراض السكنى في المباني الأولى) ما يزيد على نسبة الثلث.

أما إذا كان التصرف في العقار جزئياً وأياً كان مقدار الجزء المتصرف فيه فإن المشتري لا يلتزم بالأحكام المتقدمة^(١).

والملاحظ أن هذه الفقرة خصت بالذكر حالة بيع كامل العقار دون التصرفات الأخرى الناقلة للملكية كالهبة مثلاً، رغم أنه لا يوجد ثمة مبرر للفرقة بين الحالتين، وفي رأينا أن الشارع خص بالذكر حالة بيع العقار باعتبار البيع هو التصرف الناقل للملكية الشائع في العمل. وأن حكم المادة يجب أن يسرى في حالة انتقال ملكية العقار إلى الغير بأي تصرف آخر ناقل للملكية، كما يسرى بداهة في حالة انتقال الملكية بطريق الميراث باعتبار الوارث خلفاً عاماً للمورث.

٢٢٣ - أحكام خاصة بالتأجير المفروش

تضمنت المادة ١٢ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ - كما سبق أن رأينا - بعض الأحكام الخاصة بالتأجير المفروش، إلا أن هذه الأحكام وغيرها مما يتعلق بالتأجير المفروش ليس مجال دراستها هذا الكتاب ونحيل في شأنها إلى مؤلفنا

(١) راجع في التفصيل الجزء السادس من الكتاب - شرح المادة ١٢ من القانون ١٢٦ لسنة

«ملحق بشرح التعديلات الجديدة فى إيجار الشقق المفروشة طبعة سنة ١٩٨٢ ومؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق طبعة سنة ١٩٨٨».

٢٢٤- جزاء مخالفة النسبة المخصصة للتأجير:

نصت المادة ٢٥ من القانون على أن «يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقّد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر».

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المخصصة بإبطال التصرف واعتباره كأن لم تكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتضى ... إلخ».

وعلى ذلك إذا لم يقيم المالك بتأجير نسبة الثلثين لأغراض السكنى عملا بالمادة ١/١ بأن قام بتأجير هذه النسبة أو جزء منها لغير أغراض السكنى أو تأجيرها مفروشة أو عرضها للتمليك، كانت عقود الإيجار والتمليك المبرمة عن القدر الداخل فى هذه النسبة باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام^(١).

وكذلك يكون الجزاء إذا لم يقيم بتأجير نسبة الثلثين لأغراض السكنى أو لغير أغراض السكنى طبقا للمادة ١٣، ويسرى هذا الجزاء على المالك الأصلي، كما يسرى على المالك الجديد الذى انتقلت إليه ملكية العقار فى حالة التصرف فيه. وترفع دعوى البطلان أما المحكمة المدنية المختصة قيميا بنظر الدعوى،

(١) مرقس جـ ١ ص ٦٧٠ - وعكس ذلك العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٥ إذ يرى أن القانون لا يلزم المالك بتأجير ثلثي مساحة مباني العقار لأغراض السكنى (طبقا للفقرة الأولى من المادة الأولى) وإن كان يستوجب تخصيص هذه المساحة لأغراض السكنى حتى تخضع هذه المساحة لأحكام تحديد الأجرة لحماية للمستأجرين، بحيث إذا تعاقّد المؤجر على تأجير ما يزيد على ثلث مساحة مباني العقار لغير أغراض السكنى كانت عقود الإيجار صحيحة إذا استوفت شروط صحتها فى القانون المدنى، غاية الأمر أن المؤجر لا يكون حرا فى تقدير الأجرة، وإنما يخضع ما يجاوز ثلث مساحة مباني العقار لأحكام تحديد الأجرة مع زيادة هذه الأجرة ٥٠% وفقا للمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، لتغيير الاستعمال إلى أغراض غير سكنية.

وتقضى المحكمة بإبطال العقد المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون.

والأحكام الواردة بالمادة - فى هذا الخصوص - تقنين لما تقضى به القواعد العامة فى البطلان المطلق.

٢٢٥- عدم سرىان أحكام المواد ١٣ عدا الفقرة الأخيرة منها، ١٤، ١٥/ ١، ١٨/ ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها للمادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١؛

وقد نصت على ذلك المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وبالنسبة للحكم الوارد بالفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذى أبقى عليه النص يراجع (بندى ١٤٤، ١٥٥).

وبالنسبة للأحكام الواردة بالفقرات ٢، ٣، ٤ من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي أبقي عليها النص أيضا يرجع فيه إلى شرح هذه المادة. أما بالنسبة للمادة ١٨/ ٢ فيراجع فى شأنها الجزء السادس من الكتاب.

٢٢٥ مكررا- القضاء بعدم دستورية عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ونص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة ١٣ من ذات القانون وبسقوط باقى فقراتها؛

قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ١٢/ ٥/ ٢٢٢٢ فى القضية رقم ٥٠ لسنة ٢١ قضائية «دستورية» أولا: بعدم دستورية ما ينص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه «وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة مبانى العقار».

ثانيا: بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة ١٣ من القانون ذاته، بسقوط باقى فقراتها.

ثالثاً: بسقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١.

رابعاً: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة. وقد نشر الحكم بالجريدة الرسمية العدد ١١ تابع (أ) في ٢٥/٥/٢٢٢٢ (١).

(١) ونشر الحكم كاملاً فيما يلي:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٢ مايو سنة ٢٢٢٢ الموافق ٢٩ صفر سنة ١٤٤٣ هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور / محمد فتحى نجيب **رئيس المحكمة**

وعضوية السادة المستشارين : عبد الرحمن نصير وماهر البحيرى وعدلى محمود منصور
ومحمد عبد القادر عبد الله وعلى عوض محمد صالح وأنور رشاد العاصى.

وحضور السيد المستشار / سعيد مرعى عمرو **رئيس هيئة المفوضين**

وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيمة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٥٠ لسنة ٢١ قضائية «دستورية».

المقامة من

١ - المهندس / سامى عبد السلام محمد

٢ - المهندسة / منى إبراهيم حماد

ضد

١ - السيد / رئيس الجمهورية

٢ - السيد / رئيس مجلس الوزراء

٣ - السيد / وزير الإسكان

٤ - السيدة / نوال محمود السيد المخزنجى

الإجراءات

فى الثالث عشر من شهر مارس سنة ١٩٩٩، أودع المدعيان قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالبين الحكم بعدم دستورية نص المادة ١٣ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١.

وقدّمت هيئة قضايا الدولة مذكرة خلّصت إلى طلب الحكم برفض الدعوى، وطلبت المدعى عليها الرابعة أصليا عدم قبول الدعوى واحتياطيا رفضها.
وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.
ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها
بجلسة اليوم.

الحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق، والمداولة.
حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل في أن المدعين كانا قد اشتريا من المدعى عليها الرابعة شقة كائنة بالعقار رقم ٩ شارع ٢٧٦ بالمعادي الجديدة، وذلك بموجب عقد ابتدائي مؤرخ ٢٩/٢/ ١٩٨١ وقاما بسداد كامل الثمن للبائعة كما قاما بتشطيب الشقة على نفقتهما، وإذ طالبا المدعى عليها بتسليمهما مستندات ملكية العقار ليتمكنّا من إشهار عقد شرائهما رفضت، فأقاما ضدها الدعوى رقم ٧٢١٧ لسنة ١٩٩٢ مدنى كلى جنوب القاهرة بطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد سالف الذكر، غير أن المدعى عليها الرابعة أقامت ضدهما دعوى فرعية بطلب الحكم ببطالان العقد المذكور على سند من مخالفته لحكم المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن، ففضى برفض دعواهما الأصلية وفى الدعوى الفرعية ببطالان ذلك العقد، فطعن المدعيان بالاستئناف رقم ١١٥٩ لسنة ١١٥ قضائية وأثناء نظره دفعا أمام محكمة استئناف القاهرة بعدم دستورية نص المادة ١٣ المشار إليها، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية دفعهما وصرحت لهما بالطعن بعدم الدستورية فقد أقاما الدعوى الماثلة.
وحيث إن المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه تنص على أنه " يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى إقامته أو يبدأ فى إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى.
ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلا.

وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة.

وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة ".

وحيث إن الحاضر عن المدعى عليها الرابعة دفع بعدم قبول الدعوى الماثلة بقالة انتفاء مصلحة المدعين في إقامتها، على سند من أن النص المطعون عليه لا يخاطبهما وإنما يخاطب الأفراد وشركات الأشخاص ملاك المباني التي تحتوى على أكثر من وحدة، ومن = بين هؤلاء الملاك المدعى عليها الرابعة، ومن ثم تكون الدعوى الماثلة مقامة من المدعين لا للدفاع عن مصالحهما بل دفاعا عن مصالح طرف آخر غيرهما، ومثل هذه الدعاوى لا تكون مقبولة وفقا لبعض القضاء والفقه المقارن إلا بتوافر شرطين أولهما ألا يكون هذا الطرف الآخر ممثلا في الدعوى، وأن يكون غير قادر على الدفاع عن مصالحه.

وحيث إن الدفع السابق مردود بأن النص الطعين يفرض تنظيمنا معيناً للعقارات المشار إليها فيه باستلزامه أن يتم تأجير ثلثي وحداتها تأجيرا عاديا للسكنى، أما الباقي فهو ما يمكن بيعه أو تأجيره مفروشا، ومن ثم فإن هذا النص إنما يخاطب ملاك تلك العقارات وراغبى تملك وحداتها وكذلك الراغبين في استئجارها مفروشة، بل ويخاطب أيضا من يرغبون في استئجار وحداتها تأجيرا عاديا، ومن ثم فإن المدعين في الدعوى الماثلة من المخاطبين بهذا النص، بما يجعل دفاعهما دفاعا عن مصلحتهما وليس عن مصالح طرف آخر، حيث استهدفا بدعواهما الموضوعية إشهار عقد تملكهما للوحدة محل النزاع وبيتغيان بدعواهما الماثلة إزالة النص التشريعى الذى يحول بينهما وتحقيق مبتغاهما، إذ كان ذلك، وكانت المصلحة الشخصية المباشرة وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية مناطها قيام علاقة منطقية بينهما وبين المصلحة القائمة فى دعوى الموضوع وذلك بأن يكون الحكم فى المسألة الدستورية لازما للفصل فى الطلبات الموضوعية المطروحة على محكمة الموضوع، وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن مفهوم المصلحة الشخصية المباشرة فى الدعوى الدستورية قوامه شرطان، أولهما أن يقيم المدعى الدليل على أن ضررا واقعيا مباشرا ممكنا إدراكه قد لحق به، وثانيهما أن يكون مرد هذا الضرر إلى النص التشريعى المطعون عليه، وكان محور النزاع الموضوعى يدور حول صحة ونفاذ عقد شراء المدعين للوحدة المتنازع عليها أو بطلان هذا العقد على سند من مخالفة التحديد الوارد بالمادة ١٢ المطعون عليها للوحدات التى يجوز تملكها للغير، وكان الثابت من الأوراق أن النص المطعون عليه قد طبق على المدعين وأنتج آثاره القانونية قبلهما، مما ألحق بهما ضررا مرده إلى النص ذاته، فإنه تتوافر لهما بذلك مصلحة شخصية مباشرة فى الطعن على الفقرتين الأولى والثالثة من المادة المشار إليها، كما أنه بإحالة النص الطعين إلى ما ورد بعجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ «وعلى ألا نقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض (السكن) عن ثلثي مساحة مباني العقار» فإن هذه العبارة وقد تضمنت ذات القيد وغدت تلك الإحالة مندمجة فيها، فتحول بين المدعين ومبتغاهما من دعواهما الموضوعية، بما يجعل

هذه العبارة مندرجة في نطاق الدعوى الماثلة، وتكون هذه المحكمة مدعوة للفصل أيضا في دستوريته، والجدير بالذكر أنه متى توافر شرط المصلحة الشخصية المباشرة وغدت الدعوى الدستورية مقبولة، فإن المحكمة الدستورية العليا عند الفصل فيها تعرض =
= النصوص المطعون عليها على كافة أحكام الدستور دون تقيد بمناع محددة سلفا لتتوصل إلى اتفاقها وتلك الأحكام أو مخالفتها لبعضها.

وحيث إن المدعين ينعيان على النص الطعين مخالفته للحماية الدستورية المقررة للملكية الخاصة إذ فرض قسرا على المالك أسلوبا معيناً لاستغلال ملكه والتصرف فيه بإقامته قيودا على سلطة المالك تحرمه من اختيار الأسلوب الأمثل لانتفاعه بهذا الملك الانتفاع المشروع وفيما أُعد له، وذلك دون أن تكون هناك ضرورة اجتماعية ملجئة لفرض هذا القيد الذي يظل عبئا على المالك ما ظل العقار قائما، كما أن النص الطعين قد أدخل بمبدأ المساواة إذ خص بالقيد الذي فرضه الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص فلا يسرى على شركات الأموال وشركات القطاع العام كما لا يسرى على الحكومة ذاتها، كما وأنه قصر هذا القيد على الإسكان غير الفاخر فقط، وأضاف المدعيان أن النص المطعون عليه يتيح لبعض الملاك أكل أموال غيرهم بالباطل ويحلل لهم التحلل من عقود أبرموها ويحول لهم الفكاك من التزاماتهم واغتصاب حقوق من تعامل معهم، ويخلص المدعيان إلى أن النص الطعين يخالف أحكام المواد ٢٢ و ٢٤ و ٤٠ من الدستور.

وحيث إن الدستور قد حرص في مادتيه الثانية والثلاثين والرابعة والثلاثين على حماية الملكية الخاصة التي تتمثل في رأس المال غير المستغل فأوجب صونها وحمايتها، فلا يسوغ للمشرع أن ينال من عناصرها أو يغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها أو يفصلها عن أجزائها أو يقيد في غير ضرورة اجتماعية حتمية من مباشرة الحقوق والمكنات التي تنفرع عنها.

وحيث إن الملكية في ظل النظم القانونية الحديثة لم تعد حقا مطلقا عصيا على التنظيم التشريعي، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة يتحدد نطاقها وممرها على ضوء طبيعة المال محل الملكية والأغراض التي ينبغي توجيهها لها، وأنه وإن كانت الوظيفة الاجتماعية للملكية تبرز في مجال الإسكان نظرا للأزمة التي يواجهها، غير أنه يتعين لدستورية التنظيم التشريعي في هذا المجال أن يقتيد بالضرورة الموجبة له فيقدرها بقدرها ومعها تدور القيود النابعة عنها وجودا وعدما، فلا يسوغ للمشرع أن يهول في تقدير هذه الضرورة مبالغا في آثارها فيحد من السلطات النابعة عن الملكية متغولا عليها، كما لا يجوز له أن يهون في تقدير الضرورة متقاعسا عن مسئوليات مواجهتها مرتدا إلى إطلاق حق الملكية متناسيا وظيفته الاجتماعية، وإنما يتعين على

المشرع أن يكون تقديره لتلك الضرورة عادلا وحقيقيا ومتوازنا دون إفراط أو تفريط. وحيث إن مقتضى أعمال النصوص السالف الإشارة إليها، أنه إذا ما سكن مالك العقار في أحد أو بعض وحدات المبنى واتخذ من وحدة أو وحدات أخرى مقرا لمباشرة عمله أو مهنته، = أو أجرها لغير أغراض السكنى فإن كل تلك الوحدات تستنزل من حساب ثلث الوحدات الجائز له عرضه للغير للملك أو تأجيرها مفروشا.

وحيث إن النصوص الطعينة حسبما سلف تحديدها إنما قصدت إلى إلغاء حق مالك العقار في التصرف في ثلثي وحداته بتمليكها للغير أو استغلالها عن طريق الإيجار مفروشا. بل تجاوزت ذلك إلى إلزامها المالك باستغلال الثلث الباقي من وحدات المبنى بطريق وحيد هو تأجيرها تأجييرا عاديا للسكنى، ومن ثم فقد أهدرت هذه النصوص أهم مقومات حق الملكية وهو سلطة التصرف في ثلثي الوحدات، وقيد السلطة الثانية في حق الملكية وهى سلطة الاستغلال تقييدا شديدا أعدم به إرادة المالك في خيارات استغلال ما يملكه، وهو ما يشكل نقضا لمقومات حق الملكية وانتقاصا بينها من المكناات المتولدة عنه.

وحيث إن هذه القيود التى وردت على حق الملكية لا تجد لها تبريرا فى ضرورة اجتماعية ملجئة إليها، تستند إلى دواعى مواجهة أزمة الإسكان، ذلك أن من العناصر الأساسية فى حدة أزمة الإسكان قلة المعروض من الوحدات عن مواجهة الطلب عليها، متى كان ذلك وكان ملاك العقارات المشار إليها فى النص الطعين إنما يسهمون بما يشيدونه من مبان فى مواجهة الأزمة بزيادة المعروض من وحداته، غير أن النص المطعون عليه تجاوز هذه الحقيقة ليخوض فى أمر آخر يتعلق بالتصرف فى وحدات هذه المباني وسبل استغلالها، مهدرا إرادة المالك ومفراغا حق الملكية من مضمونه الأساسى بالنسبة للغالبية العظمى من وحدات المبنى، ومجبرا المالك على استغلال باقى الوحدات بطريق لا يحيد عنه، بما مؤداه أن القيود التى أوردها النص الطعين تخرج عن إطار الضرورة الاجتماعية الملجئة إلى تقييد حق الملكية لتتصادم فيما قررته مع الحماية الدستورية المقررة لهذا الحق.

وحيث إنه يتصل بالمساس بالحماية الدستورية المقررة لحق الملكية، تلك الحماية المقررة للحقوق الشخصية والعينية، ذلك أنه بشراء المدعين بعقد ابتدائي الوحدة السكنية من المدعى عليها الرابعة مالكة المبنى، وإقامتهما ضدها دعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ هذا التعاقد، فإن لهما حقا شخصيا قبل البائعة، وإذ جرى قضاء هذه المحكمة على أن الحماية التى أسبغها الدستور على حق الملكية تمتد إلى الحقوق جميعها الشخصية منها والعينية وكذلك حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية، وجاء النص الطعين فارضا بطلان هذا العقد رغم أن محله

أصلا من الأشياء المشروعة التي يجوز التعامل فيها بيعا وشراء وقد أعدت بطبيعتها لتكون محلا لهذا النوع من التعامل أو غيره، وأنه ليس ثمة ضرورة اجتماعية ملجئة تبرر هذا البطلان، فإن النص الطعين يكون والحالة هذه منتهكا من وجهة دستورية لحق الملكية. =

وحيث إن الدستور قد حرص على النص على مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون باعتباره الوسيلة الأساسية لتقرير الحماية القانونية المتكافئة للحقوق والحريات جميعا سواء التي نص عليها الدستور أو تلك التي يكفلها التشريع، وإذا كانت صور التمييز المخالف لمبدأ المساواة لاتقع تحت حصر فإن قوامها كل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد بصورة تحكمية من التمتع بالحقوق المكفولة دستوريا أو تشريعيًا، ومناطق إعمال مبدأ المساواة هو تماثل المراكز القانونية بالنسبة للتنظيم التشريعي محل البحث.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان النص الطعين قد قصر القيد الذي فرضه على الأفراد وشركات الأشخاص، بينما غير ذلك من الجهات كشركات الأموال وشركات القطاع العام والجهات الحكومية والجمعيات التعاونية لا تخضع للقيد الوارد بالنص المطعون عليه، بالرغم من تماثل مراكزهم القانونية جميعا من حيث إنهم ملاك لمبان ويتعين خضوعهم لذات القاعدة القانونية التي تحكم عرض وحدات المبنى للملك للغير، فأنشأ النص الطعين بهذه التفرقة تمييزا تحكميا غير مبرر مما يوقعه في حمأة الخروج على مبدأ المساواة.

وحيث إنه فضلا عما تقدم، فإن النص المطعون عليه يفتح بابا للتحايل لبعض ذوى ضعاف النفوس للتحلل من التزاماتهم التعاقدية، فتهتز الثقة في العقود ويتوارى مبدأ حسن النية في تنفيذها، مما يوقع الضغائن بين ملاك المباني ومشتري وحداتها أو مستأجريها مفروشا ليحل التنافر والتباغض محل التضامن الاجتماعي الذي أقامه الدستور أساسا للمجتمع.

وحيث إن خلاصة ما تقدم جميعه أن النص الطعين جاء ماسا بالحماية الدستورية للملكية، متجاوزا مبدأ المساواة، مناقضا للتضامن الاجتماعي، فيقع مخالفًا للمواد ٧ و ٢٢ و ٢٤ و ٤٠ من الدستور، مما يتعين معه الحكم بعدم دستوريته، وإذا كان باقي فقرات المادة ١٢ المشار إليها وكذلك الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية من القانون المذكور ترتبط كلها ارتباطا لايقبل التجزئة بالنص الطعين، فإنه يتعين الحكم بسقوط هذه الفقرات.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولا : بعدم دستورية ما ينص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين

ويترتب على هذا القضاء عدم تطبيق عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، والمادة (١٣) من ذات القانون على الكافة بأثر رجعي.

(انظر فى أثر الحكم وسريانه على الكافة والماضى الجزء الثانى بند 8)

٢٢٦- خضوع أجرة الأماكن المرخص بإقامتها لغير أغراض السكنى لإرادة

المتعاقدين :

قدمنا أن التحديد القانونى للأجرة المنصوص عليه فى المادة الأولى لا يسرى على الأماكن المرخص فى إقامتها لغير أغراض السكنى منذ العمل بالقانون الجديد وتكون أجرة هذه الأماكن خاضعة لاتفاق الطرفين ولا يحكمها سوى ظروف العرض والطلب.

ويبنى على ذلك التزام المؤجر بالضرائب المستحقة على العين المؤجرة - دون المستأجر - عملاً بالمادة ٧٦٧/٣ من التقنين المدنى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة فى هذا القانون. م ١ منه. مؤداه. خضوعها لأحكام القانون المدنى. لازمه. تحمل مالك العين المؤجرة عبء الضريبة العقارية

المؤجر والمستأجر من أنه «وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلث مساحة مباني العقار».

ثانياً : بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة ١٣ من القانون ذاته، بسقوط باقى فقراتها.

ثالثاً : بسقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١.

رابعا : بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

المفروضة عليها. تأكيده. المباني المؤجرة لأغراض السكنى المنشأة أو التي تنشأ اعتباراً من ١/١/١٩٧٧ إعفاء مالكيها وشاغلها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية. المادة ١١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١».

(طعن رقم 17607 لسنة 55 ق - جلسة 2007/1/18)

٢- «ثبت أن عين النزاع مرخص في إقامتها بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومؤجرة لغير أغراض السكنى. مؤداه. تحمل المالك عبء الضرائب العقارية المفروضة عليها. تضمين التكلفة بالوفاء قيمة الضرائب العقارية. أثره. بطلان التكلفة. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً لذلك التكلفة. خطأ».

(طعن رقم 2478 لسنة 67 ق - جلسة 2007/4/99)

(طعن رقم 5807 لسنة 55 ق - جلسة 2007/1/10)

غير أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فرض في مادته السابعة زيادة في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ١/١/١٩٧٧، كما أن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبيعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، حدد بالزيادة الأجرة القانونية لهذه الأماكن وقرر زيادة أجرة الأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦، كما قرر زيادة دورية لكافة الأماكن السابقة. وعدل القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ الزيادة الدورية لهذه الأماكن اعتباراً من أول شهر أبريل سنة ٢٠٠١ ونعرض لذلك تفصيلاً: في بداية الجزء الثاني من الموسوعة.



محتويات الجزء الأول

رقم البند	الموضوع	الصفحة
—	تقديم الطبعة التاسعة عشرة.....	"
—	مقدمة الطبعة الثامنة عشرة.....	«
	بداية القسم الأول من الموسوعة	
	شرح وتعليق على المواد (١ - ٤٤)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	
	وما يقابلها من مواد القانون رقم ٦٣٦	
	لسنة ١٨٨١ وما يرتبط بهما من تشريعات	
	أخرى	
	الباب الأول	
	فى إيجار الأماكن	
	الفصل الأول	
	أحكام عامة	
	مادة (١)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	
١—	المقصود بالأماكن وأجزاء الأماكن.....	! □
٢—	مدى سريان أحكام الباب الأول على الأماكن وأجزاء	" □
	الأماكن.....	□ □
٣—	الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة.....	□ □
٤—	الأراضي الفضاء.....	٢٣
٥—	العبرة بوصف العين فى عقد الإيجار.....	" !
٦—	قضاء النقص.....	٢٤
٧—	العبرة فى طبيعة العين بوقت التعاقد عليها.....	" □

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٨-	لا يجوز التحدى لأول مرة أمام محكمة النقض بأن العين المؤجرة تخضع لقانون إيجار الأماكن	«»
٩-	النطاق المكاني لسريان أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن	»»
١٠-	متى تسرى القرارات الصادرة من وزير الإسكان بمد أحكام الباب الأول كلها أو بعضها على القرى والمناطق السكنية الأخرى؟	«»
١١-	قضاء النقض	««
١٢-	عدم مساس قرارات وزير الإسكان بالأجرة المتعاقد عليها	«/»
١٣-	قضاء النقض	«×»
١٤-	هل يعمل بقرارات وزير الإسكان الصادرة في ظل القوانين السابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧ بمد سريانها على القرى؟	١١
١٥-	قرارات المحافظين بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون على بعض القرى	!»
١٦-	قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٨٨٢ وقرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٨٨٢ والفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٨٨٢	»«
١٧-	آثار القضاء الصادر من المحكمة الدستورية العليا....	»/»
-	وضع الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها الكائنة بالقرى التي لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧ عليها	×/»
١٨-	أولاً: في القوانين السابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة	÷/»

رقم البند	الموضوع	الصفحة
١٩-	١٧٧٧ ثانيا: فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	×»
-	الأماكن التى تلحق بالأراضى الفضاء	××
٢٠-	أولاً: الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار	××
-	(أ) - الأماكن المشغولة بطريق الغصب	×÷
-	(ب) - الأماكن المشغولة بموجب عقد إيجار باطل	×÷
-	(ج) - الأماكن المشغولة بموجب عقد إيجار غير نافذ فى حق المالك	÷□
-	(د) - الأماكن المشغولة بموجب سند غير عقد الإيجار	÷□
٢١-	ثانيا: الأموال العامة	÷□
٢٢-	أحكام القضاء فى هذا الشأن	÷□
٢٣-	شروط اعتبار العلاقة ترخيصا إداريا لا إيجارا	□□□□
-	(أ) أن تكون جهة الإدارة طرفا فى التعاقد بوصفها سلطة عامة	□□□□
-	(ب) أن يكون القصد من العقد تسيير مرفق عام أو إدارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساهمة فيه، لا أن يكون الغرض منه تحقيق ربح مالى	□□□□
-	(ج) - أن يتضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة فى القانون الخاص	□□□
٢٤-	العقارات التى تنشئها الجهات الحكومية والوحدات المحلية لإسكان بعض الأفراد لا تعتبر مشغولة بموجب ترخيص أو عقد إدارى	□□□
٢٥-	ثالثا: المنشآت الصناعية والتجارية المقامة على	□□□□

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	أراضى أو عقارات تعتبر ثانوية بالنسبة إلى هذه المنشآت	
٢٦-	العبرة فى تحديد الغرض من الإجارة ليس بما ورد فى العقد وإنما بما يستخلص من ظروف التعاقد وملايساته	□□□
٢٧-	أمثلة من قضاء النقض للمنشآت الصناعية أو التجارية التى لا يخضع إيجارها لأحكام الباب الأول من القانون	□□□
-	(أ) - استئجار محلج	□□□
-	(ب) - استئجار مدبغة	□□
-	(ج) - استئجار دار سينما لعرض الأفلام والمسرحيات	□□
-	(د) - استئجار ماكينة طحن بها بعض الآلات	□□
-	(هـ) - استئجار مقهى بما اشتملت عليه من منقولات	□□
٢٨-	حالة الاتفاق على أجره للمكان على حدة وأجرة للمصنع أو المتجر على حدة	□□
٢٩-	حالة الأماكن التى يراعى فى تقدير أجرتها عوامل معنوية ومادية أخرى لا تفوق أهمية المكان المؤجر .	□□
٣٠-	قضاء المحاكم	□□ %
٣١-	حكم اشتغال عقد الإيجار على مقابل عملية مالية أخرى	□□
٣٢-	قضاء النقض	□□
٣٣-	وضع الأماكن المنشأة وفقا للقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٩ بإصدار قانون الاستثمار (الملغى)	□□□

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٣٤-	متى يعتبر المال مستثمرا فى تطبيق أحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٩؟.....	□□□□
٣٥-	وضع الأماكن التى كان يشغلها المهجرون فى القرى التى لا تسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون ..	□□١
٣٦-	شروط سريان القرار بقانون رقم ٩٩ لسنة ١٧٧١ ...	□□"
٣٧-	قواعد تحديد أجره هذه الأماكن	□□"
٣٨-	إجراءات تحديد الأجرة	□□هـ
٣٩-	سريان حكم الامتداد القانونى على هذه الأماكن	□□هـ
٤٠-	حكم القرار بقانون رقم ٩٩ لسنة ١٧٧١ وقتى	□□لا
٤١-	سريان أحكام القانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١ على الأماكن المبينة بالمادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	□□لا
—	مادة (٢)	
—	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	□□لا
—	مادة (٤٤)	
—	«قانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١»	□١!
—	مادة (١/٢٢)	
—	«قانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١»	□١!
—	أولاً: أحكام المادة (٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	□١!
٤٢-	(أ) - المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل	□١!
٤٣-	قضاء النقص	□□"
٤٤-	اختصاص القضاء المستعجل بطرد العامل من	□□»

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٤٥-	المسكن أحكام القضاء المستعجل	»
٦٦-	(ب) - المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالة الطوارئ والضرورة	×
٤٧-	ممن تصدر تصاريح الإشغال المؤقت؟	÷
٤٨-	المساكن التي تخضع لنظام التصاريح	÷
٤٩-	إخلاء المساكن التي شغلت بموجب التصاريح	÷
-	ثانياً: أحكام المادة ٤٤ من القانون ٦٣٦ لسنة ١٨٨١	□ □
٥٠-	تخصيص ثلثي نسبة الـ ١٥% المخصصة للخدمات لإسكان العاملين	□ □
٥١-	طريقة الانتفاع بهذه المساكن	□ □
-	ثالثاً: حكم المادة (١/٢٢) من القانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١	□ □
-	(أ) أولوية العاملين الذين انتهت خدمتهم في تأجير المساكن	□ □
٥٢-	حكمة الأولوية	١٥٢
٥٣-	شروط الأولوية في التأجير	!
-	(ب) - أولوية التأجير لملك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية	□ "
٥٤-	حكمة الأولوية	□ "
٥٥-	شروط الأولوية	□ «
-	مادة (٣)	
-	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	□
-	المقصود بالمباني ذات المستوى الفاخر	□
٥٦-	أولاً : في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	□

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٧٧-	ثانيا : فى ظل القانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١.....	□□
٨٨-	ما يحظر على المرخص لهم فى إقامة مبان أو	
	أجزاء منها من المستوى الفاخر	□٪
٩٩-	نظام بيع مواد البناء المنتجة محليا إلى المرخص لهم	
	بإقامة مبان من المستوى الفاخر	□×
-	جزاء مخالفة الفقرة الأولى من المادة (جزاء جنائي).	□×
٠٠-	أولا : فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧.....	□×
١١-	ثانيا : فى ظل القانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١.....	□×
٦٢-	هل تخضع المباني من المستوى الفاخر لقواعد تحديد	
	الأجرة؟.....	□×
-	مادة (٤)	
	من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧	
٦٣-	دواعى النص	□÷
٤٤-	الأماكن التى يسرى عليها النص.....	□÷
٦٥-	حالة انتهاء عقد إيجار الأرض الفضاء.....	□□
-	مادة (٥)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	
٦٦-	الاختصاص الولائى «الوظيفي».....	□!
٦٧-	اختصاص هيئات التحكيم (ولائيا) بنظر المنازعات	
	التي تنشأ عن تطبيق القانون بين شركات القطاع	
	العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية أو هيئة عامة	
	أو هيئة قطاع عام أو مؤسسة عامة.....	□«
٦٧مكرر-	خروج المنازعات الناشئة عن قوانين إيجار الأماكن	
	من ولاية لجان التوفيق فى بعض المنازعات	
	المنصوص عليها بالقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠.....	١٧٧

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٦٨-	الاختصاص النوعى والقيمي	÷ ☐
٦٩-	الاختصاص بنظر المسائل المستعجلة ومنازعات التنفيذ	☐ ☐
٧٠-	المسائل التى ينص فيها القانون على اختصاص القاضى المستعجل بنظرها	☐ ☐
٧١-	سلوك طريق أوامر الأداء	☐ ☐
٧٢-	كيفية تقدير قيمة بعض الدعاوى التى يسرى عليها قانون إيجار الأماكن	! ☐
-	١- دعوى صحة عقد الإيجار أو إبطاله أو فسخه «إنهائه» أو امتداده	! ☐
-	٢- دعوى تحديد أجرة الأماكن التى لا تخضع فى تقدير أجرتها لقرارات لجان تقدير الأجرة	% ☐
-	٣- دعوى تخفيض الأجرة	x ☐
-	٤- دعوى المطالبة بالأجرة أو المطالبة بالزيادة فى الأجرة	÷ ☐
-	٥- دعوى الطرد المرفوعة من مستأجر ضد آخر استنادا إلى أفضلية عقده	☐ ☐
-	٦- دعوى المطالبة بقيمة استهلاك المياه	☐ ☐
-	٧- الدعوى التى يدور جوهر النزاع فيها عما إذا كان عقد الإيجار واردا على مكان خال أم على مكان مفروش	☐ ☐
-	الاختصاص المحلى	! ☐
٧٣-	(أ) القاعدة العامة	! ☐
٧٤-	(ب) - الاستثناءات على القاعدة السابقة	» ☐
٥٥-	(ج) - القاعدة أن الاختصاص المحلى فى منازعات	% ☐

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	إيجار الأماكن لا يتعلق بالنظام العام	
-	مادة (٦)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	
٧٦-	(أ) - وضع مالك العقار المنزوعة ملكيته	☒
٧٧-	(ب) - الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء ...	☒
٨٨-	الآثار التى تترتب على اعتبار الأماكن الصادرة	☐
	بشأنها قرارات استيلاء مؤجرة	☐
٩٩-	قضاء النقض	☐
-	مادة (٧)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	
-	أولاً: أولوية العامل المنقول فى تأجير المسكن...	☐
٨٠-	حكمة الأولوية	☐
٨١-	عدم سريان حكم المادة على حالات التقاعد عن	☐
	العمل أو الإحالة إلى المعاش	☐
٨٢-	الشروط الواجب توافرها فى العامل المنقول مستأجر	☐
	المسكن	☐
٨٣-	الشروط الواجب توافرها فى العامل طالب الاستئجار	☐
	«العامل الوافد»	☐
٨٤-	الإجراءات الواجب اتباعها للحصول على الأولوية	☐
	فى التأجير	☐
-	١- إعلان العامل الوافد رغبته فى استئجار المسكن .	☐
-	٢- تعزيز الجهة التى يعمل بها العاملان	☐
٥٥-	حالة نقل أكثر من عامل بدلاً من العامل المنقول	☐

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	المستأجر للمسكن.....	
٨٦-	حالة رغبة المؤجر في شغل المسكن.....	11
-	«جزاء رفض المؤجر تأجير المسكن للعامل الوافد» .	11
٧٧-	(أ) - الجزاء المدني.....	11
-	(ب) الجزاء الجنائي.....	11
٨٨-	١- في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧.....	11
٩٩-	٢- في ظل القانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١.....	11
-	جزاء إخلال العامل المنقول بالتزامه بإخلاء مسكنه في الجهة المنقول منها.....	11
٩٠-	(أ) - الجزاء المدني.....	11
٩١-	(ب) - الجزاء الجنائي.....	11
-	ثانيا : تبادل المساكن.....	11
	مادة (٨)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	
-	أولا : حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد	11
	دون مقتض.....	11
-	(أ) - الأحكام الخاصة بالحظر قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» بتاريخ ١٥ نوفمبر ١٧٧٧... شمول الحظر المالك والمستأجر.....	11
٩٢-	الحظر قاصر على احتجاز أكثر من مكان واحد للمسكن.....	11
٩٤-	حكم إضافة مسكن آخر.....	11
٥٥-	المقصود بالاحتجاز.....	11

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٩٦-	المقصود بالبلد الواحد.....	% " □
٧٧-	المقتضى الذى يبرر احتجاز أكثر من مسكن.....	% □
٨٨-	خضوع تقدير المقتضى لسلطان قاضى الموضوع....	" □
٨٨		
مكررا	إثبات المقتضى.....	» □
٩٩-	أمثلة للحالات التى يتوافر فيها المقتضى لاحتجاز	
	أكثر من مسكن.....	% □
١٠٠-	عدم سريان نص المادة الثامنة من القانون على	
	المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من	
	المساكن التى تشغل بسبب العمل.....	÷ □
١٠١-	أمثلة للحالات التى لا يتوافر فيها المقتضى لاحتجاز	
	أكثر من مسكن.....	□ □
١٠٢-	هل يسرى الحظر على الزوجة والأولاد؟.....	! □
-	جزاء مخالفة الحظر.....	% □
-	الجزاء المدني.....	% □
١٠٣-	(أ)- فى القوانين السابقة على القانون ٦٣٦ لسنة	
	١٨٨١.....	% □
١٠٤-	(ب)- فى القانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١.....	× □
١٠٥-	قضاء النقض.....	÷ □
-	الجزاء الجنائي.....	÷ □
١٠٦-	(أ)- فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧.....	÷ □
١٠٧-	(ب)- فى ظل القانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١.....	□ □
-	ثانيا : حظر ترك المساكن المعدة للاستغلال خالية	
	مدة تزيد على أربعة أشهر.....	□ □
١٠٨-	الشروط التى يجب توافرها لقيام الحظر.....	□ □

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	جزاء مخالفة الحظر	☐ ☐
١٠٩-	(أ) - الجزاء المدني	☐ ☐
-	(ب) - الجزاء الجنائي	☐ ☐
١١٠-	١- فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	☐ ☐
١١١-	٢- فى ظل القانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١	☐ ☐
-	(ب) - الوضع بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» بتاريخ ١٥ نوفمبر سنة ١٧٧٧	☐ ☐
-	ثالثا : تراخى المالك عمدا فى إعداد المساكن للاستغلال	☐ ☐
١١٢-	المقصود بتراخى المالك عمدا فى إعداد المساكن للاستغلال	☐ ☐
١١٣-	الإجراءات التى تتبع فى حالة ثبوت تراخى المالك عمدا فى إعداد المساكن للاستغلال	☐ ☐
١١٤-	تأجير وحدات المبنى بعد استكماله	☐ ☐
١١٥-	حق الامتياز المقرر للرابطة التى قامت باستكمال البناء	☐ ☐
	مادة (٩)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	☐ ☐
١١٦-	العمل بالأحكام السابقة فى تقدير الأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها	☐ ☐

رقم البند	الموضوع	الصفحة
١١٦ مكرر -	التعديل الوارد بالقانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١	١ !
-	الفصل الثانى	
-	فى تقدير وتحديد الأجرة	
-	مادة (٠٠)	
-	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩ ٧٧	١ !
-	مادة (١٢)	
-	قانون رقم ٦ ١٣ لسنة ١٨٨١	١ !
-	أولا : أحكام المادة ٠٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	١ !
- ١١٧	البيانات والمستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص	١ !
- ١١٨	حكمة اشتراط تقديم البيانات والمستندات الواردة بالمادة	١ !
- ١١٩	أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة	١ !
- ١٢٠	وضع المادة فى ظل القانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١ ..	١ !
-	ثانيا: أحكام المادة ١٢ من القانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١	١ !
- ١٢١	إلغاء بعض أحكام القانون رقم ٦٦٦ لسنة ١٧٧٦ بالنسبة للمباني من غير المستوى الفاخر	١ !
-	مادة (١١)	
-	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	١ !
- ١٢٢	التقدير المبدئى للقيمة الإيجارية	١ !
- ١٢٣	إلغاء المادة ضمنا بالنسبة للمباني التى تخضع فى	١ !

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	تقدير أجرتها للقانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١ بالمادة ٤ من القانون الأخير.....	
—	مادة (١٢)	
—	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	! □
—	مادتان (٤، ٥)	
—	قانون رقم ٦ لسنة ١٨٨١	!! "
—	أولاً: أحكام المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧.....	! □
١٢٤-	اختصاص اللجان المشكلة وفقاً للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧ بتقدير أجرة الأماكن المرخص في إقامتها	! □
١٢٥-	قبل العمل به.....	! □
١٢٦-	تشكيل لجان تقدير الأجرة.....	! □
١٢٧-	ندب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الإدارية والكتابية باللجان.....	! " "
١٢٨-	جزاء مخالفة قواعد تشكيل اللجان.....	! " "
١٢٩-	حلف أعضاء اللجان اليمين.....	! " "
١٣٠-	مكان وموعد انعقاد اللجان.....	! " "
١٣١-	إجراءات اللجان.....	! " «
١٣٢-	قرار اللجنة.....	! " »
١٣٣-	أولاً: بيانات القرار.....	! " »
١٣٤-	بيانات عامة.....	! " »
١٣٥-	بيانات خاصة.....	! " »
١٣٦-	شكل القرار.....	! " ×
١٣٧-	إعلان قرارات اللجان.....	! " ×

رقم البند	الموضوع	الصفحة
١٢٥-	الاطلاع على قرارات اللجان	÷ " !
١٢٦-	سجل القيد	! « □
١٢٧-	طبيعة اللجنة والقرارات الصادرة منها	! « □
١٢٨-	التزام اللجان بالضمانات الأساسية في التقاضي	! « □
١٢٩-	تصحيح الأخطاء المادية بالقرار	! « "
١٤٠-	تفسير قرارات اللجان	! « «
١٤١-	استنفاد ولاية اللجنة بصدور قرارها بتحديد الأجرة	! « %
١٤٢-	إغفال اللجنة لجزء من التقدير	! « %
١٤٣-	عدم تقدير اللجنة للأجرة	! « ÷
١٤٤-	نطاق قرار اللجنة والحكم الصادر في الطعن فيه	! « ÷
١٤٥-	تقدير الأجرة عيني	! « □
١٤٦-	تعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام	! « "
-	جزاء الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى	! « «
-	أولاً: الجزاء المدني	! « «
١٤٧-	(أ)- في القانون رقم ١٢١ لسنة ٤٧٤٧	! « «
١٤٨-	(ب)- في القوانين رقم ٦٦ لسنة ٦٩٦٢، ٥٢ لسنة ٦٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٧٧٧	! « «
١٤٩-	بعض الأحكام التفصيلية المتعلقة بمخالفة الحد الأقصى للأجرة في ضوء قضاء النقض	! « %
١٥٠-	عدم جواز الصلح في منازعات تقدير الأجرة	! % □
١٥١-	عدم جواز التحكيم في منازعات تقدير الأجرة	! % !
١٥٢-	الجزاء الجنائي	! % "
-	ثانياً: أحكام المادة 4 من القانون رقم 136 لسنة 1981	! % "

رقم البند	الموضوع	الصفحة
١٥٣-	إلغاء اختصاص اللجان في تقدير أجره الأماكن المرخص في إقامتها من 1981/7/31.....	! %"
١٥٤-	الوضع بالنسبة لتقدير أجره الأماكن المرخص في إقامتها قبل العمل بالقانون الجديد.....	! % ÷
١٥٥-	ضوابط تحديد المالك للأجرة وإثبات الأجرة بالعقد...	! × □
١٥٦-	التزام المالك بتمكين المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة.....	! × □
١٥٧-	متى يلجأ المستأجر إلى لجنة تحديد الأجرة؟.....	! × □
١٥٨-	هل يجوز تنازل المستأجر عن حقه في اللجوء إلى لجنة تقدير الأجرة؟.....	! × □
١٥٩-	لا يجوز للمالك الالتجاء إلى لجنة تقدير الأجرة.....	! × "
١٦٠-	ميعاد تقديم طلب تقدير الأجرة إلى اللجنة.....	! × «
١٦١-	شكل الطلب.....	! ÷ "
١٦٢-	نظر اللجنة للطلب.....	! ÷ "
١٦٣-	هل تتصدى اللجنة لأجرة الوحدات التي صار تحديد أجرتها بمعرفة المالك نهائياً؟.....	! ÷ «
١٦٤-	تشكيل لجان تقدير الأجرة وسير العمل بها والقرارات الصادرة منها.....	! ÷ %
١٦٥-	هل تعتبر قواعد تقدير الأجرة في ظل القانون الجديد من النظام العام؟.....	! ÷ ×
١٦٦-	جواز التحكيم في تقدير الأجرة.....	! ÷ ÷
١٦٧-	الجزاء الجنائي.....	! ÷ ÷
مادة (١٣)		
من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧		
" □ □ □		

رقم البند	الموضوع	الصفحة
١٦٨-	إخطار المالك والمستأجر للجنة.....	" □□
١٦٩-	إخطار مأموريات العوائد للجنة.....	" □□
١٧٠-	قيام اللجنة بالتقدير دون إخطار.....	" □□
١٧١-	الميعاد المحدد لإخطار المالك والمستأجر.....	" □□
١٧٢-	إجراءات إخطار المالك والمستأجر.....	" □□
١٧٣-	مدى التزام المالك بما ورد في إخطاره.....	" □□
١٧٤-	التزام المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال.....	" □
١٧٥-	حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء المستعجل.....	" □
-	مادة (٤٤)	
-	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧٧	" □
-	مادة (١)	
-	قانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١	" □
-	مادة (٩)	
-	قانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١	" □□
-	مادة (١٣)	
-	قانون رقم ٦٣٦ لسنة ١٨٨١	" □□
-	أولاً: أحكام المادة 14 من القانون رقم 49 لسنة 1977.....	" □
١٧٦-	المباني التي يسرى عليها النص.....	" □
١٧٧-	خضوع المباني من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة.....	" □
١٧٨-	المقصود بالمباني ذات المستوى الفاخر.....	" □

رقم البند	الموضوع	الصفحة
١٧٩-	عناصر الأجرة.....	" □
١٨٠-	العنصر الأول: صافى عائد استثمار العقار.....	" □
١٨١-	العنصر الثاني: مقابل الاستهلاك ومصروفات	
	الإصلاحات والصيانة والإدارة.....	" □
١٨٢-	الإصلاحات والصيانة.....	" □
١٨٣-	مقابل الإدارة.....	" ! □
١٨٤-	من يلزم بأجر البواب ومقابل نور السلم والمدخل	
	ومصروفات تشغيل المصاعد؟.....	" ! □
١٨٥-	تفسير تشريعى فى ظل القانون 46 لسنة 1962.....	" ! □
١٨٦-	قضاء النقض.....	" ! !
١٨٧-	العنصر الثالث: الضرائب التى يلتزم بها المالك.....	" ! »
-	الضرائب التى تخضع لها العقارات المبنية.....	" ! ٪
-	(أ) الضرائب العقارية الأصلية.....	" ! ٪
١٨٨-	سعر الضريبة	" ! ٪
١٨٩-	عملية الحصر والتقدير.....	" ! ÷
١٩٠-	تحصيل الضريبة.....	" " □
١٩٠-	كيفية احتساب الضريبة بعد العمل بالقانون رقم 6	
مكررا-	لسنة 1977.....	" " ×
-	تخفيض القيمة الإيجارية الواردة فى دفاتر الحصر	
	والتقدير.....	" " ×
١٩١-	(1)- القانون رقم 137 لسنة 1966.....	" " ×
١٩٢-	(2)- القانون رقم 43 لسنة 1971.....	" « □
١٩٢-	الضريبة العقارية الأصلية فى ظل القانون رقم 156	
مكررا-	لسنة 2008 بإصدار قانون الضريبة على العقارات	
	المبنية.....	" « □

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-	(ب) - الضرائب الإضافية والرسوم	" «»
-١٩٣	(1) ضريبة الخفر	" «»
-١٩٤	(2) ضريبة الدفاع	" «٪
-١٩٥	(3) - ضريبة الأمن القومى	" » □
-١٩٦	(4) - ضريبة الجهاد	" » □
-١٩٧	(5) - الضرائب المحلية	" » □
-١٩٨	(6) - رسم الشاغلين	" » □
-١٩٩	(7) رسم النظافة	" ٪ □
-	(أ) فى ظل القانون رقم 38 سنة 1967 فى شأن النظافة العامة قبل تعديله بالقانون رقم 10 لسنة 1985	" ٪ □
-	(ب) فى ظل القانون رقم 38 لسنة 1967 فى شأن النظافة العامة بعد تعديله بالقانون رقم 10 لسنة 1985	473
-٢٠٠	(8) رسم النظافة بمدينة الإسكندرية	479
-	(أ) فى ظل القانون رقم 38 لسنة 1967 فى شأن النظافة العامة قبل تعديله بالقانون رقم 10 لسنة 2005 ..	479
-	(ب) فى ظل القانون رقم 38 لسنة 1967 فى شأن النظافة العامة بعد تعديله بالقانون رقم 10 لسنة 2005 ..	479
-٢٠١	(9) رسم النظافة بمحافظة القاهرة	486
-	(أ) فى ظل القانون رقم 38 لسنة 1967 فى شأن النظافة العامة قبل تعديله بالقانون رقم 10 لسنة 2005 ..	486
-	(ب) فى ظل القانون رقم 38 فى شأن النظافة العامة بعد تعديله بالقانون رقم 10 لسنة 2005	486
-٢٠٢	قضاء محكمة النقض	491

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٢٠٣-	الإعفاءات الضريبية فى القانون رقم 169 لسنة 1961	497
٢٠٤-	قضاء النقص	501
٢٠٥-	كيفية احتساب الإعفاءات المقررة فى القانون رقم 169 لسنة 1961	505
٢٠٦-	استثناء بعض الأماكن من الإعفاءات	508
٢٠٧-	وقف الاستثناء بالنسبة لمحافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس	511
٢٠٨-	(ب) - الإعفاءات الضريبية فى القانون رقم 52 لسنة 1969	512
٢٠٩-	(ج) - الإعفاءات الضريبية فى القانون 49 لسنة 1977 ..	512
-	النص القانونى	512
٢١٠-	أحكام الإعفاءات	513
٢١١-	كيفية إضافة الضرائب واجبة الأداء من المالك إلى القيمة الإيجارية	516
-	(د) - الإعفاءات الضريبية فى القانون 136 لسنة 1981 ..	518
٢١٢-	النص القانونى: المادة 11	518
٢١٣-	تيسيرات فى المعاملة الضريبية لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء والبحر الأحمر ومطروح	522
٢١٤-	جواز الاتفاق على نقل عبء الضرائب	524
٢١٥-	طبيعة التزام المستأجر بأداء الضرائب والرسوم	526
٢١٦-	قضاء النقص	526
-	ثانيا: أحكام المادتين 1، 13 من القانون 136 لسنة 1981	529

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٢١٧-	الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للمادة الأولى من القانون	529
٢١٨-	الحد الأقصى للأجرة	536
٢١٩-	وجوب تخصيص ثلثي مساحة مباني العقار لأغراض السكنى	537
٢٢٠-	الملاك الذين تسرى عليهم نسبة التخصيص لأغراض التأجير	541
٢٢١-	حالة تعدد ملاك العقار	543
٢٢٢-	تصرف المالك في النسبة المقررة للتأجير أو في كامل العقار	544
٢٢٣-	أحكام خاصة بالتأجير المفروش	545
٢٢٤-	جزاء مخالفة النسبة المخصصة للتأجير	546
٢٢٥-	عدم سريان أحكام المواد 13 عدا الفقرة الأخيرة منها، 14، 2/15، 2/68 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للمادة الأولى من القانون رقم 136 لسنة 1981	547
٢٢٥ مكررا-	القضاء بعدم دستورية عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 136 لسنة 1981 ونص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة 13 من ذات القانون وبسقوط باقى فقراتها	547
٢٢٦-	خضوع أجرة الأماكن المرخص بإقامتها لغير أغراض السكنى لإرادة المتعاقدين	554
-	محتويات الجزء الأول	557

