

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 سداده 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 الإسكان والإيجارات 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 كقائمة 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 في 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 التوكسيات 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 ١٩٩٢ 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 =

= فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر اللتين ينحصر مجال تطبيقهما فى تلك المباني التى تنشأ بعد العمل بهذا القانون.

وحيث إن المادة ٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، المعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٠ تنص على أن «تولى 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 العربى 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 العربى، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس ويصدر وزير الإسكان والمرافق قرارا بالقواعد والإجراءات التى 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 والتى 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 قالة 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 بنأيان 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 ترتبها 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 مقارها، 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 المقيدة 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 / بسمه 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 يجرىان 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 مبدئيًا، 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 مبدئيًا 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 تنهدم 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؛ واللذين انتظمتهما المحكمة المختصة بنظر الطعن على قرارات اللجان، واحتكما 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 المبينة بصدرة 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 طبقاً 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 عذراً مقبولاً، 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 عذراً مقبولاً، 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 كالبينانين 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 معولاً 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 ضماناً 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 يوماً 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 باختيارهما 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^(١).

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

(١) 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 أولاً بتجاوز 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 ٢/ ١٠ / ١٩٧٣.

(٤) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٤٦ وما بعدها.

ذات الحكم، ومؤدى ذلك أن قرار اللجنة بتقدير القيمة الإيجارية للأماكن التي 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 التي 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 في 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 في الطعن فيه:

يقتصر قرار اللجنة على مجرد تقدير الأجرة القانونية للمبنى طبقاً للقواعد المقررة في 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 في زيادة قانونية للأجرة. أما إذا تصدى قرار اللجنة لمثل هذه المسائل فإنه لا يحوز حجية في شأنها، كما لا يحوز الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في الطعن فيه حجية في هذه المسائل، ما لم تصدر المحكمة حكماً صريحاً بصددها⁽²⁾.

(1) مرقس جـ ١ ص ٦٥١ - وفي هذا المعنى إدارة الفتوى للإدارة المحلية بتاريخ ١٤/٤/١٩٦٨

- ملف ٢٨/٢٢/٢٠٤ - ٢٥١.

(2) أبو الوفا في 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، وإذا كان ذلك وكان الثابت - أخذا

بمدونات الحكم المطعون فيه - أن العين محل النزاع صدر في شأنها حكم نهائي في الدعوى رقم ٧٧١٢ لسنة 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 ج ٦ ص ١٢٥ - وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ٢٥/٣/١٩٥٥ فى الطعن

رقم ١٨٨٦ لسنة ٦٩ 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 أجرة 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 أجرة 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 أجرة 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 الاستثنائى 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 الاستثنائى 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 الاستثنائى 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 المدتين 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 أجره 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 أجره 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 أجره 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 ٤/٥٠١).

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 ٤٦ 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 صورياً».

(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 حجية 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 مالم 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 بناء 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 المبانى، لاستحالة ذلك حيث إن عملية إنشاء المبانى 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 بتحديد أجرة، 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^(١). 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 تحتتمل الشك^(٢).

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.

(١) 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).

(٢) 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 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 قانوناً من تاريخ شغله العين. دفاع جوهرى. اطراح الحكم له استناداً 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 طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ منه. حق المستأجر فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة خلال تسعين يوماً. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائياً ونافذاً. 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. كلفته. إخطاره اللجنة بتحديد الأجرة بكتاب موصى 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 بطلاناً مطلقاً. تعلقه بالنظام العام. علة ذلك. وجوب إنشاء سجل خاص تقيد فيه المباني الخاضعة لتحديد الأجرة فى مقر كل لجنة. (م ٠٠ 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 بواحدة 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. حالته».

(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. حالته. 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 فى 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 فى 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 فى إجارة عين النزاع وأن يتوصل لإثبات أن المطعون ضده قد تقاضى منه مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار واستدل على ذلك بالمستندات المشار إليها بوجه النعى 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 الذى اطمأنت إليه المحكمة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وجره ذلك إلى القصور فى التسبيب بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 6167 لسنة 65 ق جلسة 2002/12/23)

١- «النص فى 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 شكواهم 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 استدل 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 جنيهاً 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 بمأمرية 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 طبقا 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 نهائيا؟

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 أولا قيمة الوحدات السكنية بالمبنى والأرض المقامة عليها عملا 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 للمرافق 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 /١٢٠٠٠ برفض الدعوى ونشر الحكم بالجريدة الرسمية العدد ٥٠ فى ١٤/١٢ /١٢٠٠٠ وننشر الحكم فيما يلي:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٢ ديسمبر سنة ١٢٠٠٠م الموافق ٦ رمضان سنة ١٤٢١هـ.

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 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 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 ١٩٩٧، 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 ١٩٩١ 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 ١٩٨٨ 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 ٢٣.٥٥ جنيها شهريا. وبجلسة ٢/٢/ ١٩٩٥ 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/ ١٩٩٠ فى القضية رقم ١٦٦ لسنة ٢١ قضائية «دستورية» والمنشور فى الجريدة الرسمية فى عددها رقم (٥٠) بتاريخ ١٤/ ١٢/ ١٩٩٠. 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 الطعينين 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.

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 ٣١/٧/١٩٨١. 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 اتفاقيا 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 فى 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 التى أخرجها من نطاق تطبيق القواعد الآمرة لتحديد الأجرة وجواز الطعن فى 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 لغوا.

وحيث إن ما ينعه المدعى من أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، قد أدخل بحق التقاضى المنصوص عليه فى المادة ٦٨ من الدستور، بعد أن قصر عمل لجان تحديد الأجرة على الأماكن المهيأة للسكنى من غير الإسكان الفاخر دون غيرها، ولم يجز الطعن فى مقدار الأجرة بعد تحديدها، مردود بأنه اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون - وفى مجال تطبيق أحكامه - لم يعد الحق فى تقدير أجرة الأماكن التى خصصها أصحابها لغير أغراض السكنى، مقيداً بقواعد أمرة لا تجوز مخالفتها، بل صار أمر تحديد مبلغها عائداً إلى طرفى العلاقة الإيجارية يدخلان فيها بإرادتيهما، ويقرران معا شروطها ومن بينها مقدار الأجرة. ويعتبر هذا الاتفاق بالتالى شريعتيها التى لا يجوز أصلاً نقضها أو تعديلها - وعملاً بنص المادة ١٧٧ من القانون المدنى - إلا بتراضيهما. ويظل هذا الاتفاق منتجاً لآثاره إلى أن يزول وجوده قانوناً سواء بالانقضاء أو الانحلال أو الإبطال. ولكل ذى 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 فى 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:

(١) إذا كانت حصيللة الزيادة المنصوص عليها في المادة (٧) كافية يتم الترميم والصيانة منها.

(٢) 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 ٢٢ مارس سنة ٩٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلي المبنى.

(ب) بالنسبة للمباني المنشأة بعد ٢٢ مارس سنة ٩٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ٩٩٧٧ تكون مناصفة بين المالك وشاغلي المبنى.

(ج) بالنسبة للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ٩٩٧٧ 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 (٦٥١) من القانون المدنى.

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من أحكام القانون رقم ٧٨ لسنة ٩٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ٩٩٧٧.

(١) 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^(٢).

(١) وارد فى رابعاً: فى شأن العمل على توفير المساكن.

(٢) وكانت المادة تتضمن فقرة ثالثة تنص على أن: «يمتنع 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 23/2/9983 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 ٥٥ / ١٩٦١ 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 15/11/1995)

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 30/11/1995)

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 65ق جلسة 1996/6/20)

(طعن رقم 1638 لسنة 52ق 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 (٩) 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 ٩/٩/١٩٧٧ وقبل ٣١/٧/١٩٨١ (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 ٩/٩/١٩٧٧ ولا تخضع للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي يسرى على ما رخص به اعتبارا من ٣١/٧/١٩٨١، 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 أجره 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 أجره 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 استثنت 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 بندى 56، 77).

١٧٩ - عناصر الأجرة:

تتكون القيمة الإيجارية التي تعتبر حد أقصى لأجرة المكان من ثلاثة عناصر:

الأول : ٧% من قيمة الأرض والمباني (صافى عائد استثمار العقار).

الثاني : ٣% من قيمة الأرض والمباني (صافى مقابل الاستهلاك ومصرفات الإصلاحات والصيانة والإدارة).

الثالث : الضرائب التي يلتزم بها المالك.

ونتناول كل عنصر على حدة فيما يلي:

١٨٠ - العنصر الأول: صافى عائد استثمار العقار:

حدد النص للمالك ربحا صافيا بواقع ٧% من قيمة الأموال التي يستثمرها فى

البناء، مراعىا فى ذلك أنه يصعب فى الظروف الاقتصادية المعاصرة لصدور القانون استثمار رأس المال على وجه مأمون مستقر فى نواحى أخرى من النشاط الاقتصادى بربح أكبر، لذلك فقد جعل هذا العنصر عبارة عن ٧% من قيمة الأرض والمباني.

١٨١ - العنصر الثانى: مقابل الاستهلاك ومصرفات الإصلاحات

والصيانة والإدارة:

يحسب مقابل استهلاك رأس المال ومصرفات الإصلاحات والصيانة والإدارة

بواقع ٣% من قيمة المباني، ونوضح فيما يلى المقصود بالإصلاحات والصيانة والإدارة.

١٨٢ - الإصلاحات والصيانة:

الأصل أن المؤجر يلتزم طبقا للمادة ٧٦٧ مدنى بأن يتعهد العين المؤجرة

بالصيانة لتبقى على الحال التى سلمت بها وأن يقوم فى 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 المباني 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 بالملحظة 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 بالملذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه «وتشجيعا 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، وفقا لطبيعة العين وعقد الإيجار، ويدخل فى ذلك أجر الحارس (البواب) ومصروفات الإنارة الخاصة بالمرافق المشتركة (مدخل المبنى والسلم) ومصروفات تشغيل المصاعد وغيرها من الأجهزة المعدة لخدمة المبنى وتوفير المرافق له، ونعرض بالتفصيل للالتزام بأجر البواب ومقابل نور السلم 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 «وعينت

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 يأتي: (أ) صافي فائدة استثمار العقار بواقع ٥% من قيمة الأرض والمباني (ب) ٣% من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة». وفي 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 في 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 في عقد الإيجار ... يدل على أن القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة لهذا القانون والمحددة بواسطة لجان التقدير لا تقابل فقط صافي 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 التي 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 الذي تم وفقا

= التي قدر لها المشرع ٣% من قيمة المباني تغطي 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، وإذا 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 النقص 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 قى 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 قى 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 قى 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/ ١٠٠٠ وحتى ٢١/١٢/ 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 ٢١/١٢/ ١٠٠٠. 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 التأجيرية 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 ١٩٦٣ 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 69ق جلسة 2001/6/17)

(طعن رقم 550 لسنة 70ق جلسة 2001/5/6)

(طعن رقم 1358 لسنة 69ق جلسة 2001/1/7)

(طعن رقم 74 لسنة 69ق 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 67ق - جلسة 2005/5/99)

(طعن رقم 1442 لسنة 70ق - 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 67ق - جلسة 2007/4/99)

(طعن رقم 17607 لسنة 55ق - 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^(٢)، في

(١) الجريدة الرسمية في ١٦/٨/١٩٦٦ العدد ١٥٥.

(٢) 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 يؤدوها 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 ١٩٠٨ ...

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية :

صدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ١٩٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية بتاريخ ٢٣/١/١٩٠٨ 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 / ٢٠١٠... ورغم إلغاء القانون الأخير نص المرسوم بقانون رقم ١١٨ لسنة ٢٠١١ 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 / ٢٠١١».

ثم صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ونص على أن يعمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية (١٩٩١ / ٠٠٠٠ حتى ٢١ / ١٢ / ٢٠١١).

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 ٢٠ / ١ / ٢٠١٣).

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 من 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 أجرة الخفرء بمقتضى المرسوم الصادر فى ١٦ فبراير سنة ١٩٢٤ والمعدل بالمرسوم بقانون ٦١ لسنة ١٩٢١ والقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٢٦، وذلك فى المدن والبلاد المفروضة فيها ضريبة على العقارات المبنية بنسبة 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 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 جنيهاً، 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 رسوماً 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. مليماً سنوياً (م ١/٢٥ من القانون).

ولم يكن قرار المجلس فيما يتعلق بالرسوم المذكورة نافذاً 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 اعتباراً 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 شاغلين:

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 ١٨/ 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 وأداؤه 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).

وطبقاً للمادة (٥٣) لا يكون قرار المجلس فى شأن فرض هذه الرسوم نافذاً إلا بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمركز والمحافظ.

وهذا الرسم يعتبر ضريبة غير مباشرة من ضرائب الاستهلاك يدفعها شاغل العقار على إنفاقه جزءاً من دخله فى صورة إيجار.

ولئن كانت المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أعتت اعتباراً من أول يناير التالى لتاريخ العمل بالقانون (أول يناير سنة ١٩٨٢) مالكى وشاغلى المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩ 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 سالفه 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 مفروضاً بقوانين إنشاء المجالس البلدية سالفه 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 مقرراً على الشاغلين بمقتضى القانون ١٥٥ لسنة ١٩٤٩ الملغى بذات النسبة - لم يضمن المشرع أياً من قوانين الحكم المحلى المتعاقبة نصاً 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 ١٩٩٨ فى القضية رقم ٦٦ لسنة ١٨ 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 تجاوزت 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 تتجاوز 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 ١٩٧٦ 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 تُقرض 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) وأخيراً جلستها المنعقدة فى ١٦/ ٧/ ١٩٩٦ (ملف رقم ٣٧/ ٢/ ٢١٥) فتبين أن الإفتاء قد تواتر على أن مناط فرض هذا الرسم هو وجود عقارات حددت قيمتها الإيجارية وفقاً 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 الشعبى المحلى للمحافظة وبعد أخذ رأى المجلس الشعبى المحلى للوحدة المحلية التى تخضع لأحكام القانون، وأن تحصيل الرسم ابتداء من تاريخ العمل بالقانون فى ١/٤/٢٠٠٥ لم يصبح موكولا إلى المؤجر وبالتالي يخرج عن نطاق ملحقات الأجرة التى يلتزم المستأجر بأدائها إلى المؤجر، فإذا تضمن التكليف بالوفاء الموجه من المؤجر إلى المستأجر المطالبة بهذا الرسم كان التكليف باطلا.

وفى 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 - فى 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 فى 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 مبنيًا 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 ٥٠٠٥ 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 ٥٠٠٥ 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 ١/٧/١٠ ... حتى ١/٤/١٠ ... وبذلك يكون قد تضمن المطالبة برسم النظافة عن الفترة من ١/٤/١٠ ... تاريخ العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ٥٠٠٥ المشار إليه وحتى ١/٤/١٠ ... 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 قضاؤه 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 إثارته 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)

.... 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 جنيه واحد فقط على جميع المناطق العشوائية وعددها (٣٠) منطقة عشوائية محددة على سبيل الحصر، وكذلك جميع المناطق الريفية بالمحافظة.

٢- الشريحة الثانية:

مبلغ ٢ جنيه (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 جنيهات (ثلاثة جنيهات 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، والوردیان، 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 جنيهات (أربعة جنيهات 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 بشوارع 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 بوحريد 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 بالكروكي 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 المبنية 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 جنيهها (خمس عشرة جنيهها) بالنسبة للوحدات التجارية والمهنية الواقعة فى المناطق المبنية بالمادة الأولى من هذا القرار تحت رقم (٤).
- 3) **الفئة الثالثة:** مبلغ ٢٠ جنيهها (عشرون جنيهها) بالنسبة للوحدات التجارية والمهنية الواقعة فى المناطق المبنية بالمادة الأولى من هذا القرار تحت رقم (٥).
- 4) **الفئة الرابعة:** مبلغ ٢٥ جنيهها (خمس وعشرون جنيهها) بالنسبة للوحدات التجارية والمهنية الواقعة فى المناطق المبنية 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 فى حالة التقصير فى 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 فى 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 هى التى 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 فى 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 الأراضى 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 استعاض 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 (نواب رئيس المحكمة)

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 سابقا شارع ترعة الجبل - قسم الزيتون - محافظة القاهرة.

حضر الأستاذ/ فايز حبيب عدلى لوندى المحامى.

ضد

السيد/ لطفى عزارى معوض بصفته وارثا لوالده المرحوم/ عزارى معوض

مرجان وممثلا 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 لنظرة 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 النصان التاليان 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 اى القاهرة 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 بخصم 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 ٥٢ 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 فى شأن تفسير أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه نصها كالاتى: «ويشترط فى جميع الأحوال أن يكون الوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير مطابقا للواقع وقت إجرائه» ومفاد ذلك أنه إذا كان الوصف فى دفاتر الحصر والتقدير غير مطابق للواقع وقت إجراء الحصر، فلا يعتد به ويجب تصحيحه حتى يمكن تطبيق الأحكام التى استحدثها المشرع بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ فى شأن تحديد وعاء الضريبة وسعرها، وليس من شك فى سريان هذا الحكم أيضا على الحالات التى يثبت فيها عدم وجود وصف لمشمتملات العقارات فى 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 فى 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، وفى المادة الأولى من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا، أن المشرع أعفى من أداء الضريبة الأصلية على العقارات المبنية المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى 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 الـواحدـة 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

(١) الجريدة الرسمية في ٣/ ١٠/ ١٩٦٨ العدد ٤٠.

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 التكاليف 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 التكاليف 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 «مالكا 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 ١٩٦٣، 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 فى 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 ساقفة 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 ١٦١ 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، وإذ 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 الإيجارية 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 ٠٠% سالفة الذكر.

وقد أخذت بذلك الجمعية العمومية للقسم الاستشاري بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة في ١/١/ 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 استئصال 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/ ١٣٢)، وأوضحت أن الضرائب ذاتها لا تدخل في القيمة الإيجارية التي تعتبر وعاء للضريبة العقارية.

(د) الإعفاءات الضريبية في القانون رقم ١٣٦ 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 بناء 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 سالف 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 وشاغلتيها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية. المادتان ١ و ١١١ 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 ١٩٤٤ 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 (١)؛

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 مرخصاً 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 مرخصاً في إقامته لأغراض السكنى أو لغيرها هو بطبيعة المكان في الترخيص بإنشائه بقطع النظر عما يخصص له أو يستعمل فيه بعد إنشائه^(١).

أما الأماكن المرخص في إقامتها لغير أغراض السكنى فتظل طليقة من أى قيد على تحديد أجزائها، ولا يحكمها سوى قانون العرض والطلب. وقد تغيا المشرع من ذلك تشجيع أصحاب رءوس الأموال على البناء فضلاً عن أن هذه الأماكن تدر على مستأجريها ربحاً كبيراً بحيث لا يضاروا من دفع الأجرة التى يحددها قانون العرض والطلب.

فإذا كان جزء من المبنى مرخصاً 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 مرخصاً 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

(١) 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 التزيد 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 فى تحديد الأجرة أو بتأجيريه مفروشا أو بعرضه للتمليك.

والمادة الأولى وإن كانت قد اشترطت ألا تقل المساحة المؤجرة لأغراض السكنى عن ثلثى مساحة مبانى العقار كما سيلي فى البند التالى، إلا أنه لا يشترط لخضوع المبانى المخصصة لأغراض السكنى لتحديد الأجرة أن يكون المالك قد التزم بنسبة الثلثين المذكورة، لأن مخالفة هذه النسبة لها جزاء آخر كما سنعرض له فى 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 ثلثى مساحة مبانى العقار لأغراض السكنى:

أوجبت الفقرة الأولى من المادة الأولى - فيما عدا الإسكان الفاخر - ألا تقل المساحة المؤجرة لأغراض السكنى عن ثلثى مساحة مبانى 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 ثلثى مساحة مبانى 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 يكتب 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 مسؤولية 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 مسؤولية 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 ج 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 «وبعد 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 للتفرقة 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 أبقى 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 تقريراً 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 الذى يظل عبئا على المالك ما ظل العقار قائما، كما أن النص الطعين قد أدخل بمبدأ المساواة إذ خص بالقيد الذى 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 فى مادتيه الثانية والثلاثين والرابعة والثلاثين على حماية الملكية الخاصة التى تتمثل فى 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 فى غير ضرورة اجتماعية حتمية من مباشرة الحقوق والمكنات التى تنفرع عنها.

وحيث إن الملكية فى ظل النظم القانونية الحديثة لم تعد حقا مطلقا عصيا على التنظيم التشريعى، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهى وظيفة يتحدد نطاقها وممرها على ضوء طبيعة المال محل الملكية والأعراض التى ينبغى توجيهها لها، وأنه وإن كانت الوظيفة الاجتماعية للملكية تبرز فى مجال الإسكان نظرا للأزمة التى يواجهها، غير أنه يتعين لدستورية التنظيم التشريعى فى هذا المجال أن يقتيد بالضرورة الموجبة له فيقدرها بقدرها ومعها تدور القيود النابعة عنها وجودا وعدما، فلا يسوغ للمشرع أن يهول فى تقدير هذه الضرورة مبالغا فى آثارها فيحد من السلطات النابعة عن الملكية متغولا عليها، كما لا يجوز له أن يهون فى 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 إعمال 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 فى 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 وبعض 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.

